

# PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL LAS NAVAS DE LA CONCEPCIÓN



**DIPUTACIÓN DE SEVILLA**  
**ÁREA DE COHESIÓN TERRITORIAL**

**FASE III: DOCUMENTO DE AVANCE**

**C. DIAGNÓSTICO**

**FECHA: 6 DE JUNIO DE 2024**

**EQUIPO REDACTOR:**  
**SPANIARQ T10 SERVICIOS DE ARQUITECTURA SLP**

**DIRECTOR-COORDINADOR:**  
**D. JOSÉ MANUEL MELÉNDEZ RODRÍGUEZ**

**T10**  
Architecture & Engineering  
FOR DREAMERS



## FASE III

### Documento de Avance

#### C. DIAGNÓSTICO

Documento de Diagnóstico

**Documento de Avance**

Aprobación Inicial

Aprobación Definitiva





## ÍNDICE

<b>1. DIAGNÓSTICO .....</b>	<b>4</b>
1.1. Condicionantes socioeconómicos .....	4
1.2. Planeamiento vigente .....	5
1.3. Vinculaciones medioambientales a tener en cuenta por la futura ordenación urbanística .....	6
1.4. Suelo rústico.....	8
1.5. Situación física del asentamiento de población: desarrollos, vacíos y bordes urbanos.....	9
1.6. Dotaciones .....	10
1.7. Necesidad de nuevos suelos .....	12
1.8. Movilidad .....	13
1.9. Elementos con valor patrimonial.....	14
<b>2. CONCLUSIONES.....</b>	<b>15</b>
2.1. Modelo de ciudad: suelo urbano y suelo rústico .....	15
2.2. Problemática y oportunidades del término municipal .....	17
2.3. Principios de la ordenación del futuro plan .....	18
2.3.1. Propuestas en la ordenación del suelo rústico .....	18
2.3.2. Propuestas en el suelo urbano.....	19



## 1. DIAGNÓSTICO

En la presente Memoria de Diagnóstico, se señalan y evalúan la totalidad de los aspectos analizados, plasmados en la Memoria y Planos de Información del Plan, lo cual ha servido para el entendimiento de los problemas urbanísticos, y el establecimiento de las determinaciones básicas que fundamentan la propuesta del avance, descrita en la memoria y planos de propuesta del presente PBOM.

### 1.1. Condicionantes socioeconómicos

Las Navas de la Concepción se configura como un municipio con escasa actividad industrial y empresarial, en el que actividad económica sigue dependiendo del sector primario, de la agricultura y de la ganadería, aunque en menor medida que en el pasado, desarrollándose en los últimos años otras actividades económicas como el comercio al por mayor y por menor, la hostelería, construcción e industria manufacturera.

Esta dependencia histórica de la economía local a las actividades ligadas al medio rural se justifica, entre otros, por la ubicación del municipio, alejado de los grandes ejes de comunicación provincial, y su localización en el extremo este del Parque Natural Sierra Morena de Sevilla (antes Sierra Norte de Sevilla).

Se observa como en los últimos años, el municipio ha vivido un proceso de abandono progresivo de la actividad agrícola y ganadera, acompañado por un notable descenso poblacional, en favor de otros municipios cuya entidad poblacional es mayor y con mejores comunicaciones.

Así, Las Navas de la Concepción ha pasado de tener una población de algo más de 2000 habitantes a finales de los 90 a una población de 1552 en el año 2022.

Se hace necesario que el municipio busque alternativas diversificando las actividades económicas, y desarrolle estrategias que fijen población, configurándose las actividades ligadas a turismo rural y natural para recreo y ocio como una de las opciones más viables.

El PBOM debe tener en cuenta estas circunstancias, fomentando, en la medida de lo posible, este tipo de actividades, conjugándolas con la preservación de los valores ambientales y naturales y la riqueza paisajística del municipio.



## **1.2. Planeamiento vigente**

El planeamiento vigente en la actualidad en Las Navas de la Concepción son las Normas Subsidiarias de planeamiento aprobadas definitivamente en el año 1997.

Estas Normas Subsidiarias se caracterizan por:

- Establecerse sobre una base cartográfica y con un sistema de representación más desarrollado y perfeccionado que como se venía haciendo en anteriores décadas.
- Incluir una regulación del suelo rústico, hasta la fecha inexistente, con el objeto de mantener la “diversidad y riqueza del medio físico y el paisaje del territorio de Las Navas de la Concepción”.
- Cuantificar los equipamientos y espacios libres.
- Proponer suelos para nuevos crecimientos definiendo una nueva estructura urbana muy ambiciosa que se extiende hacia el oeste y sur del núcleo primitivo, definiendo una ordenación detallada de cada una de las áreas.
- Protección del patrimonio mediante la definición en núcleo urbano de un área de protección ambiental del núcleo tradicional, para su preservación.

Tras la aprobación de las NNSS y aunque las mismas se habían desarrollado escasamente a principios de los 2000, se inició la elaboración de un nuevo PGOU adaptado a la LOUA, del que sólo llegó a aprobarse el Avance en el año 2010. Tras no continuar su tramitación, se promovió posteriormente el documento de Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias, teniendo sólo constancia de una primera aprobación municipal en el año 2017, sin que estén vigentes.

De lo anterior se deriva que el planeamiento vigente de Las Navas de la Concepción está compuesto por unas NNSS del año 1997, cuya propuesta y ordenación no está adaptada a la legislación urbanística y sectorial vigente ni a las necesidades actuales de su población, siendo procedente y conveniente su revisión y la elaboración de este PBOM.



### **1.3. Vinculaciones medioambientales a tener en cuenta por la futura ordenación urbanística**

El análisis ambiental efectuado, nos da a conocer las directrices que se deben adoptar en la ordenación fundamentalmente del suelo. Así, con el nuevo marco legislativo que se establece con la LISTA y su Reglamento General, la preservación del suelo rústico debe tener el soporte de la existencia acreditada de procesos naturales o actividades antrópicas, susceptibles de generar riesgos, y mientras eso sea así, su transformación será incompatible mientras subsistan esos procesos o actividades.

Es cierto que la generación actuaciones de transformación urbanística en Las Navas de la Concepción va a estar muy limitada por la ausencia de esa demanda y por los propios criterios de sostenibilidad que la ley impulsa. Y del mismo modo la preservación requiere la acreditación del riesgo por resolución administrativa o convenientemente identificarlo en el contenido del instrumento de ordenación urbanística.

Es en este contexto en el que debemos extraer del análisis ambiental las vinculaciones medioambientales que se deben tener en cuenta para la ordenación urbanística.

En lo que al análisis ambiental se refiere, Las Navas de la Concepción tiene un clima de carácter mediterráneo oceánico cuenta con veranos calurosos y secos con una temperatura media anual elevada. Por el contrario, los meses de invierno disfruta de unas temperaturas suaves.

La zona norte del término municipal corresponde con el área de sierras de mayores alturas, hasta los 680 m.s.n.m aproximadamente. Hacia la zona sur las alturas van en detrimento, llegando a bajar hasta en 400 m.s.n.m en 15 km entre el norte y el sur del municipio, donde se encuentran alturas entre los 200 – 340 m.s.n.m.

La hidrología del término municipal se conforma dentro de la Demarcación Hidrográfica del Guadalquivir. Las Navas de la Concepción se asienta sobre la subcuenca del río Retortillo, observándose una red de arroyos que nutren al mismo. En cuanto a la hidrogeología, es importante destacar que las Navas se sitúa sobre la masa de agua subterránea Sierra Morena, que forma parte del conjunto de acuíferos Sierra Norte.

En el conjunto de sierras adhesionado donde se ubica el término municipal, referente a la vegetación actual, se distinguen: cultivos leñosos (olivar, quercíneas, frutales no cítricos, etc.), cultivos herbáceos distintos de arroz, áreas forestales conformadas por coníferas y quercíneas principalmente. Zonas de pastizal-matorral, zonas húmedas.

El paisaje del área se encuentra sobre la categoría de relieves montañosos de dominante natural - alineaciones y macizos montañosos y colinas (300-800 m) pizarrosas y de rocas volcánicas con



espacios de dominante natural y espacios adherados en clima mediterráneo oceánico de las sierras Peri-Béticas Occidentales.

Por otro lado, el uso del suelo principal en Las Navas de la Concepción es el de forestal-pastizal, abarcando un 35,50% del porcentaje de ocupación del municipio. Posteriormente le sigue el forestal-matorral con un 32,78 % de ocupación, y el forestal con un porcentaje de ocupación del 24,56 %. Posteriormente se encuentran las zonas húmedas con un 2,48 % de ocupación en el municipio. Además, se distinguen en menor porcentaje de ocupación, usos como las infraestructuras de transporte, agrícola, urbano mixto e industrial.

Respecto a la planificación ambiental y las afecciones derivadas, descritas en el DIE y en la Memoria Informativa, en el término municipal de Las Navas de la Concepción:

- Existen espacios catalogados dentro de la RENPA: ZEPA ES0000053 Sierra Norte de Sevilla y ZEC ES0000053 Sierra Norte de Sevilla.
- Existen zonas declaradas Reservas de la Biosfera dentro del término municipal, quedando inserto en la Reserva de la Biosfera “Dehesas de Sierra Morena”.
- El término municipal se encuentra incluido en el Geoparque Sierra Norte de Sevilla.
- No existen Humedales RAMSAR en las proximidades o dentro del T.M.
- No existen Montes de Utilidad Pública.
- Existen suelos incluidos en el PEPMF “CS-1 Sierra Morena Central” del PEPMF de Sevilla.

Debiendo el PBOM tener en cuenta las afecciones sectoriales y la preservación de los valores medioambientales que son objeto de inclusión de todo o parte del T.M. de Las Navas de la Concepción en la planificación anteriormente descrita.

Además, existen otro tipo de afecciones derivadas por las vías pecuarias y el dominio público hidráulico.

Las vías pecuarias (*L 3/1995, D 155/1998 que desarrollo Reglamento*) deben tener un particular tratamiento y estudio puesto que la presencia de las mismas en el entorno del núcleo urbano ha condicionado el desarrollo del mismo y ha contribuido de la misma manera a conformarlo.

Existen las siguientes vías pecuarias:

- Vereda de Tres Mojonos al Puente de Galleguillos.
- Vereda de los Céspedes a Hornachuelos
- Vereda del camino de la Puebla de los Infantes



- Vereda de Constantina
- Vereda de Los Carriles de Alanís
- Vereda de Las Navas a San Calixto
- Vereda de La Cuesta de Manolo
- Colada del camino del Cementerio nuevo
- Vereda de Navas de la Concepción

Son muy numerosas y afectan a algunos de los suelos propuestos por el planeamiento vigente por lo que el PBOM deberá analizar y estudiar las posibles afecciones en la propuesta de ordenación y en su caso, la posible desafección de los tramos afectados.

En cuanto a las afecciones medioambientales por los cauces hidráulicos (RDL 1/2001, RDL 849/1986, PH Guadalquivir, D 189/2022) se particulariza en aquellos arroyos que alimentan principalmente al Río Retortillo: Arroyo Buenas Manzanas, Arroyo de Galleguillas, Arroyo de la Saureña, Arroyo del Convento, Arroyo del Escarramal, Arroyo del Lorito, Arroyo del Pueblo, Rivera de Ciudadela y otros arroyos innominados.

Con especial atención, por las afecciones derivadas de la legislación sectorial de aguas, tiene el tratamiento de las zonas con riesgo de inundación, existiendo cartografía de zonas inundables del Arroyo del Pueblo, publicada por el organismo de cuenca, que atraviesa el núcleo urbano principal.

#### **1.4. Suelo rústico**

De lo anteriormente expuesto sobre el planeamiento vigente, así como de la caracterización ambiental, se deriva que lo que procede sobre la ordenación del suelo rústico es lo siguiente:

- Ajustar las categorías de la clasificación del suelo rústico del planeamiento vigente a las establecidas por la LISTA.
- Actualizar las delimitaciones de las categorías y zonas del suelo no urbanizable del planeamiento vigente teniendo en cuenta la planificación ambiental y la no contemplada en dicho planeamiento y que ha surgido con posterioridad.
- Adecuar la normativa a los conceptos de la LISTA, tales como actuaciones ordinarias y extraordinarias
- Actualizar la normativa incluyendo la regulación de usos no contemplados en la normativa vigente por no ser comunes en el momento de su aprobación, tales como las instalaciones de generación de energía mediante fuentes renovables o por no estar permitidos.





- Establecer nuevas determinaciones que establece la LISTA como medidas para lo protección del paisaje.

En relación a las **directrices de protección del paisaje** el PBOM tendrá en cuenta las directrices de protección y gestión del paisaje establecidas por el documento de “Directrices de coordinación urbanística del suelo no urbanizable de los municipios incluidos en el Parque Natural “Sierra Norte de Sevilla” así como el “Catálogo de paisajes de la provincia de Sevilla”.

### **1.5. Situación física del asentamiento de población: desarrollos, vacíos y bordes urbanos**

La morfología del núcleo principal es relativamente compacta y claramente definida, caracterizándose por su vinculación a las vías de comunicación existentes, a Constantina, San Calixto, San Nicolas y a Puebla de los Infantes, y al Arroyo del Pueblo junto al que se asientan las primeras edificaciones que dan lugar al primer núcleo de población que conformará el núcleo actual.

La definición de los bordes urbanos presenta una cierta complejidad, por la presencia en algunas zonas de edificaciones irregulares o crecimientos al margen de la ordenación urbanística, siendo uno de los principales cometidos del Plan el estudio de la trama urbana y el establecimiento del límite entre el suelo urbano y el suelo rústico. La irregularidad de estos crecimientos en el borde conlleva deficiencias de integración en la malla urbana que el PBOM deberá abordar.

No existen en el municipio agrupaciones significativas de edificaciones irregulares ni parcelaciones urbanísticas, por lo que no es preciso afrontar la compatibilidad de terrenos afectados por estas circunstancias con el modelo general de ordenación.

Las Normas Subsidiarias contemplaban actuaciones, algunas de las cuales se han ejecutado o están en ejecución. El criterio general debería ser mantener las determinaciones de aquellas que no se han desarrollado, si bien podría suprimirse alguna pues la propuesta de las NNSS planteaba un escenario de crecimiento poblacional no previsible a medio plazo.

Existen algunos vacíos urbanos pendientes de colmatar, que debería ser prioritario en lugar del desarrollo de nuevas actuaciones en la periferia.

Debido a la dificultad que entraña en municipios de pequeño y mediano tamaño la tramitación de planeamiento de desarrollo, se analizaran las determinaciones de gestión que proponía el planeamiento vigente con el objeto de modificarlas si así se entiende preciso. También la promoción de actuaciones de tamaño reducido, con un menor número de propietarios, para facilitar la gestión.



## **1.6. Dotaciones**

### **ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES**

En relación al **sistema de espacios libres y zonas verdes**, en los últimos años se ha mejorado la dotación existente de parques y jardines en el municipio, paliándose parcialmente el déficit que ya indicaban las NNSS en el año 1997, habiéndose paliado totalmente en el caso de que se hubieran ejecutados todos los nuevos espacios libres que este instrumento de planeamiento proponía ligadas a todas las actuaciones contenidas en la propuesta de ordenación.

Respecto a los Sistemas Generales de Espacios Libres en las Normas Subsidiarias, hay que tener en cuenta que según el Reglamento de Planeamiento aprobado por el RD 2159/1978, vigente en el momento de aprobación de las Normas Subsidiarias, estas no incluían entre sus determinaciones la definición de los Sistemas Generales de Espacios Libres ni del resto de aspectos incluidos en la Estructura General y Orgánica del Territorio, determinación reservada para los Planes Generales de Ordenación Municipal, por lo que, antes de la aprobación de las Normas Subsidiarias no existían Sistemas Generales de Espacios Libres en el municipio.

A modo informativo podemos tomar como referencia los datos que recogía el documento de la Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento a la LOUA, en el apartado 5.3.2) de la Memoria de Ordenación, que consideraba como perteneciente al Sistema General de Espacios Libres el Recinto Ferial, las áreas libres existentes y previstas así como la superficie parques urbanos y plazas públicas, que ascendían a 16510 m<sup>2</sup>, lo que suponía, referida a una población prevista de 3297 habitantes, un estándar de 5,01 m<sup>2</sup>, superando en ese momento el mínimo exigido por la LOUA.

El PBOM de Navas de la Concepción actualizará la definición del estándar del Sistema General de Espacios Libres, teniendo en cuenta varios factores:

- Cambios normativos, como por ejemplo la aprobación del Reglamento de la LISTA que establece una superficie mínima para los SGEL
- Mantenimiento con leve decrecimiento de la población desde el año 2015, que fue el año que se tuvo en cuenta para la determinación de la población existente en el documento de Adaptación Parcial.

Si bien no es objeto de esta fase, se realiza a continuación una primera aproximación a la actualización de la definición del estándar de SGEL para poder diagnosticar la existencia o no de déficit y su adecuación a las necesidades de la población. Teniendo en cuenta la población de **1639** habitantes que había en el año 2015 y los **1552** habitantes del último censo, la población ha decrecido un poco, y no parece que la proyección de la misma vaya a experimentar una explosión demográfica que nos hiciera pensar de otra forma.



La consideración de sistema general de espacios libres y zonas verdes se aplicará a:

Nombre	Superficie (m <sup>2</sup> )
Plaza de España	2.581,05
Plaza de Andalucía (junto a Consultorio Médico)	1.076,46
Parque entre calles Juan Ramón Jiménez y Pablo Picasso	1.520,56
Paseo norte	1.688,82
Parque en calle Rafael Alberti (Skatepark)	1.095,86
Total	7.962,75

Con esta estimación y para la población actual de 1552 habitantes, la ratio es de 5,13 m<sup>2</sup>/habitantes.

El artículo 82.3 del RG de la LISTA, determina 5 m<sup>2</sup> por habitante la dotación de sistemas generales de espacios libres y zonas verdes debiendo los instrumentos de planeamiento mantener ese estándar y debiéndose alcanzar el mismo, no obstante, ese estándar puede reducirse un 50% en municipios de menos de 5000 habitantes y también en aquellos cuyo término municipal tenga suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial y/o preservado por la ordenación territorial o urbanística en un porcentaje superior al 75% de su superficie y disponga de características adecuadas para cumplir su función ambiental y de esparcimiento de la población.

**Por tanto, consideraríamos a priori que no existe déficit dotacional en el sistema general de espacios libres y zonas verdes, si bien se detecta una** descompensación entre zonas del núcleo urbano, existiendo zonas, como es el caso de la zona centro y la zona oeste convenientemente dotadas de espacios libres, frente a otras zonas como la zona sur y oeste que no cuentan con espacios libres para uso y disfrute de su población.

No obstante, para la siguiente fase, en función de la propuesta definitiva de los sistemas generales de espacios libres y zonas verdes existentes y propuestos, se realizará el cálculo del estándar atendiendo a las consideraciones que para ello el Reglamento establece.

## EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS

Respecto al **sistema de equipamientos comunitarios**, las NNSS hacían una leve reseña sobre los equipamientos existentes en Las Navas de la Concepción clasificándolos en Centros Docentes, Deportivo y Social.



Para los dos tipos primeros sólo realizaba un cálculo del estándar para verificar el cumplimiento del Reglamento de Planeamiento (10 m<sup>2</sup>/viv para Centros Docentes y 16,54 m<sup>2</sup>/viv para Deportivo), concluyendo que estaba suficientemente dotado en contraposición con los equipamientos sociales que consideraba insuficientemente cubierto al ser las dotaciones en ese momento el Consultorio de 600 m<sup>2</sup>, el Hogar del Pensionista de 200 m<sup>2</sup> y la Guardería de 250 m<sup>2</sup>.

En los años de vigencia de las NNSS se constata el esfuerzo realizado en cuanto a una mayor dotación de equipamiento en el municipio destacando en relación al equipamiento social y asistencial la existencia de la Residencia de ancianos, el Centro Cultural El Pocito y la Biblioteca Municipal.

Tras el análisis realizado de los equipamientos del municipio de las Navas de la Concepción, tanto de los básicos como de los de gestión, clasificados en la Memoria Informativa conforme a la distinción que hace el Reglamento de la Lista, se desprende que no existe ningún déficit significativo de equipamientos.

## **INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS TÉCNICOS**

Tras el análisis de las **infraestructuras y servicios técnicos** de Las Navas de la Concepción hay que destacar la mejora en cuanto al sistema de abastecimiento por las recientes obras en la red de distribución tanto en alta como de la red urbana. Se detectan carencias, sin embargo, relacionadas con la conexión de las redes públicas de algunas zonas y con el acceso a las nuevas redes tecnológicas.

En términos generales no se detecta en éstas déficit notable.

### **1.7. Necesidad de nuevos suelos**

La población de Las Navas de la Concepción, según el análisis demográfico realizado en el municipio, tuvo un importante descenso desde el 2012 has el 2021, pero a partir de este, hay un ligero repunte. Este dato de la evolución de la población más la necesidad de fijar la población actual y diversificar las actividades económicas, motivan que no exista una necesidad manifiesta de nuevos suelos residenciales, siendo la prioridad antes que plantear otras nuevas actuaciones, que se desarrollen los vacíos urbanos pendientes de colmar o desarrollos periféricos ya contemplados en el planeamiento vigente e integrados en la ordenación general.

Sí existe demanda de suelo para actividades económicas por la escasez de suelo existente, debiendo el Plan dar respuesta a esta necesidad.



## **1.8. Movilidad**

Se ha detectado problemas de movilidad en la zona histórica del núcleo de Las Navas de la Concepción derivados por la propia configuración de la trama, por lo que el viario interior en muchas ocasiones se encuentra extraordinariamente infradimensionado para las necesidades de circulación y aparcamiento. El deseo de preservar el trazado original del parcelario como una seña de identidad respetuosa con la historia del municipio lastra actuaciones más ambiciosas posibles. No obstante, puntualmente el plan podría plantear alguna rectificación o adecuación justificada.

Cabe destacar en la movilidad la presencia de las carreteras que atraviesan el núcleo urbano, debiendo el Plan resolver la compatibilidad con los usos urbanos. Se deriva la necesidad de un estudio del sistema general de movilidad que determine la necesidad de viarios que hagan de ronda urbana o la implantación de medidas que permitan la coexistencia. El estudio de la actual red de infraestructura viaria y su tratamiento que desde el Plan se adopte es necesario, no solo conformar la imagen de la ciudad, sino sobre todo para dar sentido a ese eje viario y al acompañamiento de usos que debería tener esa tensión que genera en la estructura de la ciudad.

El PBOM incluye estas carreteras como los elementos articuladores territoriales básicos del término municipal caracterizadas por su **marginalidad y aislamiento** respecto de los grandes ejes de comunicación provincial e intercomarcal : las carreteras Constantina-Las Navas que tiene su prolongación natural hacia San Calixto y la de La Puebla de los Infantes-Las Navas de la Concepción que se prolonga hasta San Nicolás del Puerto, completándose, tal y como se ha analizado en la Memoria de Información, con una amplia red de caminos rurales que constituyen un subsistema territorial además de una fuente de visitas turísticas para la práctica del senderismo, contabilizándose hasta dieciséis de ellos.

Además, podemos considerar dentro del sistema de movilidad sostenible el papel de las vías pecuarias como integrantes de la red viaria territorial del término y a su vez lo conforman, siendo precisas determinaciones que ayuden a mantenerlas y a recuperarlas.

Es preciso acompañar con la normativa específica de protección de las vías ayudar al mantenimiento de la integridad superficial de las mismas; analizar por ello la idoneidad de los trazados para el cumplimiento de los fines legalmente establecidos y, de forma especial, la finalidad ambiental recogida en el artículo 4 del Reglamento de Vías Pecuaria, compatibilizando el uso originario de las mismas con el disfrute de las actividades lúdicas medioambientales.



## **1.9. Elementos con valor patrimonial**

Las Navas de la Concepción no cuenta con un patrimonio histórico relevante, no contando con Bienes de Interés Cultural ni bienes inscritos en el Catálogo General de Patrimonio Histórico de Andalucía, detectándose un error en el mismo puesto que el BIC Castillo de la Armada se localiza dentro del municipio de Las Navas de la Concepción, situándose en la realidad en el término municipal del vecino municipio de Constantina.

En cuanto a la Guía Digital del Patrimonio Cultural de Andalucía, elaborada por el Instituto Andaluz de Patrimonio Histórico, incluye varios bienes inmuebles, muebles e inmateriales, situándose solo uno de ellos en suelo urbano, la Iglesia de la Purísima Concepción.

En la Memoria de información se han identificado otros que podrían ser objeto de protección por su valor patrimonial, situados tanto en suelo rústico como en suelo urbano, proponiéndose para la próxima fase del Plan:

- Ampliación y revisión del Inventario de Bienes Patrimoniales existentes.
- Redacción de un planeamiento que conjugará una explotación sostenible de los recursos naturales y espaciales, con la recuperación y puesta en valor del patrimonio heredado (especialmente paisajístico, y arquitectónico siendo este último por la ausencia de regulación y el primero por su importancia ambiental).
- Conservación del patrimonio natural, paisajístico, arqueológico, ambiental, incorporándolos en un modelo territorial que garantice la preservación del patrimonio heredado mediante la proposición de desarrollos implantados en suelos de escaso valor ambiental y/o arquitectónico con el objetivo de proteger los vestigios que pudieran albergar pasados asentamientos.
- Se fomentará la conservación del patrimonio arquitectónico existente, aislado y rural mediante acabados y tipologías acordes al entorno.
- Con el objetivo de mejorar la oferta turística, cultural y de servicios, se pondrá en valor el enorme patrimonio natural de las Navas de la Concepción.

El documento de aprobación inicial del PBOM, en atención a los valores a preservar y la normativa de aplicación a los elementos que finalmente sean objeto de protección realizará una propuesta de niveles de protección/intervención, proponiéndose a priori:

- **Nivel I, Protección Integral** (permitirá actuaciones de restauración y rehabilitación).



- **Nivel II, Protección Estructural** (protegerá el mantenimiento de fachadas y primeras crujías de edificación permitiendo demolición y reconstrucción cuando sea necesario). Viviendas o edificaciones que se señalen con interés y valores patrimoniales.
- **Nivel III, Espacios Urbanos** (conservará áreas y espacios como parte del imaginario común de la ciudad).

En otro rango, estarían los elementos singulares y el patrimonio natural.

- **Elementos Singulares.**
- **Elementos Naturales.**

## 2. CONCLUSIONES

### 2.1. Modelo de ciudad: suelo urbano y suelo rústico

El **modelo de la ciudad** es un concepto amplio y con multitud de enfoques. Indiscutiblemente que el modelo de la ciudad que se proponga vendrá amparado por la *sostenibilidad*, como principio básico del marco legislativo que nos envuelve, por otro lado, el modelo que se proponga versará sobre la definición sobre el concepto de **modelo general** que el art.75 del Reglamento Gral. de la LISTA desarrolla, y por ende, será el resultado de la identificación de estos conceptos en el análisis realizado en el documento de Información y Diagnóstico sobre la realidad del municipio.

El modelo general de ordenación se concreta a través de la clasificación del suelo, con la identificación del rústico y del urbano, con la delimitación de las distintas categorías del suelo rústico, con la normativa urbanística de esas categorías y la determinación de los distintos sistemas generales y la definición de cuáles son los esquemas de las redes generales de infraestructuras. Establece además el Reglamento que el plan deberá identificar los elementos estructurantes existentes y los nuevos elementos necesarios para resolver los déficits, así como para satisfacer las nuevas demandas derivadas de la propuesta de ordenación, incluidas, en su caso, las que se generen por los nuevos crecimientos contemplados por las actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico y urbano definidas. Asimismo, identificar los bienes y espacios que deban contar con una singular protección por su valor histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico y, en su caso, de sus entornos.

El **PBOM** analiza la clasificación del suelo según el planeamiento vigente y su ejecución y la adecuación de la misma a las determinaciones de la LISTA y su Reglamento, en particular a los artículos 13 de la LISTA y 19 de su Reglamento sobre el suelo urbano.



Al ser el crecimiento poblacional negativo no es prioritaria la delimitación de nuevas actuaciones sino la reforma y rehabilitación de la trama urbana actual.

El Avance determina las correspondientes categorías los suelos rústicos, analizando las establecidas por las Normas Subsidiarias y si procede su mantenimiento, matización, modificación o eliminación.

Se tenido especial énfasis en el análisis de los tipos de riesgos existentes, diferenciando aquellos que, conforme al artículo 20.1.b) del Reglamento de la LISTA se encuentren acreditados por resoluciones administrativas o en los instrumentos de ordenación territorial o urbanística, o de planificación sectorial vigentes de los que no, derivándose de los primeros la adscripción a la categoría de “suelo rústico preservado por la existencia acreditada de procesos naturales o actividades antrópicas, susceptibles de generar riesgos, lo que hace incompatible su transformación mediante la urbanización mientras subsistan dichos procesos o actividades” y de los segundos la adscripción a la categoría de suelo rústico común.

Los suelos del término que no tienen la consideración de urbanos, son rústicos, según se intuye de la literalidad tanto del art. 14 de la LISTA como del art. 20 del Reglamento donde se indica el deber de adscribir a alguna de las categorías que a continuación se describen en ambos preceptos.

- **Suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial. SRepls:**
- **Suelo rústico preservado por la existencia acreditada de procesos naturales o actividades susceptibles de generar riesgos. SRp-epnr**
- **Suelo rústico preservado por la ordenación territorial o urbanística. SRp-otu:**

En esta categoría se distinguen los suelos preservados conforme a la ordenación territorial de aplicación o el sistema de protección territorial establecido, de los preservados por la ordenación urbanística. Incluye aquellos terrenos que el instrumento de ordenación territorial en el primer caso o el instrumento de planeamiento que estamos redactando, en el segundo, considera no son aptos para ser transformados por razones de sostenibilidad, protección de los recursos culturales, racionalidad y viabilidad, o por los valores ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como los que deban ser reservados para usos de interés general.

- **Suelo rústico común**

El resto de los suelos del término municipal que no tiene ni protección ni preservación alguna.

El modelo también incorporara el esquema de los elementos estructurantes y los nuevos elementos necesarios para resolver los déficits señalados, siendo relevante en el municipio de Las Navas de la Concepción el cálculo del estándar de SGELZV (hasta ahora no realizado) realmente existente en la





actualidad en el municipio y con los siguientes criterios basados en las determinaciones de la LISTA y su Reglamento. Estos criterios son:

1. Se tendrán en cuenta las dimensiones mínimas establecidas en el Reglamento de la LISTA para los SGEL de ATUs en suelo rústico.
2. Se tienen en cuenta los Sistemas Generales de Espacios Libres existentes en un inicio, así como los propuestos a futuro por el planeamiento vigente.
3. Los Sistemas Generales de Espacios Libres se tienen en cuenta con la forma física real que tienen.
4. Se tiene en cuenta la población existente y la que tendríamos en desarrollo de las actuaciones de transformación actualmente delimitadas en el planeamiento vigente. Se calcula el estándar de SGEL existente con población actual y la resultante de lo actualmente delimitado.

El presente Avance establece una propuesta de ordenación con un nivel de definición, correspondiente a esta fase de tramitación. En la fase correspondiente a la definición completa del PBOM se realizará el cálculo del estándar de SGELZV resultante de la ordenación propuesta con los criterios que establece el artículo 82 del Reglamento de la LISTA.

## **2.2. Problemática y oportunidades del término municipal**

Derivado del análisis y diagnóstico realizado se concluye que los [principales problemas urbanísticos](#) en el municipio se pueden agrupar en dos conjuntos claramente diferenciados en función de su origen:

### **Debidos a la realidad jurídica del municipio, es decir, al planeamiento vigente**

El planeamiento general vigente lo forman las Normas Subsidiarias y las Modificaciones aprobadas.

Las Normas Subsidiarias son un tipo de documento más sencillo que un Plan General, el cual se tramitaba en los municipios de menor población en un contexto de un marco normativo más reducido y menos medios materiales que en la actualidad.

Esto, unido al gran espacio temporal transcurrido, a concretos aspectos de la ordenación propuesta y a las dificultades de interpretación de algunos aspectos que se han ido arrastrando ha derivado en una dificultad de encaje de algunas nuevas propuestas de ejecución de actuaciones, originando un problema para el municipio.

Como ejemplos de algunos asuntos de difícil encaje en el planeamiento vigente se pueden citar: dificultad de tramitación de modificaciones de planeamiento que afecten al SGEL, dificultad para



desarrollar actuaciones en vacíos urbanos no contemplados por las NNSS, la dificultad de tratamiento del paisaje o de regulación de actividades en suelo rústico tales como instalaciones de energías renovables, dedicadas al ganado o al recreo y esparcimiento.

#### **Debidos a la realidad física del municipio**

Una de las cuestiones más relevantes que afecta a la realidad física del municipio y que no está resuelta en el planeamiento vigente es la incorporación de la normativa establecidas en el PORN, ZEC, ZEPA y PEPMF, junto a la delimitación de este último plan. Esto implica la necesaria revisión de esta normativa y la adecuación de dichas zonas de especial protección a la denominación actual según la LISTA.

Las [principales oportunidades del municipio](#) se pueden dividir en los siguientes grupos:

#### **Fruto de la propia realidad física del municipio**

El municipio tiene una serie de potencialidades que se convierten en oportunidades desarrollables por el PBOM, entre las cuales se encuentra, por ejemplo, potenciar el uso de vías verdes y rutas de senderismo existentes, la protección de los bienes patrimoniales en el área del término municipal, así como la señalización y conservación del camino de romería como bien de interés etnológico e inmaterial.

#### **Fruto de la nueva realidad jurídica de la que va disponer el municipio, es decir la aprobación del PBOM**

La tramitación y aprobación del PBOM es una oportunidad para resolver los problemas urbanísticos del municipio, tanto los originados por el propio planeamiento vigente como los relativos a su realidad física, a la vez que representa un escenario propicio para la adecuación a un contexto actual con unos objetivos y criterios ambientales y de sostenibilidad que no estaban tan presentes en el momento de aprobación de las Normas Subsidiarias.

## **2.3. Principios de la ordenación del futuro plan**

### **2.3.1. Propuestas en la ordenación del suelo rústico**

La ordenación del territorio municipal debe contemplar lo siguiente:

- Protección del medio físico y del paisaje
- Protección contra los riesgos existentes
- Preservación del medio rural y de sus cultivos tradicionales



- Integración de las protecciones sectoriales
- Crecimiento urbano medido y concentrado en torno al área urbana actual

Los objetivos para las distintas áreas diferenciadas en el término municipal de Las Navas de la Concepción, así como las distintas protecciones, son la preservación y mejora de:

- Sus características y valores naturales (geomorfológicos, vegetación, fauna, etc.)
- Los valores culturales y paisajísticos
- Los valores agrícolas-ganaderos

### **2.3.2. Propuestas en el suelo urbano**

La ordenación del suelo urbano debe seguir como objetivo la correcta funcionalidad y puesta en valor de la ciudad ya existente atendiendo a su conservación, cualificación y reequipamiento, la integración de los nuevos desarrollos urbanísticos con la ciudad ya consolidada, mejorando y completando su ordenación general. El Plan Básico de Ordenación Municipal abogará por:

- La conservación y fortalecimiento de la identidad del municipio mediante la conservación de la ciudad actual antes que la ocupación de nuevos espacios.
- El estudio de la movilidad en relación con los distintos niveles de desplazamientos dando prioridad al peatón frente al vehículo en los entornos tradicionales.
- La definición de una red de espacios libres que estructuren las distintas zonas del casco creando corredores de relación social donde se ubiquen los principales equipamientos, debemos conseguir espacios y recorridos que sirvan para reconocer a la ciudad.
- Garantizar la armonía social evitando segregación con la adopción de similares estándares de equipamientos en toda la ciudad.
- Aumentar la oferta cultural propia.
- Fomentar los espacios deportivos públicos o privados.
- Fomentar la relación con el entorno natural que dispone el municipio mediante la utilización del territorio a partir de la red de caminos públicos

Y hacer que la participación en todo el proceso de elaboración del plan sea eficaz y efectiva.