

# PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL LAS NAVAS DE LA CONCEPCIÓN



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

**FASE III: DOCUMENTO DE AVANCE**

**D. PROPUESTA**

**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

#### D. PROPUESTA

Documento de Diagnóstico

**Documento de Avance**

Aprobación Inicial

Aprobación Definitiva





## ÍNDICE

<b>1. IDEA DE CIUDAD PARA LAS NAVAS DE LA CONCEPCIÓN.....</b>	<b>4</b>
1.1 Marco normativo.....	4
<b>2. ALTERNATIVAS .....</b>	<b>5</b>
2.1 Alternativa 0.....	5
2.2 Alternativa 1.....	10
2.3 Alternativa 2.....	14
2.4 Justificación de la alternativa escogida .....	20
<b>3. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA ALTERNATIVA ELEGIDA. PROPUESTA DE ORDENACIÓN PARA EL MUNICIPIO .....</b>	<b>22</b>
<b>4. MODELO TERRITORIAL PROPUESTO A MEDIO Y LARGO PLAZO Y JUSTIFICACIÓN DE LA COHERENCIA DE LAS DETERMINACIONES CON LOS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y AMBIENTAL .....</b>	<b>30</b>
<b>5. OBJETIVOS GENERALES, ESTRATÉGICOS Y AMBIENTALES DEL NUEVO PLAN EN RELACIÓN CON EL MODELO DE CIUDAD .....</b>	<b>32</b>
<b>6. AVANCE DE LA SITUACIÓN BÁSICA DEL SUELO DE LA TOTALIDAD DEL TÉRMINO MUNICIPAL .....</b>	<b>33</b>
6.1 Suelo urbano .....	35
6.2 Suelo rústico, categorías y zonas. ....	36
<b>7. DIRECTRICES DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE, RECURSOS NATURALES Y EL PAISAJE, ASÍ COMO LAS RELATIVAS AL PATRIMONIO ....</b>	<b>38</b>
<b>8. CRITERIOS DE URBANISMO INCLUSIVO EN ACCESIBILIDAD, DIVERSIDAD, GÉNERO, SEGURIDAD Y USO EQUITATIVO DE LA CIUDAD .....</b>	<b>40</b>
<b>9. COMPATIBILIZACIÓN DE LA PROPUESTA CON LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LOS MUNICIPIOS COLINDANTES .....</b>	<b>41</b>
<b>10. APROXIMACIÓN A LAS PREVISIONES DE RECURSOS FINANCIEROS Y A LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA PROPUESTA DEL PLAN .....</b>	<b>42</b>
<b>11. Anexo I: Fichas de análisis del suelo urbano .....</b>	<b>47</b>
<b>12. Anexo II: Planimetría de alternativas .....</b>	<b>54</b>



## **1. IDEA DE CIUDAD PARA LAS NAVAS DE LA CONCEPCIÓN**

Ya en el programa de trabajo que se presentó en el inicio de la redacción de este trabajo, se indicaba la premisa de entender el PBOM como un documento que aglutinase el análisis, los estudios, trabajos previstos, proyecciones, demandas, etc., y que con la flexibilidad precisa fuese dirigiendo las inercias que se produzcan en el municipio durante los años de su vigencia.

Al mismo tiempo se indicaba que la redacción de este plan debería llevar un método inductivo-deductivo sin fórmulas, es decir, que a partir de los datos que obtengamos, podamos elaborar un modelo territorial para el todo y por tanto no surgida solo de la reflexión urbanística, sino también de la consideración de las demandas y de las necesidades de los usuarios. Añadíamos en cambio, que no debía ser una suma de realidades heterogéneas y sectoriales, sino el resultado de una dialéctica en la que surge un todo nuevo que da sentido y justificación a todos los elementos en la nueva idea de ciudad.

Otra premisa descrita en ese programa era la necesidad de dar el justo papel al ciudadano y por ello se han organizado dos jornadas explicativas y participativas, para garantizar la adecuada comprensión del instrumento.

Por todo ello, ha llegado el momento en el cual se va a exponer los avances de los trabajos que muestren esa idea.

### **1.1 Marco normativo**

El art. 77. de la LISTA establece en relación al Avance y consulta pública.

*1. La Administración competente para la tramitación elaborará un Avance del instrumento de ordenación urbanística en el que se describa y justifique el objeto, ámbito de actuación, principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales, los criterios y propuestas generales para la ordenación, así como las distintas alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.*

Y al respecto, el art 38.1 de la GICA establece que,

*1. El promotor de los planes y programas incluidos en el artículo 36.1 de la presente Ley presentará ante el órgano ambiental, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica ordinaria, acompañada del borrador (que en nuestro caso es el AVANCE) del plan o programa y de un documento inicial estratégico que contendrá una evaluación de los siguientes aspectos:*

*b) El alcance y contenido del plan o programa propuesto y sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.*

Aunque no incide mucho en las alternativas, también tendremos en cuenta a este respecto, la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.



## 2. ALTERNATIVAS

El Plan, tomando como base las posibles actuaciones o propuestas esbozadas en la fase de diagnóstico, identifica y desarrolla alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables, con el suficiente grado de desarrollo para poder ser evaluadas ambiental, social y económicamente.

De manera sintética, estas posibles propuestas se resumen en:

- Zonas en las que puede ser susceptible de actualización y adecuación el límite del suelo urbano a los criterios de la LISTA.
- Zonas en las que podría ser necesario la conformación de un nuevo borde urbano o la recalificación del existente, teniendo en cuenta las posibles limitaciones derivadas de la legislación ambiental y sectorial y de la planificación territorial.
- Estudio de los SGELZV existentes y propuestas de cualificación.
- Estudio de los SGEC para ampliar aquellos que puedan aumentar la calidad de vida de Las Navas, por ampliar la oferta de servicios.
- Potenciar el Parque Natural de la Sierra Norte de Sevilla.
- Propuesta de tratamiento del paisaje.
- Propuesta de regulación de actividades en suelo rústico no contempladas en las Normas Subsidiarias.
- Propuesta de directrices para la delimitación de ATUs.
- Propuesta de directrices para la determinación de nuevos sistemas generales.

Dentro de las tres alternativas planteadas, incluida la no aprobación del Plan (alternativa 0) se justifica la más adecuada.

### 2.1 Alternativa 0

La alternativa 0 consiste en mantener la situación actual sin intervenir en ella, ni a nivel ambiental ni a nivel de desarrollo urbano. Se mantienen las actuales NNSS sin la consecución de la redacción de un plan general que las sustituya.

Las determinaciones de las NNSS se pueden resumir en:

- **Clasificación del suelo:**  
La clasificación del suelo se realiza conforme a los criterios de la LOUA, dividiendo el suelo en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable. Para la determinación del régimen del suelo



establecido por la LISTA es necesario aplicar sus disposiciones de directa aplicación, así como las adicionales y transitorias.

La clasificación del suelo no urbanizable establecida es la siguiente:

- Cauce de corriente continua de agua
  - Área de protección de acuíferos
  - Vías pecuarias
  - Espacio sobresaliente Sierras Orientales y Rivera de Ciudadreja
  - Área de especial protección paisajística
  - Suelo urbano y apto para urbanizar
- **Dotaciones:**

Los sistemas generales no se encuentran definidos las Normas Subsidiarias, no obstante, se toman aquellos definidos en el documento de Adaptación Parcial con Aprobación Inicial, ya que serían los designados en el municipio en el caso de que se hubiesen aprobado definitivamente. En el documento de Adaptación Parcial, se establece un estándar de 5 m<sup>2</sup> de SGEL / habitante, coincidente con el mínimo establecido por la LOUA.

- **Crecimiento:**

Se establecen los siguientes sectores de suelo urbanizable:

- SUS-1
- SUS-2
- SUS-3
- SUS-4

Se establecen los siguientes sectores en suelo urbano no consolidado:

- SUNC-11
- SUNC-12
- SUNC-13
- SUNC-14
- SUNC-15
- SUNC-16
- SUNC-17
- SUNC-18
- SUNC-19
- SUNC-24

En este apartado se determinarán los efectos ambientales previsibles significativos sobre el medio natural, perceptual y socioeconómico que puedan producirse, consistente en predecir la naturaleza de



las relaciones entre las consecuencias del desarrollo de la regularización de viviendas y los factores del medio.

Se identifican parámetros ambientales que caractericen el entorno del municipio y se analizan afecciones sobre el medio ambiente atmosférico, el suelo, la hidrología, ecosistemas naturales, paisajes, consumo de recursos, áreas protegidas, patrimonio y el bienestar de la población.

Las acciones que inciden sobre el medio son:

- Adecuación de la red viaria
  - Se deberán llevar a cabo medidas para garantizar las condiciones mínimas de seguridad, lo que conlleva mejorar la red viaria existente.
- Conexión a las redes de servicios municipales
  - Gran parte de las redes de abastecimiento de agua, pluviales, electricidad, telecomunicaciones, etc. se encuentran en estado de desgaste debido a su uso y estado de conservación.
  - Actuaciones sobre las infraestructuras de agua y electricidad que permitan garantizar el suministro a las nuevas edificaciones conforme al uso al que se destinan.
  - Actuaciones sobre las infraestructuras de saneamiento que garanticen las condiciones de salubridad de la población y que reduzcan el impacto ambiental.
- Nuevas edificaciones en el ámbito urbano
  - Proceso de construcción nuevos sectores de desarrollo de suelo urbanizable en el perímetro urbano, principalmente al sur y al oeste.
- Consumo de recursos
  - Se produce un consumo descontrolado de recursos hídricos y energía. Esto afecta al crecimiento población, los cultivos de regadío y al cambio de la dinámica del flujo de aguas subterráneas.
- Generación de residuos
  - No existe una regulación que controle la generación de los residuos. Una mala gestión de los residuos puede provocar situaciones de insalubridad, contaminación del suelo, generación de plagas, pérdida de calidad paisajística, además de otros impactos indirectos como la contaminación atmosférica.
- Nuevas afecciones sobre el paisaje
  - Afección leve puesto que las modificaciones se realizarán principalmente en un entorno antropizado como es el núcleo urbano.
- Afecciones a las variables ambientales



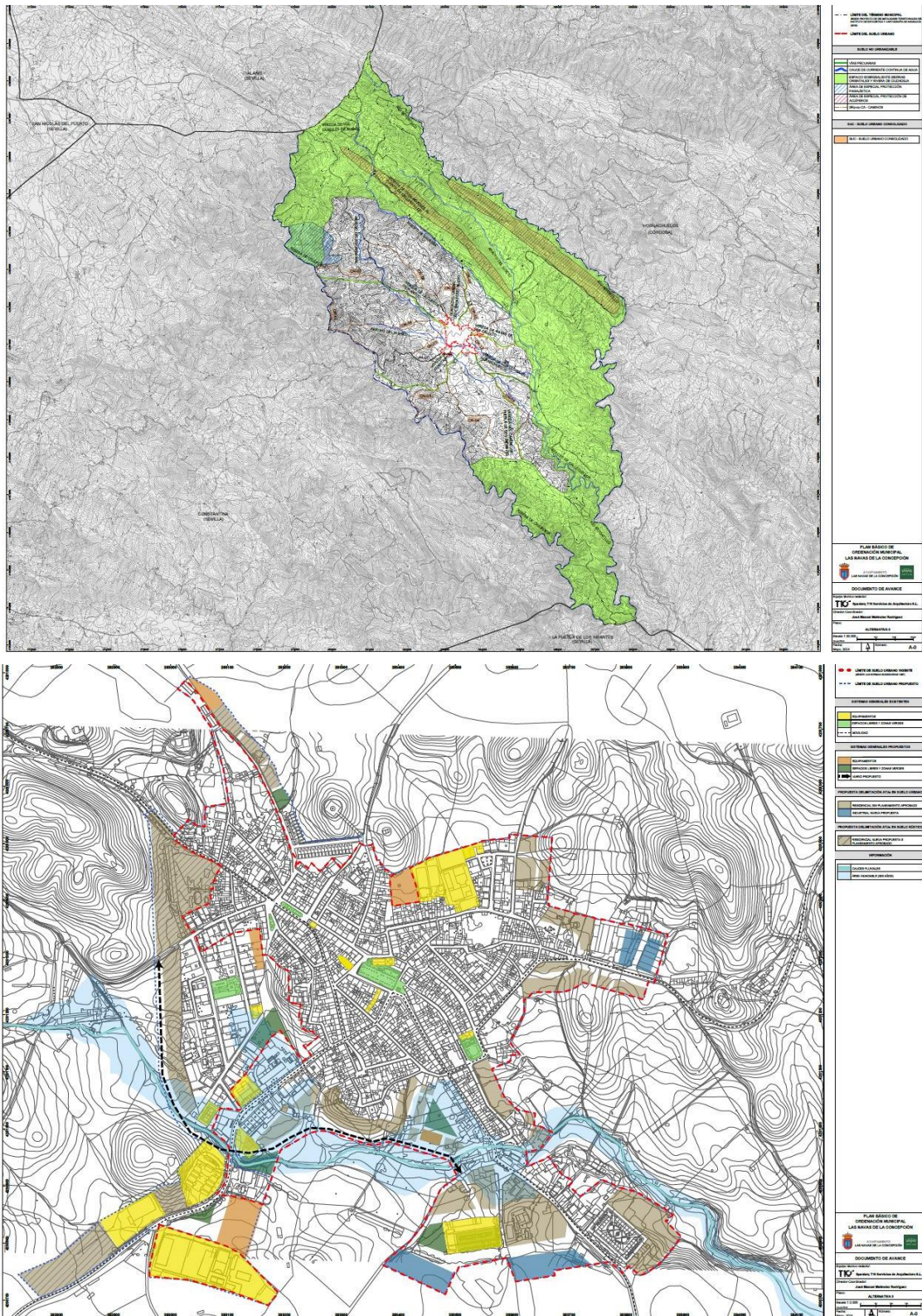
-Afecciones sobre el parque natural de la Sierra Norte por su gran interés natural y paisajístico, así como su flora y fauna destacando, ya que el municipio se encuentra insertado en el área del propio parque.

-Afecciones al medio ambiente provocadas por la excesiva antropización del medio sin la implementación de medidas que reduzcan el efecto isla de calor, la desertización y la sequía, así como la inexistencia de vegetación de ribera próxima a los arroyos del término municipal y a la falta de vegetación potencial entre los campos de cultivo.



# PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL LAS NAVAS DE LA CONCEPCIÓN

## DOCUMENTO DE AVANCE / D. PROPUESTA



Planos de la alternativa 0



## **2.2 Alternativa 1**

Esta alternativa responde a los criterios y estrategias planteadas conforme a un futuro crecimiento poblacional positivo. Propone principalmente grandes crecimientos urbanos de carácter residencial, industrial, así como una gran superficie de sistemas generales de espacios libres para el nuevo suelo urbano.

Esta alternativa se realiza desde una perspectiva de crecimiento elevada, entendiéndose que la población del municipio crecerá exponencialmente en los próximos años. Esto conlleva a que se agote el suelo urbano en su totalidad y sea necesaria la inclusión de nuevas superficies, actualmente fuera de ordenación, como parte de las nuevas estrategias propuestas.

Las actuaciones que componen la propuesta son las siguientes:

- Actualización y adecuación **el límite del suelo urbano** a los criterios de la LISTA y conformación de un nuevo borde urbano o la recualificación del existente, teniendo en cuenta las posibles situaciones en cada borde urbano.
- Propuesta **de identificación de SGEL (Sistema General de Espacios Libres) y ZV (Zonas Verdes)** existentes.
- La propuesta de regulación de actividades en suelo rústico no contempladas en las Normas Subsidiarias.

Las actuaciones descritas se formalizan y materializan de la siguiente forma:

- **Clasificación del suelo:**

Se actualiza la clasificación del suelo, de acuerdo con las nuevas determinaciones establecidas en la LISTA y su Reglamento. Esto implica el reconocimiento como suelo urbano de algunos terrenos que no tenían esta consideración con la LOUA.

Se establece una delimitación de suelo urbano actualizada, acorde a la realidad física existente y conforme a los criterios establecidos en la LISTA para la consideración de suelo como parte del suelo urbano.

En suelo rústico se establecen y actualizan las categorías al marco establecido por la LISTA, definiendo los terrenos a considerar como especialmente protegidos por la legislación sectorial y preservados por la ordenación territorial e incluyendo las siguientes subcategorías dentro de la categoría de suelo rústico:

- Especialmente protegido por legislación sectorial
  - Vías pecuarias
  - Dominio público hidráulico nominado
- Preservado por la ordenación territorial
  - PEPMF - Sierra Morena Oriental CS-1



- Espacios protegidos Red Natura 2000. ZEC y ZEPA Sierra Norte Sevilla.
- Preservado por la ordenación urbanística
  - Caminos
  - Patrimonio Histórico
- Suelo rústico común
  
- **Dotaciones:**

Se actualiza la definición de los sistemas generales de espacios libres y se incorporan los sistemas generales de zonas verdes, de acuerdo con los nuevos criterios de la LISTA y su Reglamento.
  
- **Crecimiento:**

El crecimiento propuesto se caracteriza por:

  - Establecer nuevas ATUs residenciales en suelo rústico, y áreas de posibles crecimientos o extensiones urbanas.
  - Redefinir la línea de suelo urbano para que incluya como parte del municipio todos los crecimientos que se encuentran fuera de ordenación hasta la fecha.
  - Establecer nuevas ATUs industriales en suelo urbano y rústico, así como posibles crecimientos.
  - Establecer nuevos sistemas generales de espacios libres acorde con los crecimientos propuestos.

En este apartado se determinarán los efectos ambientales previsibles significativos sobre el medio natural, perceptual y socioeconómico que puedan producirse, consistente en predecir la naturaleza de las relaciones entre las consecuencias del desarrollo de la regularización de viviendas y los factores del medio.

Se identifican parámetros ambientales que caractericen el entorno del municipio y se analizan afecciones sobre el medio ambiente atmosférico, el suelo, la hidrología, ecosistemas naturales, paisajes, consumo de recursos, áreas protegidas, patrimonio y el bienestar de la población.

Las acciones que inciden sobre el medio son:

- Adecuación de la red viaria
  - Se deberán llevar a cabo medidas para garantizar las condiciones mínimas de seguridad, lo que conlleva mejorar la red viaria existente.
- Conexión a las redes de servicios municipales
  - Gran parte de los crecimientos fuera de ordenación carecen de redes o infraestructuras con los servicios básicos urbanos, como abastecimiento, saneamiento o electricidad. Esto genera



una mayor demanda de estos servicios, así como una resolución individualizada por el tejido residencial fuera de ordenación, lo que contribuye a una mayor contaminación y consumo de recursos.

- Las infraestructuras de saneamiento no garantizan las condiciones de salubridad de la población e influyen en un alto grado en el impacto ambiental. A estos efectos, no existe una adecuada red en las nuevas áreas que se incorporarían dentro del suelo urbano con sistemas de evacuación adecuados y depuración de aguas residuales que eviten la contaminación del terreno y de las aguas subterráneas o superficiales.

▪ Consumo de recursos

- Regularización del consumo de recursos y la asignación de una serie de dotaciones en consonancia con lo recogido en la normativa sectorial aplicable. Mayor consumo de recursos generado por el crecimiento poblacional y la deficiente red de servicios en numerosos puntos de la nueva delimitación del suelo urbano.

▪ Generación de residuos

- Mayor aumento de la generación de residuos debido al incremento poblacional. Mayor número de residuos generados en nuevos sectores anteriormente fuera de ordenación que quedan incluidos en la nueva área de suelo urbano.

▪ Nuevas afecciones sobre el paisaje

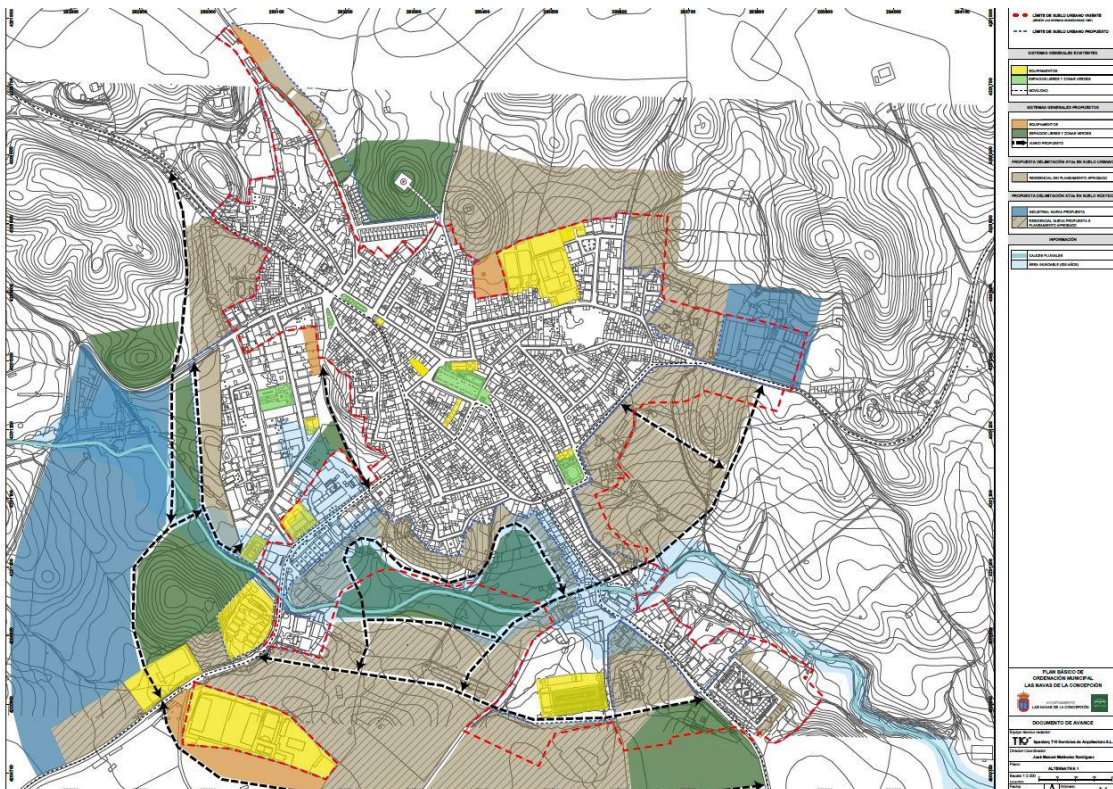
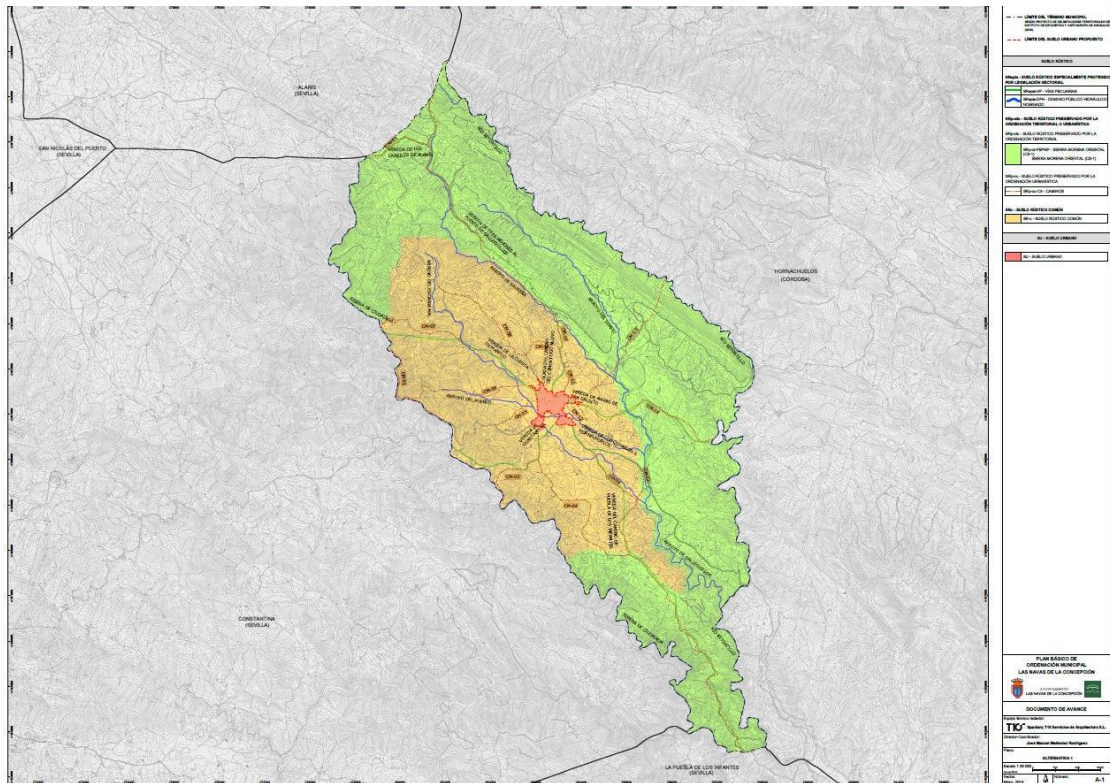
- Afecciones sobre el paisaje debido a la construcción de edificaciones e infraestructuras. Estas tendrán un alto impacto al encontrarse el municipio inserto en el ámbito del parque natural de la Sierra Norte. Aunque el entorno del núcleo urbano se encuentra antropizado, se propone una gran extensión de crecimiento que afecta directamente al espacio natural.

▪ Afecciones a las variables ambientales

- Se incrementa el efecto isla de calor y sequía al no producirse la incorporación de nuevas zonas verdes en el conjunto urbano o la incorporación de una mayor masa de vegetación. Aunque se crean nuevas zonas verdes, las nuevas áreas urbanas propuestas incrementan considerablemente el efecto isla de calor.

# PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL LAS NAVAS DE LA CONCEPCIÓN

## DOCUMENTO DE AVANCE / D. PROPUESTA



Planos de la alternativa 1

Documento de Diagnóstico

Documento de Avance

Aprobación Inicial

Aprobación Definitiva



DIPUTACIÓN DE SEVILLA  
ÁREA DE COHESIÓN TERRITORIAL





## 2.3 Alternativa 2

Esta alternativa consiste en no proponer nuevas ATUs (actuación de transformación urbanística) en suelo rústico en favor de la colmatación de la ciudad conforme a los criterios de sostenibilidad de la LISTA. Se proponen varias ATUs con uso residencial, mayoritariamente dentro del nuevo suelo urbano a excepción de dos actuaciones en suelo rústico procedentes de ámbitos de suelo urbanizable del planeamiento general vigente que se encuentran sin desarrollar. Una de ellas atiende a la creación de viviendas en la zona norte con un plan parcial ya aprobado anteriormente, por lo que se le da un nuevo plazo para urbanizar y edificar. Para el resto, algunas de ellas procedentes de ámbitos delimitados por el planeamiento vigente, el objetivo es colmatar los diferentes vacíos dentro del tejido residencial.

El modelo de ciudad propuesto coincide con el que la LISTA indica que debe establecerse y que se corresponde con la ciudad compacta con la que se evita un consumo innecesario de suelo que, como recurso valioso y finito, debe preservarse. La Ley apuesta por dicho modelo, lo refuerza e indica, en su exposición de motivos, que es coherente con los principios establecidos en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, la Estrategia Andaluza de Sostenibilidad Urbana y la Agenda Urbana de Andalucía 2030, alineada con la Agenda Urbana Española.

Las actuaciones que componen la propuesta son las siguientes:

- Actualización y adecuación **el límite del suelo urbano** a los criterios de la LISTA y conformación de un nuevo borde urbano y la recualificación del existente.
- Propuesta **de identificación de SGEL (Sistema General de Espacios Libres) y ZV (Zonas Verdes)** existentes y la propuesta de aumentar el actual estándar con la adecuada gestión de suelos que precisan de culminar su transformación para que alcance el status para el cual se obtuvo. Recuperación de la ribera del Arroyo del Pueblo situada al sur del núcleo urbano como espacio libre para uso recreativo.
- Propuesta de **tratamiento del paisaje** y del entorno del núcleo en relación con el sistema de protección territorial.
- Propuesta de **protección patrimonial** a través del planeamiento urbanístico de elementos con valor histórico, etnológico y natural. Estos son: la iglesia de la Inmaculada Concepción, la ermita de la Virgen de Belén, el cortijo El Lagar, el pino El Lagar, la fuente pública situada en el Camino del Pilar, las chimeneas denominadas 'Pito del Sulfuro', la del Camino del Pilar y el Paraje "Las Chorreras".
- Respecto a los **suelos para nuevos crecimientos residenciales**, se propone mantener aquellas actuaciones en suelo urbano procedentes del Planeamiento general vigente que, derivado del análisis realizado, resultan conformes al modelo de ciudad propuesto y proponer una nueva actuación en suelo urbano situada en el extremo noroeste del núcleo.



- Propuesta de **crecimiento industrial, como extensión del existente** en el acceso al núcleo por el este, junto al actual Polígono de San Calixto.
- La propuesta de regulación de actividades en suelo rústico no contempladas en las Normas Subsidiarias así como la propuesta de directrices para la delimitación de nuevas ATUs, si fuesen necesarias, se pospondrán a la redacción del documento de PBOM.

Las actuaciones descritas se formalizan y materializan de la siguiente forma:

- **Clasificación del suelo:**

Se actualiza la clasificación del suelo, de acuerdo con las nuevas determinaciones establecidas en la LISTA y su Reglamento. Esto implica el reconocimiento como suelo urbano de algunos terrenos que no tenían esta consideración con la LOUA.

Se establece una delimitación de suelo urbano actualizada, acorde a la realidad física existente y conforme a los criterios establecidos en la LISTA para la consideración de suelo como parte del suelo urbano.

En suelo rústico se establecen y se actualizan las categorías al marco establecido por la LISTA, definiendo los terrenos a considerar como especialmente protegidos por la legislación sectorial, preservados por la existencia acreditada de procesos naturales o riesgos y preservados por la ordenación territorial e incluyendo las siguientes subcategorías dentro de la categoría de suelo rústico:

- Especialmente protegido por legislación sectorial
  - Vías pecuarias
  - Dominio público hidráulico nominado
- Preservado por la existencia acreditada de procesos naturales o riesgos
  - Riesgo de inundación
- Preservado por la ordenación territorial
  - PEPMF - Sierra Morena Oriental CS-1
- Preservado por la ordenación urbanística
  - Caminos
- Suelo rústico común

- **Dotaciones:**

Se actualiza la definición de los sistemas generales de espacios libres y se incorporan los sistemas generales de zonas verdes, de acuerdo con los nuevos criterios de la LISTA y su Reglamento.



Los sistemas generales no se encuentran definidos las Normas Subsidiarias, no obstante, se toman aquellos definidos en el documento de Adaptación Parcial con Aprobación Inicial, ya que serían los designados en el municipio en el caso de que se hubiesen aprobado definitivamente. Se aumenta el estándar de SGELZV respecto al correspondiente a la Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias y, por tanto correspondiente con la alternativa 0. El parámetro del estándar será el resultante de las superficies y número de habitantes que defina el documento del Plan en la correspondiente fase, pero, tal como se establece en el Reglamento de la LISTA, como mínimo será el existente.

• **Crecimiento:**

El crecimiento es leve, el propuesto se caracteriza por:

- Establecer como ATUs de uso residencial en suelo rústico los suelos urbanizables pendientes de desarrollo:
  - SUC-01. Suelo urbanizable ordenado al norte del municipio, con plan parcial aprobado definitivamente. Se establece como ATU la zona del mismo que queda pendiente de urbanizar.
  - La UE 2 de AUE 3 El Pósito. Suelo Urbanizable al oeste del suelo urbano del municipio, se establece como ATU la zona delimitada como la Unidad de Ejecución 2 que cuenta con plan parcial aprobado definitivamente.
- Establecer como ATUs de uso residencial en suelo urbano:
  - Área junto a la cooperativa agraria en el tejido residencial. Suelo urbano, sin construcciones ni ordenación previa. Se establece como ATU la parcela libre anexa al edificio de la cooperativa agraria en el centro del tejido urbano, con el fin de realizar su correcto desarrollo e integración en el municipio.
  - Área de suelo urbano al este, en el acceso sureste del municipio, por la Calle Bilbao. Se trata de una parcela continua junto a un viario totalmente urbanizado que contaría con todos los servicios.
  - Parte de la zona delimitada en el planeamiento vigente como AUE 2, próxima al Paseo Norte.
  - Se propone una nueva zona al norte como ATU de crecimiento residencial en suelo urbano una junto a la entrada por el Paseo Norte
- Establecer actuaciones urbanísticas en suelo urbano para mejorar o completar la urbanización existente en la calle Guadalcanal, en la calle Hermanos Machado y en el tramo situado más al este de la travesía de la carretera SE-8102





- Establecer una nueva propuesta de delimitación de bolsas de crecimiento de equipamientos urbanos ATU en suelo urbano en el entorno sur del polideportivo municipal.
  - Establecer una nueva propuesta de delimitación de crecimiento industrial ATU en suelo rústico en el área este del Polígono Industrial Carretera San Calixto (SE-8102). Tras la aprobación del PBOM habrá de tramitarse el correspondiente Plan Parcial y tramitarse su Evaluación Ambiental Estratégica.
- **Otras actuaciones:**
    - Propuesta de viario al sur del municipio, entre el campo de fútbol municipal y el aparcamiento de autocaravanas. Se propone un nuevo trazado que conecte los dos accesos al sur de Las Navas de la Concepción para descongestión del tráfico interno y facilitar el acceso.
    - Propuesta de **tratamiento del paisaje** y del entorno del núcleo en relación con el sistema de protección territorial.
    - Propuesta de recuperación de la vegetación de ribera del arroyo. Se propone la creación de un eje verde perimetral al arroyo apoyado por vegetación autóctona de ribera y su integración como zona de esparcimiento en el municipio.

En este apartado se determinarán los efectos ambientales previsibles significativos sobre el medio natural, perceptual y socioeconómico que puedan producirse, consistente en predecir la naturaleza de las relaciones entre las consecuencias del desarrollo de la regularización de viviendas y los factores del medio.

Se identifican parámetros ambientales que caractericen el entorno del municipio y se analizan afecciones sobre el medio ambiente atmosférico, el suelo, la hidrología, ecosistemas naturales, paisajes, consumo de recursos, áreas protegidas, patrimonio y el bienestar de la población.

Las acciones que inciden sobre el medio son:

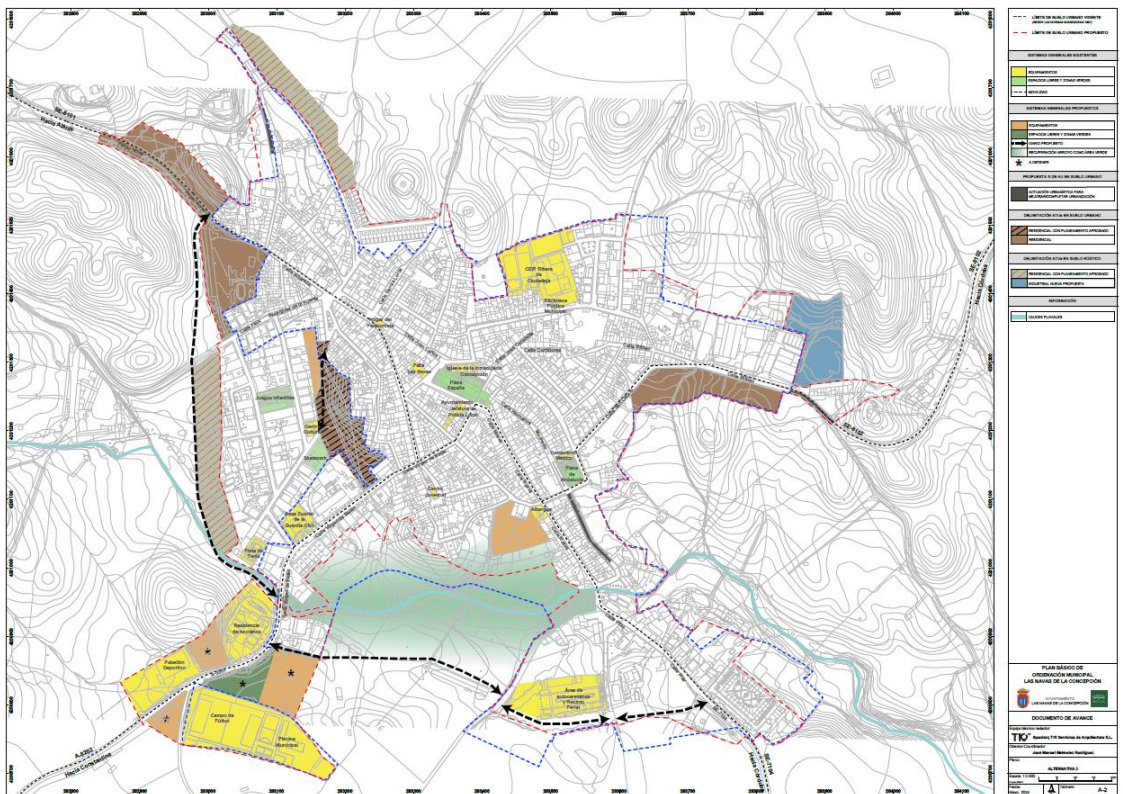
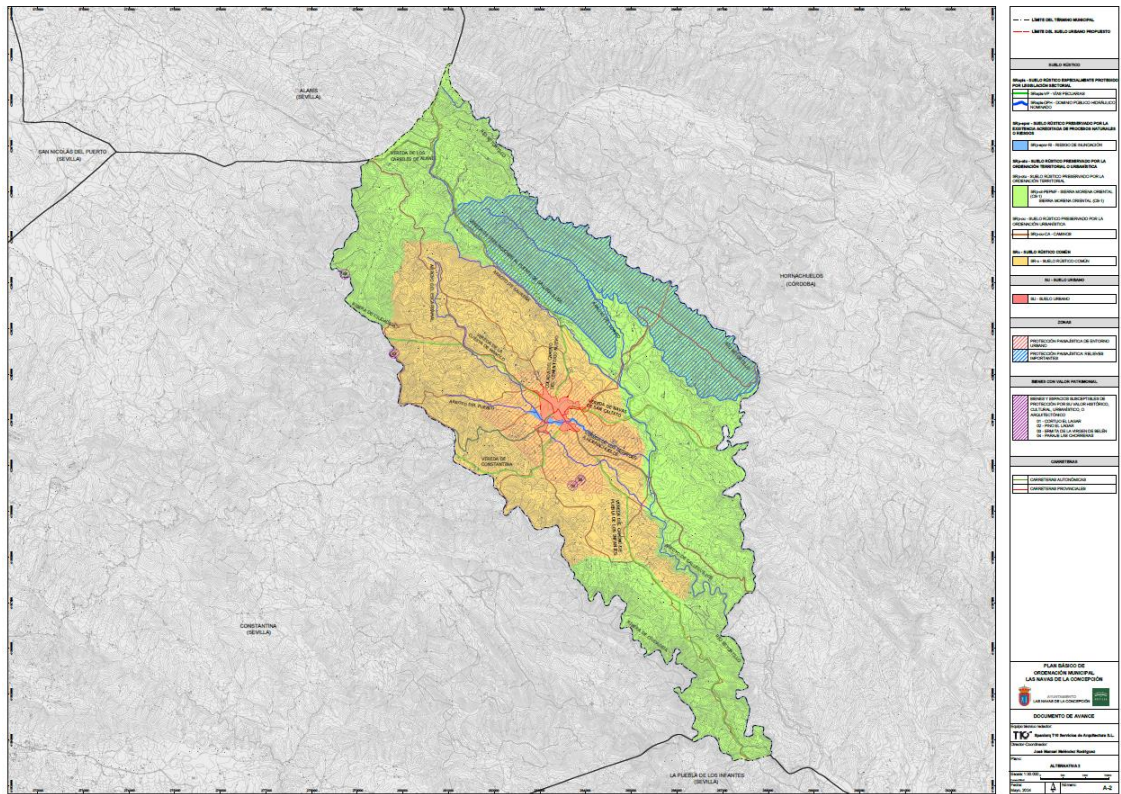
- Adecuación de la red viaria
  - Se deberán llevar a cabo medidas para garantizar las condiciones mínimas de seguridad, lo que conlleva mejorar la red viaria existente.
- Conexión a las redes de servicios municipales
  - Conlleva la conexión a las redes de abastecimiento de agua, pluviales, electricidad, telecomunicaciones, etc.



- Actuaciones sobre las infraestructuras de agua y electricidad que permitan garantizar el suministro a las edificaciones conforme al uso al que se destinan.
- Actuaciones sobre las infraestructuras de saneamiento que garanticen las condiciones de salubridad de la población y que reduzcan el impacto ambiental. A estos efectos, se definirán los sistemas de evacuación y depuración de aguas residuales que eviten la contaminación del terreno y de las aguas subterráneas o superficiales.
- Nuevas edificaciones en el ámbito urbano
  - Proceso de construcción en los vacíos urbanos en línea con los criterios de sostenibilidad de la LISTA.
- Consumo de recursos
  - Regularización del consumo de recursos y la asignación de una serie de dotaciones en consonancia con lo recogido en la normativa sectorial aplicable. Leve consumo de recursos generado por el crecimiento poblacional, al no suponer un gran incremento.
- Generación de residuos
  - Creación de una gestión conjunta de las infraestructuras de residuos del municipio, adaptándose a las nuevas necesidades urbanas.
- Nuevas afecciones sobre el paisaje
  - Afecciones sobre el paisaje debido a la construcción de edificaciones, infraestructuras y zonas verdes. Estas serán leves puesto que las modificaciones se realizarán principalmente en un entorno antropizado como es el núcleo urbano, incluso pudiendo suponer una mejora mediante el establecimiento de arbolado urbano, y creación de nuevas zonas verdes.
- Afecciones a las variables ambientales
  - Implementación de medidas que reduzcan el efecto isla de calor, la desertización y la sequía. Para ello se favorece la creación de zonas verdes y arbolado en la red del núcleo urbano municipal, así como mayor vegetación de ribera próxima a los arroyos del término municipal.

# PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL LAS NAVAS DE LA CONCEPCIÓN

## DOCUMENTO DE AVANCE / D. PROPUESTA



Planos de la alternativa 2

Documento de Diagnóstico

**Documento de Avance**

Aprobación Inicial

Aprobación Definitiva



**DIPUTACIÓN DE SEVILLA**  
ÁREA DE COHESIÓN TERRITORIAL





## 2.4 Justificación de la alternativa escogida

	ALTERNATIVA 0 NNS	ALTERNATIVA 1 Descartada	ALTERNATIVA 2 Elegida
Total término municipal	63.375.941,75	63.375.941,75	63.375.941,75
Suelo urbano	402.513,48	364.712,28	480.000,11
Suelo rústico LISTA (SNU + Suelo urbanizable LOUA)	62.973.428,27	63.011.229,47	62.895.941,64
ATUs delimitadas o propuestas en SR LISTA (Suelo urbanizable LOUA)	37.112,01	1.139.293,65	27.133,51
SR sin ATU delimitadas o propuestas LISTA (SNU LOUA)	62.936.316,26	61.871.935,82	62.868.808,13

La **alternativa 0** se descarta por los siguientes motivos:

- No se actualiza la clasificación del suelo al nuevo marco normativo establecido por la LISTA.
- No se actualiza la clasificación del suelo rústico al contexto actual.
- No se revisan, actualizan y adaptan al nuevo marco de la LISTA y las circunstancias actuales las determinaciones sobre los sistemas generales.
- Se define un crecimiento de uso industrial descentralizado al norte y al sur del municipio, el cual no corresponde a la demanda y necesidad de suelo actual.
- No se propone el tratamiento del paisaje y del entorno del núcleo en relación con el sistema de protección territorial.

Se descarta la **alternativa 1** por los siguientes motivos:

- Se define un crecimiento residencial masivo, mucho mayor a las expectativas de crecimiento futuras, lo que origina situaciones insalubres, así como producción de vertidos que contaminantes en estas áreas.
- Se define un crecimiento industrial mucho mayor del necesario. Especialmente en los suelos que ocupan el oeste del municipio.
- La nueva área urbana prácticamente duplica a la existente, siendo una propuesta que no se adapta a las necesidades actuales del municipio. Además, se produce un crecimiento continuo en todas las direcciones del tejido urbano.
- No se propone el tratamiento del paisaje y del entorno del núcleo en relación con el sistema de protección territorial.



Se elige la **alternativa 2** por los siguientes motivos:

- Motivos de elección de la alternativa 2 respecto de la alternativa 0:
  - Se actualiza la clasificación del suelo al nuevo marco normativo establecido por la LISTA.
  - Se actualiza la clasificación del suelo rústico al contexto actual.
  - Se revisan, actualizan y adaptan al nuevo marco de la LISTA y las circunstancias actuales las determinaciones sobre los sistemas generales.
  - Se define un crecimiento de uso industrial junto al polígono carretera SE-8102, necesario para satisfacer la demanda y necesidad de suelo para este uso.
  - Se define un crecimiento residencial ordenado dentro del suelo urbano acorde a las perspectivas de crecimiento del municipio.
  - Se propone la recuperación de la vegetación de ribera del arroyo, así como la implementación de nuevas áreas verdes y arbolado en el municipio.
  - Se propone el tratamiento del paisaje y del entorno del núcleo en relación con el sistema de protección territorial.
- Motivos de elección de la alternativa 2 respecto de la alternativa 1:
  - No se define un crecimiento residencial masivo, quedando la mayoría de las actuaciones de transformación urbana dentro de los límites del suelo urbano propuesto.
  - Se define un crecimiento residencial ordenado acorde a las perspectivas de crecimiento del municipio.
  - Se propone la protección patrimonial a través del planeamiento de elementos con valor histórico, etnológico y natural tanto del municipio como del término municipal de Las Navas de la Concepción.
  - Se propone la recuperación de la vegetación de ribera del arroyo, así como la implementación de nuevas áreas verdes y arbolado en el municipio.
  - Se propone el tratamiento del paisaje y del entorno del núcleo en relación con el sistema de protección territorial.

Por todo ello, es la alternativa 2 la que se considera más adecuada para su ejecución desde el punto de vista ambiental y urbanístico, ya que establece un equilibrio entre el nivel de intervención y el nivel de mejora ambiental. Por tanto, será la que se desarrolle a lo largo del presente documento.



### **3. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA ALTERNATIVA ELEGIDA. PROPUESTA DE ORDENACIÓN PARA EL MUNICIPIO**

Se describe a continuación la propuesta incluida en la alternativa elegida (Alternativa 2) para el modelo de ciudad del PBOM planteado en el documento de Avance.

Tal y como se ha descrito en el apartado anterior, el PBOM de Las Navas de la Concepción actualiza la clasificación del suelo, de acuerdo con las nuevas determinaciones establecidas en la LISTA y su Reglamento. Esto implica el reconocimiento como suelo urbano de algunos terrenos que no tenían esta consideración con la LOUA y el establecimiento y actualización de las categorías de suelo rústico definiendo los terrenos a considerar como especialmente protegidos por la legislación sectorial, preservados por la existencia acreditada de procesos naturales o riesgos y preservados por la ordenación territorial e incluyendo las siguientes subcategorías dentro de la categoría de suelo rústico:

Especialmente protegido por legislación sectorial

- Vías pecuarias
- Dominio público hidráulico nominado

Preservado por la existencia acreditada de procesos naturales o riesgos

- Riesgo de inundación

Preservado por la ordenación territorial

- PEPMF - Sierra Morena Oriental CS-1

Preservado por la ordenación urbanística

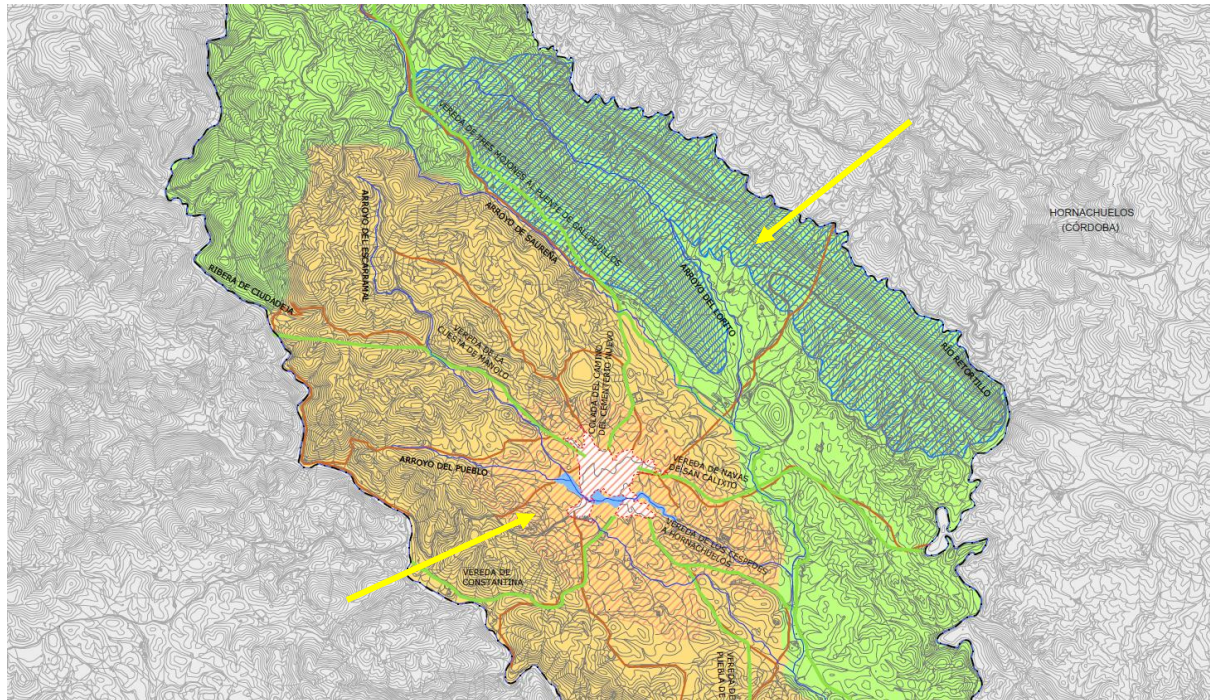
- Caminos

Suelo rústico común

La propuesta incluye las siguientes actuaciones diferenciando entre aquellas que afectan al término municipal y las que inciden en el núcleo urbano.

En el término municipal:

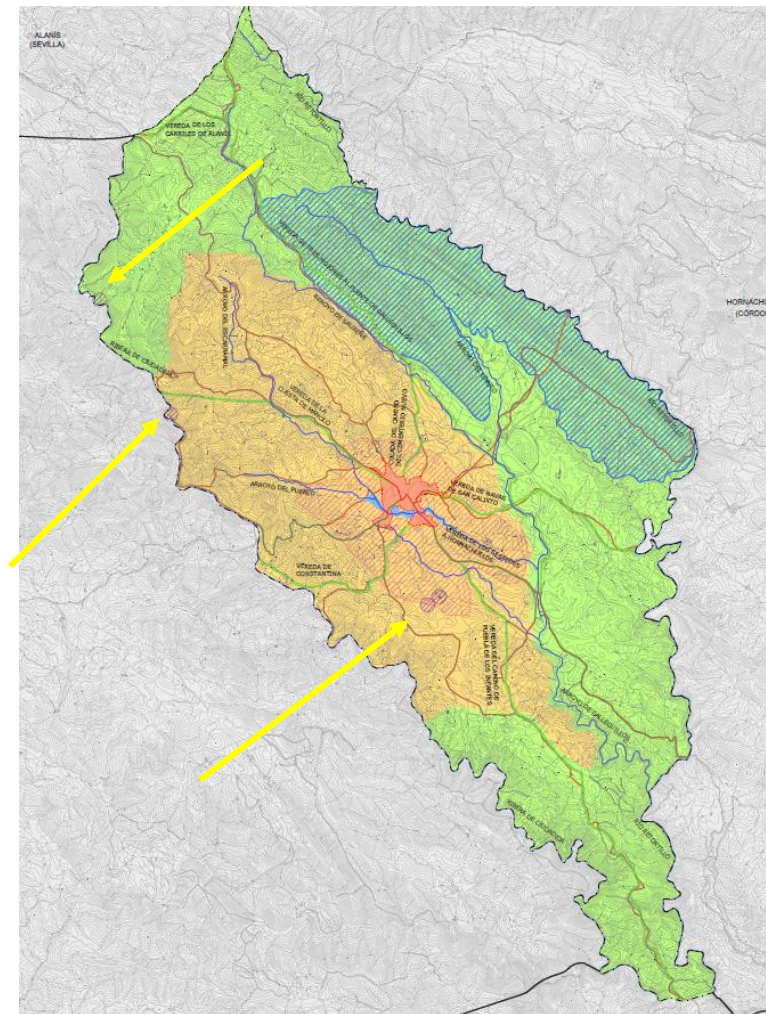
- En suelo rústico se proponen dos zonas de protección paisajística en Las Navas de la Concepción. La primera es relativa al entorno natural del Parque Natural, localizada en el suelo de especial protección en el área verde. Por otro lado, junto al núcleo urbano, se propone un área señalada en rojo para la protección del paisaje urbano con respecto a posibles elementos ajenos a este, como instalaciones de producción solar, que puedan afectar al entorno del municipio. Se propone un área de protección o zona de amortiguamiento perimetral donde no se permita la situación de elementos con naturaleza ajena al propio tejido urbano.



Extracto del plano P-T-03. Ordenación Término Municipal. Propuesta de calificación global

Estas zonas respetan la zonificación realizada por la planimetría de ordenación del documento de “Directrices de Coordinación Urbanística del suelo no urbanizable de los municipios incluidos en el Parque Natural de la Sierra Norte de Sevilla”, en concreto con las denominadas “Fondos escénicos y relieves principales” en la que se incluyen las laderas que constituyen fondos escénicos de las principales perspectivas del Parque Natural y otros elementos del relieve y “Entornos de protección visual de los núcleos urbanos” incluyendo los terrenos pertenecientes a la cuenca visual inmediata del núcleo de población de Las Navas de la Concepción.

- En suelo rústico se localizan diferentes elementos que configuran el patrimonio natural y etnológico de Las Navas de la Concepción. En este sentido, se propone la localización y protección, a través del planeamiento urbanístico. Estos elementos son la Ermita de la Virgen de Belén, el Cortijo El Lagar, el Pino de El Lagar y el Paraje de las Chorreras.



Extracto del plano P-T-04.

Ordenación Término Municipal. Propuesta de intervenciones estructurantes

- Se incluyen dentro de la categoría de suelo rústico preservado por la existencia acreditada de procesos naturales o riesgos la zona inundable T=500 años del tramo del Arroyo del Pueblo publicada por el organismo de cuenca e incluida en su informe de 14 de junio de 2023 sobre las afecciones del Plan Básico de Ordenación Municipal.  
El Plan, en una fase posterior en la que se defina la regulación de usos, tendrá en cuenta las limitaciones que la legislación sectorial establece.

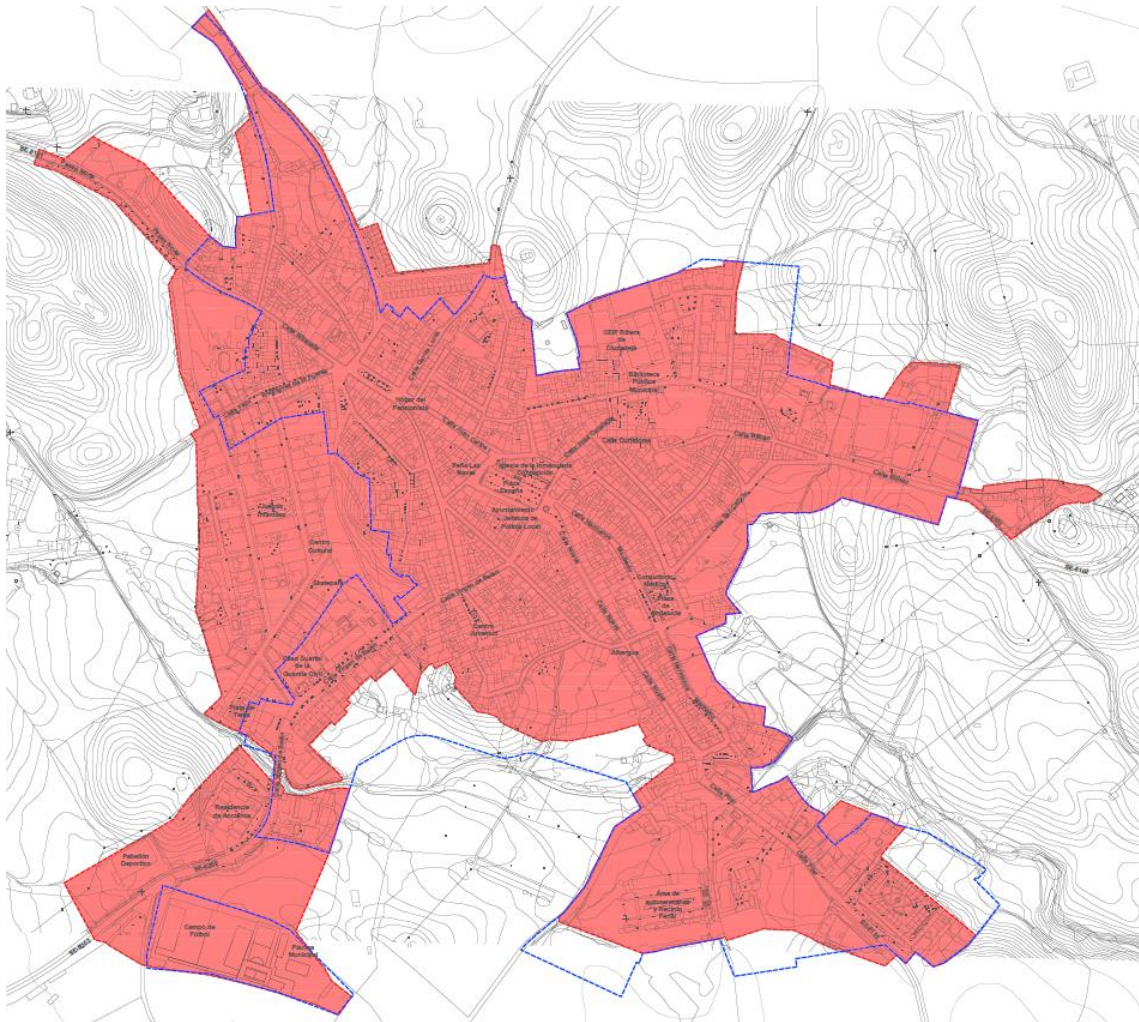




### En el núcleo urbano:

- Se propone la revisión de los bordes urbanos del municipio para adecuarse a la realidad existente. Se añaden aquellos suelos procedentes del anterior instrumento de planeamiento general y sus modificaciones que se encuentran desarrollados y ejecutados, delimitando, en el caso de aquellas unidades de ejecución sin ejecutar, una actuación de transformación urbanística. También se añaden aquellos suelos que reúnen las condiciones para ser considerados, según la legislación urbanística, como suelos urbanos.

Se suprimen, total o parcialmente, algunas de las actuaciones urbanas propuestas en el PGV que se encuentran sin desarrollar ni ejecutar (ámbito sur del A.U.R.I.6 y A.U.R.I.8 y el A.U.R.I.9 de las NNSS) así como las zonas inundables y de carácter rústico en el entorno del cauce del arroyo del Pueblo al sur del municipio (parcialmente coincidente con la A.U.R.I.3. de las NNSS).

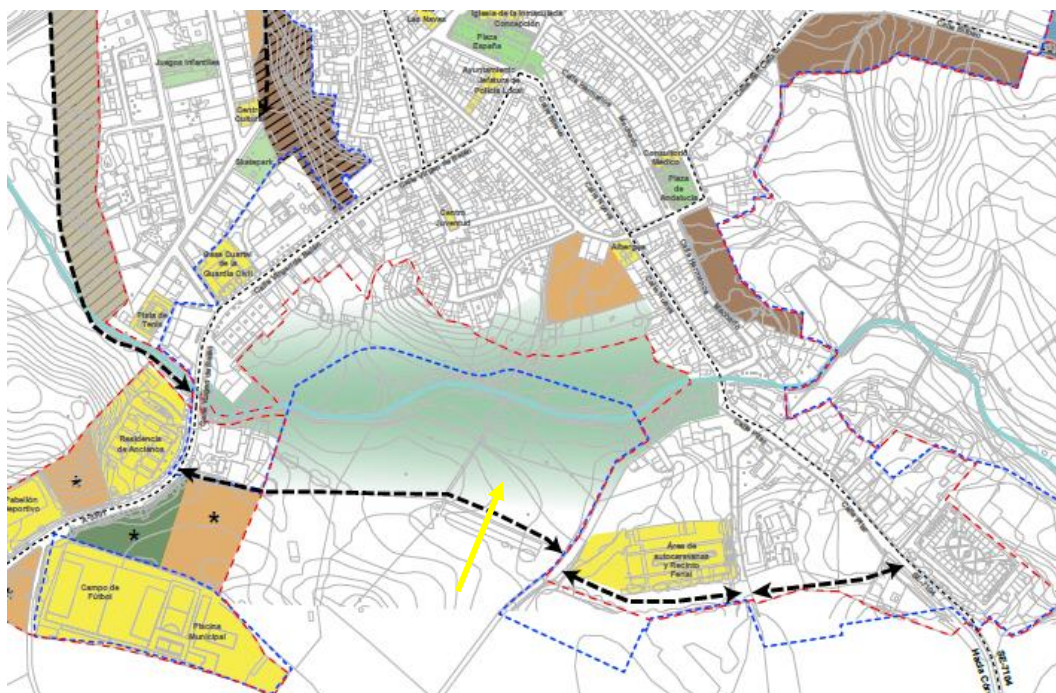


Extracto del Plano P-U-01 Propuesta de clasificación de suelo donde se grafía en azul el límite del suelo urbano de las Normas Subsidiarias vigentes.



El Plan en esta fase de Avance ha analizado todos los suelos en situación de borde para poder concluir si los mismos reúnen las condiciones que establece la legislación urbanística vigente para ser considerados urbanos. El resultado del mismo se ha plasmado en unas fichas justificativas para cada uno de los ámbitos o zonas, que se incluyen como anexo a esta Memoria.

- Se propone un área verde en el entorno del cauce del arroyo del Pueblo en el espacio entre los dos puentes al sur del municipio. En este sentido, la nueva área construye un espacio verde que recupera vegetación autóctona y fomenta la creación de un espacio de calidad para el disfrute y esparcimiento de los ciudadanos.



Extracto del plano P-U-03. Ordenación núcleo urbano. Propuesta de intervenciones estructurantes

- Se propone la realización de propuestas de delimitación de actuaciones de transformación urbanística:

### Para uso residencial en suelo urbano.

Se distinguen entre aquellas procedentes de ámbitos del PGV, bien de unidades de ejecución de Suelo urbanizable que se encuentran dentro del suelo urbano delimitado en el PBOM, bien de ámbitos parciales de actuaciones propuestas en las NNSS, con el objetivo de colmatar vacíos urbanos, de una nueva ATU en suelo urbano en situación de borde situada en el Paseo Norte.



En el caso de las primeras, la procedente del anterior suelo urbanizable se corresponde con la unidad de ejecución 3 del A.U.E.3 El Pósito del planeamiento vigente, que cuenta con Plan Parcial aprobado y que está pendiente de ser desarrollada.

En el caso de las actuaciones propuestas en las NNSS, aun sin desarrollar, el PBOM incluye:

- Un área de suelo urbano al este, junto al acceso sureste del municipio, por la Calle Bilbao. Es una actuación que incluye el AURI.2 y parte del AURI.10 de las NNSS, colindantes y con frente a un viario totalmente urbanizado que contaría con todos los servicios. Ese viario se corresponde con el tramo urbano de la carretera SE-8102 De Las Navas de La Concepción a San Calixto (L.P. Córdoba) por lo que la ordenación del ámbito tendrá en cuenta las posibles afecciones derivadas del mismo.
- Área de suelo considerado como urbano, al noroeste del núcleo, con frente a la calle Albareda, y que se corresponde con parte del AUE.2 del planeamiento vigente.

En este ámbito, al igual que el anterior, se analizarán las posibles afecciones derivadas, en este caso, de la vía pecuaria Vereda de la Cuesta de Manolo.

Respecto a la segunda, nueva ATU de uso residencial, se propone una actuación de borde consistente en la creación de un nuevo ámbito para uso residencial apoyado en una infraestructura urbana viaria ya existente, localizada en la entrada al núcleo por el Paseo Norte.

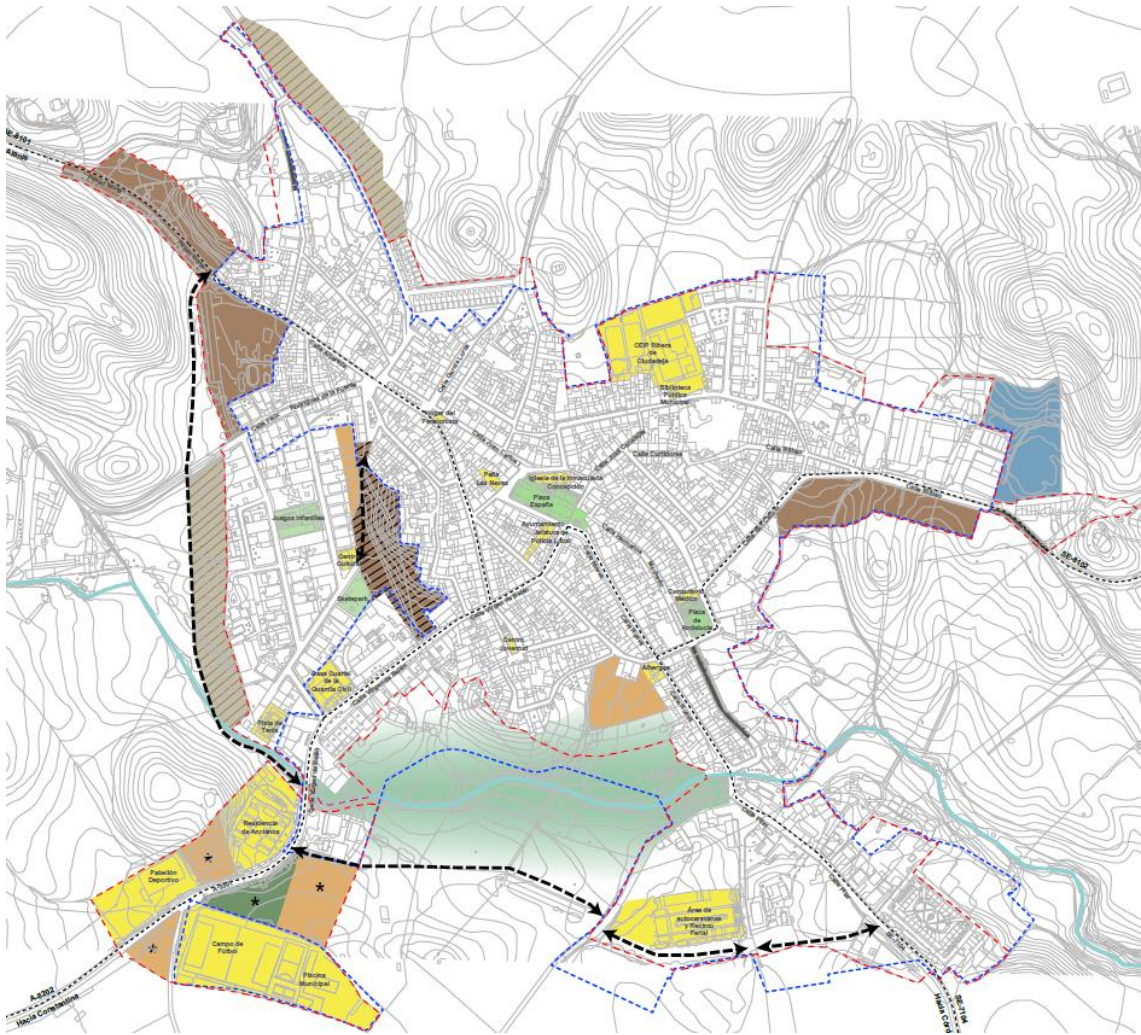
#### **Para uso residencial en suelo rústico**

Se propone el mantenimiento en el modelo de ciudad, de actuaciones procedentes de ámbitos de suelo urbanizable del PGV (grafiasdas en azul en el plano I-U-03), en concreto de unidades de ejecución de Suelo urbanizable que se encuentran sin desarrollar (UE-2 del Plan Parcial A.U.E.1 y UE-2 del Plan Parcial El Pósito) como **ATUs delimitadas en suelo rústico** que cuentan con instrumento de ordenación detallada aprobado y que están pendientes de ser desarrolladas.

#### **Para uso industrial en suelo rústico**

Propuesta de crecimiento industrial, como extensión del existente en el acceso al núcleo por el este, en el área este del Polígono Industrial Carretera San Calixto (SE-8102), anexo al mismo. Para ello, se marca una delimitación de la ATU propuesta y a desarrollar según el artículo 76.2 a. de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.

Tras la aprobación del PBOM habrá de tramitarse el correspondiente Plan Parcial y tramitarse su Evaluación Ambiental Estratégica.



Plano P-U-03. Delimitación ámbitos de suelo rústico y suelo urbano propuestos por el PBOM para una actuación de transformación urbanística, representando en color tostado los usos residenciales (con trama rayada los que tienen instrumento de ordenación detallada aprobado) y en azul los industriales

- Se propone la realización de actuaciones urbanísticas en algunos tramos viarios del núcleo urbano que tienen por objeto la instrucción de mejoras ordinarias de los servicios ya existentes y/o la introducción aislada de algún servicio necesario para adquirir la condición de solar, atendiendo a lo dispuesto para este tipo de actuaciones en el artículo 188 del Reglamento General de la LISTA.

Los tramos viarios sometidos a estas actuaciones urbanísticas son:

- Tramo norte de la calle Guadalcanal.
- Tramo de la calle Hermanos Machado al sur de la plaza de Andalucía.
- Tramo viario prolongación de la calle Bilbao, frente a una instalación industrial existente.



- Se propone la ampliación del sistema general de equipamientos comunitarios y de espacios libres y zonas verdes en suelo urbano.

Las actuaciones de equipamientos propuestos, situados al suroeste del núcleo, vienen a consolidar y complementar los ya existentes: campo de fútbol, piscina municipal y pabellón deportivo en el caso de los situados en la margen sur de la carretera A- 8202 y a la residencia de ancianos en el propuesto en la margen norte de esa vía de comunicación.

Respecto a la actuación propuesta para la obtención de suelos para sistema de espacios libres y zonas verdes, se sitúa en el entorno del conjunto de espacios deportivos y de equipamientos al suroeste del municipio anteriormente descrito, como espacio complementario a los mismos y para cubrir la ausencia de espacios libres y zonas verdes en esta zona del municipio.



Extracto del plano P-U-03. Sistemas generales existentes y propuestos en la zona suroeste del núcleo urbano.

- Propuesta de **mejora del sistema de movilidad** mediante la creación de nuevos viarios de borde al sur y este del núcleo urbano.

Las directrices para la planificación en materia de movilidad sostenible propuestas en el PBOM persiguen limitar el tráfico rodado por el núcleo urbano, evitando que los desplazamientos a otros municipios o lugares cercanos tengan que atravesar el núcleo. Teniendo en cuenta que las zonas más pobladas de Las Navas se sitúan en el centro urbano, la propuesta supondrá la posibilidad de realizar estrategias de movilidad urbana sostenible como el establecimiento del núcleo urbano como zona 20, la coexistencia y mejora de los itinerarios peatonales y el uso de la bicicleta, etc.



#### **4. MODELO TERRITORIAL PROPUESTO A MEDIO Y LARGO PLAZO Y JUSTIFICACIÓN DE LA COHERENCIA DE LAS DETERMINACIONES CON LOS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y AMBIENTAL**

El modelo territorial propuesto para Las Navas de la Concepción en el presente Plan Básico de Ordenación Municipal promueve:

- Una ocupación racional del suelo mediante la implantación de un modelo de ciudad compacta, priorizando la consolidación del núcleo existente y la culminación de las actuaciones de transformación urbanística iniciadas.
- Un crecimiento restringido, pues la única nueva actuación de transformación urbanística propuesta en suelo rústico, de uso industrial, afecta a una superficie limitada de suelo y es colindante con el límite de suelo urbano y con el actual Polígono Industrial del municipio.
- La puesta en valor de los valores paisajísticos del municipio mediante la preservación de la zona situada en el entorno del Parque Natural y de la existente junto al núcleo urbano, con el objetivo de establecer un régimen de usos compatibles con los valores a preservar.

Esto se concreta en la definición y delimitación del borde del suelo urbano con el análisis y la resolución, bajo el marco del artículo 13 de la LISTA, de las incongruencias detectadas, el fomento de la consolidación del núcleo urbano existente y la correcta categorización del suelo rústico.

Para las directrices y protección del territorio se ha tenido en consideración tanto la normativa vigente donde se definen los suelos y áreas territoriales del ámbito de actuación, así como el artículo 14 de la LISTA donde se indican las categorías en las que se debe incluir dicho suelo.

En relación a la coherencia de las determinaciones del PBOM con la de los instrumentos de planificación ambiental y territorial hay que destacar que en el municipio de Las Navas de la Concepción existen los siguientes espacios naturales protegidos:

- Parque Natural Sierra Morena de Sevilla (antes Sierra Norte de Sevilla)
- Zona de Especial Conservación ZEC ES0000053
- Zona Especial de Protección de Aves ZEPA ES0000053
- Reserva de la Biosfera Dehesas de Sierra Morena
- Geoparque Sierra Norte de Sevilla

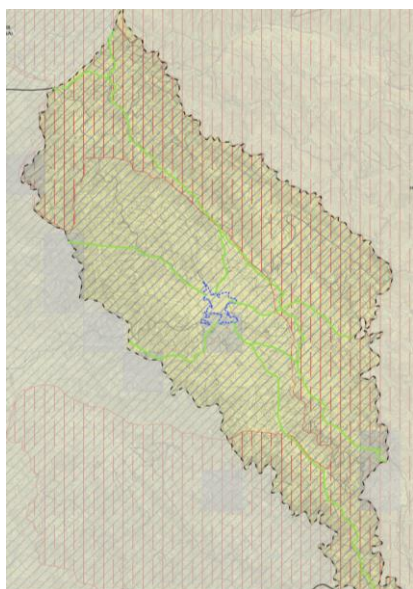
# PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL LAS NAVAS DE LA CONCEPCIÓN

## DOCUMENTO DE AVANCE / D. PROPUESTA

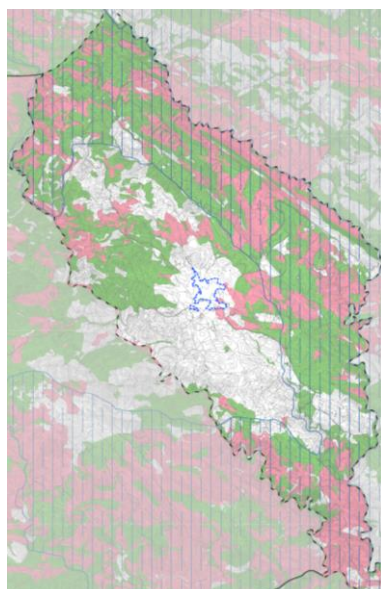


A los que se suma el Complejo Serrano de Interés Ambiental CS-1 Sierra Morena Central como zona protegida por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Sevilla, como instrumento de planificación territorial, de aplicación supletoria mientras no se produzca su desplazamiento por los instrumentos de ordenación territorial o urbanística según la Disposición transitoria séptima de la LISTA.

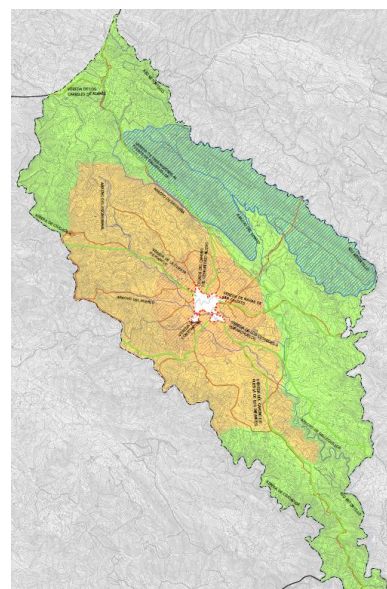
Se da la particularidad de que los suelos de Las Navas de la Concepción incluidos en el Parque Natural Sierra Morena de Sevilla, en la ZEC y la ZEPA se superponen con la delimitación del Complejo Serrano, de forma que el territorio queda dividido en dos áreas, una rodeando el núcleo urbano extendiéndose hacia el sureste y la otra en el espacio perimetral entre la anterior y el límite del término municipal que alberga todos estos espacios protegidos.



ZEC y ZEPA en trama rayada color rojo



Suelos del CS-1 PEPMF en trama rayada color azul



Propuesta de ordenación del término municipal del PBOM

Hay que considerar también el Avance de las Directrices de Coordinación Urbanística del suelo no urbanizable de los municipios incluidos en el Parque Natural de la Sierra Norte de Sevilla, entre los que se encuentra Las Navas de la Concepción.

El PBOM comprueba la correspondencia de estos ámbitos con las categorías de suelo rústico establecidas por la LISTA, y con las superficies de áreas delimitadas en el PORN, de clase B2 y C, posteriores a las Directrices, teniendo en cuenta que el PORN tan solo protege el suelo de las zonas A y B1, las cuales se encuentran fuera del término municipal de Las Navas de la Concepción. De esta



forma, el criterio adoptado para las zonas B2, C y D es la no protección del suelo rústico, teniéndose que remitir directamente a la normativa del PORN para ver el régimen de usos, protección ambiental y el grado de aplicación en dichas áreas.

Así, en el municipio de Las Navas de la Concepción, al no implicar, ninguno de los espacios naturales protegidos anteriores, la categorización como suelo rústico de especialmente protegido por legislación sectorial, se ha optado por incluir los suelos pertenecientes al ZEC, ZEPA y el PEPMF dentro de la categoría de suelo rústico preservado por la ordenación urbanística, sin perjuicio de la aplicación de la normativa ambiental y sectorial.

Respecto a otros instrumentos de planificación territorial, en ausencia a de Plan de Ordenación del Territorial de ambiente subregional, es el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, POTA, el instrumento que puede establecer determinaciones que afecten al municipio de Las Navas de la Concepción.

Derivado del análisis y diagnóstico realizado se concluye que estas afecciones no son significativas, más que el reconocimiento del marco genérico del Dominio Territorial Sierra Morena-Los Pedroches y la preservación de los valores ecológicos del conjunto de Sierra Morena y la riqueza y diversidad de sus culturas territoriales expresadas en sus redes de asentamientos urbanos, las infraestructuras e instalaciones asociadas al uso de los recursos naturales y en valiosos paisajes agrarios.

De esta forma, se puede concluir que las determinaciones incluidas en el Avance del PBOM de Las Navas de la Concepción **se adecúan a la planificación ambiental y territorial vigente.**

## **5. OBJETIVOS GENERALES, ESTRATÉGICOS Y AMBIENTALES DEL NUEVO PLAN EN RELACIÓN CON EL MODELO DE CIUDAD**

En relación al modelo de ciudad, la ordenación propuesta por el PBOM de Las Navas de la Concepción tiene 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.

En línea con los fines y principios de la LISTA, establecidos en coherencia con los principios del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, la Estrategia Andaluza de Sostenibilidad Urbana y la Agenda Urbana de Andalucía 2030, alineada con la Agenda Urbana Española, el PBOM tiene como objetivo general la apuesta por un modelo de ciudad compacta, polifuncional, cohesionada y equilibrada, abogando 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 área urbana 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.

## **6. AVANCE DE LA SITUACIÓN BÁSICA DEL SUELO DE LA TOTALIDAD DEL TÉRMINO MUNICIPAL**

Según establece el artículo 21 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante TRLSRU), aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, *“todo el suelo se encuentra, a los efectos de esta ley, en una de las situaciones básicas de **suelo rural o de suelo urbanizado**”*.



### Artículo 21. Situaciones básicas del suelo.

1. Todo el suelo se encuentra, a los efectos de esta ley, en una de las situaciones básicas de suelo rural o de suelo urbanizado.

2. Está en la situación de suelo rural:

a) En todo caso, el suelo preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural, los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquéllos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves, y cuantos otros prevea la legislación de ordenación territorial o urbanística.

b) El suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización, y cualquier otro que no reúna los requisitos a que se refiere el apartado siguiente.

3. Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el que, estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones:

a) Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.

b) Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado.

c) Estar ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determine la legislación de ordenación territorial o urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente.

4. También se encuentra en la situación de suelo urbanizado, el incluido en los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural, siempre que la legislación de ordenación territorial y urbanística les atribuya la condición de suelo urbano o asimilada y cuando, de conformidad con ella, cuenten con las dotaciones, infraestructuras y servicios requeridos al efecto.

La nueva legislación urbanística andaluza vigente, la LISTA, si bien no mantiene esa denominación en las clases de suelo que establece, urbano y rústico, se adapta a la legislación básica estatal, indicando textualmente en la exposición de motivos que *“ El régimen establecido para las clases de suelo y para su transformación es coherente con la legislación básica estatal, que distingue entre las situaciones del suelo (la realidad física) para fijar el contenido del derecho de propiedad, y el régimen de las actuaciones de transformación urbanística (el proceso urbanístico) ”*.

De esta forma, y en base a esa coherencia aludida, la situación de suelo rural se correspondería con la clase de suelo rústico y la situación de suelo urbanizado con la clase de suelo urbano establecidas por la legislación autonómica.

Se expone a continuación la clasificación de suelo de la totalidad del término municipal de Gerena contenida en este documento de Avance del PBOM de Las Navas de la Concepción, teniendo en cuenta la correspondencia con las situaciones básicas reguladas por la legislación básica estatal.



## **6.1 Suelo urbano**

El PBOM para establecer la clasificación del suelo analizará la clasificación del suelo según el planeamiento vigente y su ejecución y la adecuación de la misma a las determinaciones de la LISTA y de su Reglamento General, en particular a los artículos 13 de la ley y 19 de su reglamento.

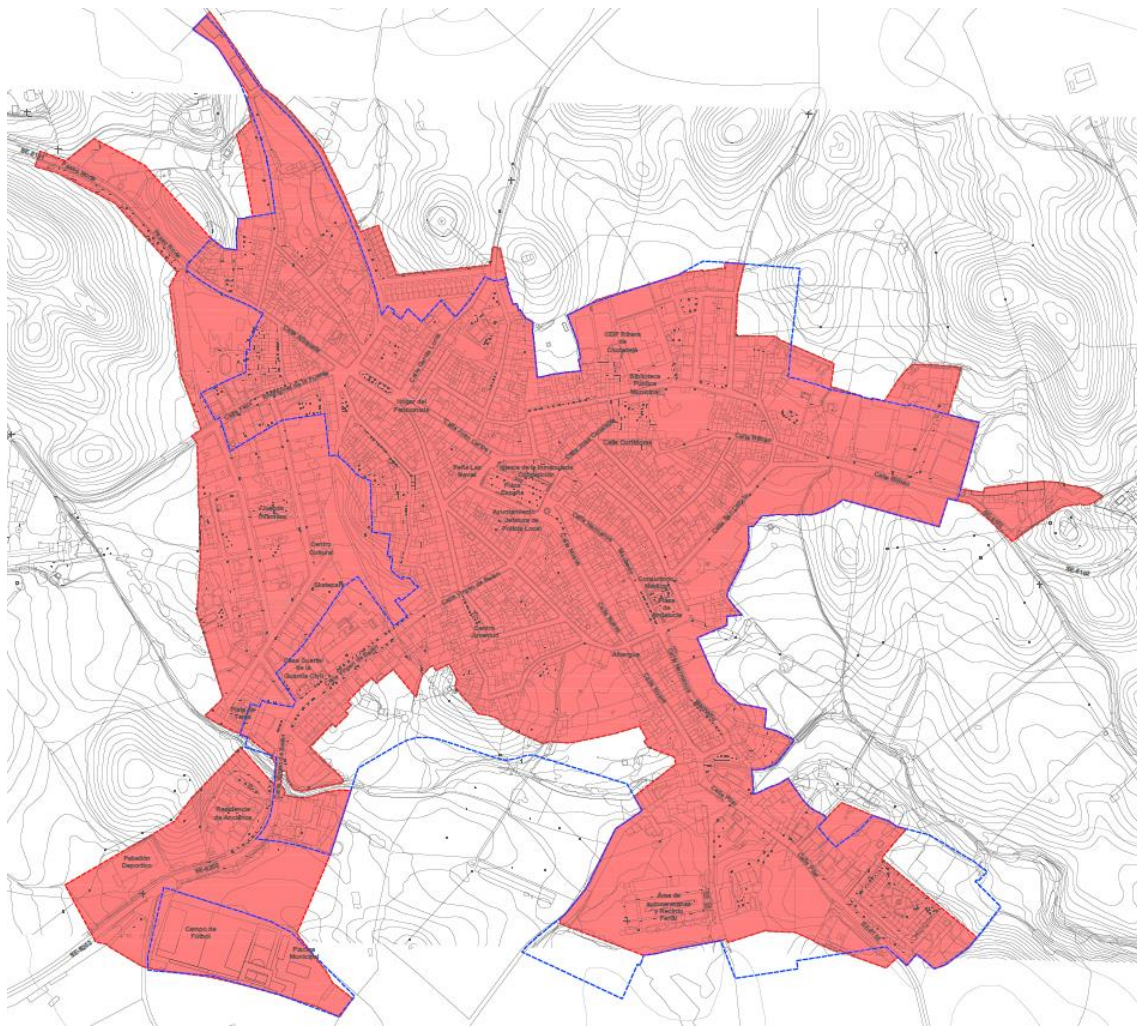
El análisis del perímetro del núcleo urbano se ha realizado al completo y se detectan dos situaciones particulares:

- La consideración de suelo urbano de terrenos incluidos como suelo urbanizable y no urbanizable en el instrumento de ordenación urbanística vigente (Normas Subsidiarias).
- Y la consideración de suelo rústico de terrenos incluidos como suelos urbanos o urbanizables en las vigentes Normas Subsidiarias.

Como se puede apreciar en el plano inferior de comparativa de bordes del suelo urbano, se ha señalado en azul el límite existente y en rojo el propuesto, localizándose el límite del suelo urbano coincidente principalmente al este del municipio, manteniéndose prácticamente inalterado. Por otro lado, los mayores cambios se localizan al sur y oeste, debido a la aparición de diferentes crecimientos de suelo residencial durante las últimas décadas, cuya situación actual los deja fuera del límite urbano. Por tanto, se ha reestructurado el área urbana con tal de adaptar el planeamiento a la realidad existente por lo que ha sido necesario realizar un análisis minucioso de todo el perímetro para determinar la clasificación como urbano o rústico del suelo.

En las sesiones informativas y participativas que se ha llevado a cabo en el municipio, se ha explicado los pormenores de este análisis, y se ha expuesto las reglas de la legislación y que “La simple colindancia de un suelo con las redes de infraestructuras, viarios, carreteras de circunvalación o vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí misma, su consideración como suelo urbano”.

Como resultado del análisis anteriormente citado, se ha establecido un límite de suelo urbano incluyendo los suelos que cumplen las condiciones para ser considerados como tales conforme a la legislación urbanística vigente. En la siguiente imagen de comparativa de bordes del suelo urbano se ha señalado en azul el límite del suelo urbano del planeamiento vigente y en rojo el límite de suelo urbano propuesto resultante del análisis realizado.



Plano P-U-01 Propuesta de clasificación de suelo donde se grafía en azul el límite del suelo urbano de las Normas Subsidiarias vigentes

De manera pormenorizada, se representa una ficha justificativa por cada zona analizada del municipio, que se adjuntan como anexo a esta Memoria de Propuesta.

## **6.2 Suelo rústico, categorías y zonas.**

Los suelos del término que no tienen la consideración de urbanos, son rústicos, según se determina 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:**

Diferenciamos dentro de esta categoría:

#### **a) SRepls-VP Vías pecuarias**



Vías pecuarias representadas en la planimetría del término municipal.

b) **SRepls-DPH** dominio público hidráulico

Cauces hídricos conformados por ríos y arroyos representados en la planimetría del término municipal.

- **Suelo rústico preservado por la existencia acreditada de procesos naturales o riesgos:**

a) **SRp-epnr-RI** Riesgo de inundación

Las zonas inundables con periodo de retorno T= 500 años del Arroyo el Pueblo

- **Suelo rústico preservado por la ordenación territorial. SRp-ot:**

Conforme a la ordenación territorial de aplicación y el sistema de protección territorial establecido:

a) **SRp-ot-PEPMF** Plan Especial de Protección del Medio Físico.

Se identifican los suelos de Sierra Morena Oriental CS-1.

- **Suelo rústico preservado por la ordenación urbanística. SRp-ou:**

Son suelos que el instrumento de planeamiento que estamos redactando considera, tras la información y diagnóstico ambiental redactado, que su transformación mediante la urbanización sería incompatible con la consecución de los fines y objetivos establecidos en dicho instrumento por razones de sostenibilidad, protección de los recursos culturales, racionalidad y viabilidad, y también por los valores que en ellos concurren desde el punto de vista paisajístico y medioambiental.

En esta categoría diferenciamos:

a) **SRp-ou-CA** Caminos

- **Suelo rústico común**

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

Por otra parte, en relación a las **zonas de suelo rústico**, el artículo 75.3 del Reglamento de la LISTA establece que forma parte del modelo general de ordenación “el establecimiento de las zonas de suelo rústico, que podrán comprender suelos rústicos de distintas categorías, con la identificación de sus características, potencialidades y deficiencias” y, en su Anexo de definiciones, define la zona de suelo rústico como la “constituida por los terrenos de una o varias unidades territoriales homogéneas por razón de las características del medio natural, usos del suelo, condiciones paisajísticas, interdependencia funcional de sus elementos, articulación respecto a las infraestructuras, problemática común u otras razones sustantivas análogas”.



La implicación que conlleva la definición de zonas de suelo rústico es la determinación, según el citado artículo 75.3 del Reglamento de la LISTA para cada una de estas zonas de directrices para la implantación de las actuaciones ordinarias y extraordinarias y medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos.

El PBOM de Las Navas de la Concepción realiza una **propuesta de zonas de suelo rústico**, en la que es necesaria una diferenciación respecto a la categoría de suelo rústico donde se localiza, al objeto de propiciar la adecuada protección y gestión del paisaje del suelo rústico dos zonas, en coherencia con la zonificación realizada por la planimetría de ordenación del documento de “Directrices de Coordinación Urbanística del suelo no urbanizable de los municipios incluidos en el Parque Natural de la Sierra Norte de Sevilla”:

- Zona de suelo rústico denominada “Suelo con protección paisajística del entorno urbano” para los suelos que rodean el núcleo urbano con el objeto de restringir aquellos usos e implantaciones del suelo rústico que puedan suponer un impacto paisajístico y/o molestias para la población.

Se corresponde con la zona de “Entornos de protección visual de los núcleos urbanos” incluyendo los terrenos pertenecientes a la cuenca visual inmediata del núcleo de población de Las Navas de la Concepción.

- Zona de suelo rústico denominada “Protección paisajística. Relieves importantes” para los suelos situados al noreste del término municipal en el entorno del Parque Natural, caracterizados por una topografía con pendientes acusadas.

Se corresponden con la zona de “Fondos escénicos y relieves principales” en la que se incluyen las laderas que constituyen fondos escénicos de las principales perspectivas del Parque Natural, y las principales sierras, cerros y otros elementos del relieve.

## **7. DIRECTRICES DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE, RECURSOS NATURALES Y EL PAISAJE, ASÍ COMO LAS RELATIVAS AL PATRIMONIO**

A lo largo de la redacción del presente Avance se ha hecho especial referencia a la importancia de los valores naturales y medioambientales del municipio y de su preservación. Dado que dichos valores constituyen la base de la sostenibilidad a medio y largo plazo, esta preservación se hace indispensable; de hecho, en el documento de información y diagnóstico ya se indicó que ésta se constituía como uno de los principales objetivos del plan, entendiéndose que una adecuada delimitación y categorización del suelo rústico no sólo era preceptivo, sino clave para lograr un modelo de desarrollo sostenible.

El *Suelo Rústico especialmente protegido por la legislación sectorial (SRepls)* tendrá una regulación acorde con su legislación específica y el régimen urbanístico de la ordenación de los usos será el que



se recoja en ella. En esta categoría se incluyen los bienes de dominio público natural por estar sujetos a limitaciones o servidumbres, y cuyo régimen jurídico demande para su integridad y efectividad la preservación de sus características; y del mismo modo, los suelos sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico cultural o del medio ambiente en general.

El *Suelo Rústico preservado por la existencia acreditada de procesos naturales o riesgos (SRp-epnr)* Riesgo de inundación, tendrá una regulación acorde con la legislación en materia de aguas y el régimen urbanístico de la ordenación de los usos, en relación a las limitaciones a los mismos será el que se recoja en ella. En esta categoría se incluyen las zonas inundables con periodo de retorno de 500 años por estar sujetas a limitaciones y autorización del organismo de cuenca.

El *Suelo Rústico preservado por la ordenación territorial o urbanística (SRp-otu)*, Plan Especial de Protección del Medio Físico, sector Sierra Morena de Sevilla, se regulará tomando como base la normativa del propio Plan Especial de Protección del Medio Físico, PEPMF.

El *Suelo Rústico preservado por la ordenación urbanística (SRp-ou)*, dispondrá de las directrices de protección acorde con el fin que se quiere obtener:

- a) SRp-ou-CA Caminos, al igual que las vías pecuarias, son elementos fundamentales en la estructura del territorio, por lo que igualmente se desea la protección de dichos ámbitos.

El *Suelo Rústico Común* tendrá la regulación dada en la LISTA al mismo, con la diferenciación entre las actividades ordinarias y las extraordinarias en esta categoría. A los efectos de las autorizaciones de las actividades extraordinarias, se definirán cuáles deberían ser consideradas así. Dada la sensibilidad medioambiental del término por la existencia de especies animales vulnerables se analizará con prudencia esas actividades o usos extraordinarios para que no perjudiquen a estas especies.

En relación a **la protección del patrimonio** es objetivo del Plan la identificación de aquellos bienes y espacios con valores patrimoniales merecedores de una protección otorgada por el planeamiento y el establecimiento de las determinaciones precisas para su conservación, protección y mejora en cumplimiento del artículo 63.1.d de la LISTA que establece que *el Plan General protegerá los bienes con valor histórico y cultural* ubicados en el suelo rústico.

Esto se materializa en el documento de Avance con la identificación de todos los bienes y espacios en suelo rustico considerados a priori susceptibles de protección. Será en una fase posterior y tras un análisis más pormenorizado de dichos bienes y espacios y de sus características para ser protegidos, cuando se definirá la protección otorgada por el Plan General, conforme a lo establecido en el artículo 77.6 del Reglamento General de la LISTA.



En relación a las **directrices de protección del paisaje** el PBOM establece dos zonas en suelo rústico para protección paisajística, tal y como se ha descrito en el apartado anterior, en coherencia con 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” realizado por el Servicio de Urbanismo de la Diputación de Sevilla así como el “Catálogo de paisajes de la provincia de Sevilla” elaborado por el Centro de Estudios del Paisaje y Territorio, Consejería de Medio Ambiental y Ordenación del Territorio en el año 2015. En dicho Catalogo se denomina la tipología paisajística del municipio de Las Navas de la Concepción como tipología T2.8. “relieves montañosos de dominante natural” englobando “*alineaciones y macizos montañosos y colinas (300-800 m) pizarrosas y de rocas volcánicas con espacios de dominante natural y espacios adhesados en clima mediterráneo oceánico de las sierras peri-béticas occidentales*”.

Para estas zonas delimitadas, el PBOM establecerá una regulación de usos acorde con la naturaleza de los terrenos, en la que se restrinjan aquellas implantaciones del suelo rústico que puedan suponer un impacto paisajístico, así como, y con el mismo objetivo, una serie de limitaciones en cuanto a las condiciones de las construcciones y edificaciones autorizables.

## **8. CRITERIOS DE URBANISMO INCLUSIVO EN ACCESIBILIDAD, DIVERSIDAD, GÉNERO, SEGURIDAD Y USO EQUITATIVO DE LA CIUDAD**

Las ciudades constituyen espacios de desarrollo socioeconómico si bien, al mismo tiempo, también tienen asociados problemas de vulnerabilidad, desigualdad y exclusión social.

Los planes urbanísticos tienen el reto de enfrentarse, entre otros, a dichos problemas y para ello deben tener en cuenta la perspectiva de los grupos de población más vulnerables como se planteará en el nuevo plan para lograr una mayor “habitabilidad” en sus ofertas de uso colectivo.

En la Cumbre sobre el Desarrollo Sostenible celebrada en Nueva York en septiembre de 2015, la Organización de Naciones Unidas adoptó formalmente una nueva y ambiciosa Agenda de Desarrollo Sostenible siendo uno de sus objetivos “Lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles” y para lograrlo se establece como meta “proporcionar acceso universal a zonas verdes y espacios públicos seguros, inclusivos y accesibles, en particular para las mujeres y los niños, las personas de edad y las personas con discapacidad”.

Asimismo, propone como otro objetivo “Alcanzar la igualdad entre los géneros y empoderar a todas las mujeres y niñas”.

Entre estas medidas cabe destacar las siguientes:





- Previsión de nuevas actuaciones urbanizadoras que generen mayor multifuncionalidad, compacidad y proximidad, contribuyendo a reducir la actual segregación de usos en el territorio y los desplazamientos.
- Regulación de unas medidas generales de diseño urbano bajo los principios de ordenación para una ciudad más segura para los futuros desarrollos urbanos, ya sean de nueva urbanización o de regeneración urbana.

Para ello se tomarán como referencia los seis principios para una ordenación urbana segura desarrollados por el Ayuntamiento de Montreal (“Urbanismo con perspectiva de género”. Instituto Andaluz de la Mujer. Junta de Andalucía):

1. Saber dónde se está y a donde se va (señalización)
  2. Ver y ser visto (visibilidad)
  3. Oír y ser oído (afluencia)
  4. Poder escaparse y obtener socorro (vigilancia formal y acceso a ayuda)
  5. Vivir en un entorno acogedor y limpio (ordenación y mantenimiento de los lugares)
  6. Actuar todas las personas juntas (la participación de la comunidad)
- Actuaciones de regeneración urbana en los que se contemplarán la mezcla de usos, que aporten multifuncionalidad y proximidad, y el fomento en el diseño de viviendas con espacios privativos abiertos que aporten mayor visualización del barrio y, con ello, mayor seguridad a las personas.
  - Incremento de los espacios libres públicos, que deberán ser diáfanos y estar dotados de accesos y recorridos adaptados a la movilidad de personas con niños pequeños y personas mayores o con discapacidad y con una iluminación y un diseño que aporte mayor seguridad a todas las personas y, en especial, a las mujeres. De esta forma haremos no sólo un plan más inclusivo, sino que intentaremos que sea la ciudad más inclusiva.

## **9. COMPATIBILIZACIÓN DE LA PROPUESTA CON LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LOS MUNICIPIOS COLINDANTES**

En el planeamiento vigente no se han detectado situaciones o desarrollos en los pueda considerarse la ordenación urbanística conjunta con otros municipios colindantes.



No obstante, dada la pertenencia de este municipio al Parque Natural Sierra Morena de Sevilla se han tenido en cuenta varios planes y/o documentos en los que se establecen directrices o una zonificación de este municipio y los colindantes:

- Plan de Ordenación de Recursos Naturales y Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural Sierra Norte de Sevilla, aprobados mediante el Decreto 80/2004 de 24 de febrero (BOJA 81, 27/04/2004).
- Directrices de Coordinación Urbanística del suelo no urbanizable de los municipios incluidos en el Parque Natural de la Sierra Norte de Sevilla.
- Catálogo de paisajes de la provincia de Sevilla

## **10. APROXIMACIÓN A LAS PREVISIONES DE RECURSOS FINANCIEROS Y A LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA PROPUESTA DEL PLAN**

La legislación urbanística vigente incluye dentro de los principios generales de la ordenación de toda actividad territorial y urbanística<sup>1</sup> **la viabilidad económica de las mismas**, e incorpora dentro del contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística, *en función de su alcance y determinaciones una Memoria Económica, que contendrá un estudio económico financiero y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica y una memoria de viabilidad económica*<sup>2</sup>.

A diferencia de la LOUA, que ya contemplaba la necesidad de que los planes contuvieran un Estudio Económico Financiero (apartado 1 Artículo 19), la LISTA añade los documentos que establece la legislación básica estatal, esto es el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre en su artículo 22:

<sup>1</sup> Artículo 4 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA)

<sup>2</sup> Artículo 62 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA)



**Artículo 22.** *Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano.*

1. Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística están sometidos a evaluación ambiental de conformidad con lo previsto en la legislación de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente y en este artículo, sin perjuicio de la evaluación de impacto ambiental de los proyectos que se requieran para su ejecución, en su caso.

2. El informe de sostenibilidad ambiental de los instrumentos de ordenación de actuaciones de urbanización deberá incluir un mapa de riesgos naturales del ámbito objeto de ordenación.

3. En la fase de consultas sobre los instrumentos de ordenación de actuaciones de urbanización, deberán recabarse al menos los siguientes informes, cuando sean preceptivos y no hubieran sido ya emitidos e incorporados al expediente ni deban emitirse en una fase posterior del procedimiento de conformidad con su legislación reguladora:

a) El de la Administración hidrológica sobre la existencia de recursos hídricos necesarios para satisfacer las nuevas demandas y sobre la protección del dominio público hidráulico.

b) El de la Administración de costas sobre el deslinde y la protección del dominio público marítimo-terrestre, en su caso.

c) Los de las Administraciones competentes en materia de carreteras y demás infraestructuras afectadas, acerca de dicha afección y del impacto de la actuación sobre la capacidad de servicio de tales infraestructuras.

Los informes a que se refiere este apartado serán determinantes para el contenido de la memoria ambiental, que solo podrá disentir de ellos de forma expresamente motivada.

4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos:

a), b), c), d) y e) **(Anuladas)**.

Por otro lado, el Reglamento de la LISTA transcribe la exigencia de la Ley en el apartado 1. a) 4ª del artículo 85. Contenido documental de los Instrumentos de ordenación urbanística e incorpora algunos matices en cuanto a su aplicación:

**Artículo 85.** *Contenido documental de los Instrumentos de ordenación urbanística.*

(...)

4º. *Memoria económica, que incluirá los criterios de evaluación y seguimiento del instrumento de ordenación urbanística, así como, en su caso, los aspectos económicos de las propuestas realizadas.*



*Contendrá un estudio económico financiero de dichas propuestas, en los casos en que proceda, y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica de las actuaciones de transformación urbanística propuestas y una memoria de viabilidad económica de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística. Se atenderán las especificaciones establecidas en el apartado 3 de este artículo.*

Así, la Memoria Económica del Plan Básico de Las Navas de la Concepción incluirá estos documentos, cuyo contenido será coherente con el alcance y las determinaciones del PBOM en cuanto a su carácter de instrumento de ordenación urbanística general que contiene algunas determinaciones de la ordenación detallada conforme al artículo 65 de la LISTA y el artículo 88 del Reglamento.

En relación a las propuestas incluidas en el Avance del PBOM de Las Navas de la Concepción podemos realizar algunas aproximaciones:

- Estudio Económico Financiero (EEF)

El EEF del PBOM de las Navas de la Concepción contendrá una evaluación analítica de las posibles implicaciones de las propuestas del plan, en función de los agentes previstos (públicos y/o privados) y de la lógica secuencial establecida para el desarrollo y ejecución de las actuaciones propuestas.

Contendrá, al menos, el coste de las inversiones vinculadas a los sistemas generales propuestos, el coste de la implantación de las actuaciones de transformación urbanística delimitadas, de las medidas de mejora del medio rural, tanto a nivel ambiental como paisajístico, así como el coste de redacción de los instrumentos de ordenación urbanística detallada previstos para establecer la ordenación detallada de iniciativa pública.

Tomando como referencia la propuesta contenida en el Avance, se definirán los costes del establecimiento de los nuevos sistemas generales en el entorno del conjunto de espacios deportivos y de equipamientos al suroeste del municipio, así como el área verde junto a la ribera del Arroyo del Pueblo y el coste de los instrumentos que establecerán la ordenación detallada pues están previstos sean de iniciativa pública, así como los de las actuaciones de transformación urbanística delimitadas, tanto en suelo rústico como en suelo urbano, contenidas en la propuesta de ordenación. El Estudio Económico se adaptará, en cualquier caso, al grado de concreción de la propuesta final del PBOM de Las Navas de la Concepción respecto a estas actuaciones.



- Memoria o Informe de Sostenibilidad Económica (MSE)

La MSE del PBOM de las Navas de la Concepción contendrá dos aspectos claramente diferenciados:

1. Por un lado, en aquellas actuaciones de transformación urbanística para las que se contenga la ordenación urbanística detallada, se analizarán por un lado los costes que implica la *implantación y mantenimiento de los suelos dotacionales públicos previstos, de las infraestructuras y servicios técnicos necesarios y la prestación de los servicios resultantes y por otro, los ingresos públicos derivados de la ejecución urbanizadora y edificatoria que las actuaciones proporcionan*<sup>3</sup>.

Es decir, se evaluarán para las actuaciones de transformación urbanística con ordenación detallada, los ingresos que obtiene el municipio derivados de las nuevas edificaciones y la mayor población residente y/o las nuevas actividades implantadas y los gastos derivados del mantenimiento y conservación de las nuevas infraestructuras y la prestación de nuevos servicios así como el coste de las inversiones públicas a realizar por la ejecución de las dotaciones propuestas.

Esta evaluación del impacto de las actuaciones en la Hacienda Pública, se concretará en la siguiente fase del PBOM, en función de las actuaciones de transformación urbanísticas para las que se establezca la ordenación detallada.

2. *La suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, conforme establece el apartado 3 del artículo 85 del RG de la LISTA.*

En este sentido, el PBOM de Las Navas justificará la suficiencia, adecuación e idoneidad del suelo generador de actividad económica resultante de la propuesta, que estará integrado por el suelo industrial, terciario y turístico existente y el de las dos actuaciones de transformación urbanísticas propuestas, una en suelo urbano y otra de nueva urbanización en suelo rustico, ambas junto al Polígono Industrial existente, por lo que no suponen nuevas necesidades de movilidad.

- Memoria de Viabilidad Económica (MVE)

Esta Memoria versa, conforme al artículo 22.5 del TRLSRU sobre las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, si bien el artículo 85.3 del Reglamento de la LISTA aclara que debe incluirse *en los instrumentos de ordenación detallada de las actuaciones de transformación urbanística*.

<sup>3</sup> Artículo 85.3 a) Reglamento LISTA aprobado por Decreto 550/2022 de 29 de noviembre



Con el análisis del contenido que el Reglamento exige para la MVE se deduce que la misma no puede abordarse desde los instrumentos de planeamiento general y si desde los instrumentos de ordenación detallada, con la salvedad de que los primeros incluyan una propuesta de delimitación de actuación de transformación urbanística de nueva urbanización (de conformidad con el artículo 63.2.b) de la Ley y 77.8 del RG ) pues para las mismas se exige en el artículo 44 del RG *un análisis previo de la viabilidad social y económica en relación con las bases de ordenación y ejecución que se proponen.*

En el caso del PBOM de Las Navas de la Concepción, y conforme a las propuestas contenidas en el Avance, deberá realizarse el análisis previo de la nueva propuesta de delimitación de ATU en rustico para ampliación del Polígono Industrial y el análisis de la viabilidad económica de aquellas actuaciones de transformación urbanística para las que el PBOM establezca la ordenación detallada.