

1.3.

EL PROBLEMA DE LAS OCUPACIONES IRREGULARES EN EL SUELO NO URBANIZABLE: CARACTERIZACIÓN Y DIAGNOSIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL.

Acorde a los dos ámbitos de análisis considerados, ofrecemos seguidamente un resumen del panorama que ofrecen los enclaves identificados, primeramente en el conjunto de la base general de datos de la investigación y, posteriormente, en el denominado “universo” de municipios seleccionados, incorporando al final de este apartado una visión conjunta del suelo hoy día afectado por ocupaciones irregulares, así como un cálculo prospectivo de la dimensión que alcanzaría en el conjunto de la Comunidad.

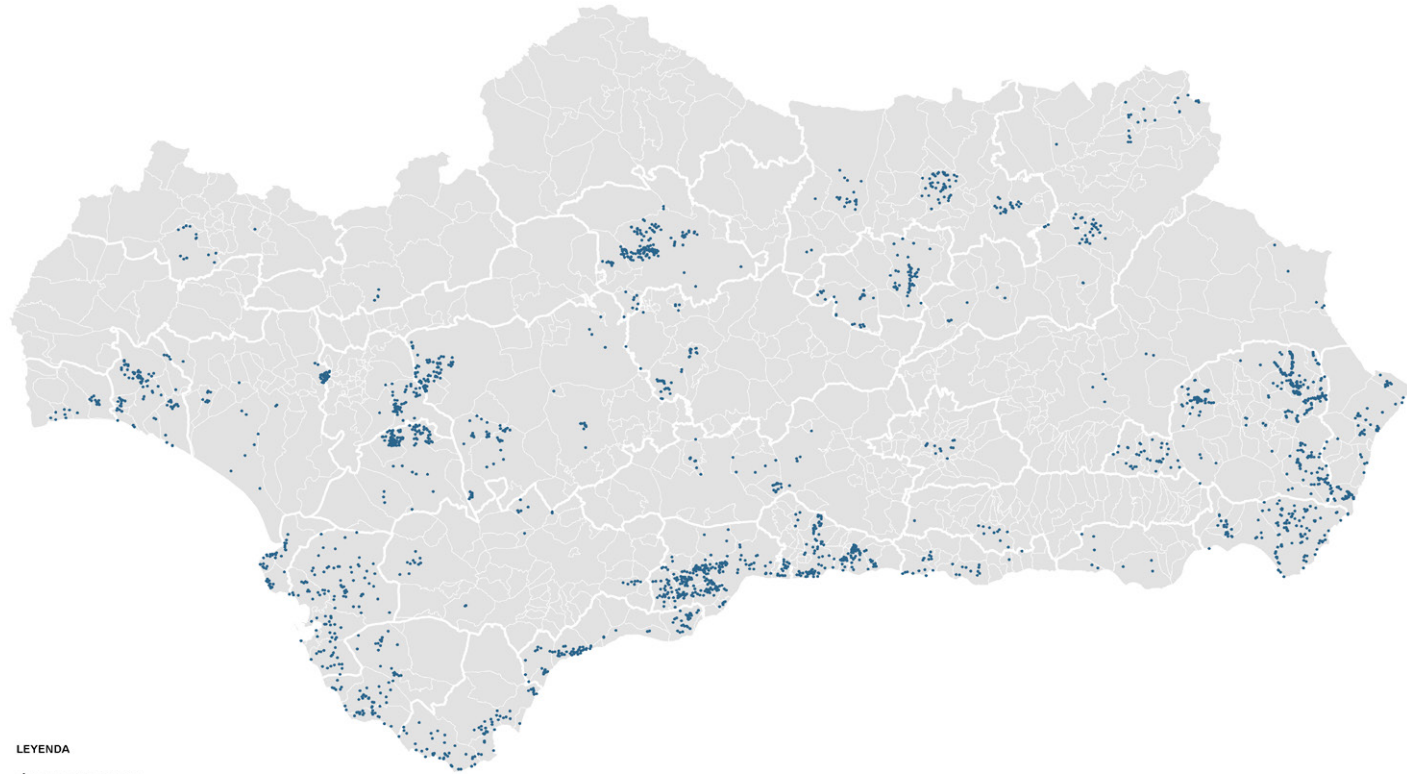
4

1.3.1. Visión panorámica del escenario andaluz

Por lo que respecta a la base general de la investigación, desglosamos los resultados de acuerdo a los dos niveles o ámbitos de análisis: Comunidad Autónoma y Unidades Territoriales.

El escenario a nivel de la Comunidad

El resultado del proceso de reconocimiento y delimitación de enclaves en los 176 municipios analizados en Andalucía arroja un total de 2.246 enclaves y una superficie afectada de 36.272 ha. de suelo no urbanizable.



LEYENDA

LÍMITES ADMINISTRATIVOS

 UNIDADES TERRITORIALES (POTA)

 TÉRMINOS MUNICIPALES

• ENCLAVES EN SUELO NO URBANIZABLE

LOCALIZACIÓN DE ENCLAVES EN SUELO NO URBANIZABLE

LOCALIZACIÓN DE ENCLAVES EN SUELO NO URBANIZABLE SEGÚN CLASES DE UNIDADES TERRITORIALES

Clases de Unidades Territoriales	Municipios Andalucía	Municipios Considerados	Enclaves	Superficie encl. [ha]
01 Centros Regionales	130	43	882	14.994,53
02 Ciudades Medias Litorales	92	53	479	9.521,21
03 Ciudades Medias Interiores	358	64	796	10.794,23
04 Centros Rurales	191	16	89	962,03
	771	176	2.246	36.272,00

La distribución por tipos de unidades territoriales pone de manifiesto el papel protagonista de los Centros Regionales, que absorben el 41,34% de la superficie y el 39,27% del total de enclaves identificados. Si añadimos el resultado de los reconocidos en Ciudades Medias Litorales (26,25% de la superficie y 21,33% de enclaves), el balance confirma la concentración de los procesos de ocupación del suelo no urbanizable en el dominio litoral y las cabeceras regionales de la Comunidad, que absorben algo más de los 2/3 de la superficie (67,59%) y el 60,6% de enclaves. Los datos correspondientes a Ciudades Medias Interiores (29,76% de la superficie total y 35,44% de enclaves) superan a los obtenidos en ciudades medias litorales y confirman la emergencia y consolidación del proceso de ocupación en municipios asociados a redes urbanas interiores de escala intermedia.

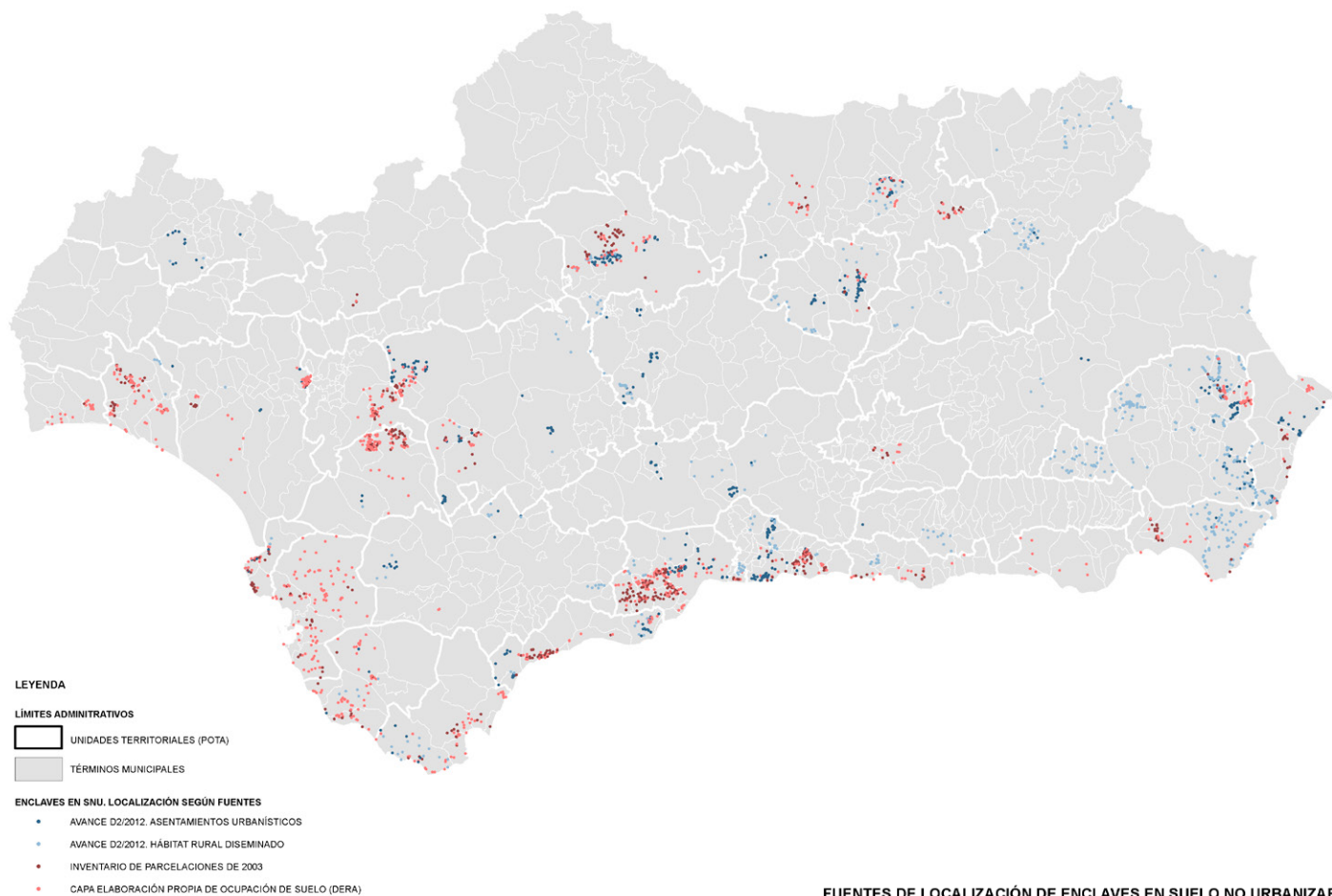
LOCALIZACIÓN DE ENCLAVES EN SUELO NO URBANIZABLE POR PROVINCIA

Clases de Unidades Territoriales	Municipios Andalucía	Municipios Considerados	Enclaves	Superficie encl. [ha]
04 Almería	102	43	530	2.223,17
11 Cádiz	44	22	305	9.641,11
14 Córdoba	75	8	192	3.875,49
18 Granada	168	16	62	636,20
21 Huelva	79	19	137	1.606,38
23 Jaén	97	19	217	2.300,34
29 Málaga	101	33	494	8.387,40
41 Sevilla	105	16	309	7.601,91
	771	176	2.246	36.272,00

La distribución por provincias, en términos de superficie afectada, evidencia el protagonismo de Cádiz (26,58%), Málaga (23,12%) y Sevilla (20,96%) que, en conjunto, absorben el 70,66% del total. Si añadimos el significativo porcentaje que alcanza la provincia de Córdoba (10,68%), comprobamos que más de las 4/5 partes del total de suelo no urbanizable afectado por enclaves se concentra en estas cuatro provincias.

Por lo que respecta al número de enclaves, destacan los resultados de las provincias de Almería (530 enclaves; 23,60% del total) y Málaga (494 enclaves; 21,99%), que adelantan la dispersión y el menor tamaño de los enclaves en estas dos provincias. Por el contrario, los porcentajes obtenidos en Cádiz (305 enclaves; 13,58%) y Sevilla (309 enclaves; 13,76%) representan valores muy inferiores a la repercusión en suelo (prácticamente la mitad) y apuntan a una mayor concentración y tamaño de los enclaves reconocidos.

Por lo que se refiere a las fuentes de localización de los enclaves, los procedentes de Avances suponen 13.815 ha., el 38,09% del total regional incorporado al proyecto, distribuidos en 1.064 enclaves, el 47,37% de los identificados. Corresponden a 475 Asentamientos Urbanísticos (5.267,50 ha.) y 589 Hábitat Rural Diseminados (8.547,50 ha.). Procedentes del Inventario se contabilizan 439 enclaves (el 19,55%) que ocupan una superficie de 13.492 ha., el 37,20% del total. Y, por lo que se refiere a los enclaves delimitados a partir del algoritmo propio del proyecto, resultan 743 enclaves (33,08%) que ocupan una superficie de 8.965 ha., es decir, el 24,72% del total.



FUENTES DE LOCALIZACIÓN DE ENCLAVES EN SUELO NO URBANIZABLE

En una primera lectura, el hecho de que casi las 2/3 partes de la superficie y algo más de la mitad de los enclaves incorporados corresponden a fuentes ajenas a los Avances viene a corroborar la escasa proporción que alcanzan los Avances redactados en el conjunto de la Comunidad y, por lo general, la reducida identificación de asentamientos urbanísticos que en ellos se contiene, que representa tan sólo el 14,5% de la superficie total incorporada en la base de datos

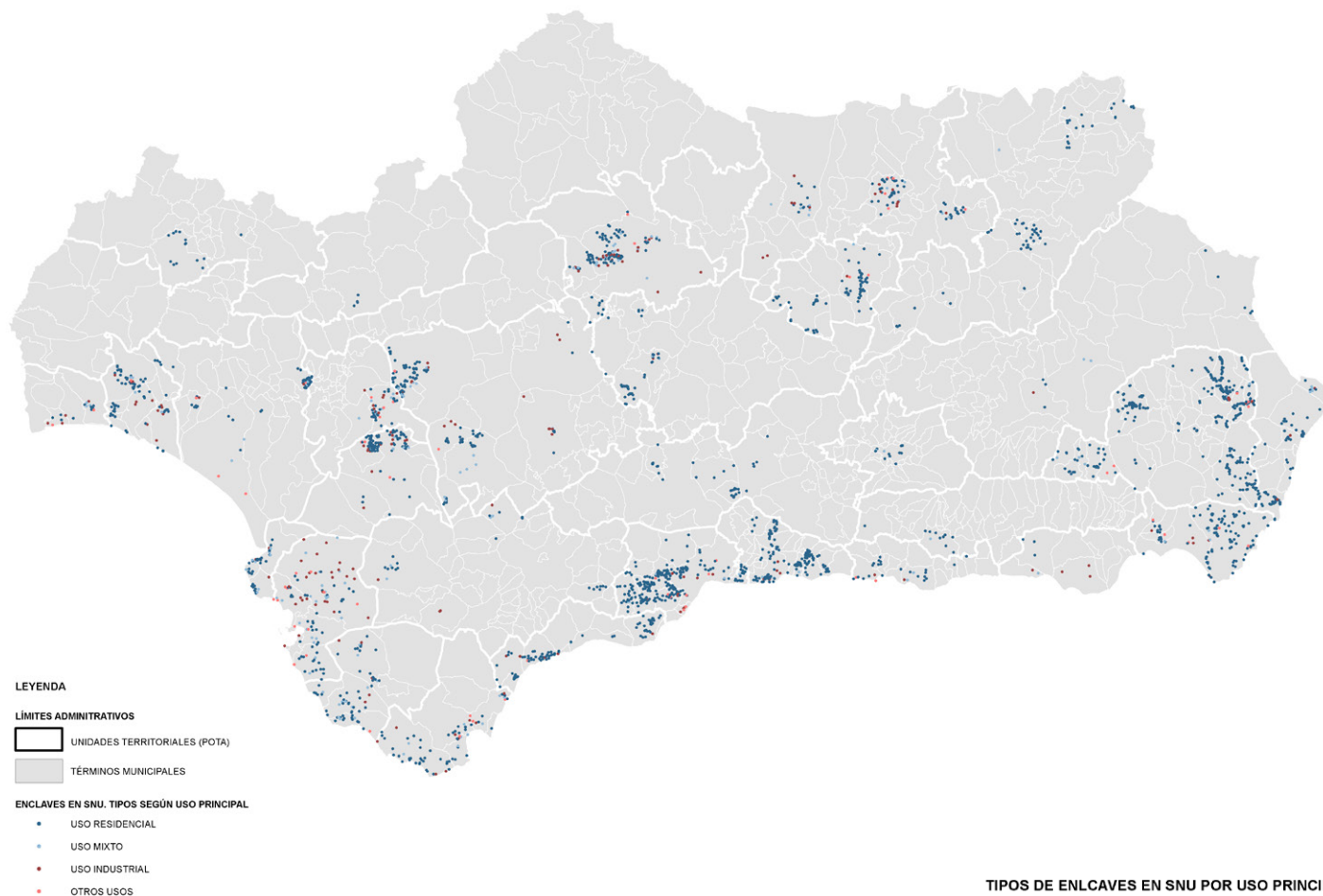
del proyecto. Frente a esta circunstancia, destacar la significativa proporción (23,5%) que representan en términos de superficie los hábitat rural diseminados así reconocidos en los Avances.

FUENTES DE LOCALIZACIÓN DE ENCLAVES EN SUELO NO URBANIZABLE SEGÚN PROVINCIAS

Provincias	Municipios Considerados	Enclaves	Superficie encl. [ha]	Avances D 2/2012				"Inventario Parcelaciones 2003"		"Elaboración propia (a partir del DERA)"	
				Asentam. Urbanísticos		HRD		nº enc.	sup (ha)	nº enc.	sup (ha)
				nº enc.	sup (ha)	nº enc.	sup (ha)				
04 Almería	43	530	2.223,17	90	725,64	329	535,97	34	421,68	77	539,88
11 Cádiz	22	305	9.641,11	24	304,80	29	1.577,76	58	4.935,88	194	2.825,87
14 Córdoba	8	192	3.875,49	84	727,89	41	1.263,16	34	1.557,67	33	326,77
18 Granada	16	62	636,20	4	95,36	25	191,19	12	176,01	21	173,64
21 Huelva	19	137	1.606,38	15	46,33	8	130,49	34	725,33	80	704,23
23 Jaén	19	217	2.300,34	62	832,00	92	816,65	24	301,55	39	350,14
29 Málaga	33	494	8.387,40	131	1.115,62	58	2.457,09	160	3.497,47	145	1.316,54
41 Sevilla	16	309	7.601,91	65	1.419,85	7	1.575,20	83	1.876,42	154	2.727,92
	176	2.246	36.272,00	475	5.267,50	589	8.547,50	439	13.492,02	743	8.964,99

Resulta de interés apuntar la proporción de enclaves que proceden del Inventario 2003, por cuanto frente a las 18.216 ha. entonces contabilizadas en 243 enclaves, las 13.492 ha. que ahora se identifican en 176 enclaves vienen a significar, en términos globales, un 74% de las parcelaciones inventariadas a principios del 2000, y reflejan la notoria dificultad que a lo largo de esta última década ha supuesto la integración de ocupaciones irregulares en suelos sancionados por el planeamiento, como hemos destacado en el apartado precedente.

En la distribución por usos, los 1.835 enclaves de uso residencial, con una superficie de 29.703 ha., absorben el 81,89% del suelo total ocupado y, de igual modo, representan el 81,70% del número de enclaves identificados en el suelo no urbanizable. Es en Málaga y Cádiz donde se concentra algo más de la mitad de la superficie de enclaves residenciales y, en número, son Almería y Málaga las provincias donde se emplaza el mayor número de enclaves, acorde al menor tamaño que presentan buena parte de las ocupaciones irregulares.



TIPOS DE ENCLAVES EN SNU POR USO PRINCIPAL

Respecto de los datos recogidos en el Inventario 2003⁹ (1.138 enclaves y 18.216 ha.) suponen un cuantioso incremento (697 enclaves y 11.487 ha.), aún más significativo si

tenemos en cuenta que el universo de municipios ahora considerado (176) es muy inferior al total de 243 municipios inventariados a principios del 2000. En términos porcentuales, este notable incremento viene a significar un 61,24% del número de enclaves, así como un aumento del 63% de la superficie inventariada en 2003.

9 Recordemos que el Inventario de Parcelaciones Urbanísticas en SNU de Andalucía 2003 comprende los enclaves de parcelaciones consolidadas, con continuidad en la ocupación del suelo, de más de 2 has. y 5 edificios. En términos de superficie, los criterios son idénticos a los ahora utilizados.

EVOLUCIÓN del Nº de ENCLAVES y de la SUPERFICIE AFECTADA. USO RESIDENCIAL

FUENTE	MUNICIPIOS		ENCLAVES		SUPERFICIE	
	Nº	% s/771	Nº	Δ (%)	Ha	Δ (%)
Inventario 1986-88	176	22,83	668	-	18.566	-
Inventario 2003	243	31,52	1.138	70,36	18.216	-1,89
Proyecto UnC 2014	176	22,83	1.835	61,24	29.703	63,10

Si añadimos los enclaves de uso mixto –en los que igualmente está presente el uso residencial– obtenemos una cifra de 1.996 enclaves que, sobre una superficie de 31.874 ha., significan el 89% del total de enclaves y el 88% de la superficie afectada; porcentajes que dan buena cuenta del papel protagonista del uso residencial en la aparición y desarrollo de estos procesos irregulares.

Los enclaves de uso mixto, de escasa significación en el total (5,98% de la superficie y 7,17% de enclaves) se concentran

en la provincia de Cádiz y, en menor medida, en Sevilla; entre ambas, absorben las 2/3 partes de la superficie identificada. Por tipos de unidades territoriales, corresponden de forma mayoritaria a emplazamientos en el entorno de centros regionales así como de ciudades medias interiores, aunque se observa una significativa presencia en áreas litorales asociadas a redes de ciudades medias, especialmente en el litoral gaditano.

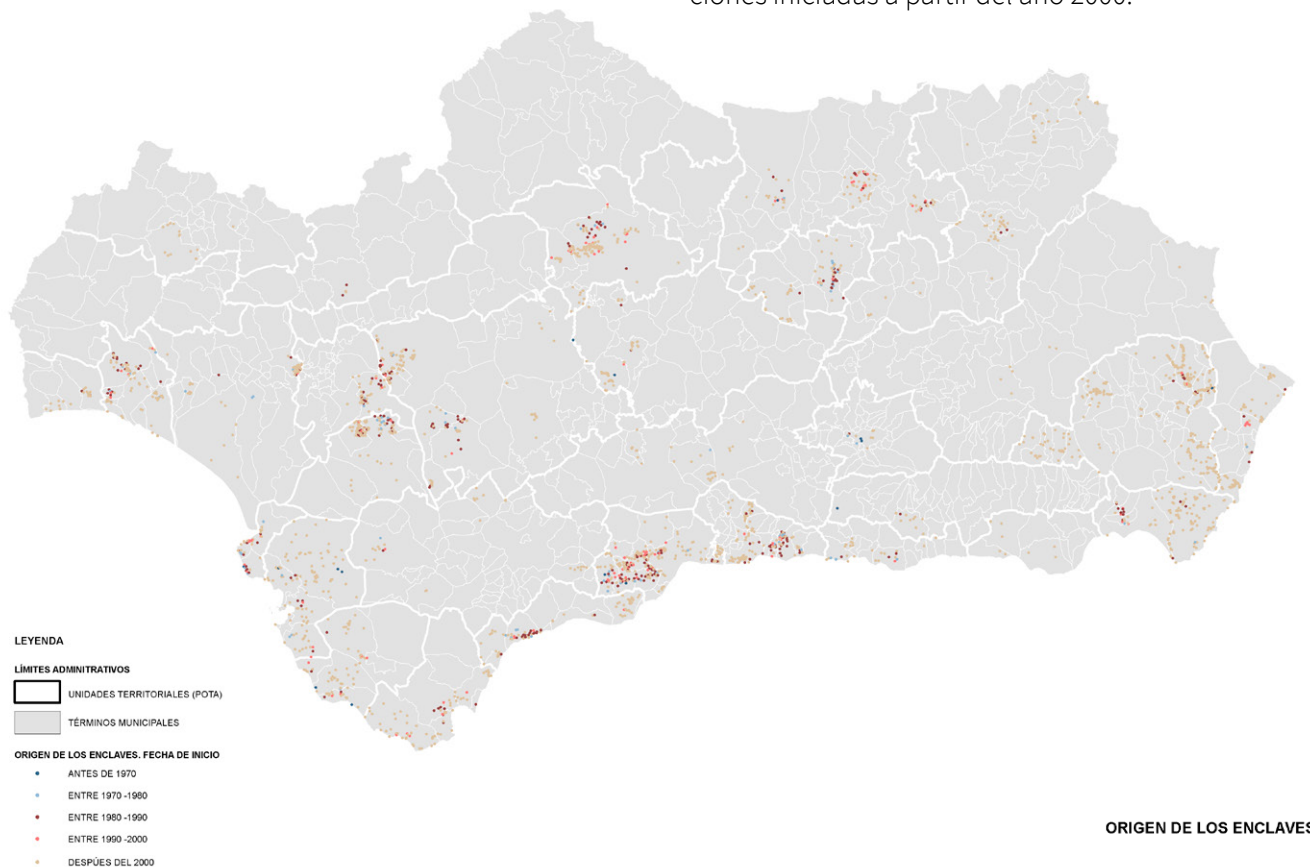
TIPOS DE ENCLAVES EN SNU POR USO PRINCIPAL SEGÚN PROVINCIAS

Provincias	Municipios Considerados	Enclaves [USO/sup(ha)]								Enclaves	Superficie encl. [ha]
		RES	sup	MIX	sup	IN	sup	OTROS	sup		
04 Almería	43	485	2.001,99	15	48,21	19	93,33	11	79,64	530	2.223,17
11 Cádiz	22	185	7.529,99	55	988,61	48	677,42	17	445,09	305	9.641,11
14 Córdoba	8	143	3.414,06	22	190,45	24	216,96	3	54,02	192	3.875,49
18 Granada	16	50	479,83	7	139,70	3	11,35	2	5,32	62	636,20
21 Huelva	19	103	1.336,51	10	79,81	18	159,34	6	30,72	137	1.606,38
23 Jaén	19	183	1.908,30	12	212,79	15	118,74	7	60,51	217	2.300,34
29 Málaga	33	457	8.025,66	8	59,88	20	227,38	9	74,47	494	8.387,40
41 Sevilla	16	229	5.006,96	32	451,40	38	576,42	10	1.567,13	309	7.601,91
	176	1.835	29.703,30	161	2.170,85	185	2.080,95	65	2.316,89	2.246	36.272,00

Los enclaves de uso industrial, de presencia en el total regional muy similar a los de uso mixto (5,74% superficie y 8,24% de enclaves), ofrecen una localización aún más concentrada en unidades territoriales correspondientes a Centros Regionales (54,33% superficie y 52,43% de enclaves) y Ciudades Medias Interiores (32,44% superficie y 30,81% enclaves). Por el contrario, es escasa su presencia en Ciudades Medias Litorales (13,23% superficie y 16,76% enclaves) y nula en los pocos Centros Rurales incluidos en el presente Proyecto.

La aparición de usos singulares, de proporción similar en términos de superficie (6,39%), se concentra en muy pocos enclaves (2,89%), de presencia mayoritaria en ciudades medias del interior y centros regionales, siendo de nuevo Cádiz la provincia donde se localiza el mayor número de estos enclaves destinados a otros usos.

Con base en la información del Inventario de Parcelaciones Urbanísticas 2003, el origen de los enclaves identificados es bastante reciente, de modo que algo más de las $\frac{3}{4}$ partes del total –1.739 s/2.246 enclaves– corresponden a ocupaciones iniciadas a partir del año 2000.



Considerando las circunstancias comentadas en los antecedentes, este dato es especialmente significativo por cuanto –a pesar de las iniciativas puestas en marcha para paliar estos procesos desde finales de los 90– lo cierto es que el fenómeno de la ocupación irregular del suelo no urbanizable en nuestra Comunidad ha continuado con gran virulencia a lo largo de la primera década del presente siglo, al menos hasta la eclosión de la “burbuja inmobiliaria” a mediados de 2007.

Estos enclaves de nueva formación o no reconocidos anteriormente son especialmente significativos en la provincia de Almería, donde más del 90% de las ocupaciones irregulares identificadas (cerca de 500 enclaves) corresponden a esta última década; igualmente, en las provincias con notorios antecedentes –Cádiz, Málaga y Sevilla– ha continuado el proceso de ocupación irregular del suelo no urbanizable, como así lo confirman los más de 780 enclaves ahora

ORIGEN DE LOS ENCLAVES SEGÚN CLASES DE UNIDADES TERRITORIALES							
Clases de Unidades Territoriales	Municipios Considerados	Enclaves	Según época en las que surgen los enclaves				
			hasta 1970	década de los 70	década de los 80	década de los 90	a partir del 2000
01 Centros Regionales	43	882	7	37	132	65	641
02 Ciudades Medias Litorales	53	479	3	23	72	29	352
03 Ciudades Medias Interiores	64	796	4	21	79	29	663
04 Centros Rurales	16	89	1	0	5	0	83
	176	2.246	15	81	288	123	1.739

Por unidades territoriales, estos enclaves de reciente formación o no reconocidos a principios de la década del 2000, se localizan preferentemente en Ciudades Medias Interiores (663 enclaves; 38,12%) y en Centros Regionales (641 enclaves; 36,86%), que absorben las ¾ partes del total regional de enclaves de reciente formación. En Ciudades Medias Litorales los 352 enclaves con origen a partir del 2000 aportan el 20% del total regional.

reconocidos, que suponen el 45% de estas ocupaciones recientes. En conjunto, en estas cuatro provincias se concentran casi las ¾ partes de los enclaves de esta última década incorporados a la base general de la investigación.

ORIGEN DE LOS ENCLAVES SEGÚN PROVINCIAS							
Provincias	Municipios Considerados	Enclaves	Según época en las que surgen los enclaves				
			hasta 1970	década de los 70	década de los 80	década de los 90	a partir del 2000
04 Almería	43	530	1	3	21	11	494
11 Cádiz	22	305	6	10	27	22	240
14 Córdoba	8	192	2	4	19	18	149
18 Granada	16	62	3	5	5	1	48
21 Huelva	19	137	0	8	20	5	104
23 Jaén	19	217	1	10	29	17	160
29 Málaga	33	494	2	24	99	37	332
41 Sevilla	16	309	0	17	68	12	212
	176	2.246	15	81	288	123	1.739

Del cotejo de las delimitaciones recogidas con la ortofotografía del año 2013 se puede afirmar que la práctica totalidad de los enclaves ahora reconocidos se encuentran, por lo que se refiere a la ocupación de nuevos suelos, en fase de estancamiento. Así lo asevera el dato de que el 93,46% de las delimitaciones realizadas no presentan desbordes o crecimientos en cercanía. Ello, evidentemente, no quiere decir que los enclaves estén colmatados, pues –aunque no disponemos de datos actualizados en la base general– en buena parte de ellos la proporción de vacíos es significativa y, por tanto, presentan capacidad para albergar nuevas edificaciones.

Para poder valorar la vulnerabilidad de los enclaves residenciales y mixtos localizados en suelos no urbanizables, se ha realizado un análisis de las principales afecciones sectoriales

a las que dichos enclaves se hallan sujetos, con objeto de tener una visión global del significado de dichas afecciones¹⁰.

Un primer dato que se desprende del estudio realizado con los datos disponibles es el elevado número de enclaves que presentan algún tipo de afección sectorial: del total de enclaves residenciales y mixtos detectados en los municipios considerados hay un 83% afectados, lo cual da una idea de la relevancia de la problemática; siendo las provincias de Cádiz, Málaga y Almería las que tienen un mayor número de enclaves afectados. Sin embargo, no es

¹⁰ No entraremos a valorar ahora el diverso nivel de riesgo en que se encuentran los enclaves; dicha valoración se lleva a cabo de manera pormenorizada para cada una de las unidades territoriales estudiadas.

suficiente con este dato de conjunto, ya que la significación de las afecciones sectoriales no es la misma desde el punto de vista de la vulnerabilidad. Pasemos, pues, a comentar lo más significativo de cada una de las afecciones analizadas para el conjunto de los enclaves a nivel de Andalucía.

RESUMEN DE ENCLAVES AFECTADOS SECTORIALMENTE SEGÚN PROVINCIAS									
Provincias	Nº enclaves	Municipios Andalucía	Municipios Considerados	Nº Enclaves Afectados					
				Dominio Público Marítimo Terrestre	Dominio Público Hidráulico	Zonas Inundables	Vulnerabilidad Acuíferos	Sistema de Comunicaciones	Espacios Naturales Protegidos
04 Almería	500	102	43	4	226	12	101	258	133
11 Cádiz	240	44	22	27	79	55	39	153	88
14 Córdoba	165	75	8	0	53	5	64	86	32
18 Granada	57	168	16	1	23	6	22	27	8
21 Huelva	113	79	19	11	31	28	8	66	39
23 Jaén	195	97	19	0	69	10	21	118	21
29 Málaga	465	101	33	3	178	50	144	259	55
41 Sevilla	261	105	16	0	35	1	2	128	5
	1.996	771	176	46	694	167	401	1.095	381

Por lo que se refiere al dominio público marítimo terrestre (DPMT), considerando tanto la zona de servidumbre (100 m.) como la zona de influencia (500 m.) asociada al mismo, son 46 los enclaves afectados. Aun cuando el número de enclaves no sea muy grande, sí resulta significativo, sobre todo por la variación que se ha producido respecto al Inventario de parcelaciones urbanísticas de 2003. De los enclaves residenciales y mixtos considerados, un 60% está situado en la provincia de Cádiz, a la que sigue en orden de importancia Huelva con un 25%. El resto se encuentra repartido entre Almería, Málaga y Granada, que presentan una incidencia mucho menor.

La problemática que presenta el dominio público hidráulico (DPH) es, como cabe suponer, más amplia y compleja que la del DPMT. El número de enclaves afectados, considerando tanto la zona de servidumbre (5 m.) como la zona de policía (100 m.), es elevado, por cuanto casi un 40% de los enclaves están sujetos a este tipo de afección. Aun cuando se encuentran repartidos por todo el territorio andaluz, son Almería y Málaga las provincias que presentan una mayor incidencia, ya que en ellas se concentra casi el 60% de los enclaves afectados. Le sigue en orden de importancia la provincia de Cádiz, donde se sitúa un 12% de los enclaves afectados. Sin embargo, más allá de la distribución provincial, conviene

tener presente que hay determinados ámbitos puntuales en los que esta afección resulta especialmente significativa, como el entorno de Jaén capital, las inmediaciones del centro regional de Córdoba o los municipios situados en el entorno del río Almanzora, donde se da una particular concentración de enclaves con este tipo de afección.

Según los datos disponibles en la cartografía facilitada por el Ministerio de Medio Ambiente, son 167 los enclaves situados en zonas inundables de diversa consideración. Hemos comprobado, sin embargo, en determinados puntos que esos datos no están actualizados; por tanto, cabe suponer que el número real de enclaves con problemas de inundabilidad es superior al que aquí reflejamos. Se da una particular concentración de enclaves afectados por zonas inundables en las provincias de Cádiz (33%), Málaga (30%) y Huelva (17%), y además en determinados puntos de las inmediaciones de los centros regionales de Jaén y Córdoba. De ahí que, si observamos la distribución por tipos de unidades territoriales, se compruebe que la problemática está concentrada en las ciudades medias litorales (49%) y los centros regionales (47%).

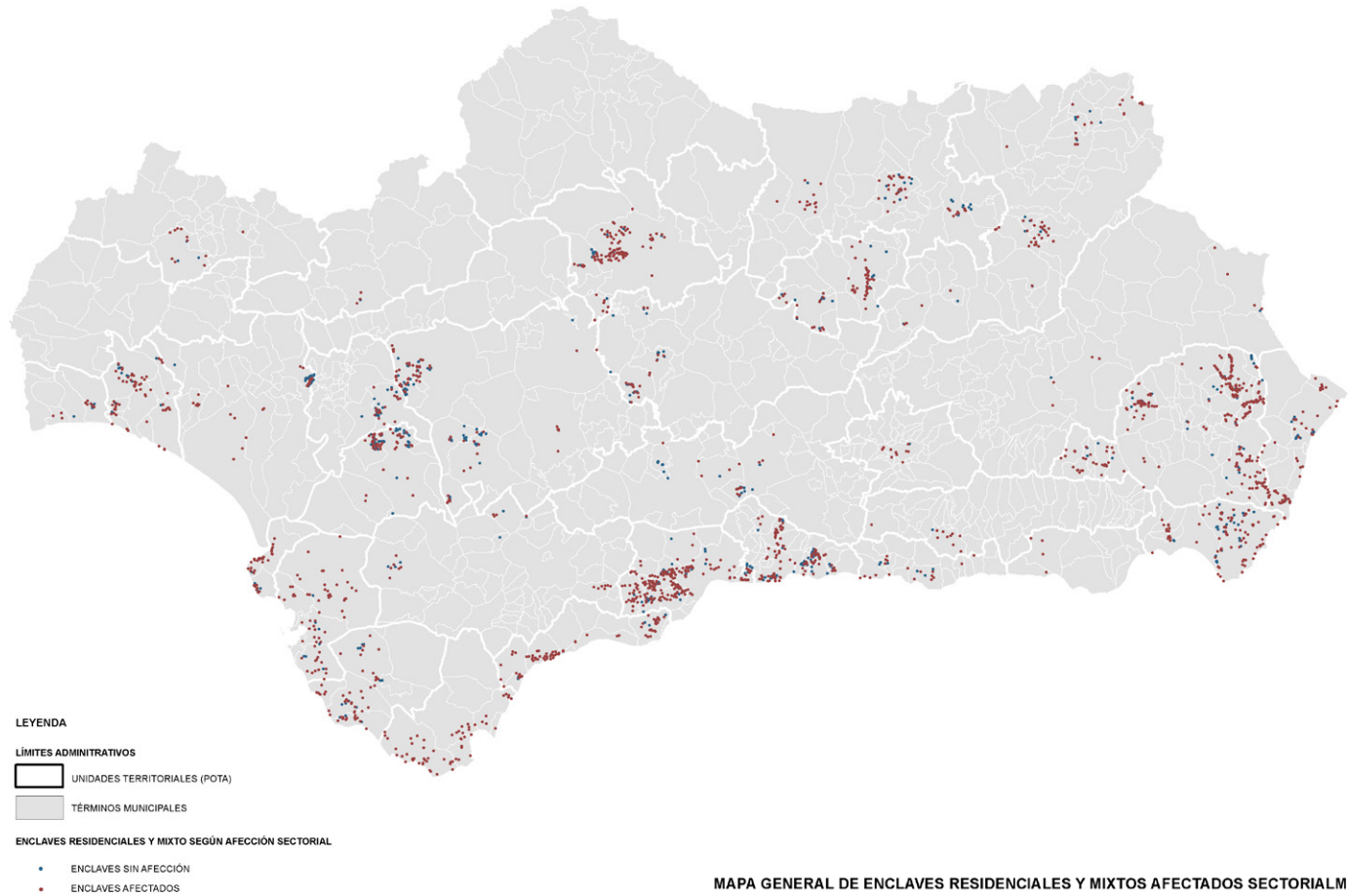
Si atendemos a la vulnerabilidad a la contaminación de los acuíferos subyacentes, como consecuencia de los vertidos que los enclaves puedan arrojar en ausencia de mecanismos de depuración, son 401 los enclaves que se hallan en una hipotética situación de riesgo. Hay una importante concentración de ellos en la provincia de Málaga (36%), a la que siguen las de Almería (25%) y Córdoba (16%). A destacar también la concentración de enclaves con este tipo de riesgo sobre el eje Córdoba-Almodóvar, en las inmediaciones del cauce del Guadalquivir, y los situados en la cuenca del río Almanzora. Por tipos de unidades territoriales, se observa una particular concentración en los centros regionales (53%) y en las ciudades medias interiores (27%), lo cual

resulta coherente con la distribución que obtuvimos para el DPH. Por tanto, ya vemos que, en relación con el agua, se dibuja con mucha claridad la distribución territorial de los problemas que hacen referencia a este recurso fundamental, siendo las provincias de Cádiz y Málaga las más afectadas en el litoral, junto a ámbitos puntuales situados en el interior de las provincias de Córdoba, Jaén y Almería.

Con los datos disponibles, las afecciones más numerosas son las relacionadas con el sistema de comunicaciones (carreteras y vías pecuarias, fundamentalmente), confirmando lo que ya había sido detectado en el *Inventario de parcelaciones* de 2003. En el entorno considerado en este proyecto de investigación, para el conjunto de Andalucía se observa que el 56% de los enclaves residenciales y mixtos presenta este tipo de afección¹¹, sin que pueda hablarse propiamente de un predominio claro de unas provincias sobre otras. La proporción de enclaves afectados en cada provincia es muy similar, oscilando entre 48% de Granada y el 64% de Cádiz. De igual modo, según los tipos de unidades territoriales, encontramos que la proporción oscila entre el 49% de los centros rurales y el 58% de los centros regionales, situándose en una posición intermedia las ciudades medias litorales (54%) e interiores (53%).

Finalmente, debemos referirnos a los espacios naturales que forman parte de la Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía (RENPA). Aun cuando numéricamente no sea muy significativo este tipo de afección para el conjunto analizado (sólo el 19% de los enclaves invaden espacios

¹¹ No se ha distinguido aquí entre afección por carreteras y afección por vías pecuarias, cosa que sí haremos cuando analicemos la situación en cada una de las unidades territoriales.



MAPA GENERAL DE ENCLAVES RESIDENCIALES Y MIXTOS AFECTADOS SECTORIALMENTE

naturales protegidos), no se debe olvidar el especial significado que puede llegar a tener la presencia de enclaves en el interior de espacios naturales particularmente sensibles desde el punto de vista ambiental. Las provincias de Cádiz, Huelva y Almería son las que concentran una mayor proporción de enclaves en esta situación: Cádiz tiene el 37% de sus enclaves afectados, Huelva el 34% y Almería el 27%. Por contra, resulta llamativa la baja incidencia de esta afección en la provincia de Sevilla (2%). Si atendemos

al total de enclaves situados en espacios protegidos, es en la provincia de Almería donde se encuentra el 35% de los enclaves afectados; Cádiz tiene el 23% y Málaga el 15%. Entre las tres provincias, por tanto, se sitúan las tres cuartas partes de los enclaves afectados.

La distribución por Unidades Territoriales

Por lo que se refiere a la visión subregional, la distribución de los enclaves ofrece un panorama muy concentrado, por cuanto en 11 del total de las 23 unidades analizadas se emplazan casi las ¾ partes de la superficie y los 2/3 del total de enclaves identificados en la base de datos, tal como se detalla en la tabla adjunta¹².

Por superficie afectada, destacan cuatro unidades territoriales: la Campiña y Sierra Sur de Sevilla (14,12%)¹³, los centros regionales de Málaga (11,50%) y Córdoba (10,18%), y La Janda (9,64%), que en conjunto representan el 45,44% del total identificado en la Comunidad. En menor medida, son significativos en términos de ocupación de suelo, los valores de Costa del Sol (6,85%), Bahía de Cádiz (6,79%) y Costa Noroeste de Cádiz (4,84%), que suponen, junto a las anteriores, casi las 2/3 partes de la superficie total afectada reconocida.

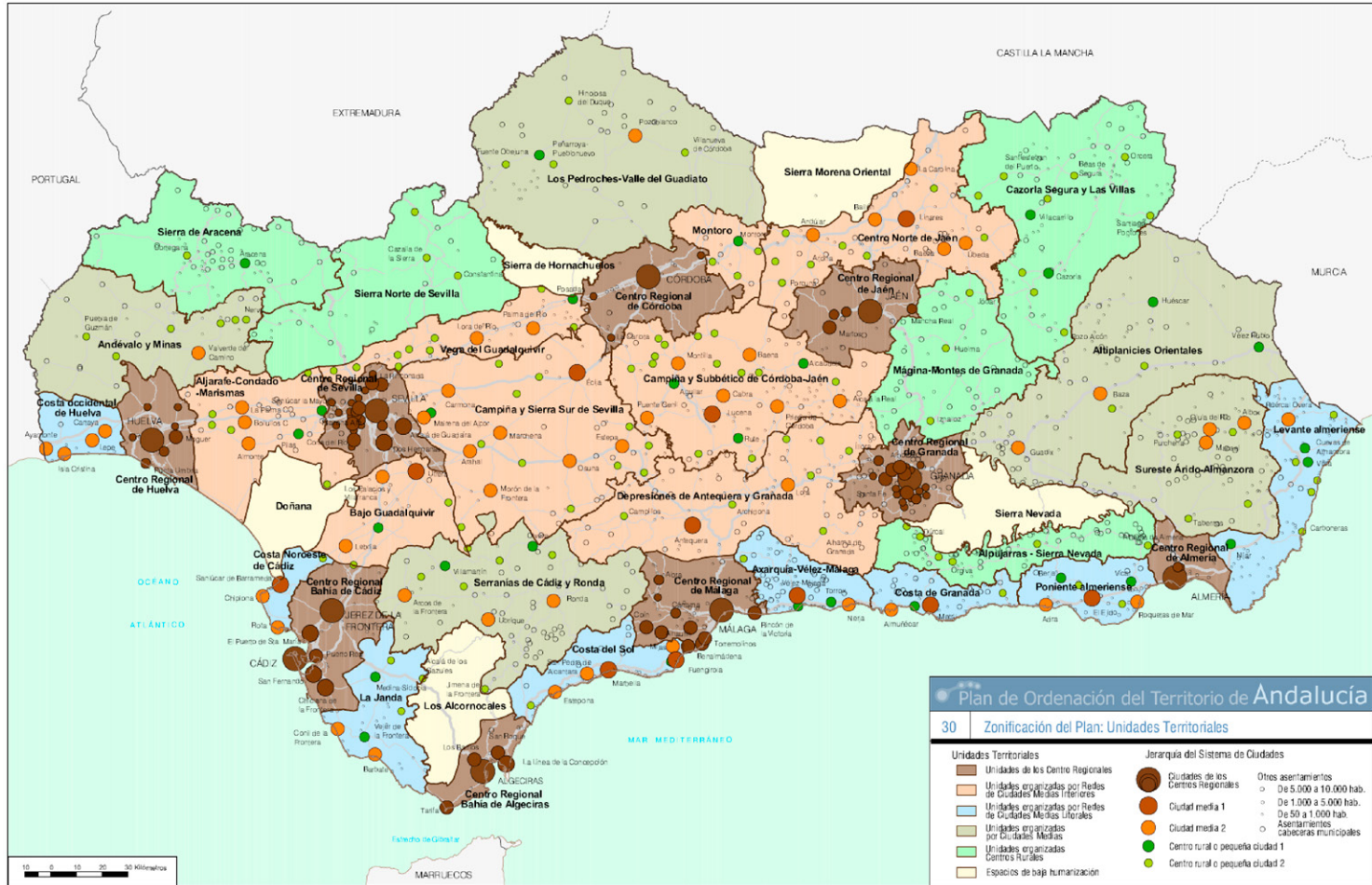
UNIDADES TERRITORIALES RELEVANTES por Nº y SUPERFICIE de ENCLAVES							
UNIDAD TERRITORIAL		Nº de MUNICIPIOS		ENCLAVES IDENTIFICADOS			
Tipo	Denominación	Total	Analizados (%)	Nº	% s/total	Sup. (ha)	% s/total
Centros Regionales	Bahía de Cádiz	6	6 (100,0%)	107	4,76%	2.464,52	6,79%
	Almería	8	7 (87,5%)	121	5,39%	478,20	1,32%
	Córdoba	8	3 (37,5%)	149	6,63%	3.693,19	10,18%
	Málaga	13	10 (76,9%)	223	9,93%	4.172,15	11,50%
Ciudades Medias Litorales	Costa del Sol	9	6 (66,6%)	86	3,83%	2.484,52	6,85%
	Costa Noroeste de Cádiz	4	3 (75,0%)	41	1,82%	1.757,11	4,84%
	La Janda	7	5 (71,4%)	67	3,01%	3.498,09	9,64%
	Vélez-Málaga y Axarquía	29	13 (44,8%)	152	6,77%	879,73	2,42%
Ciudades Medias Interiores	Bajo Guadalquivir	7	3 (42,8%)	103	4,58%	1.035,13	2,85%
	Campiña-Sierra Sur Sevilla	34	9 (26,5%)	125	5,56%	5.122,29	14,12%
	Sureste Árido-Almanzora	47	21 (44,7%)	319	14,20%	1.276,53	3,52%
		172	86 (50,0%)	1.493	66,48%	26.851,46	74,03%

12 Los 176 municipios incorporados corresponden a un total de 30 unidades territoriales; de entre ellas, únicamente se incluyen en este apartado las 23 unidades territoriales donde se emplazan los municipios objeto de análisis específico –el denominado “universo”– de la presente investigación.

13 Al respecto, conviene señalar que en la U.T. Campiña-Sierra Sur de Sevilla se incluye entre los enclaves de uso singular la base aérea de Morón, que comprende una superficie de 1.465 ha. por lo que –descontando ésta– la superficie identificada en esta unidad se reduciría a 3.647,29 ha.

En el extremo opuesto, destacar la escasa proporción en superficie que representan cuatro unidades: Sureste Árido-Almanzora (3,52%), Bajo Guadalquivir (2,85%), Vélez-Málaga y Axarquía (2,52%) y c.r. de Almería (1,32%).

superficie afectada- la proliferación de enclaves de menor tamaño. Son significativos el c.r. de Málaga (223 enclaves; 9,93%), así como Vélez-Málaga y Axarquía (151 enclaves; 6,78%) y el c. r. de Córdoba (149 enclaves; 6,69 %); asimismo,



Por lo que se refiere al número de enclaves, destacar la proporción que alcanza el Sureste Árido-Almanzora (319 enclaves; 14,20%), que adelanta –a la vista de la escasa

por encima de 100 enclaves se sitúan el c. r. de Almería, la Campiña y Sierra Sur de Sevilla, Bahía de Cádiz y Bajo Guadalquivir. En conjunto, estas 8 unidades alcanzan un

número de 1.299 enclaves, es decir, el 57,8% del total identificado en la Comunidad.

En las 23 unidades territoriales en las que se localizan los enclaves identificados en la base general, la exposición de los datos comprende tres apartados (datos generales, caracterización básica, y riesgos y afecciones), desglosados a nivel de municipio a manera de ficha individualizada por cada unidad territorial. El contenido se estructura en base a los siguientes bloques:

- Una breve memoria en la que, a partir de la exposición de los datos generales de cada unidad se explicita la caracterización básica de los enclaves identificados (donde se incorporan datos de superficie y cuantificación de enclaves, su distribución, los usos a que se destinan, el tamaño y la superficie media de parcela, el origen de las ocupaciones), así como una primera evaluación del nivel de riesgos y afecciones, con base en las tablas que se acompañan.
- Los cuadros de datos específicos por cada unidad territorial, detallados a nivel de municipio y desglosados en cinco apartados: el tamaño de los enclaves, el uso principal al que se destinan, el origen y tendencia, el tamaño medio de parcelas y la población empadronada.
- Los mapas que, correspondientes a los enclaves de uso residencial y mixto, explicitan la distribución y localización dentro de cada unidad territorial, así como la caracterización del medio físico y las afecciones sectoriales que se identifican en los enclaves.

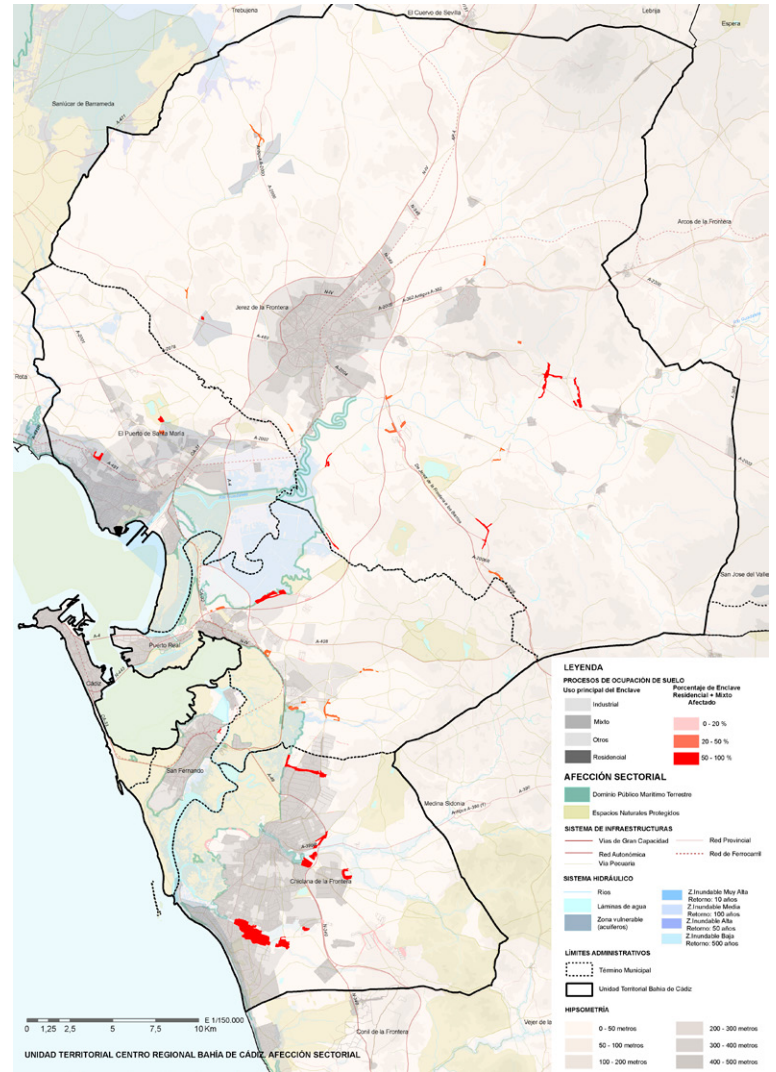
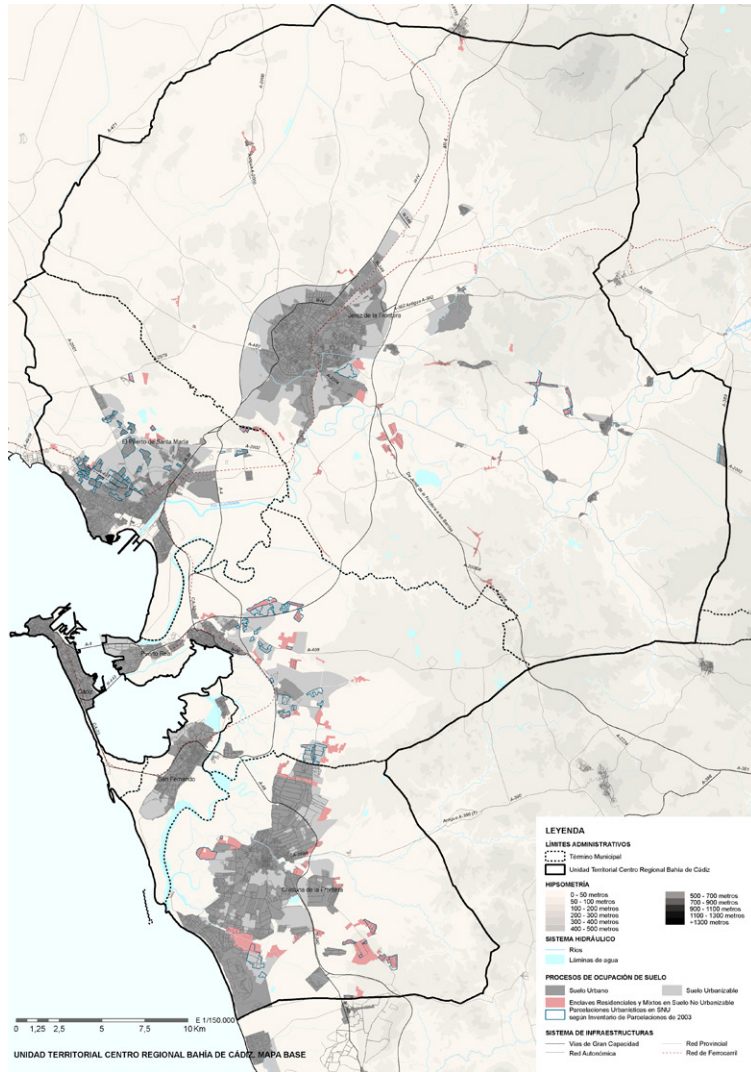
Al objeto de facilitar la lectura del panorama que se identifica en cada una, se han elaborado dos tipos de mapas, que vienen a corresponder a las dos visiones que tratamos de ofrecer: de una parte el “espacio

antrópico” en el que se encuadran los enclaves identificados y, de otra, la visión del “espacio natural” y el medio físico en el que se enmarcan y el grado o nivel de las afecciones sectoriales que se han analizado, así como la proporción de superficie afectada.

En ambos, incluimos una serie de capas comunes, que hacen referencia a los siguientes aspectos: límites administrativos (unidades territoriales y términos municipales), hipsometría, sistema de infraestructuras, sistema hidráulico, clasificación de suelo urbano y urbanizable, enclaves de uso residencial y mixto delimitados en suelo no urbanizable incorporados a la base de datos y perímetros de parcelaciones urbanísticas identificadas en el Inventario de 2003.

La escala de los mapas, al objeto de adecuarse a la diversidad de unidades, está comprendida entre 1:100.000 y 1:250.000.

Exponemos seguidamente, a manera de muestra del análisis realizado, los mapas relativos al centro regional de Bahía de Cádiz.



1.3.2. El universo de municipios seleccionados

Centrándonos en el universo de municipios seleccionados, la identificación y caracterización de enclaves de uso

residencial y mixto comprende una relación extensa de indicadores que, desglosados en cuatro niveles o ámbitos de referencia –dominio (litoral/interior), provincia, unidad territorial y municipio– nos ha permitido, de una parte, caracterizar los enclaves identificados de forma individualizada por

cada municipio y, al tiempo, obtener valores de referencia por cada uno de los ámbitos en que se integran.

El objetivo básico del análisis realizado trata de responder a tres tipos de cuestiones:

- ¿cuál es la dimensión cuantitativa y la incidencia de los procesos de ocupación irregular en el suelo no urbanizable?,
- ¿cómo son los enclaves identificados? y
- ¿dónde se emplazan y qué afecciones o riesgos les afectan?

A tal fin, sin perjuicio de los valores absolutos que pueden corresponder, nos interesa más a efectos de la presente investigación, esclarecer aquellos indicadores que nos permitan establecer un diagnóstico comparado de la situación actual de los enclaves en el universo de municipios seleccionados, desglosando la exposición en los tres bloques que tratan de explicitar las respuestas a los interrogantes expuestos:

- En un primer bloque agrupamos los indicadores que hacen referencia a la dimensión e incidencia de los procesos de ocupación irregular.
- En un segundo bloque, los indicadores que pueden ayudar a explicitar la caracterización de los enclaves identificados.
- Y, finalmente, un tercer bloque lo dedicamos a exponer la síntesis de indicadores relacionados con la topología de los enclaves.

De este modo, los umbrales de referencia que se obtienen de los indicadores analizados corresponden a tres niveles o ámbitos de decisión: la unidad territorial, el municipio y los enclaves. El primer bloque de indicadores nos suministrará

horquillas de valores a considerar en los niveles de la planificación subregional y municipal; el segundo bloque, valores de referencia para la caracterización morfotipológica de los enclaves y, finalmente, el tercer bloque, nos informa acerca de la posición o emplazamiento de los enclaves en relación a suelos clasificados y espacios afectados por legislación sectorial.

En conjunto, estos tres bloques de indicadores, entendemos, pueden servir de base en la toma de decisiones en los distintos niveles de la planificación territorial y urbanística en orden a la integración territorial y urbana de los procesos de ocupación irregular analizados.

a. La dimensión e incidencia de los procesos de ocupación irregular en SNU

Al fin de explicitar el alcance y repercusión de las ocupaciones irregulares en el suelo no urbanizable, agrupamos en este primer apartado los siguientes indicadores:

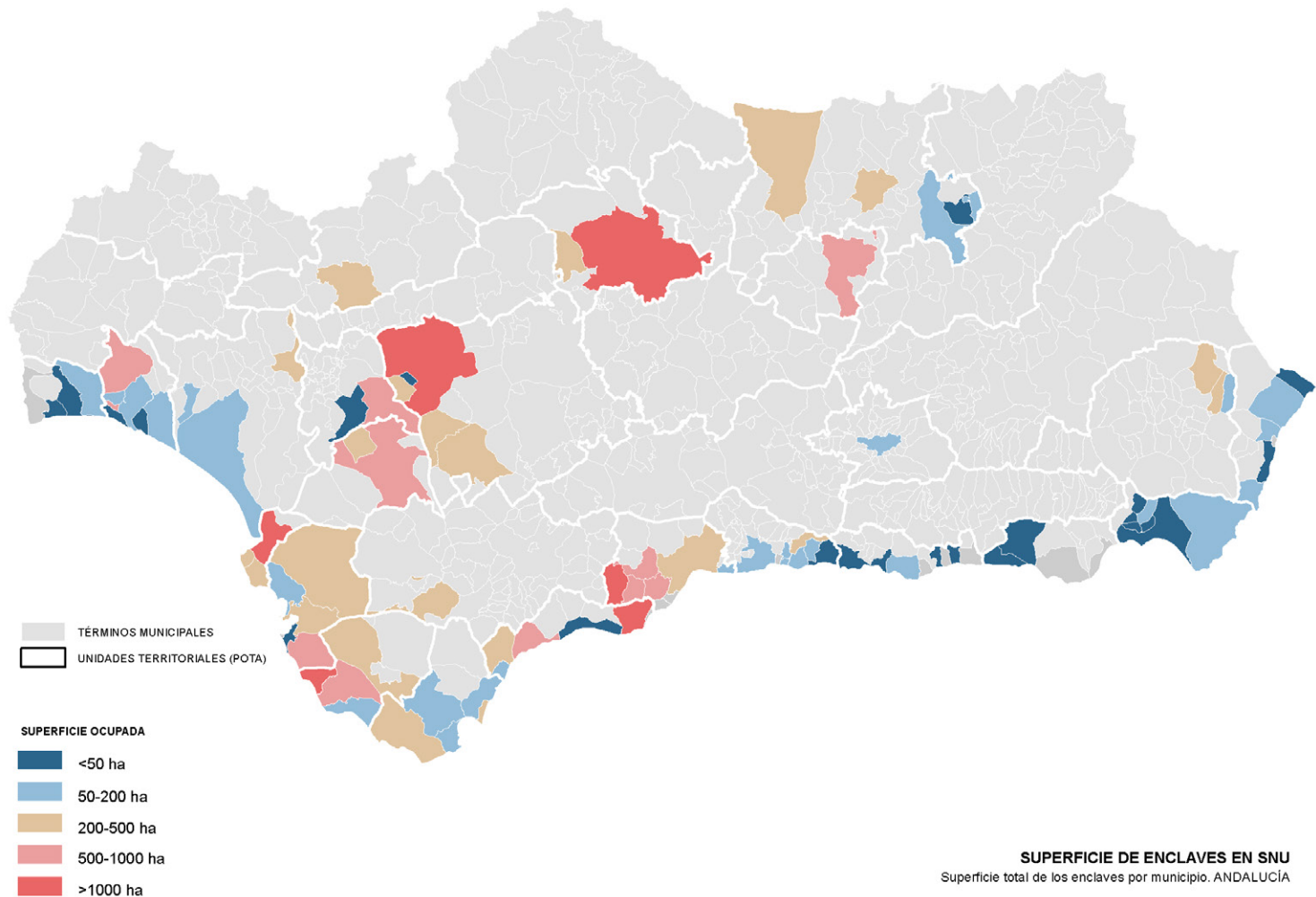
- Superficie y nº de enclaves
- Evolución 2003-2014 (% número y superficie)
- % Sup. Enclaves/Sup. SNU
- % Sup. Enclaves/Sup. SU+SUBZ

Superficie y nº de enclaves

En el conjunto de los 98 municipios que constituyen el “universo” o ámbito de estudio específico se contabilizan 25.266 ha. distribuidas en 1.489 enclaves, concentrándose en el

dominio litoral el 60% de los enclaves y las 2/3 partes de la superficie. Tres provincias absorben casi las $\frac{3}{4}$ partes de la superficie y corresponden a Cádiz (30,6%), Málaga (26%) y Sevilla (16%). En 8 unidades territoriales (6 litorales y 2 interiores) se superan las 1.000 ha. y en ellas se emplaza el 71% de la superficie, destacando los valores del centro regional

de Málaga (3.520 ha.) y La Janda (3.415 ha.), que absorben el 27,4% del total. Si añadimos las 5 unidades territoriales (3 interiores y 2 litorales) en las que se superan las 600 ha., comprobamos que en el conjunto de estas 13 unidades se emplaza el 87% de la superficie.



A nivel de municipio, son 6 los que superan las 1.000 ha., 4 en el litoral y 2 al interior, destacando los singulares casos de Conil de la Frontera (2.365 ha.) y Córdoba (1.915 ha.); que superen las 500 ha. son 10 municipios (7 en el litoral y 3 en el interior). En conjunto, en estos 16 municipios se emplaza el 61% del total de la superficie de enclaves del universo. En el extremo opuesto, son 24 los municipios donde la superficie reconocida en enclaves es inferior a 50 ha. y corresponden, mayoritariamente, a municipios del litoral onubense, granadino y almeriense.

A la vista de los datos, podemos establecer el umbral de 1.000 ha. como determinante en la consideración de unidades territoriales donde parece urgente acometer la revisión y actualización de planes subregionales por la notable incidencia de procesos de ocupación irregular; y conveniente, cuando menos, en aquéllas que superan las 600 ha. en enclaves. Y, por lo que se refiere al ámbito municipal, confirmamos el umbral de 500 ha. como indicador de municipios con grave incidencia de ocupaciones irregulares y el de 1.000 ha. como de muy grave incidencia. En la siguiente tabla se resumen las horquillas adoptadas.

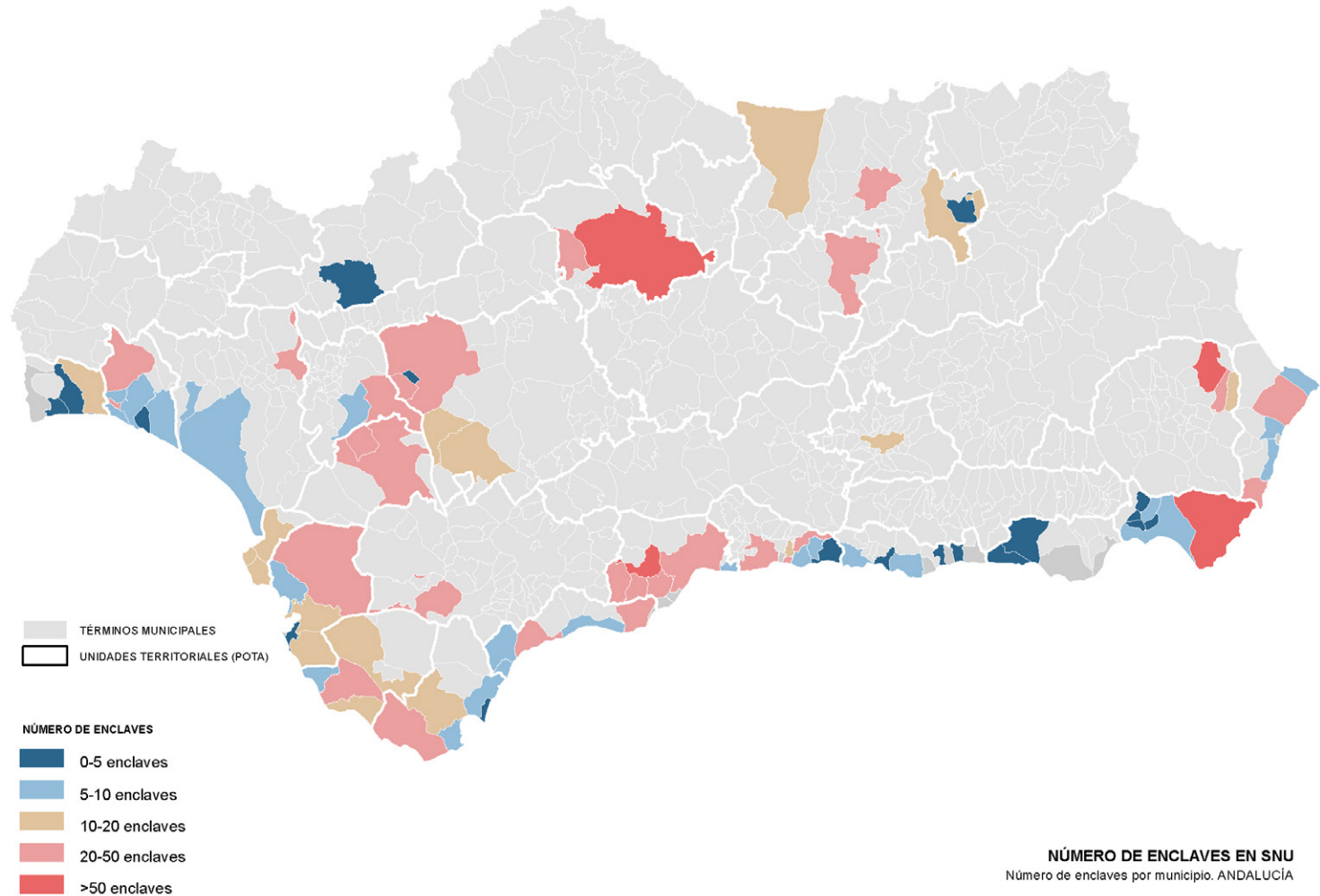
conjunto– absorben más de las $\frac{3}{4}$ partes de los enclaves identificados en el universo analizado.

Por municipios, por encima de 50 enclaves se identifican cuatro: Córdoba (92), Níjar (92), Albox (74) y Cártama (60). Entre 20 y 50 enclaves son 24 los municipios, es decir, la $\frac{1}{4}$ parte del universo analizado. En el extremo contrario, son 18 los municipios donde el número de enclaves es inferior a 5.

INCIDENCIA DE LA SUPERFICIE DE ENCLAVES (UnC 2014). UMBRALES DE REFERENCIA

	Unidad Territorial			Municipio	
	Muy grave	Grave	Notable	Muy grave	Grave
Superficie en enclaves	3.000 ha	1.000 ha	600 ha	1.000 ha	500 ha

En número de ocupaciones, en 9 unidades territoriales (5 litorales y 4 de interior) se emplazan las $\frac{2}{3}$ partes de los enclaves y, por provincias, se concentran en Málaga (25,3%), Almería (20%), Sevilla (16,4%) y Cádiz (15%), que –en

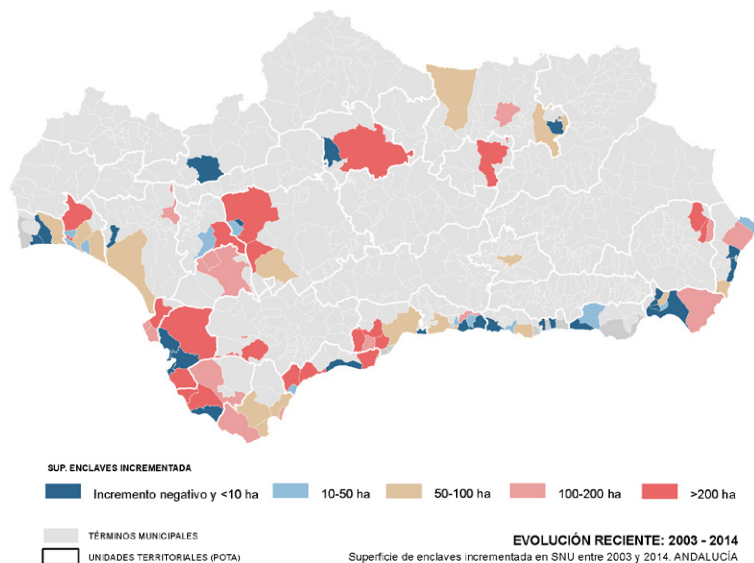


Evolución 2003-2014

En el período 2003-2014 la superficie ocupada de forma irregular se ha incrementado en 771 enclaves y 11.932 ha., cifras que suponen aumentos relativos del 107,4% y del 89,5%,

respectivamente; es decir, prácticamente se duplican los datos recogidos a principios del 2000. Viene a significar que, en los últimos 12 años, y referido exclusivamente al ámbito del universo, la superficie ocupada irregularmente en el suelo no urbanizable se ha incrementado a un ritmo de 1.000 ha. por año.

Y, respecto de las parcelaciones inventariadas en el año 2003, muestra significativa de la hipoteca que suponen, baste indicar que 11.026 ha. por entonces reconocidas en 568 parcelaciones aún, a fecha actual, mantienen su condición irregular en el suelo no urbanizable; en otras palabras, el 60,5% de la superficie y la mitad de las parcelaciones urbanísticas identificadas a principios del 2000 en los municipios seleccionados, permanecen a día de hoy en situación irregular. Por lo que cabe concluir que la dimensión del



fenómeno reconocida a principios de siglo no sólo subsiste en su mayoría a fecha actual, sino que emerge en estos últimos años, si cabe con mayor virulencia, dado que no sólo no se ha podido eliminar su aparición, sino que, paradójicamente, en los años siguientes a la aprobación de la LOUA y hasta mediados de 2007 se registran sustanciales incrementos, tal como confirman los datos incorporados a la presente investigación.

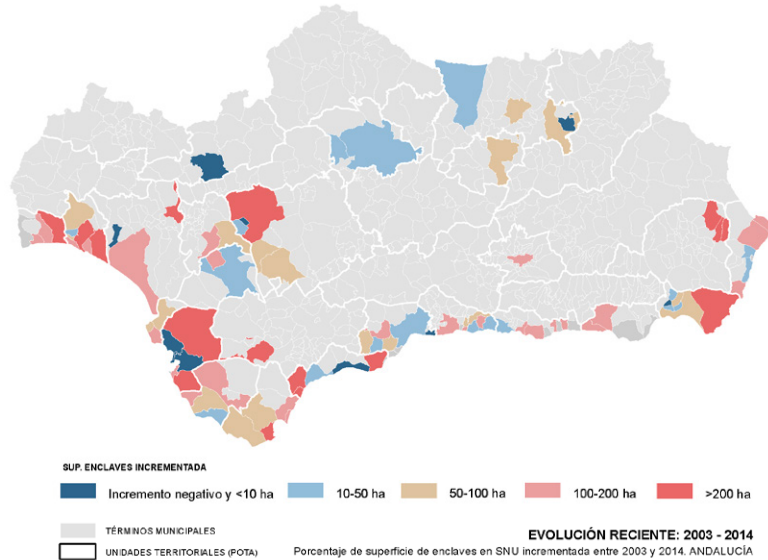
Los 2/3 de esta superficie y el 56,5% de los enclaves corresponden al dominio litoral y, por unidades territoriales, las 4/5 partes de la superficie incrementada se concentra en sólo 10 unidades (7 litorales y 3 interiores) que, en conjunto, absorben 9.665 ha. (81% del total); entre ellas, destacan los cuantiosos incrementos, superiores a 1.000 ha., que se observan en Costa del Sol (1.866 ha.), La Janda (1.715 ha.), el centro regional de Málaga (1.256 ha.) y la Campiña y Sierra Sur de Sevilla (1.164 ha.), emplazándose en estas cuatro unidades la mitad de la superficie incrementada en la última década. En las otras 6 unidades territoriales se identifican incrementos superiores a 500 ha. y concentran 3.664 ha., es decir, el 30,7% del total, destacando al alza Costa Noroeste (781 ha.) y el Sureste Árido-Almanzora (750 ha.).

En 6 municipios la superficie incrementada supera las 450 ha. y todos ellos cuentan con antecedentes; en el litoral destacan los singulares casos de Mijas (1.371 ha.), el máximo del universo, y Conil de la Frontera (1.308 ha.); y, en el interior, Carmona, que experimenta un incremento de 885 ha. Con incrementos de más de 200 ha. se contabilizan 13 municipios (8 litorales y 5 interiores).

En términos proporcionales, destacar aquéllas que ofrecen cuantías desmesuradas y son resultado de incrementos de ocupación de suelo significativos¹⁴, tales como el Sureste Árido-Almanzora, donde se ha multiplicado por 12 la superficie inventariada; la Costa del Sol (339%) y El Levante Almeriense (197%), que vienen a cuadruplicar y triplicar los datos

¹⁴ En términos proporcionales, los valores de determinadas unidades territoriales, siendo de escasa entidad, se disparan al alza debido a la escasa o inexistente superficie inventariada en el 2003, como es el caso de la Costa Occidental de Huelva (74 ha.; 500%) o el Poniente Almeriense (17 ha.; 100%).

del Inventario. Igualmente, por encima del 100% se sitúan La Campiña y Sierra Sur de Sevilla (147%), el centro regional de Huelva (121%), Bahía de Algeciras (107%), el centro regional de Almería (106%) y La Janda (101%).



En 15 municipios el incremento respecto de la superficie inventariada en 2003 supera el 200% y, entre ellos, destacar aquéllos donde se obtienen cuantías desmesuradas, superiores al 1.000%, que corresponden a tres municipios del litoral malagueño: Mijas (22.114%), Casares (6.455%), y Manilva (2.300%); y a los tres analizados en el Sureste Árido-Almanzora: Zurgena (1.797%), Arboleas (1.383%) y Albox (949%).

A la vista de los datos expuestos, pueden fijarse como indicadores de referencia los siguientes:

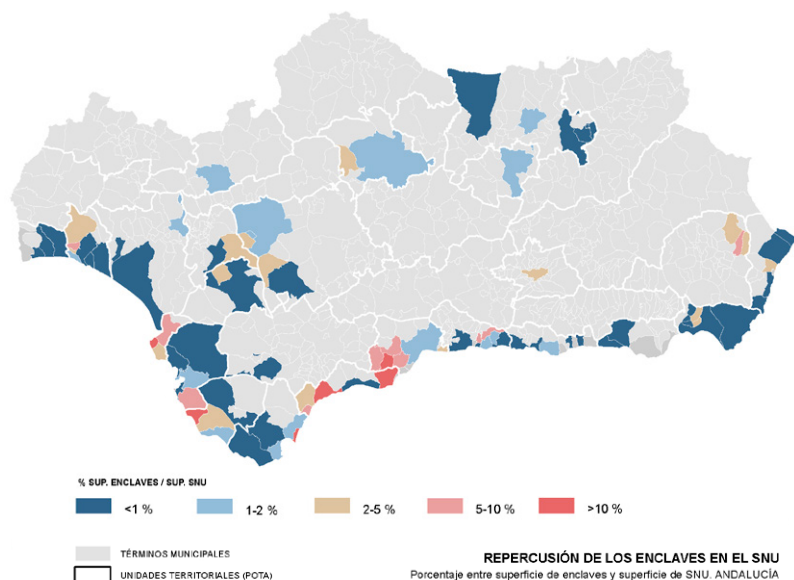
EVOLUCIÓN DE LA SUPERFICIE DE ENCLAVES (2003-2014). UMBRALES DE REFERENCIA

Período 2003-2014 (incremento)	Unidad Territorial		Municipio	
	Muy extensa	Extensa	Muy extensa	Extensa
ha	+ 1.000 ha	+ 500 ha	+ 450 ha	+ 200 ha
%	+ 200 %	+ 100 %	+ 1.000 %	+ 200 %

% Sup. Enclaves/Sup. SNU

La proporción que representan los enclaves en el total del suelo no urbanizable asciende al 1,52%, elevándose hasta el 1,71% en el dominio litoral frente a la menor cuantía que se observa en el interior (1,26%). Por unidades territoriales, destacan al alza, por encima del 5%, Costa del Sol (6,83%), Costa Noroeste (6,52%) y el centro regional de Málaga (5,29%), todas ellas en el litoral. Y, en el interior, el Sureste Árido-Almanzora (2,91%) y el centro regional de Granada (2,9%)¹⁵.

15 En el caso del centro regional de Granada sólo se incluye la capital.



En 6 municipios del dominio litoral la proporción se eleva por encima del 10% y, entre ellos, destacan los valores máximos de La Línea de la Concepción (31,99%) y Conil de la Frontera (30,38%). Mijas, Chipiona, Alhaurín el Grande y Estepona completan el listado, con valores entre el 13 y el 15%. Con porcentajes superiores al 5% se identifican 10 municipios, todos ellos emplazados en el dominio litoral, a excepción de Arboleas. Como resultado, comprobamos que de los 16 municipios con valores superiores al 5%, 13 de ellos corresponden al dominio litoral de las provincias de Málaga (9) y Cádiz (4).

Con valores entre el 2 y el 5% se reconocen 16 municipios, distribuidos de forma paritaria entre los dominios litoral e interior; por provincias, destacan Almería (5) y Sevilla (4). A la vista de los datos, pueden fijarse como indicadores de referencia los siguientes:

% SUPERFICIE DE ENCLAVES/SUPERFICIE SNU. UMBRALES DE REFERENCIA

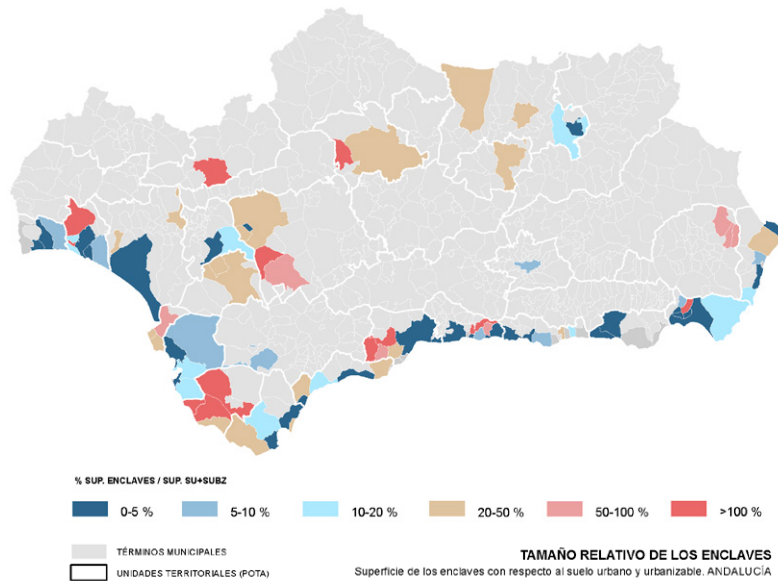
Unidad Territorial		Municipio		
Muy alta	Alta	Muy alta	Alta	Notable
+ 5 %	2-5 %	+ 10 %	+ 5-10 %	2-5 %

% Sup. Enclaves/Sup. SU+SUBZ

El total de la superficie de enclaves representa el 17,2% del suelo clasificado de urbano y urbanizable, observándose grandes desviaciones entre dominios: al interior, la proporción se eleva al 28,1%, mientras que en el dominio litoral decae al 14,3%, expresión de la mayor cuantía de suelos clasificados en municipios litorales.

Por unidades territoriales, destacar las proporciones que se alcanzan en La Janda (142,6%), el Sureste Árido-Almanzora (61,2%), la Campiña y Sierra Sur (49,6%) y el Bajo Guadalquivir (34,3%).

En 12 municipios la superficie identificada en enclaves es mayor que la del suelo urbano y urbanizable y corresponden a 9 municipios del dominio litoral y 3 de interior. Destacan los excepcionales valores que se obtienen en Salongo (945%), Cómpeeta (753%), Gibraleón (414%) y Conil de la Frontera (272%), los dos primeros debido a las reducidas superficies de suelos clasificados y, los otros dos, por la envergadura de la superficie ocupada en el suelo no urbanizable.



En otros 7 municipios, los enclaves vienen a significar proporciones de suelo ocupado superiores al 50% del suelo urbano y urbanizable; corresponden, en el interior, a los tres municipios analizados en el Almanzora y a Morón de la Frontera; en el dominio litoral, a Alhaurín el Grande, Sanlúcar de Barrameda y Frigiliana. Entre el 20 y el 50% se identifican 18 municipios, distribuidos de modo paritario entre los dominios interior y litoral, y en ellos la superficie de enclaves puede calificarse de crítica en relación al tamaño del suelo clasificado.

Las horquillas de referencia, acorde a los datos indicados, se resumen en la siguiente tabla:

% SUPERFICIE DE ENCLAVES/SUPERFICIE SUELO URBANO+URBANIZABLE. UMBRALES DE REFERENCIA					
Unidad Territorial		Municipio			
Muy grave	Grave	Muy grave	Grave	Notable	Crítica
+ 100%	+ 30%	+ 200%	+ 100%	+ 50%	20-50%

b. La caracterización de los enclaves

En este segundo bloque agrupamos aquellos indicadores que hacen referencia a aspectos caracterizadores de los enclaves identificados, al fin de su tipificación de cara a su consideración en instrumentos de ordenación. Desglosamos la síntesis de indicadores en los siguientes apartados:

- El tamaño
- El loteo del suelo: la parcela media
- La edificación: nº/enclave y densidad (edif./ha.)
- La población empadronada y la estimación de vivienda principal
- El grado de consolidación (% edif./parc.)

El tamaño

Por lo que se refiere a la caracterización de los enclaves, el tamaño medio se sitúa en 17 ha. y, por dominios, en el litoral se eleva a 18,5 ha. y en el interior desciende a 14,7 ha. Por unidades territoriales se observan grandes desviaciones: al alza destacan los tamaños medios de las unidades litorales de La Janda (57 ha.), Costa Noroeste (45 ha.) y Costa del Sol (30 ha.), así como, al interior, el centro regional de Córdoba (19,6 ha.), que advierten de la presencia de enclaves de gran extensión; a la baja se sitúan todas las unidades de la provincia de Almería, donde los tamaños medios oscilan entre el valor mínimo de 3,7 ha. del centro regional y las 7,5 ha. del

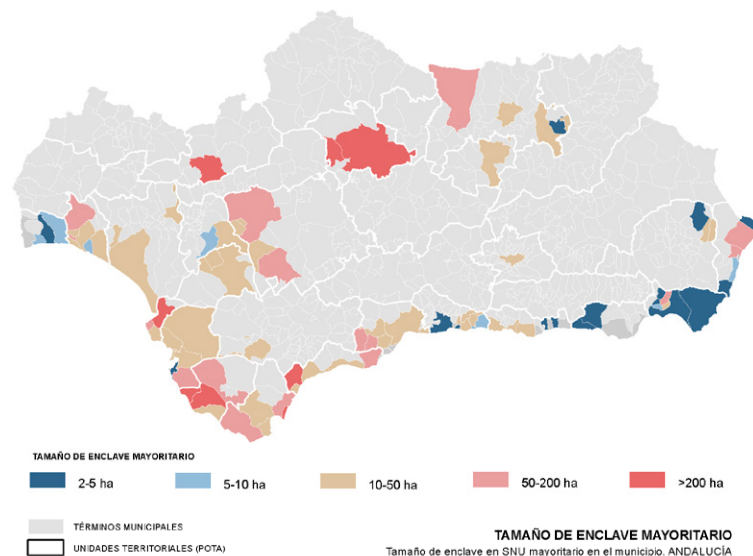
Sureste Árido-Almanzora, así como en la Axarquía (6 ha.) y la Costa Tropical (9,3 ha.). En orden a la caracterización de tamaños medios por unidades territoriales, podrían adoptarse las siguientes referencias:

TAMAÑO MEDIO DE ENCLAVES EN UNIDADES TERRITORIALES. UMBRALES DE REFERENCIA					
	Grande	Medio		Pequeño	
		Grande	Pequeño	Pequeño	Reducido
Superficie (ha)	+ 30	20-30	10-20	5-10	< 5

En número de enclaves, el 43% son de reducido tamaño (<5 ha.) y se emplazan mayoritariamente en las provincias de Almería y Málaga, que absorben el 60%; los de pequeño formato (5-10 ha.) significan algo menos de la ¼ parte (22,6%) y el 60% de ellos se localiza en tres provincias (Málaga, Sevilla y Cádiz); en conjunto, estos enclaves de dimensión inferior a 10 ha. vienen a significar las 2/3 partes del total de ocupaciones irregulares identificadas. El 29,1% de los enclaves son de tamaño medio (10-50 ha.) y es en Málaga, Cádiz y Sevilla donde se localizan los 2/3; los de gran tamaño (50-200 ha.) apenas suponen el 5% del total y las ¾ partes se concentran en las referidas provincias. Los 14 macro-enclaves (+200 ha.) se localizan en el litoral de Cádiz (7) y Málaga (3) así como, al interior, en el centro regional de Córdoba (3).

En términos de suelo, la incidencia de los enclaves de tamaño superior a 50 ha. es, lógicamente, muy notable y absorben algo menos de la mitad de la superficie reconocida (48,9%); los de tamaño medio, el 35% y, los enclaves de menor tamaño (<10 ha.) el 16,1% del total de suelo.

Por lo que se refiere a la distribución de tamaños mayoritarios por municipios en términos de suelo ocupado, en 8 municipios son los macro-enclaves los de mayor incidencia y corresponden a 4 municipios del litoral gaditano y a los 2 analizados en el interior de Córdoba; los grandes enclaves (50-200 ha.) son mayoritarios en 13 municipios, de los que 9 se emplazan en el litoral, buena parte de ellos en Cádiz (4) y Málaga (3); en el extremo contrario, en 17 municipios la proporción mayoritaria de suelo corresponde a enclaves de tamaño pequeño, inferior a 10 ha., en 13 de ellos suponen la totalidad del suelo identificado y –salvo Albox– se emplazan en el dominio litoral, siendo en Almería (10) donde se concentran. De entre ellos, en 11 municipios corresponden a enclaves de reducida superficie, menor a 5 ha. y, de nuevo, es en el litoral almeriense, con 7 enclaves, donde se emplazan de forma mayoritaria.



Confirman los datos expuestos los tamaños adoptados en el análisis, aunque, a efectos de establecer umbrales de referencia, parece conveniente establecer dos categorías entre los de tamaño medio y reagruparlos en las siguientes horquillas:

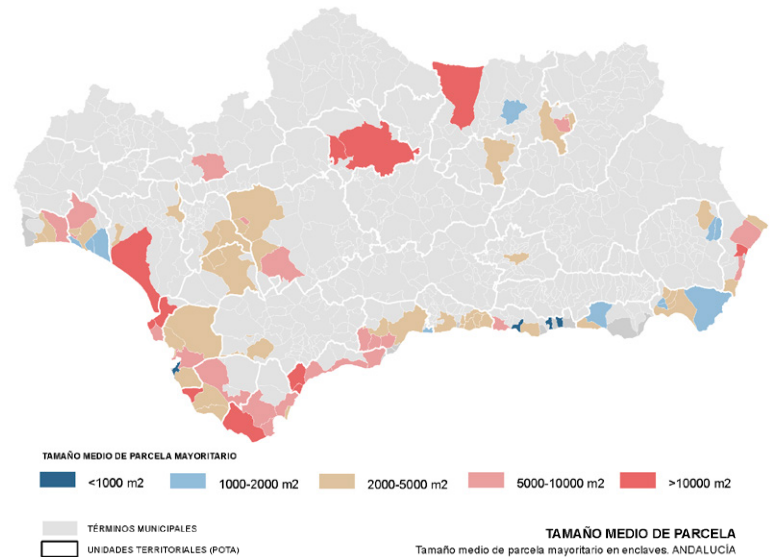
Tamaño pequeño:	
XS (reducido tamaño):	< 5 ha
S (pequeña dimensión):	5- 10 ha
Tamaño medio:	
Mp (medio pequeño):	10-20 ha
Mg (medio grande):	20-50 ha
Tamaño grande:	
L (gran tamaño):	50-200 ha
XL (macro-enclaves)	> 200 ha

La superficie media de parcela

El tamaño medio de parcela en el conjunto del universo se sitúa en 4.301 m²., observándose una mayor superficie en el dominio litoral (4.646 m².) frente a la menor dimensión del interior (3.761 m².) y, de nuevo, se observan desviaciones significativas en las distintas unidades territoriales analizadas que conviene detallar.

En el litoral, con valores al alza se sitúan La Janda (9.094 m².), la máxima del dominio, siendo determinante la incidencia de grandes parcelas en el disperso de Conil (1,72 ha.); Aljarafe-Condado-Marismas (7.737 m².), donde igualmente se debe a la presencia de macro-parcelas en el municipio de Almonte (3.2 ha.); la Costa del Sol (5.633 m².) y la Costa Noroeste de Cádiz (5.537 m².). A la baja, destacar los reducidos tamaños que se observan en 6 unidades, todas por debajo de la mitad de la media del litoral; entre ellas, las tres unidades de Almería: 2.230 m². en el centro regional, y, de valores mínimos en el universo, los tamaños medios del Poniente (1.191 m².) y el Levante (1.121 m².); igualmente,

las reducidas superficies de parcela media que se observan en la Costa Tropical (1.497 m².), Bahía de Algeciras (2.216 m².) y Vélez-Málaga y Axarquía (2.650 m².), que dan buena cuenta del loteo de suelo característico en los enclaves en ellas identificados.



En el dominio interior, al margen de las unidades que comprenden un único municipio, por encima de la media del dominio destaca sobremanera el tamaño medio de parcela en el C.R. de Córdoba (10.207 m².), debido a la presencia de 53 enclaves con parcelas > 1 ha. A la baja, reseñar el reducido tamaño que se observa en el Sureste Árido-Almanzora (1.846 m².), el de valor mínimo, confirmando los reducidos tamaños de parcela de la provincia de Almería. Igualmente, son significativos los tamaños identificados en el Bajo Guadalquivir (3.286 m².), la Campiña y Sierra Sur de Sevilla (3.363 m².), y el centro regional de Sevilla (3.540 m².), ligeramente inferiores a la media del interior.

Los umbrales de referencia en unidades territoriales se resumen en la tabla adjunta.

**TAMAÑO MEDIO DE PARCELA EN UNIDADES TERRITORIALES.
UMBRALES DE REFERENCIA**

	Grande	Media	Pequeña	Reducida
Superficie (m ²)	> 5.000	3.000-5.000	1.500-3.000	< 1.500

La distribución por tipos de tamaño confirma la mayoritaria presencia de parcelas medias (2.000-5.000 m²), que se identifican en el 44% de los enclaves, absorben el 35,6% de la superficie y las 4/5 partes se emplazan en enclaves de Málaga, Sevilla, Almería y Cádiz. Las parcelas de pequeña dimensión (1.000-2.000 m².) se identifican en la 1/5 parte de los enclaves y corresponden a Almería y Málaga, donde se emplaza el 60% de ellos; igualmente, las de reducida dimensión (<1.000 m².), que se identifican en el 6% de los enclaves, se localizan en estas dos provincias, que absorben algo más de las ¾ partes de los enclaves con parcelas muy pequeñas. Los enclaves con parcelas de gran tamaño (5.000-10.000 m².) suponen algo menos de la ¼ parte (18,5%) y corresponden a enclaves de Málaga, Sevilla y Cádiz, donde se localizan los 2/3; y, por lo que se refiere a macro-parcelas (+1 ha.), que suponen el 11,2% del total, algo más de la mitad (el 55%) se emplazan en Córdoba y Cádiz.

En términos de superficie mayoritaria en enclaves según parcela media, la distribución confirma el protagonismo del tamaño medio, presente en los enclaves de 40 municipios; de gran tamaño (5-10.000 m².) en 21 municipios, de los que 17 se emplazan en el dominio litoral; de pequeña dimensión (<2.000 m²) en 15 municipios, de los que 6 corresponden a Almería y 3 a Granada, donde se identifican los tamaños más reducidos, inferiores a 1.000 m²; y, de macro-parcela (>

1 ha.) en 11 municipios, de los que 4 se localizan en el litoral gaditano y 2 en Córdoba.

Respecto de los tamaños adoptados en el análisis, y a efectos de establecer umbrales de referencia, parece conveniente establecer horquillas diferenciadas por dominios, reajustando algo el tamaño medio, de acuerdo al siguiente detalle:

Superficie media de parcela	Litoral	Interior
Tamaño pequeño:		
XS (reducido tamaño):	< 1.000 m ²	< 2.000 m ²
S (pequeña dimensión):	1.000-2.000 m ²	2.000-3.000 m ²
Tamaño medio:		
Mp (medio pequeño):	2.000-3.500 m ²	
Mg (medio grande):	3.500-5.000 m ²	3.000-4.000 m ²
Tamaño grande:		
L (gran tamaño):	5.000-10.000 m ²	5.000-10.000 m ²
XL (macro-enclaves)	> 10.000 m ²	> 10.000 m ²

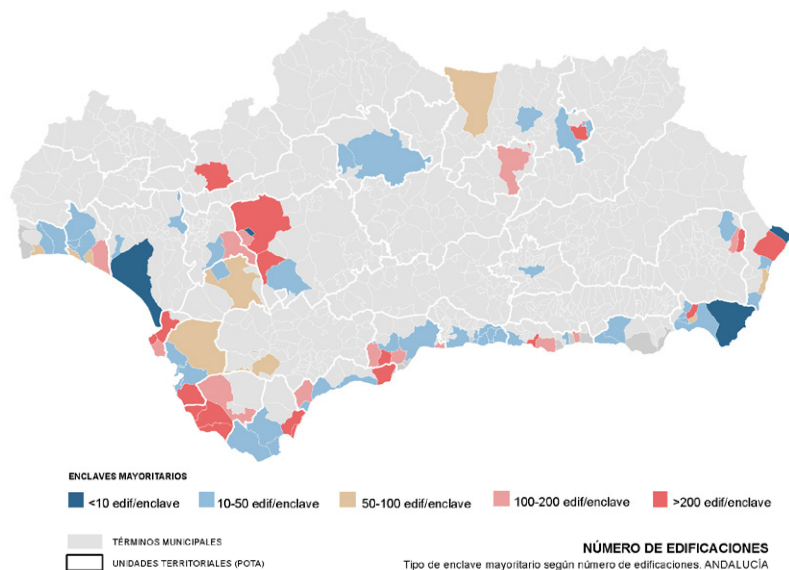
La edificación

En el conjunto del universo de municipios se han contabilizado un total de 73.481 edificaciones en los 1.849 enclaves de uso residencial y mixto, que se distribuyen en casi los 2/3 en el dominio litoral frente al 35,62% en enclaves del dominio interior. En el litoral de Cádiz (32,82%) y Málaga (22,07%) se concentra algo más de la mitad y, al interior, en Sevilla, el 15,39%, comprendiendo entre las tres provincias el 70,28% del total.

Por unidades territoriales, en el dominio litoral destacan el centro regional de Málaga (9.393), la Costa Noroeste (8.772) y La Janda (8.667), que albergan cada una en torno al 12%, y en conjunto suman 26.832 edificaciones, el 36,5% del universo analizado; en el interior, son la Campiña y Sierra Sur de Sevilla (5.311), el centro regional de Córdoba (5.183) y el Sureste Árido-Almanzora (4.458) las más destacadas, y en ellas se emplazan 14.952 edificaciones, es decir, el 20,2% del total. Entre las seis unidades absorben algo más de la mitad de las edificaciones.

Desglosamos el análisis en dos tipos de indicadores: el número de edificaciones por enclave y la densidad de edificaciones.

• Nº de edificaciones/enclave



La distribución de los enclaves por número de edificaciones presenta una situación muy contrastada, de modo que el 71,31% se emplaza en sólo 341 enclaves (el 22,9% del total),

todos ellos con más de 50 edificaciones cada uno; frente a ello, en los 839 enclaves con 10-50 edificaciones se emplaza el 26,41% y, en los 309 enclaves con menos de 10 edificaciones, se contabiliza el 2,29% del total.

Los 55 enclaves con + 200 edificaciones se concentran en el dominio litoral (78%), donde se identifican 37 enclaves (los 2/3), emplazados en Cádiz (19) y Málaga (14), en los que se comprende la práctica totalidad de las edificaciones contabilizadas en este tipo de enclaves en el litoral (20.617 edif., el 94%); en el interior, son 18 los enclaves con más de 200 edificaciones y la mitad de ellos corresponden a la provincia de Sevilla, donde se computan 3.364 edificaciones.

Los enclaves con 100-200 edificaciones se distribuyen de forma casi paritaria entre dominios, aunque con ligero predominio del litoral, y, de nuevo, corresponden de forma mayoritaria al litoral malagueño (24 enc.) y gaditano (21 enc.). En el interior se concentran en Sevilla (14), Jaén (10) y Córdoba (9), que absorben algo más de las 4/5 partes. La distribución de los enclaves con 50-100 edificaciones es también casi paritaria entre dominios e, igualmente, se emplazan, por lo que se refiere al litoral, en las provincias de Cádiz (44) y Málaga (38); en el interior, Sevilla (39) absorbe el grueso, seguida de Jaén (22) y Almería y Córdoba, ambas con 15 enclaves.

Por lo que se refiere a los enclaves con menor número de edificaciones, los que comprenden entre 10 y 50 edificaciones son predominantes en el litoral, que absorbe el 60% de ellos, la mitad se emplazan en Málaga y en torno a la 1/4 parte en Cádiz, siendo significativa su presencia en la costa almeriense (15%). Y, por lo que se refiere a los enclaves de menos de 10 edificaciones, las 2/3 partes se emplazan

en el dominio litoral y es en Almería donde se emplazan la mitad de ellos.

La extremada concentración de las edificaciones se visualiza en mayor medida en la distribución por municipios, de manera que en tan sólo 27 municipios se computan 54.113 edificaciones, es decir, casi las $\frac{3}{4}$ partes del total del universo analizado.

Entre ellos, en un primer nivel se sitúan los 9 municipios donde se superan las 2.000 edificaciones y en los que se contabilizan 30.963 edificaciones, es decir, el 42,14% del total del universo; los $\frac{2}{3}$ corresponden a municipios del dominio litoral, destacando las cifras que se alcanzan en Sanlúcar de Barrameda (6.733 edif.), el valor máximo; en Conil de la Frontera (4.602 edif.) y en Córdoba (4.199 edif.). En un segundo nivel, son 18 los municipios con más de 1.000 edificaciones en enclaves, 11 en el litoral y 7 en el interior, en ellos se contabilizan un total de 23.150 edificaciones, esto es, el 31,5% del total y se distribuyen de modo más equilibrado entre dominios, con ligero predominio del litoral (56,1%). En un tercer nivel podríamos encuadrar los 11 municipios donde las edificaciones en enclaves superan las 500 unidades, en ellos se computan 8.274 edificaciones (el 11,3% del total) y cabe reseñar cuatro municipios donde se superan las 850 ha. Si los añadimos a los anteriores, podemos concluir que en 38 municipios se concentran 62.387 edificaciones, es decir, el 85% del total contabilizado en el universo.

A la vista de los datos, pueden adoptarse las siguientes horquillas de referencia.

INCIDENCIA DEL Nº DE EDIFICACIONES EN ENCLAVES POR MUNICIPIO. UMBRALES DE REFERENCIA

Muy grave	Grave	Notable	Significativa
> 4.000	2.000-4.000	1.000-2.000	500 - 1.000

• **La densidad de edificación (edif./ha.)**

La densidad media de edificación que se obtiene en el conjunto del universo es de 2,92 edif/ha., situándose ligeramente al alza en el dominio interior (3,01) y a la baja en el dominio litoral (2,88).

Son 11 las unidades territoriales donde las densidades medias son superiores a las medias del universo y del dominio en que se encuadran, superando la cuantía de 3 edif/ha. Corresponden, en su mayoría, a las 8 emplazadas en el litoral, entre las que destacan los valores que se alcanzan en la Costa Tropical (6,03 edif/ha.) y la Costa Noroeste (5,28 edif/ha.), las de cuantía máxima, así como los que se identifican en el Levante y el Poniente Almeriense (4,48 y 4,23 edif/ha., respectivamente); de las 3 unidades del interior, destacar la alta densidad del Sureste Árido-Almanzora (5,25 edif/ha.).

La distribución de los enclaves por tipos de densidad confirma el valor medio (2-5 edif/ha.) como el claro predominante en el universo analizado, identificándose en 684 enclaves, el 46% del total y en ellos se incluye el 44% de la superficie reconocida, lo que viene a significar un tamaño medio de

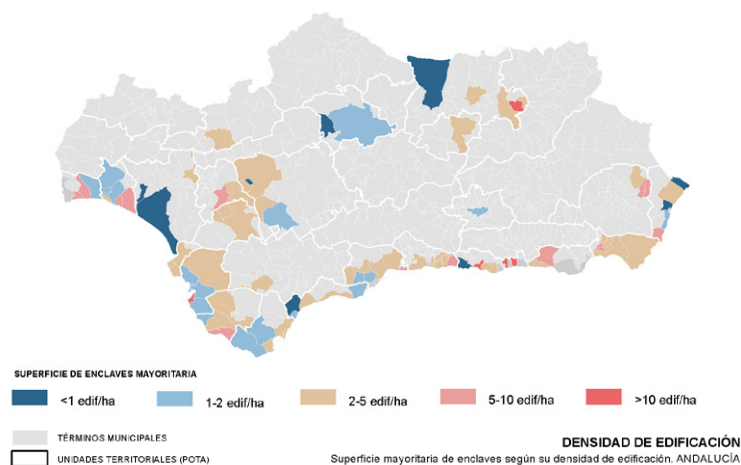
enclave de 16 ha. Con densidades superiores a 5 edif/ha. hay 471 enclaves, es decir, casi 1/3 (el 31,6%) del total, y en ellos se comprende únicamente el 12,6% de la superficie, que supone un tamaño medio de 6,76 ha. Con cuantías inferiores a 2 edif/ha. son 334 enclaves, algo más de la 1/5 parte, concretamente el 21,4% de los enclaves y en ellos se emplaza el 43,9% del total de la superficie irregular contabilizada, que arroja un tamaño medio de 33,2 ha., siendo en su gran mayoría (los 2/3 de los enclaves y el 79% de la superficie) de valores entre 1 y 2 edif/ha. En la tabla adjunta se detallan las cuantías y tamaños medios resultantes.

En la distribución por dominios, en el litoral algo más de las 4/5 partes de la superficie, concretamente el 83,5%, corresponden a enclaves con densidades inferiores a 5 edif/ha., distribuidas casi de forma equitativa entre las cuantías de valor 1-2 edif/ha. y 2-5 edif./ha. En el interior, el valor medio (2-5 edif/ha.) es el que se identifica en casi la mitad de los enclaves y de la superficie y en algo más de la ¼ parte de los enclaves la densidad se sitúa entre 5 y 10 edif/ha.

DISTRIBUCIÓN DE ENCLAVES POR DENSIDAD DE EDIFICACIÓN

Densidad de edificación (edif./ha)	Enclaves			
	Nº	%/enc.	%/sup.	Sup. media (ha.)
Muy alta (> 10 edif./ha.)	105	7,05	1,30	3,13
Alta (5-10 edif./ha.)	366	24,58	11,30	7,80
Media (2-5 edif./ha.)	684	45,94	43,49	16,06
Baja (1-2 edif./ha.)	223	14,98	34,69	39,30
Muy baja (< 1 edif./ha.)	111	7,45	9,22	20,98

En definitiva, y con las cautelas que derivan de su condición de medias, se observa que, en general, se da una proporción inversa entre densidad y tamaño, de forma que las densidades más altas (+10 y de 5 á 10 edif/ha.) corresponden a enclaves de menor tamaño, inferiores a 5 y 10 ha., respectivamente; la densidad media se corresponde con un tamaño medio de 16 ha. y, por lo que se refiere a las densidades menores, los enclaves con valores entre 1 y 2 edif/ha. ofrecen el mayor tamaño medio, casi 40 ha., frente a las 21 ha. que se obtienen en los enclaves de densidad inferior a 1 edif/ha.



En la distribución de valores de densidad media por municipios, son 30 los que ofrecen densidades superiores a la media del universo y del dominio en que se encuadran. En el dominio litoral se emplazan 21 y, en el interior, 9, de acuerdo al desglose de la tabla adjunta.

Nº DE MUNICIPIOS CON MAYOR DENSIDAD DE EDIFICACIÓN				
Dominio	Densidad de edificación (edif./ha)			Total
	Media alta (3-5)	Alta (5-10)	Muy alta (>10)	
Litoral	21	10	5	36
Interior	6	2	1	9
Total Universo	27	12	6	45

Respecto de los 38 municipios antes referidos, donde se concentra el 85% de las edificaciones identificadas en el universo, en 22 de ellos se identifican densidades medias de valor superior a la media del universo y del dominio en que se encuadran y corresponden al siguiente desglose:

Cuatro de los 9 municipios que superan las 2.000 edificaciones, entre los que destacan los valores de Sanlúcar de Barrameda (6,13 edif./ha.) y Jaén (4,21 edif./ha.); 11 de los 18 municipios en los que se contabilizan entre 1.000 y 2.000 edificaciones, entre los que cabe reseñar, las densidades medias de Cuevas del Almanzora (6,29 edif./ha.), Barbate (6,21 edif./ha.), Zurgena (5,57 edif./ha.) Arboleas (5,68 edif./ha.), Albox (4,61 edif./ha.), Los Palacios y Villafranca (4,44 edif./ha.), Tarifa (4,27 edif./ha.) y Málaga (4,02 edif./ha.); y, en aquellos municipios con más de 500 edificaciones, Vélez-Málaga (5,54 edif./ha.) y Níjar (4,45 edif./ha.).

Con densidades inferiores a 2 edif./ha., Conil de la Frontera (1,95) y Mijas (1,87) entre los municipios con más de 2.000 edificaciones; Gibraleón (1,71) y Chiclana de la Frontera (1,98) entre los municipios con más de 1.000 edificaciones; y, entre los de más de 500 edificaciones, todos se mantienen con valores de densidad media superior a las 2 edif./ha.

La población empadronada y la vivienda principal

La distribución de la población empadronada en enclaves es muy concentrada, de forma que los 28.644 habitantes corresponden a 557 enclaves, es decir, el 37,4% del total del universo. Por dominios, en el litoral se emplazan aproximadamente los 2/3 (18.416 hab.), de los que en Cádiz y Málaga se localiza el 85,6%. En el interior son 10.228 hab. (35,7% del total), y es en las provincias de Sevilla y Almería donde se concentra el 77%.

En el conjunto del universo de municipios seleccionado, la población empadronada en enclaves supone el 0,61% del total de habitantes, observándose una mayor proporción en el dominio interior (0,80%) frente al menor índice del conjunto litoral (0,53%).

En 6 unidades territoriales el porcentaje se eleva por encima del 2%, destacando el altísimo valor del sureste Árido-Almanzora (16,45%). En 6 municipios la proporción supera el 5%, destacando los porcentajes de Arboleas (42,86%) y Zurgena (22,34%).

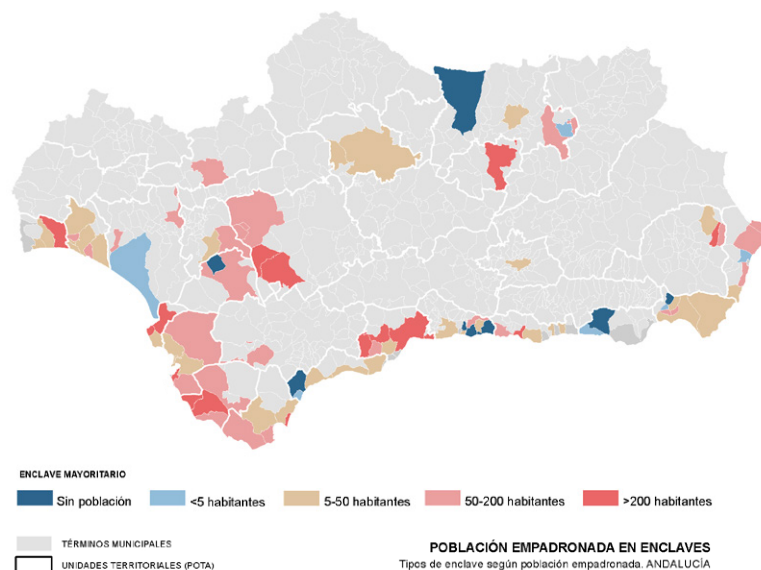
A efectos de establecer valores de referencia, pueden corresponder a los indicados en la tabla adjunta.

% POBLACIÓN EMPADRONADA EN ENCLAVES/POBLACIÓN TOTAL. UMBRALES DE REFERENCIA				
Unidad Territorial		Municipio		
Muy significativa	Significativa	Muy significativa	Significativa	Relevante
+ 10 %	+ 2 %	+ 20 %	+ 5 %	+ 2 %

En 8 unidades territoriales se concentra el 71,4% de la población empadronada y corresponden, de acuerdo a la apuntada distribución por provincias, al centro regional de Málaga (4.357 hab.), el Sureste Árido-Almanzora (3.083 hab.), la Campiña y Sierra Sur de Sevilla (2.885 hab.) así como a las cuatro unidades del litoral gaditano, donde residen 10.105 habitantes.

La distribución por enclaves confirma esta concentración, de modo que en los 120 enclaves (el 8,06% del total) con población superior a 50 habitantes se contabilizan casi las 4/5 partes (el 79,03%) del total. A los 26 enclaves de más de 200 habitantes, les corresponde algo menos de la mitad de los habitantes (el 47,36%), de los que las ¾ partes corresponden a enclaves del dominio litoral; y a los 94 enclaves con entre 50 y 200 habitantes, el 31,67% del total de población en enclaves, distribuidos de forma paritaria entre dominios.

Confirman estos datos las horquillas de referencia establecidas en el análisis, de modo que la cuantía de 50 habitantes por enclave puede considerarse el umbral mínimo y la cifra de 200 habitantes, la referencia para la valoración de enclaves con muy significativa población empadronada en orden a la demanda de servicios y dotaciones.



En lo relativo a la presencia de vivienda principal, en el conjunto del universo la estimación realizada asciende a un total de 10.795 viviendas principales distribuidas en sólo 550 enclaves, es decir, algo más del tercio (36,94%) del total, correspondiendo el 60% al dominio litoral y el 40% al interior. En las provincias de Cádiz (3.494), Málaga (2.025), Sevilla (1.878) y Almería (1.797) se concentra el 85% de ellas, siendo en las unidades territoriales del centro regional de Málaga, del Sureste Árido-Almanzora, de la Campiña y Sierra Sur, así como en las cuatro unidades del litoral gaditano y el centro

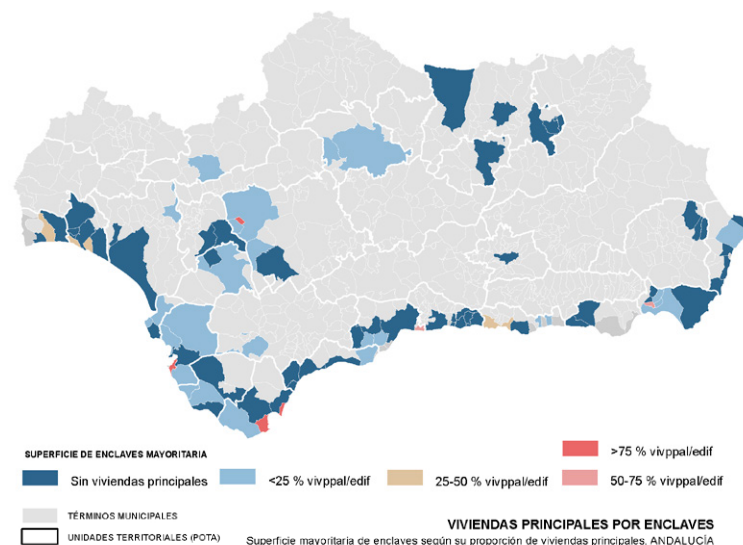
regional de Córdoba donde se emplazan el mayor número (8.190 viv. prales., el 75,8% del total).

DISTRIBUCIÓN DE ENCLAVES SEGÚN % VIV. PRAL/EDIFICACIONES

% Viv. prales. / Edificaciones	Enclaves			
	Nº	%/enc.	%/sup.	Sup. media (ha.)
Muy alto (> 75 % Vp/edif.)	93	6,25	4,65	12,63
Alto (50-75 % Vp/edif.)	48	3,22	1,59	8,37
Medio (25-50 % Vp/edif.)	106	7,12	6,56	15,63
Baja (< 25 % Vp/edif.)	303	20,35	46,48	38,76
Con vivienda principal	550	36,94	59,28	27,23
Sin vivienda principal	939	63,06	40,72	10,96

En términos porcentuales, vienen a significar el 14,62% del total de las edificaciones contabilizadas en enclaves del universo, y –como adelantábamos– en el litoral, la proporción desciende al 13,83% frente al mayor valor que se alcanza en el interior, que se sitúa en el 16,04%. Por unidades territoriales, al alza destacan la Costa Occidental de Huelva (43,53%), Aljarafe-Condado-Marismas (51% y 35%), el Sureste Árido-Almanzora (30,75%), así como Bahía de Cádiz (27,85%), la Costa Tropical (25,45%) y Bahía de Algeciras (23,43%); a la baja, Costa del Sol (4,89%), el Bajo Guadalquivir (5,41%), el Centro-Norte de Jaén (7,39%) y La Janda (9,5%).

De modo similar a lo indicado en el apartado de densidades, y con las reservas de que son valores medios estimados, de la tabla se puede deducir que, en general, los enclaves con mayor presencia de vivienda principal corresponden a tamaños medios y pequeños, mientras que en los enclaves donde la proporción de vivienda principal es inferior al 25% el tamaño se eleva a valores dobles.



En 34 municipios la proporción de vivienda principal es superior a la media del universo y del dominio en que se encuadran, corresponden a 25 litorales y 9 de interior y, entre ellos,

destacar primeramente los 5 municipios donde se observan cuantías > 75%, que corresponden a números de edificaciones reducidos, salvo en el caso de La Línea de la Concepción (509 Vp.). Entre el 50 y el 75% Vp/Edif. se identifican cuatro municipios, de los que Arboleas destaca sobremanera por el gran número de viviendas principales (995 Vp.), el máximo del universo analizado. Con proporciones entre el 25 y el 50% se contabilizan un total de 16 municipios, todos, salvo tres, emplazados en el dominio litoral, destacando por el número de viviendas principales los casos de Chiclana (425 vp.) y Jerez de la Frontera (441 vp.), así como el de Zurgena (302 vp.) al interior.

Igualmente, cabe reseñar aquellos municipios donde el número de viviendas principales es muy significativo y supera las 500 udes., aun cuando en términos proporcionales respecto del total de edificaciones se sitúan por debajo del 25%; corresponden a 2 municipios del litoral gaditano: Sanlúcar de Barrameda (750 vp.; 11,1 % vp/edif.) y Conil de la Frontera (568 vp.; 12,3% vp/edif.); y a otros dos del interior, Carmona (620 vp.; 21,3% vp/edif.) y Córdoba (612 vp.; 14,6% vp/edif.).

A la vista de los datos, y con idea de establecer horquillas de referencia, pueden indicarse los umbrales por municipio que se detallan en la tabla adjunta.

El grado de consolidación (% Edif./Parc.)

En el conjunto del universo la proporción de edificaciones respecto de parcelas se sitúa en el 125,6%, observándose ligeras desviaciones entre dominios: a la baja en el interior (113,1%) y al alza en el litoral (133,7%). Refleja la existencia de procesos de subdivisión de parcelas no registrados o condominios en los que se emplazan diversas edificaciones, al tiempo que en su distribución nos ayuda a desvelar el nivel de suelo disponible en enclaves para nueva edificación.

Por unidades territoriales destacar aquéllas donde la proporción supera el 200%, que corresponden a la Costa Noroeste (292,3%), la de valor máximo, y La Janda (230,8%) en el litoral gaditano; y, en el interior, al centro regional de Córdoba (233,1%). Confirman su condición de unidades con presencia de usos mixtos y donde la parcela media identificada es de mayor tamaño: Córdoba (10.207 m².), La Janda (9.094 m².) y Costa Noroeste (5.537 m².).

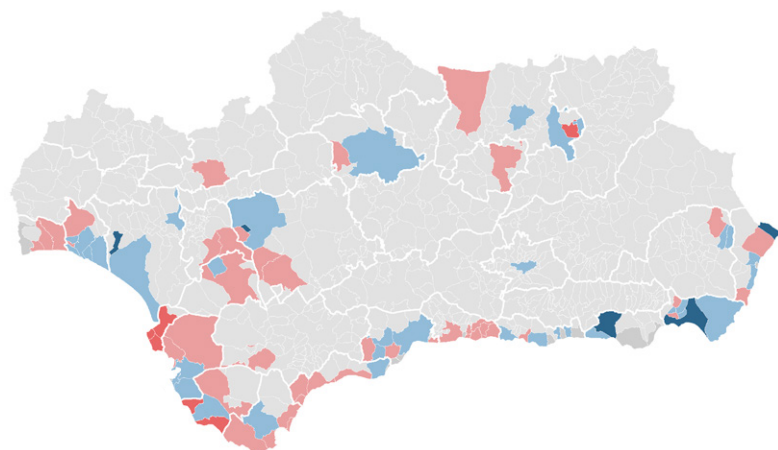
La distribución de los enclaves, acorde a los valores medios indicados, refleja una mayoría (concretamente 863 enclaves, el 58% en número y el 61% de la superficie) que supera el valor del 100%, de los que 246 se sitúan por encima del 200%. Por el contrario, en 626 enclaves (42% en número y

PRESENCIA DE VIVIENDA PRINCIPAL EN ENCLAVES POR MUNICIPIO. UMBRALES DE REFERENCIA

% Vp/Edif.			Nº Vp./Municipio		
Muy alto	Alto	Significativo	Muy alto	Alto	Significativo
+ 75	50 - 75	25 - 50	+ 500	300 - 500	150 - 300

49% en superficie) el grado de consolidación es inferior al 100%, siendo muy reducido el número de enclaves donde la proporción es inferior al 50% (102 enclaves; el 6,85% de los enclaves y el 2,77% de la superficie). Viene a significar que en una superficie de 700 ha. aún se dispone de más de la mitad de las parcelas sin edificación y en una superficie de 9.150 ha., la existencia de parcelas vacantes de edificación se sitúa por debajo del 50%.

Por encima de la media del universo y del dominio en que se encuadran se identifican un total de 24 municipios, 17 en el litoral y 7 en el interior. En tres municipios se supera el 300% y corresponden a Sanlúcar de Barrameda (356%) y Conil de la Frontera (337%) en el litoral, y a Torreperogil (475) en el interior; y 6 municipios ofrecen porcentajes entre el 200 y el 300%: Isla Cristina, Barbate, Chipiona y Cuevas del Almanzora en el litoral y los dos municipios analizados en el interior de Córdoba: la capital y Almodóvar del Río.



SUPERFICIE DE ENCLAVES MAYORITARIA
 ■ <50 % edif./parc ■ 50-100 % edif./parc ■ 100-200 % edif./parc ■ >200 % edif./parc
 ■ TÉRMINOS MUNICIPALES
 □ UNIDADES TERRITORIALES (POTA) **GRADO DE CONSOLIDACIÓN**
 Superficie mayoritaria de enclaves según su porcentaje de edificaciones en parcela. ANDALUCÍA

A la vista de los datos se pueden confirmar las horquillas utilizadas, aunque parece conveniente introducir una categoría específica para los que presentan cuantías máximas.

% DE EDIFICACIONES EN PARCELA POR MUNICIPIO. UMBRALES DE REFERENCIA					
	Muy alto	Alto	Medio	Bajo	Muy bajo
% Edif./ Parc	> 300	200 - 300	100 - 200	50 - 100	< 50

c. La topología de los enclaves

En este último bloque incluimos aquellos indicadores que hacen referencia a la posición que ocupan los enclaves en relación a los suelos clasificados de urbano y urbanizable, así como a las áreas y espacios cautelados por legislación sectorial. Como adelantábamos, nos informan acerca de la distancia física a la que se sitúan los enclaves respecto de los modelos de ciudad sancionados por el planeamiento, cuestión esencial de cara a su integrabilidad en mallas urbanas, así como del grado o nivel de afección que presentan respecto de áreas de especial protección, aspecto igualmente crítico a efectos de su regularización.

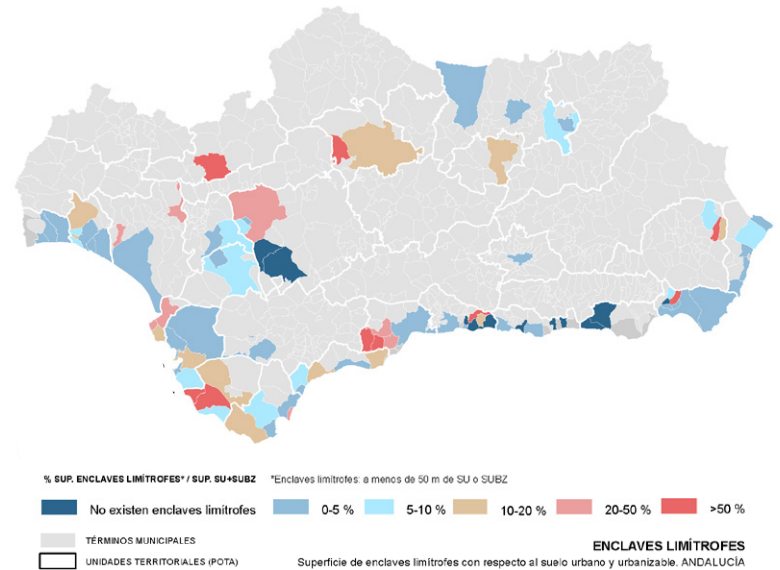
La posición respecto de suelos clasificados

Sin perjuicio de las diferencias de topografía y relieve que presentan las diversas áreas del extenso territorio de nuestra Comunidad, de los datos analizados en el universo se

puede establecer una primera agrupación entre enclaves próximos y enclaves alejados con base en la distancia crítica de los 500 m.

Así, en el primer grupo se identifican un total de 882 enclaves sobre una superficie de 17.762 ha., que vienen a significar el 59,23% de los enclaves y el 70,3% del total de suelo; en otras palabras, más de la mitad de los enclaves y algo menos de las $\frac{3}{4}$ partes del suelo no urbanizable ocupado irregularmente se sitúa a una distancia inferior a 500 m. de suelos sancionados por el planeamiento vigente. De otro lado, y de modo complementario, reseñar que 507 enclaves (el 40,76%) y 7.505 ha. se emplazan en posiciones alejadas (> 500 m.) de los suelos clasificados y vienen a significar algo menos del 30% del total de la superficie identificada en el universo analizado.

Se han contabilizado 551 enclaves situados a menos de 50 metros de suelos urbanos y/o urbanizables; suponen el 37% de los enclaves y la superficie en ellos comprendida (13.778 ha.), algo más de la mitad del total de suelo ocupado de modo irregular (el 54,5%) y viene a significar el 9,4% del total de suelo urbano y urbanizable del universo. El grueso se concentra en el dominio litoral, donde se emplazan el 59,3% de estos enclaves limítrofes y el 70% de la superficie, si bien el porcentaje que suponen respecto del suelo urbano y urbanizable desciende al 8,4% frente a la mayor cuantía que se observa en el interior (13,2% SU+SUBZ).



En su distribución por unidades territoriales, en el litoral se concentran en La Janda (2.891 ha.; 121% SU+SUBZ), de valor máximo, la Costa Noroeste (1.086 ha.; 35% SU+SUBZ), el centro regional de Málaga (1.750 ha.; 9% SU+SUBZ) y la Costa del Sol (1.616 ha.; 8,2 % SU+SUBZ), absorbiendo entre ellas algo más de las $\frac{3}{4}$ partes (el 76,14%) de la superficie de estos enclaves limítrofes a suelos clasificados. En el interior, el centro regional de Córdoba (1.189 ha.; 16% SU+SUBZ), la Campiña y Sierra Sur de Sevilla (1.022 ha.; 26% SU+SUBZ) y el Sureste Árido-Almanzora (430 ha.; 31% SU+SUBZ) casi los $\frac{2}{3}$ de la superficie.

A efectos de determinar horquillas o umbrales de referencia de la incidencia de enclaves limítrofes a considerar en los ámbitos correspondientes a unidades territoriales, pueden establecerse las siguientes cuantías de superficie y % respecto de suelos clasificados.

**PRESENCIA DE ENCLAVES LIMÍTROFES (< 50M) A SUELOS CLASIFICADOS DE URBANO Y URBANIZABLE.
UMBRALES DE REFERENCIA POR UNIDADES TERRITORIALES**

Superficie (ha.)			% sup./sup. SU+SUBZ		
Muy alta	Alta	Significativa	Muy alto	Alto	Significativo
+ 2.000	1.000 - 2.000	400 - 1.000	> 50	30 - 50	15 - 30

En posición próxima (50-500m.) se emplazan 331 enclaves, algo menos de la ¼ parte del total, comprenden una superficie de 3.984 ha., es decir, el 15,77% del total, vienen a significar el 2,72% SU+SUBZ y, de nuevo, se concentran en el dominio litoral, que absorbe los 2/3 y el 71% del suelo de estos enclaves próximos, mayoritariamente localizados en el litoral malagueño, donde se emplazan 91 enclaves (el 41,5%) que ocupan 1.640 ha. y suponen el 3,75% SU+SUBZ.

A distancias entre 500 y 2.000 m. se identifican 408 enclaves (el 27,4%), ocupan una superficie de 4.987 ha., esto es, algo menos de la 1/5 parte y representan el 3,4% del total de suelo clasificado de urbano y urbanizable, distribuyéndose de forma más equilibrada entre dominios (57,4% en el litoral y 42,6% en el interior). En el litoral, se emplazan en Málaga y Cádiz, donde se localizan 172 enclaves y 2.321 ha.; en el interior, se concentran en las provincias de Córdoba y Sevilla (89 enclaves y 1.597 ha.), absorbiendo entre las cuatro algo menos de las 4/5 partes de la superficie.

Y, por lo que se refiere a los enclaves en situación aislada (+ 2 km.), son 199, es decir, el 13,36% del total, ocupan 2.517 ha., algo menos del 10% del total reconocido, y suponen apenas un 1,72% del suelo clasificado, distribuyéndose en este caso con ligero predominio del dominio interior (el 53% de la superficie), donde destaca la provincia de Sevilla (51

enclaves y 809 ha.). En términos proporcionales respecto de suelos clasificados, reseñar las cuantías que se alcanzan en el Sureste Árido-Almanzora (8,9% SU+SUBZ), el interior de Jaén (7,8%) y el interior de Sevilla (5,73%); en el litoral, es en la Costa Occidental de Huelva donde se identifica el valor máximo (3,6% SU+SUBZ).

A nivel de municipio, algo más de la mitad (8.074 ha.; 54,5%) de la superficie reconocida en los enclaves limítrofes (< 50 m.) se concentra en sólo 17 municipios (12 en el litoral y 5 de interior), y en todos ellos la proporción respecto de suelos clasificados es superior al 20%. Son 9 los municipios donde estos enclaves muy próximos superan el 50% del suelo clasificado; en el litoral se emplazan seis, destacando los casos de Conil, donde la enorme superficie identificada (2.365 ha.) supone 2,72 veces el suelo clasificado, así como el de Vejer (437 ha.; 95,6% SU+SUBZ), donde la incidencia de las ocupaciones irregulares adyacentes a suelos clasificados de El Palmar es notable; igualmente, por la notable superficie, reseñar en el litoral malagueño, los municipios de Alhaurín el Grande (601 ha.; 52% SU+SUBZ) y Coín (503 ha.; 71,3% SU+SUBZ). Los 3 de interior corresponden al macro-enclave de Castilblanco de los Arroyos (109% SU+SUBZ), Almodóvar del Río (107% SU+SUBZ) y Arboleas (83% SU+SUBZ).

Entre los 8 municipios donde las proporciones de enclaves limítrofes se sitúan entre el 20 y el 50% del suelo clasificado,

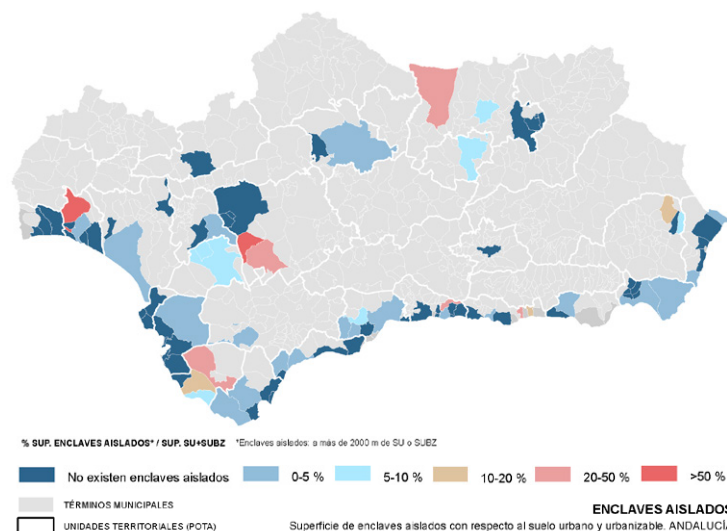
son de reseñar aquéllos donde se identifican notables superficies, por encima de las 400 ha.: Sanlúcar de Barrameda (655 ha.; 44% SU+SUBZ) y Alhaurín de la Torre (442 ha.; 27% SU+SUBZ) en el litoral; y, en el interior, Carmona (970 ha.; 45%).

costeras, así como en áreas llanas del interior, salvo en el Bajo Guadalquivir, destacando el reducido tamaño medio de los enclaves aislados del interior del Almansora.

A efectos de establecer umbrales de referencia de la significación o incidencia por municipio de estos enclaves limítrofes, en las cuantías que se identifican en términos proporcionales respecto del suelo clasificado, pueden definirse las siguientes horquillas.

ENCLAVES LIMÍTROFES (< 50 m.) A SUELOS CLASIFICADOS. REFERENCIAS POR MUNICIPIO					
Dominio (nº municipios)	% / SU+SUBZ				Total
	Significativo (10 - 30)	Notable (30 - 50)	Alta (50 - 100)	Muy alta (< 100)	
Litoral	9	2	5	1	17
Interior	3	2	1	2	8
Total	12	4	6	3	25

Por lo que se refiere a los enclaves aislados (> 2 km.), como adelantábamos, en el interior se identifican 1.366 ha., el 4,4% SU+SUBZ, cuantía de valor doble a la media del universo y cuatro veces la proporción del dominio litoral (1.150 ha., 1%). A destacar los valores que se identifican en seis unidades, cuatro correspondientes al dominio interior (Campiña y Sierra Sur, Centro-Norte de Jaén, Bajo Guadalquivir y Sureste Árido-Almansora); y dos al litoral (La Janda y el centro regional de Huelva). En el conjunto de estas seis unidades se contabilizan 1.844 ha., superficie que viene a significar algo menos de las ¾ partes (el 73,3%) del total de enclaves aislados del universo. De los datos se deduce el mayor tamaño de los enclaves aislados en las comarcas



A nivel de indicadores municipales, los enclaves aislados suponen cuantías superiores al 50% del suelo clasificado en dos municipios: Gibraleón (418 ha.; 260% SU+SUBZ), el de cuantía máxima, y Arahál (396 ha.; 88% SU+SUBZ); y, con valores entre el 20-50%, cinco municipios: Morón de la Frontera (183 ha.; 48,4% SU+SUBZ) y Andújar (180 ha.; 28,2%) en el dominio interior, y Medina Sidonia (112 ha.; 42,8%), Cómputa (14 ha.; 31,2%) y Rubite (2,5 ha.; 27,5%), este último de reducidísima superficie. En un tercer nivel se sitúan los siete municipios donde los enclaves aislados representan cuantías del 5 al 20%, cinco de ellos en el dominio interior, destacando los porcentajes de Albox (14,9%) y Vejer de la Frontera (11,3%).

Con idea de establecer umbrales de referencia de la significación o incidencia por municipio de estos enclaves aislados, en términos proporcionales respecto del suelo clasificado, pueden definirse las siguientes horquillas.

ENCLAVES AISLADOS (> 2 km.) A SUELOS CLASIFICADOS. REFERENCIAS POR MUNICIPIO					
Dominio (nº municipios)	% / SU+SUBZ				Total
	Significativo (5 - 10)	Notable (10 - 30)	Alta (30 - 50)	Muy alta (> 50)	
Litoral	2	3	2	1	8
Interior	4	2	1	1	8
Total	6	5	3	2	16

Al respecto, convendría igualmente reseñar que, en el dominio litoral –a tenor de la repercusión media del 1%- podría incorporarse el rango entre el 2 y el 5% / SU+SUBZ como umbral mínimo de incidencia, identificándose en él cuatro municipios.

Las afecciones sectoriales: niveles de riesgo

Por lo que respecta a la topología de los enclaves en relación a espacios afectados por legislación sectorial, hemos incorporado, para cada una de las afecciones (dominio público marítimo-terrestre, dominio público hidráulico, zonas inundables, carreteras, ferrocarriles, vías pecuarias y red de espacios naturales) un indicador sintético, previamente definido y utilizado en los análisis anteriores, que hace referencia a los distintos niveles de riesgo, que hemos denominado nivel 1 (“irreparable”), nivel 2 (“reparable”) y nivel 3 (“discutible”).

Del total de enclaves identificados hay un 24,55% que carecen de afecciones sectoriales. La situación a este respecto no varía mucho del dominio litoral (23,04%) al dominio interior (26,85%). Es la provincia de Granada la que tiene un menor número de enclaves afectados: el 52,94% en el dominio litoral y el 41,67% en el dominio interior. Le sigue a cierta distancia la unidad provincial de Sevilla con el 36,48% de sus enclaves sin afecciones sectoriales.

Si se consideran los enclaves con nivel de riesgo 1, se puede observar que la proporción se sitúa en el 32,80%, siendo dicho porcentaje ligeramente mayor en el dominio litoral (37,71%) que en el dominio interior (25,33%). Destacan en el dominio litoral las unidades provinciales de Cádiz y Huelva con la mitad de sus enclaves en esta situación y en el dominio interior las de Córdoba y Jaén con más del 40% de sus enclaves situados en ese nivel de riesgo.

Por unidades territoriales resulta especialmente preocupante la situación de la Bahía de Algeciras con un 77,97% de los enclaves en situación de riesgo 1, seguida del centro

regional de Huelva, La Janda, Costa del Sol, Poniente Almeriense y centro regional de Córdoba, que tienen más del 50% de sus enclaves en esa misma situación de riesgo.

Por municipios, Huelva, Algeciras y Tarifa son los que tienen una mayor proporción de enclaves en situación de riesgo 1, con un porcentaje de enclaves en dicha situación

superior al 80%. Aunque la proporción de enclaves dentro de la citada categoría no sea tan abultada, resulta preocupante la situación de Córdoba y Níjar, donde hay un total de 44 y 42 enclaves, respectivamente, en nivel de riesgo 1; estas cifras casi doblan las de los municipios con mayor número de enclaves en esa situación, lo cual indica que se les debería prestar especial atención en cuanto a nivel de riesgo se refiere.

NIVELES DE RIESGO POR DOMINIOS TERRITORIALES EN ANDALUCÍA

	Nº enclaves	% Nivel 1	% Nivel 2	% Nivel 3	% Sin afección
Unidad provincial de Huelva	104	50,96	9,62	19,23	20,19
Unidad provincial de Cádiz	223	49,33	13,45	15,25	21,97
Unidad provincial de Málaga	377	27,85	29,71	19,63	22,81
Unidad provincial de Granada	17	17,65	29,41	0,00	52,94
Unidad provincial de Almería	186	38,17	16,93	22,04	23,66
Dominio Litoral	907	37,71	20,62	18,63	23,04
Unidad provincial de Granada	12	16,66	41,67	0,00	41,67
Unidad provincial de Almería	113	19,47	38,94	28,32	13,27
Unidad provincial de Sevilla	244	11,89	18,03	33,61	36,48
Unidad provincial de Córdoba	116	40,52	16,38	21,55	21,55
Unidad provincial de Jaén	111	45,05	16,22	14,41	15,32
Dominio Interior	596	25,33	21,82	26,00	26,85
TOTAL ANDALUCÍA	1503	32,80	21,09	21,55	24,55

1.3.3. El total de suelo afectado: balance del escenario actual y cálculo prospectivo

A manera de balance, en este apartado incluimos la síntesis del análisis del total de suelo afectado, tanto en la ciudad planificada como en los enclaves del universo de municipios seleccionados; unas reflexiones acerca del cumplimiento del Decreto 2/2012 con base en los datos incorporados a la investigación; así como una hipótesis estimativa del alcance y dimensión que pueden representar, a fecha actual, las ocupaciones irregulares en Andalucía.

α. Ciudad “versus” No Ciudad: una visión conjunta

Se ha procedido a un análisis conjunto de los suelos sancionados por el planeamiento vigente que han incorporado anteriores ocupaciones irregulares, así como de los enclaves identificados en el suelo no urbanizable, al objeto de ofrecer una lectura interrelacionada de la dimensión del total de suelo afectado. A tal fin, incorporamos un análisis sintético con base en dos indicadores: la proporción respecto del total de suelo y la repercusión de M2 por habitante.

% Sup. (Enclaves SNU y SU+SUBZ-AP)/ Sup. T. M.-

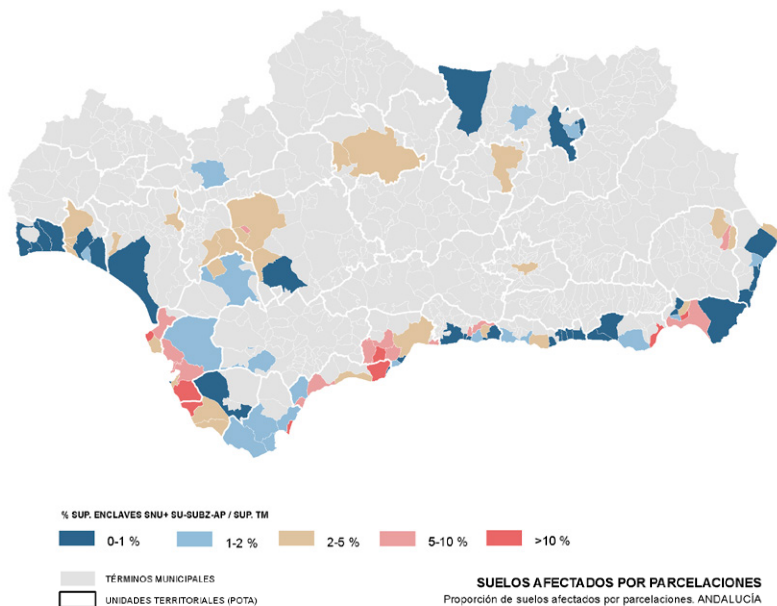
En el universo de municipios objeto de análisis pormenorizado se contabiliza una superficie total de suelos afectados por ocupaciones irregulares de 47.785 ha., que se distribuyen casi de forma paritaria entre los enclaves reconocidos en el suelo no urbanizable (25.265 ha.; 52,9%) y los suelos

urbanos y urbanizables afectados por parcelaciones (22.516 ha.; 47,1%). Esta superficie supone el 31,9% del suelo clasificado de urbano y urbanizable en el referido universo y, por visualizar el alcance del proceso de ocupación irregular, equivale al 65,5% del suelo urbano consolidado; en otras palabras, los suelos clasificados afectados por parcelaciones y los ocupados irregularmente en el suelo no urbanizable equivalen a los 2/3 de la ciudad consolidada en el universo de municipios objeto de análisis.

En términos proporcionales respecto del total de suelo de términos municipales, supone una repercusión del 2,65%. En el dominio litoral se concentran los 2/3 de la superficie y la mayor incidencia de ocupaciones irregulares se refleja en el valor al alza de la proporción en términos de suelo, que se cifra en el 2,9%, frente a la menor cuantía que se observa en el interior (2,28%).

Son diez las unidades territoriales donde la proporción de suelos afectados supera tanto la media regional como la del dominio en que se encuadran, se sitúan todas con valores superiores al 3% y corresponden, en el dominio litoral, a cinco unidades emplazadas en las costas gaditana y malagueña, donde se alcanzan los valores máximos de repercusión: Costa Noroeste (8,33%), Costa del Sol (6,62%), centro regional de Málaga (5,77%), Bahía de Cádiz (4,31%) y La Janda (3,96%). Salvo en Bahía de Cádiz –donde la incorporación de parcelaciones en suelos clasificados supone el 3,37% y triplica la de los enclaves– en todas ellas la contribución de las ocupaciones en SNU es mayoritaria y viene a duplicar las proporciones de suelos clasificados afectados, observándose en La Janda la desviación máxima: 3,49% enclaves frente al 0,47% (SU+SUBZ)-AP.

Al interior, al margen de las unidades que comprenden un único municipio, corresponden al Sureste Árido-Almanzora (4,97%), de valor máximo, y a los centros regionales de Sevilla (3,49%) y de Córdoba (3,4%). La incidencia de suelos clasificados afectados por parcelaciones es mayoritaria en el centro regional de Córdoba, siendo de valor doble en el centro regional de Sevilla, expresión de la mayor antigüedad de las ocupaciones irregulares y de la notable superficie de parcelaciones incorporada por el planeamiento; por el contrario, en el Sureste Árido-Almanzora son los enclaves los de mayor incidencia y reflejan el origen más reciente de las ocupaciones irregulares del SNU.



En 8 municipios se identifican cuantías superiores al 10% y todos se emplazan en el dominio litoral. Entre ellos, tres municipios de la costa gaditana alcanzan los valores

máximos y en ellos el total de suelos afectados superan el 20% de la superficie del término municipal: Conil de la Frontera (27,82%), Chipiona (21,32%) y La Línea de la Concepción (20,74%). Viator, Alhaurín el Grande y Chicla-na de la Frontera superan el 15% y Mijas y Roquetas de Mar completan el listado.

Con proporciones entre el 5 y el 10% se sitúan un total de 14 municipios, de los que 12 pertenecen al dominio litoral, siendo en Málaga (8) y Cádiz (3) donde se emplazan de forma mayoritaria. Finalmente, por encima de la media de la Comunidad y del dominio en que se emplazan se identifican 13 municipios, todos ellos con cuantías superiores al 3%, de los que 8 se emplazan en el interior, siendo en la provincia de Sevilla donde se localizan la mitad de ellos. En el litoral, cuatro de estos municipios se emplazan de nuevo en Málaga (2) y Cádiz (2).

A la vista de los datos y cuantías expuestos, pueden adoptarse las siguientes horquillas de referencia.

% SUPERFICIE AFECTADA (Enclaves y SU+SUBZ-AP) / SUPERFICIE T. M. UMBRALES DE REFERENCIA					
Unidad Territorial		Municipio			
Muy alta	Alta	Muy alta	Alta	Notable	Crítica
+ 5 %	+ 3 %	+ 20 %	+ 10 %	+ 5 %	+ 3 %

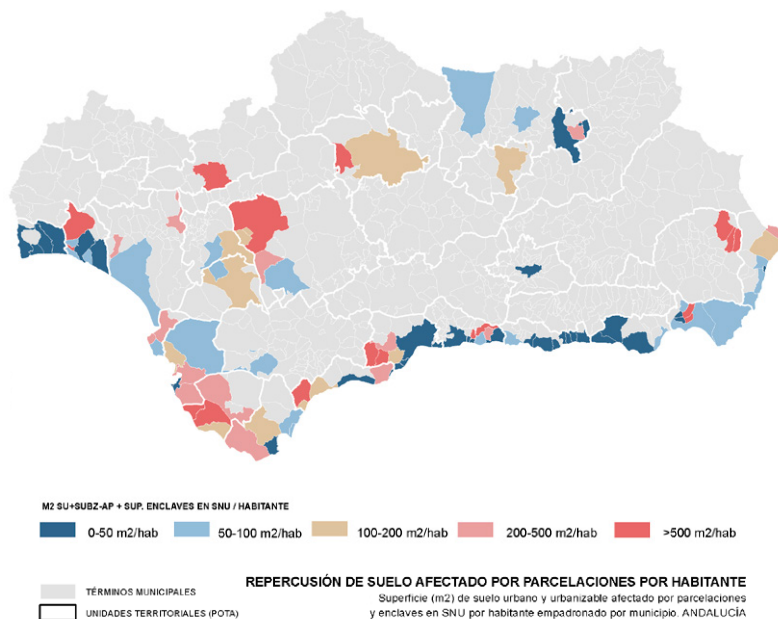
La repercusión por habitante.-

En el conjunto de municipios del universo la repercusión media del suelo urbano y urbanizable afectado por parcelaciones y del identificado en enclaves en el suelo no urbanizable asciende a 101 m2/hab., y supone el 27,8% del total de suelo comprometido, distribuyéndose casi de forma paritaria entre suelos sancionados por el planeamiento que incorporan parcelaciones (47,12%) y las ocupaciones irregulares del suelo no urbanizable (52,88%). En la distribución por dominios, en el interior la repercusión se eleva a una cuantía de 129 m2/hab., que viene a significar el 41,3% del suelo comprometido (SU+SUBZ+Enclaves SNU); y, en el litoral, desciende a 91 m2/hab., el 23,7% del total de suelo clasificado y ocupado en enclaves, manteniéndose en ambos dominios una proporción casi paritaria entre enclaves y suelos clasificados afectados por parcelaciones.

En 9 unidades territoriales, la repercusión de suelos afectados se sitúa por encima de la media tanto del universo como del dominio en que se encuadran, superando los 100 m2/hab.; corresponden a 5 emplazadas en el litoral, entre las que sobresalen las cuantías de La Janda (556 m2/hab.), de valor máximo, y Costa Noroeste (208 m2/hab.), completando el listado Bahía de Cádiz (120 m2/hab.) y, ligeramente por encima de la media del dominio, el Levante Almeriense y Aljarafe-Condado-Marismas. De las 4 unidades del interior, el valor máximo de repercusión se alcanza en el Sureste Árido-Almanzora (811 m2/hab.), es muy notable en la Campiña y Sierra Sur de Sevilla (296 m2/hab.) y significativo en el Bajo Guadalquivir (146 m2/hab.) y el centro regional de Córdoba (144 m2/hab.).

Salvo en Bahía de Cádiz, Aljarafe-Condado-Marismas y el centro regional de Córdoba, donde los suelos

clasificados afectados por parcelaciones son mayoritarios y suponen el 78%, el 61% y el 53% del total de suelo afectado, respectivamente, en el resto de unidades mencionadas la aportación de enclaves es predominante, supera el 55% del total afectado y, entre ellas, destacan los porcentajes que se alcanzan en La Janda (88%) y Costa Noroeste (69%).



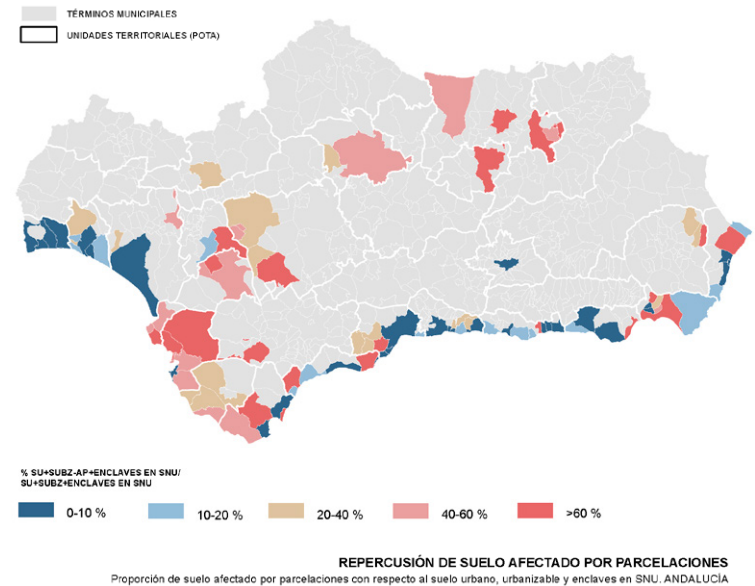
En 16 municipios la repercusión de suelos afectados es superior a 500 m2/hab., 10 de ellos se emplazan en el dominio litoral (la mitad en Málaga) y 6 en el interior, de los que la mitad corresponden a la comarca del Almanzora en Almería. Del conjunto, destacar los tres municipios donde se superan los 1.000 m2/hab. de repercusión y suponen las cuantías máximas: Castilblanco de los Arroyos, Arboleas y Conil de la Frontera.

Por encima de 200 m²/hab. se identifican 14 municipios, de los que 11 se emplazan en el dominio litoral, siendo en la costa gaditana donde se localiza la mayoría (6); en siete de ellos se superan los 300 m²/hab. de repercusión, siendo Chiclana el que alcanza mayor valor (420 m²/hab.); en el interior, corresponden a dos municipios de Sevilla y a Torreperogil, en Jaén.

Con base en los datos expuestos, podemos establecer las siguientes horquillas o umbrales de referencia.

REPERCUSIÓN M ² SUELOS AFECTADOS / HABITANTE. UMBRALES DE REFERENCIA					
Unidad Territorial			Municipio		
Muy alta	Alta	Notable	Muy alta	Alta	Notable
+ 500	+ 200	+ 100	+ 1.000	+ 500	+ 200

En términos proporcionales, en 18 municipios los suelos afectados por parcelaciones y ocupaciones irregulares suponen más del 60% del total de suelo comprometido (SU+SUBZ+Enclaves SNU); la mayoría (12) se emplazan en el dominio litoral, de los que 6 corresponden a municipios del litoral malagueño y 3 a Cádiz. Destacan los porcentajes que se alcanzan en Sayalonga (90%), Cómpea (88%) y Gibralfaró (85%), de valor máximo, así como las cuantías que se observan en los municipios de Arboleas, Albox, Conil de la Frontera, Almodóvar del Río, Vejer de la Frontera y Arahal, todas superiores al 70%.

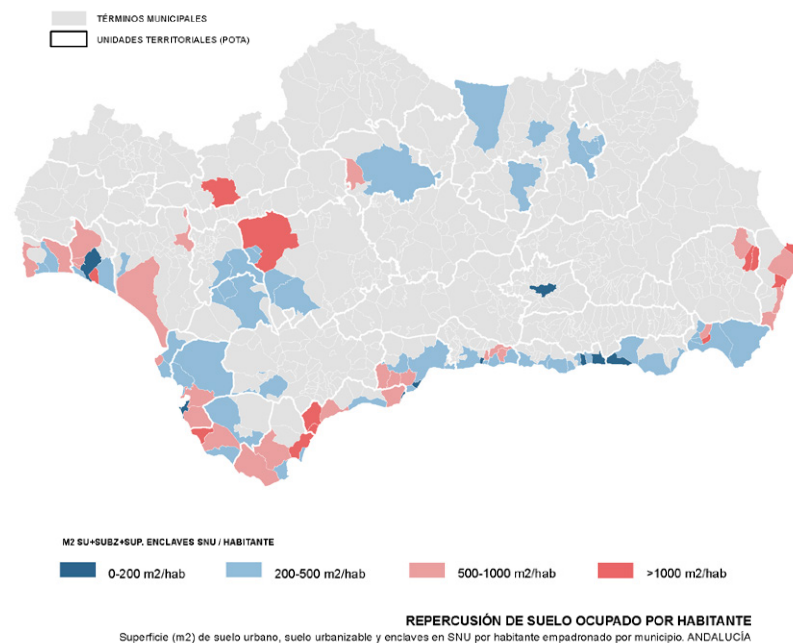


En 14 municipios la cuantía se sitúa entre el 40 y el 60%, y se distribuyen por mitades entre dominios. En el litoral se emplazan mayoritariamente en Cádiz (5) y entre ellos cabe reseñar aquéllos donde los suelos afectados suponen más de la mitad del suelo comprometido y ocupado: Sanlúcar de Barrameda, Chipiona, Puerto Real y Chiclana de la Frontera. En el interior, se distribuyen en Sevilla (3), Córdoba (2) y Jaén (2). Finalmente, con proporciones entre el 20 y el 40% son 5 los municipios del dominio litoral y 7 en el interior.

% SUELOS AFECTADOS / SUELO COMPROMETIDO. UMBRALES DE REFERENCIA								
Unidad Territorial				Municipio				
Litoral		Interior		Litoral		Interior		
Muy alta	Alta	Muy alta	Alta	Muy alta	Alta	Notable	Muy alta	Alta
+40	+20	+60	+40	+60	+40	+20	+60	+40

Finalmente, indicar la repercusión media del total de suelo “comprometido”, es decir, clasificado de urbano y urbanizable, e identificado en enclaves en el suelo no urbanizable, que asciende a 364 m²/hab., y se distribuye entre los 310 m²/hab. (el 85%) que corresponden a los suelos clasificados y los 54 m²/hab. (el 15%) que aportan los enclaves. Por dominios, en el litoral la repercusión se eleva a 383 m²/hab., de los que el 87,5% (335 m²/hab.) corresponden a suelos clasificados y 48 m²/hab. (12,5%) a los enclaves del SNU; en el dominio interior, el valor de repercusión desciende a 311 m²/hab. y, en su distribución, se observa una mayor incidencia de los enclaves, que con 68 m²/hab., suponen el 21,9% del total frente a los 243 m²/hab. (78,1%) de suelo urbano y urbanizable.

En 12 municipios la repercusión es superior a los 1.000 m²/hab., de los que ocho se emplazan en el litoral y cuatro en el interior. Y en 26 municipios, de los que 23 se localizan en el litoral, la repercusión es superior a los 500 m²/hab.



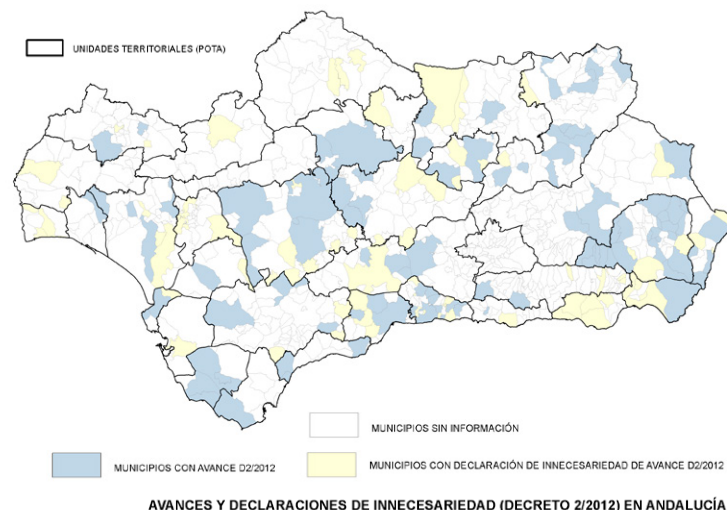
MUNICIPIOS CON VALOR DE REPERCUSIÓN DE SUELOS OCUPADOS >1.000m²/hab

Municipio	m ² (SU+SUBZ+Enclaves SNU)/hab
Casares	1.992,47
Manilva	1.785,14
Palos de la Frontera	1.752,59
Zurgena	1.710,90
Castilblanco de los Arroyos	1.650,05
Pulpí	1.625,57
Conil de la Frontera	1.462,01
Viator	1.450,27
Arboleas	1.445,01
San Roque	1.319,50
Carmona	1.102,11
Vera	1.012,75

b. El cumplimiento del Decreto 2/2012: un primer balance

Con idea de explicitar un primer balance del escenario actual, se ha realizado un análisis de los Avances y Declaraciones de Innecesidad formulados en cumplimiento del Decreto 2/2012, y que se han incorporado a la base de datos de la investigación¹⁶.

16 Son 98 los Avances recibidos del total de los 100 municipios que los han formulado a la fecha de cierre de datos de la investigación (21-abril-2014). Los Avances incorporados representan apenas un 12,71% del total de municipios de la Comunidad y, en proporción significativamente similar, las 78 Declaraciones de Innecesidad adoptadas suponen un 10,12% del total. En conjunto, algo menos de la ¼ parte de los municipios andaluces.



Del total de 176 municipios que han cumplimentado el Decreto y se han considerado en la investigación, algo más de la mitad se han decantado por redactar Avance y un total de 78 municipios han adoptado acuerdo de Declaración de Innecesidad. En una primera lectura, viene a significar que, transcurridos más de dos años desde su publicación, la eficacia de su aplicación dista mucho de ser la esperada y da buena cuenta del recelo de muchos Ayuntamientos en abordar los inventarios de enclaves y, aún más; a tenor del elevado número de declaraciones de innecesidad y las ausencias observadas en los Avances, la tendencia a discriminar –como detallamos seguidamente– una buena parte de las edificaciones y ocupaciones a la figura residual de las construcciones aisladas, minimizando el reconocimiento de asentamientos urbanísticos y hábitat rural diseminados¹⁷.

17 A fecha actual, y de acuerdo a los datos expuestos por el Secretario General de Ordenación del Territorio, recogidos en prensa a mediados de marzo de 2015, son 337 municipios (el 43% del total de 775 existentes en Andalucía) los que han cubierto la primera fase del decreto, correspondiendo a 205 declaraciones de innecesidad y 132 Avances, es decir, el 26,45% y el 17,03%, respectivamente del conjunto de municipios andaluces. Del total de Avances formulados, 84 de ellos cuentan con la aprobación definitiva. EL PAÍS, 20-marzo-2015, p. 24.

RELACIÓN DE AVANCES Y DECLARACIONES DE INNECESARIEDAD (DECRETO 2/2012) . DISTRIBUCIÓN POR PROVINCIAS

Provincia		Con Avance tramitado		Con Declaración de Innecesariedad		Total (Avances + D.I.)	
Nombre	Nº Municipios	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Almería	102	28	27,45	20	19,61	48	47,06
Cádiz	44	9	20,45	2	4,55	11	25,00
Córdoba	75	8	10,67	7	9,33	15	20,00
Granada	168	6	3,57	1	0,60	7	4,17
Huelva	79	6	7,59	8	10,13	14	17,72
Jaén	97	16	16,49	8	8,25	24	24,74
Málaga	101	19	18,81	15	14,85	34	33,66
Sevilla	105	8	7,62	17	16,19	25	23,81
	771	100	12,97	78	10,12	178	23,09

Fuente: Elaboración propia a partir de la documentación remitida por la DGU y las Delegaciones Provinciales (actualizada 21/4/14)

En conjunto, los Avances y Declaraciones de Innecesariedad incorporados a la investigación comprenden casi la mitad de los municipios de Almería y 1/3 de los de la provincia de Málaga. En proporciones ligeramente superiores a la media regional se sitúan Cádiz, Jaén y Sevilla; a la baja, Córdoba y Huelva, y, en posición marginal, Granada. En la distribución regional, y a pesar del carácter testimonial de Granada, las provincias orientales absorben casi el 70% de Avances y D.I., denotando una clara desproporción en el cumplimiento del Decreto 2/2012.

El cotejo de los contenidos dista mucho de ser homogéneo tanto en documentación escrita como gráfica y refleja –en suma– el muy diverso origen de los mismos. Así, primeramente indicar que, entre los que efectivamente cumplieron todos los aspectos exigidos en el Decreto, tan sólo encontramos 9 Avances, el 9,28% del total tramitado. En un

nivel aceptable (6 á 8 apartados) se sitúa el grueso de los redactados (43 Avances) y, por debajo de un nivel mínimo (5 apartados) aparece un significativo 30%.

Abundando algo más, observamos que los apartados relativos a la situación y delimitación, y clase y categoría de suelo son de general cumplimiento. En una proporción cercana a los 2/3 se sitúan los relativos a conexiones exteriores, legislaciones sectoriales y estructura de la propiedad. En torno al 50%, el reconocimiento de parcelas y edificaciones, y del proceso de implantación. Finalmente, los aspectos relativos a dotaciones así como riesgos son los más deficientes.

En la distribución por provincias, el reconocimiento de ocupaciones irregulares en los Avances se sitúa al alza

de la media regional y ofrece proporciones muy significativas, tanto en número como en superficie, en Almería, Córdoba y Jaén, donde se alcanzan valores en torno a las 4/5 partes de los enclaves y más de la mitad de la superficie; en el extremo contrario se sitúan las provincias de Huelva y Cádiz, con proporciones inferiores a la 1/5 parte del total. Por unidades territoriales, en ciudades medias interiores se eleva al 62% del total de enclaves y al 58% de la superficie incorporada a la investigación; frente a los valores notablemente inferiores a la media que se identifican en centros regionales, donde las ocupaciones reconocidas en Avances apenas suponen la 1/4 parte de la superficie y el 32% del total de enclaves de la base general de proyecto.

Cuestión principal es la relativa al tipo o categoría en que se encuadran estas ocupaciones irregulares identificadas en los Avances redactados. Corresponden, mayoritariamente, a la categoría de hábitat rural diseminado (HRD), que –con 589 enclaves y 8.547 ha.– absorbe el 55,36% en número y el 61,87% en términos de superficie, frente a los 475 asentamientos urbanísticos identificados, en los que se emplazan 5.267 ha, ofreciendo tamaños medios de 14,5 ha. por HRD y de 11,09 ha. por asentamiento.

Por unidades territoriales, en ciudades medias interiores se concentra el 48,39% de los hábitats rurales diseminados, que absorben el 44,35% de la superficie; e igualmente, el 44,21% de los asentamientos urbanísticos y en ellos se comprende el 46,89% del suelo reconocido en esta categoría. De nuevo, llama la atención la escasa proporción que se alcanza en centros regionales, donde se emplaza el 27,37% de los asentamientos urbanísticos y el 31,10% de la superficie, así como el 26,65% de los HRD y el 24% del suelo reconocido en Avances en esta categoría.

Por provincias, en términos de suelo, en las de Málaga y Sevilla se concentran las 2/3 partes de la superficie de asentamientos urbanísticos; y, respecto de los HRD, en las provincias de Málaga (28,7%), Cádiz (18,4%), Sevilla (18,4%) y Córdoba (14,8%) se emplazan las 4/5 partes del total incorporado en Avances. En número, en Almería (55,8%) se concentra el grueso de los HRD, evidenciando su reducido tamaño y, a mayor distancia, en Jaén (15,6%); respecto de asentamientos urbanísticos, son las provincias de Málaga (27,6%), Almería (18,9%) y Córdoba (17,7%) las que absorben casi los 2/3 del total.

Con idea de evaluar, de modo homogéneo, el grado de “fiabilidad” de los asentamientos y hábitats rural diseminados reconocidos en los Avances o, en su caso, ausentes en aquellos municipios que han realizado Declaraciones de Innecesaria, incluimos el cotejo de los documentos tramitados con relación a los enclaves finalmente delimitados en el Proyecto UnC¹⁸.

Una primera cuestión, reveladora de la heterogeneidad apuntada y aún más de la tendencia observada a minimizar el reconocimiento de ocupaciones irregulares, tiene que ver con el significativo número de Declaraciones de Innecesaria, que recordemos asciende a la fecha de cierre de datos (abril 2014) a 78 municipios. Si cotejamos aquéllos que se encuadran entre los municipios seleccionados y comparamos con los datos que se desprenden de las delimitaciones realizadas por el equipo de investigación, comprobamos

18 Al respecto, debemos recordar que sólo podemos hacer esta comprobación en el universo de los 102 municipios seleccionados en la Comunidad, en los que hemos incorporado los perímetros de suelos clasificados de urbano y urbanizable por el planeamiento general vigente.

que la desviación o ausencia de reconocimiento de enclaves es muy considerable.

Así, en el conjunto de los 18 municipios que han declarado la innecesariedad y se incluyen en el referido universo de proyecto, se ha reconocido una superficie ocupada de 3.003 has. de suelo no urbanizable, distribuidas en 230 enclaves y 7.789 parcelas. Si contabilizamos sólo los enclaves residenciales, la cifra alcanza las 2.270 has., distribuidas en 166 enclaves en los que se contabilizan 6.659 parcelas. Si añadimos los enclaves delimitados de uso mixto (en los que está presente el uso residencial), obtenemos un total de 190 enclaves, que ocupan una superficie de suelo no urbanizable de 2.621 has. y comprenden un total de 7.362 parcelas y 6.947 edificaciones.

En sólo cuatro de estos municipios –Adra, Garrucha, El Ejido y Algarrobo– y de acuerdo a los datos de proyecto, efectivamente no se han reconocido ocupaciones irregulares. Por el contrario, y ciñéndonos al uso residencial, especialmente significativos son los casos de los municipios de Alhaurín de la Torre (34 enclaves, 1.323 parcelas y 629 has.), Cártama (59 enclaves, 586 has. y 2.492 parcelas), Alcalá de Guadaíra (19 enclaves, 351 has. y 1.113 parcelas), Puerto Real (9 enclaves, 241 has. y 404 parcelas) y Andújar (10 enclaves, 229 has. y 297 parcelas). En el conjunto de estos cinco municipios se han contabilizado, de acuerdo al conteo pormenorizado realizado, un total de 5.970 edificaciones en enclaves.

Por lo que respecta a los municipios que han redactado Avance (Decreto 2/2012) y se encuadran en el universo de municipios seleccionados de proyecto, los datos que obtenemos –referidos a los 26 municipios coincidentes y contabilizando exclusivamente los de uso residencial y

mixto– nos ofrecen una “desviación” superior a 1/3 respecto del número total de enclaves finalmente reconocidos en el proyecto de investigación; es decir, más de la tercera parte de los enclaves delimitados en el proyecto no son reconocidos en los referidos Avances, y por tanto son exteriores a los asentamientos y hábitats rural diseminados en ellos delimitados. Así, de un total de 798 enclaves de uso residencial y mixto finalmente incorporados a la base de datos de proyecto en estos 26 municipios, 524 corresponden a los incluidos en los Avances y, el resto, 274 enclaves, corresponden a delimitaciones añadidas por el equipo de investigación y equivalen al 34,33% del total de enclaves reconocidos en el proyecto.

En términos de superficie, la desviación aún es mayor, por cuanto estos 274 enclaves “exteriores” a los perímetros reconocidos en los Avances, ocupan una superficie de 4.619 ha. de suelo no urbanizable, que viene a significar un 40,55% respecto del delimitado en proyecto.

Por lo que se refiere al número de parcelas, el proyecto ha identificado 9.289 parcelas exteriores a los perímetros reconocidos en los Avances de estos 26 municipios, que viene a significar prácticamente la tercera parte del total delimitado en proyecto (32,25%).

Al margen de los únicos tres municipios en los que no se detecta “desviación” entre los enclaves delimitados en el proyecto y los efectivamente reconocidos en los Avances (Arboleas, Partaloa y Casares), destacar los casos más significativos: Córdoba (38 enclaves, 1.421 has. y 1.374 parcelas), Vejer de la Frontera (16 enclaves, 402 has. y 1.179 parcelas), Sanlúcar de Barrameda (11 enclaves, 399 has. y 1.248 parcelas), Chipiona (8 enclaves, 319 has. y 292 parcelas) y

Cómpeta (27 enclaves, 234 has. y 858 parcelas), todos ellos dan buena cuenta de esta notoria desviación¹⁹.

En términos relativos de la superficie ocupada, esta “desviación” representa más del 90% del delimitado en proyecto en los municipios de Mojácar y Granada (100%), Medina Sidonia (95%) y Chipiona (92%); o el 83,5% en el caso de C6mpeta, el 77% en Almod6var del R6o, el 74% en C6rdoba, el 73,5% en Sanl6car la Mayor o el 68% en el caso de Vejer de la Frontera y el 67% en el municipio de Tarifa.

En definitiva, sin perjuicio de que esta comparaci6n s6lo puede realizarse en el conjunto de municipios que, contando con Avance redactado o Declaraci6n de Innecesariedad, coinciden con el universo seleccionado, no cabe duda que induce a ratificar el comentario que al inicio del presente apartado hac6amos y que evidencia, al margen de la escasa cuant6a de municipios que han cumplimentado el Decreto 2/2012, las serias desviaciones que los contenidos de tales documentos y declaraciones contienen respecto de la realidad reconocida en la investigaci6n.

c. Una hip6tesis de c6lculo sobre la dimensi6n de las ocupaciones irregulares en la Comunidad de Andaluc6a.

A tenor de los an6lisis realizados y de los datos incorporados a la investigaci6n, exponemos en este apartado los resultados de la hip6tesis de c6lculo acerca de la dimensi6n que

pueden alcanzar a fecha actual los procesos de ocupaci6n irregular en Andaluc6a.

Como hemos puesto de manifiesto, a las dificultades inherentes al propio objeto de estudio hay que a6adir las que derivan del hecho de que la base de datos del proyecto no constituye un inventario, sin que ello impida volver a reiterar que –a efectos de realizar este c6lculo prospectivo– corresponde a una muestra –entendemos– bien significativa del escenario actual y, por tanto, puede servirnos de base para formular una hip6tesis aproximativa del alcance probable que, a d6a de hoy, de las ocupaciones irregulares puede delinearse en nuestra Comunidad. Igualmente, hemos de advertir que las variables susceptibles de extrapolaci6n tienen distinta consideraci6n en cuanto a su fiabilidad, bien por la procedencia de los datos de las distintas fuentes consultadas o, en su caso, por ausencia de alguna de ellas en la base de datos incorporada a la investigaci6n o por las dificultades de su esclarecimiento.

En coherencia con apartados anteriores, intentaremos abarcar en este c6lculo tanto las dimensiones que se refieren a las ocupaciones irregulares identificadas en el suelo no urbanizable –los enclaves– como aqu6llas que corresponden a las parcelaciones incorporadas a suelos clasificados. Asimismo, y por lo que se refiere a enclaves, acotamos el escenario a los reconocidos con uso residencial y mixto, tanto referidos a la base general del proyecto como al universo de municipios seleccionado, siendo 6ste el 6mbito de referencia para el c6mputo de suelos clasificados afectados por procesos de ocupaci6n irregular en ellos incorporados.

¹⁹ No olvidemos que el algoritmo propio de delimitaci6n de enclaves s6lo reconoce 6reas de superficie no inferior a 2 has.

Las hipótesis que a continuación exponemos tratan de explicitar, básicamente, dos datos globales: la superficie afectada y el cómputo de viviendas. En el primer caso, podremos incorporar una estimación –digamos– completa del fenómeno, pues contamos con datos fiables tanto en lo que se refiere a la incidencia en términos de suelo de la regularización e integración de parcelaciones urbanísticas en suelos clasificados por el planeamiento (la ciudad) como a la realidad de los enclaves emplazados en el suelo no urbanizable (la “no ciudad”); por lo que respecta al cálculo de edificaciones, tan sólo disponemos de cifras sobre las que basar la hipótesis de cálculo en el universo de municipios seleccionado.

- **La superficie estimada en enclaves del suelo no urbanizable.**

Para la estimación del suelo ocupado por enclaves irregulares en el suelo no urbanizable vamos a establecer cuatro hipótesis de cálculo: dos de ellas en base a la proyección de los datos resultantes del análisis realizado en el universo de municipios; y otras dos con base en la prospección de escenarios a partir de las cifras que incorpora la base general de datos de proyecto. Y, todas ellas, referidas al análisis comparado de los datos actuales con los que figuraban en el Inventario de Parcelaciones de principios de la década de 2000.

De forma resumida, resultado de estas cuatro hipótesis de cálculo obtenemos las siguientes estimaciones, todas ellas –recordemos– prospectivas del escenario actual en el conjunto de los 243 municipios que por entonces comprendía el Inventario.

Como resultado, la media de las cuatro hipótesis expuestas ofrece un total estimado de 38.763 ha. distribuidas en un número estimado de 2.358 enclaves y corresponderían a la proyección media de los datos incorporados al proyecto al conjunto de los municipios que incluía el Inventario. Vendrían estos datos a significar, en el período 2003-2014, y únicamente referidos al conjunto de los 243 municipios incluidos en el Inventario, un incremento estimado de 20.547 ha. y 1.220 enclaves, es decir, el 112,8% en términos de superficie y el 107,2% en número de enclaves. En otras palabras, en la última década –de acuerdo a la hipótesis de cálculo– se habría duplicado tanto el suelo ocupado como el número de enclaves irregulares en el conjunto de los municipios incluido en el Inventario de Parcelaciones, confirmando así la extrema virulencia de las ocupaciones irregulares en el suelo no urbanizable en esta última década.²⁰

A fecha actual, y en una hipótesis de carácter mínimo, podríamos estimar que en esta última década al menos en un 10% de los municipios que se excluían del referido Inventario se hayan implantado ocupaciones irregulares en el suelo no urbanizable. Este porcentaje, que equivale a 53 municipios, supondría elevar el número estimado de municipios afectados por enclaves irregulares en el suelo no urbanizable de la Comunidad a un total de 296, es decir, el 38,4% del total y viene a significar un incremento del 21,8% respecto del original conjunto de 243 municipios incluidos en el Inventario.

Proyectando esta proporción sobre la cifra media antes calculada, la estimación de la superficie afectada por ocupaciones irregulares de uso residencial y mixto en el

²⁰ Reiterando su condición de escenario prospectivo, los porcentajes que se obtienen en esta hipótesis media son muy similares a los resultados obtenidos en el análisis detallado del universo de municipios seleccionado.

PROYECCIÓN de SUPERFICIE y Nº de ENCLAVES incorporados al proyecto UNC 2014 en el conjunto de los 243 municipios comprendidos en el INVENTARIO 2003

Hipótesis	Base de cálculo	Tipo proyección	Superficie (ha.)	Nº Enclaves
1	Universo UnC (102 mun.)	% sup. enclaves universo/inventario	34.143	2.012
2	Universo UnC (102 mun.)	% nº enclaves universo/inventario	39.825	2.347
3	Base gral. UnC (176 mun.)	% Δ sup. base gral. UnC/inventario	37.078	2.316
4	Base gral. UnC (176 mun.)	% nº mun. base gral. UnC/inventario	44.008	2.756
Media			38.763	2.358

suelo no urbanizable de Andalucía, correspondiente a enclaves de más de 2 ha. con continuidad en la ocupación de suelo²¹, ascendería a un total de 47.213 ha. en un número estimado de 2.870 enclaves.

De acuerdo a las hipótesis enunciadas para el caso de los enclaves, en la tabla adjunta se incorporan las proyecciones que corresponderían a la estimación de superficie de suelo clasificado afectado por parcelaciones en el total de municipios comprendidos en el Inventario.

• La superficie de suelo clasificado afectado por parcelaciones.

En el universo de municipios objeto de análisis específico en la presente investigación se han contabilizado un total de 22.520 ha. de suelos clasificados en el planeamiento vigente afectados por parcelaciones irregulares. Esta cifra representa el 47,1% del total de la superficie ocupada y/o afectada por parcelaciones irregulares.

²¹ Al respecto, conviene aclarar que –como resultado de la incorporación a la base de datos de proyecto de los asentamientos urbanísticos y hábitat rurales diseminados reconocidos en los Avances, en algunos municipios se incluyen áreas de menor superficie.

**PROYECCIÓN de SUELO URBANO y URBANIZABLE AFECTADO por PARCELACIONES (SU+SUBZ-AP)
identificadas en el Universo UnC en el conjunto de 243 municipios del Inventario**

Hipótesis	Base de cálculo	Tipo proyección	Superficie (ha.)
1	Universo UnC (102 mun.)	% sup. enclaves universo/inventario	30.399
2	Universo UnC (102 mun.)	% nº enclaves universo/inventario	35.458
3	Base gral. UnC (176 mun.)	% Δ sup. base gral. UnC/inventario	33.013
4	Base gral. UnC (176 mun.)	% nº mun. base gral. UnC/inventario	39.183
Media			34.498

En definitiva, y con las cautelas que al respecto de esta estimación deben mantenerse, por cuanto son proyecciones sobre hipótesis referidas tanto al universo como a la base general de municipios de proyecto, podríamos concluir que los suelos urbanos y urbanizables en los que se han incorporado parcelaciones irregulares en el conjunto de los 243 municipios que corresponden al Inventario podría alcanzar una superficie en torno a las 34.500 ha.

Si, a efectos de actualizar esta cifra a un probable escenario actual, consideramos la hipótesis antes expuesta –recordemos, de carácter mínimo– la superficie estimada de suelo clasificado en el planeamiento vigente en el conjunto de municipios de Andalucía que pudiera estar afectado por la incorporación de parcelaciones urbanísticas podría situarse en torno a las 42.021 ha.

• **El total de suelo estimado afectado por ocupaciones irregulares.**

A manera de resumen y como resultado de las hipótesis y datos expuestos, la superficie estimada total afectada por parcelaciones en el conjunto de los 243 municipios

incluidos en el Inventario correspondería al siguiente desglose adjunto.

Actualizando al escenario probable actual, en el que consideramos al menos una ampliación del 10% de los municipios hoy día afectados respecto del total excluido en el Inventario, la superficie total estimada de ocupaciones irregulares en Andalucía ascendería a 89.234 ha. En otras palabras, algo más de 890 km²., es decir, una superficie equivalente al término municipal de Almonte y algo menor que el correspondiente a Carmona; superior al total de términos municipales incluidos en la unidad territorial de la Costa del Sol, y ligeramente inferior a la superficie de los 29 municipios de Vélez-Málaga y Axarquía.

Al respecto de esta superficie estimada, vendría a significar una proporción del 1,02% del total de suelo de la Comunidad de Andalucía. Con relación a la repercusión por habitante censado de estas ocupaciones irregulares de suelo, referidos a la población de 2013, se obtiene en el conjunto de la Comunidad un valor de 105,96 m²/hab., ligeramente superior al obtenido en el análisis del universo (101,07 m²/hab.).

PROYECCIÓN de SUPERFICIE de SUELO AFECTADO por OCUPACIONES IRREGULARES (SU+SUBZ-AP + Enclaves SNU) del Universo de proyecto UnC 2014 en el conjunto de los 243 municipios comprendidos en el INVENTARIO 2003

Hipótesis	Base de cálculo (Tipo proyección)	Sup. Enclaves SNU (ha.)	Sup. SU+SUB-AP (ha.)	Total (ha.)
1	Universo UnC (102 mun.) (% sup. enclaves/inventario)	34.143	30.399	64.542
2	Universo UnC (102 mun.) (% nº enclaves/inventario)	39.825	35.458	75.283
3	Base gral. UnC (176 mun.) (% Δ sup. enclaves/inventario)	37.078	33.013	70.091
4	Base gral. UnC (176 mun.) (% nº municipios UnC/inventario)	44.008	39.183	83.191
Media		38.763	34.498	73.261

Respecto del total del suelo “comprometido”, la cifra de repercusión obtenida en el universo de análisis representa el 27,8% de la suma de la superficie clasificada y la reconocida en enclaves del suelo no urbanizable (Σ SU+SUBZ+Enclaves SNU), por lo que, a la vista de la repercusión estimada en el conjunto de la Comunidad, podríamos aventurar que en torno al 30% del suelo comprendido en modelos de ciudad sancionados por el planeamiento vigente y los identificados en la “no ciudad” estaría afectado por ocupaciones irregulares.

• La estimación del número de viviendas en enclaves irregulares del suelo no urbanizable.

Por lo que se refiere a la vivienda, a fecha actual disponemos de datos pormenorizados de las edificaciones existentes en los enclaves de uso residencial y mixto identificados en el conjunto de los 102 municipios analizados en el universo seleccionado.

La cifra de edificaciones obtenidas mediante conteo pormenorizado en el total de enclaves de uso residencial y mixto identificados, realizado sobre la ortofoto de 2013, equivalentes a viviendas, asciende a un total de 73.841 y, respecto del número de viviendas inventariadas a principios de la década en este conjunto de municipios seleccionado –27.951 viviendas– viene a representar un incremento de 45.890 viviendas, es decir, en este último período 2003-2014 la variación experimentada en el “universo” de análisis es del 164%.

A efectos de un cálculo prospectivo del número de viviendas en enclaves en el conjunto de la Comunidad, consideramos dos hipótesis: de una parte, la proporción que representa la cifra de viviendas identificadas a principios de la década en este universo de municipios respecto del total contabilizado en el Inventario, que asciende al 72,37%; y, de otra, en una segunda hipótesis, proyectamos el incremento de viviendas experimentado en el universo de municipios en el período 2003-2014, cifrado en el 164% de las contabilizadas en el Inventario.

PROYECCIÓN de VIVIENDAS identificadas en enclaves del Universo UnC en el conjunto de 243 municipios del Inventario			
Hipótesis	Base de cálculo	Tipo proyección	Viviendas
1	Universo UnC (102 mun.)	% viviendas universo/inventario	102.032
2	Universo UnC (102 mun.)	% Δ viviendas universo 2003-2014	121.099
Media			111.565

Al objeto de poder estimar la cifra total de viviendas en enclaves irregulares en el conjunto de la Comunidad de Andalucía a fecha actual, de modo similar a la hipótesis antes comentada, consideramos –para el período 2003-2014– una incorporación de al menos un 10% de los municipios excluidos en el Inventario, por lo que la cifra final estimada ascendería a un total de 135.886 viviendas.

En definitiva, y con las cautelas que toda hipótesis conlleva, y más aún en este tipo de procesos, podríamos concluir que la estimación del número de viviendas en enclaves irregulares en el suelo no urbanizable de Andalucía se situaría, a fecha actual, en torno a las 135.000 viviendas.