

Fase 3: Avance



EL CUERVO DE SEVILLA

PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

P B O M

DOCUMENTO DE SÍNTESIS:
RESUMEN EJECUTIVO

REDACCIÓN
ALFREDO LINARES AGÜERA
ARQUITECTO
MIGUEL ORTEGA NARANJO
GEÓGRAFO

DOCUMENTO DE AVANCE
JUNIO 2026

ORGANISMO COLABORADOR:

Se
Diputación
Sevilla

EL CUERVO

DE SEVILLA



AYUNTAMIENTO DE EL CUERVO DE SEVILLA

PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

P B O M

Documento de síntesis: RESUMEN EJECUTIVO

FASE 3: AVANCE / JUNIO 2026

Redacción: Alfredo Linares Agüera / ARQUITECTO
Miguel Ortega Naranjo / GEÓGRAFO

0. INTRODUCCIÓN.

0.1. INICIATIVA.

El *Plan Básico de Ordenación Municipal (PBOM)* de *El Cuervo de Sevilla*, se redacta y formula por iniciativa pública del Excmo. Ayuntamiento de dicho municipio, con domicilio en Plaza de la Constitución 2, 41749 El Cuervo de Sevilla (Sevilla).

Los trabajos de redacción del PBOM, se han realizado durante el mandato de *D. José Manuel Oliva Arellano*, que como Alcalde ha impulsado y dirigido las actuaciones del Ayuntamiento para formular esta iniciativa municipal.

La coordinación urbanística con el equipo redactor y dirección municipal del PBOM ha sido realizada por *D. Antonio Ganfornina Dorantes*, *Secretario municipal*.

Los criterios y objetivos de política urbanística municipal han sido establecidos por la Comisión de Seguimiento del PBOM.

0.2. REDACCIÓN DEL PBOM.

A) ADMINISTRACIÓN COLABORADORA EN LA REDACCIÓN DEL PLAN:

El PBOM cuenta con la financiación y supervisión de la *Diputación de Sevilla* y asimismo con la colaboración de la *Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda*, a través de la Mesa de Trabajo conjunta constituida al efecto desde el inicio de los trabajos de redacción.

B) EQUIPO REDACTOR:

-Coordinación y redacción:

Alfredo Linares Agüera, Arquitecto

-Técnico co-redactor:

Miguel Ortega Naranjo, Geógrafo, Técnico Ord.T y M. Ambiente

-Equipo:

José María Marín García, Licenciado en C. Ambientales

Paloma Cabañas Navarro, Arquitecta, Máster en Medio Ambiente

Claudia Delorenzi Christensen, Dra. Arquitecta

María Isabel Ortega Naranjo, Licenciada en Historia del Arte

Javier Merino Crespín, Ingeniero Agrónomo e Ingeniero Civil

Antonio Pablo Romero Gandullo, Ing. de Caminos e Ing. de Montes

Estudios Medioambientales y Sistemas de Información Geográfica,

EMASIG S.L.

CIVILE ICF S.L.

0.3. IDENTIFICACIÓN.

El "PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL (PBOM) DE EL CUERVO DE SEVILLA", tiene por objeto la ordenación general y detallada del territorio municipal, para sustituir a las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal (NNSS), aprobadas el 21-12-2001, y su Adaptación parcial a la LOUA (PGOU-AdP) aprobado el 20-04-2009, para dar respuesta a nuevas circunstancias legislativas, así como a nuevos objetivos y necesidades municipales, por inadecuación del modelo vigente. La superficie del ámbito objeto de ordenación es la totalidad del término municipal, con una superficie de 30,47 km²; situado al SO de la provincia de Sevilla, en la comarca del "Bajo Guadalquivir".

El documento de AVANCE del PBOM tiene un doble objeto:

-En términos urbanísticos, el previsto en el artículo 77 de la LISTA, en cuanto a describir y justificar el objeto, ámbito, principales afecciones, los criterios y propuestas de ordenación, así como las alternativas planteadas.

-En términos ambientales, servir como "Borrador del plan" para, junto con el Documento Inicial Estratégico (DIE), iniciar el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica ordinaria, según establece el artículo 30 de la LGAA.

0.4. DOCUMENTOS INTEGRANTES DE LA FASE 3:

Doc. de síntesis: **RESUMEN EJECUTIVO.**

Documento I: **MEMORIA.**

I-A. Memoria de información y diagnóstico.

I-B. Memoria de participación.

I-C. Memoria de ordenación.

Documento II: **CARTOGRAFÍA.**

II-A. Planos de información.

II-B. Planos de ordenación.

Anexos: **A1. DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE).**

0.5. FORMACIÓN DEL PBOM. ESTADO Y PREVISIONES.

22-03-24: Consulta pública previa.

04-04-24: Inicio de trabajos de redacción

05-05-24: Fase 1: Programa de trabajo y Plan de participación ciudadana.

31-07-25: Fase 2: Información-Diagnóstico Previo.

22-06-26: Fase 3: Documento de Avance y DIE.

__- __-26: Fase 4: Documento para aprobación inicial+ EsAE + EVIS.

__- __-27: Fase 5: Información pública y resumen explicativo de modificaciones.

__- __-27: Fase 6: Versión final para solicitud de declaración ambiental estratégica e integración de su resultado.

__- __-27: Fase 7: Aprobación definitiva del PBOM.

__- __-27: Fase 8: Recepción del PBOM y publicación.



DOCUMENTO: **RESUMEN EJECUTIVO.**



ÍNDICE.	Páginas
1. INTRODUCCIÓN . OBJETO.	1
2. SÍNTESIS DE ÁMBITOS EN LOS QUE LA ORDENACIÓN PROYECTADA ALTERA LA VIGENTE..	3
2.1. Cambio de marco de referencia normativo urbanístico, de modelo y de concepto planificador: De la planificación urbanística a la planificación estratégica.	3
2.2. Cambios más relevantes sobre la ordenación del término municipal.	6
2.2.1. Clasificación de suelo.	6
2.2.2. La delimitación de suelos adscritos a las diferentes categorías de suelo rústico.	8
2.2.3. Esquema de los elementos estructurantes del término municipal.	16
2.2.4. Acciones territoriales.	20
2.3. Cambios más relevantes sobre la ordenación del núcleo urbano y su entorno.	21
2.3.1. Clasificación de suelo urbano.	21
2.3.2. La planificación estratégica de la evolución del “modelo de ordenación” del núcleo urbano a medio y largo plazo..	21
2.3.3. Descripción del modelo estratégico de ordenación general de usos del núcleo urbano y directrices para su	

	evolución.	23
2.3.4.	Los elementos estructurantes del modelo estratégico de la ordenación general del núcleo urbano.	25
2.3.5.	La planificación en materia de vivienda y de vivienda protegida. Objetivo básico del PBOM.	32
2.4.	Avance de ordenación detallada del suelo urbano.	33
2.5.	Ámbitos en los que se propone suspender la ordenación anterior y criterios de aplicación.	36
2.6.	Disponibilidad de suelo suficiente para usos productivos. . . .	36
3.	CONCLUSIONES.	37

1. INTRODUCCIÓN. OBJETO.

El objeto de este documento es cumplimentar lo dispuesto en el artículo 25.3 del *Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana* (TRLSRU), al que remite expresamente en cuanto a motivación y contenido el artículo 62.1.e) de la LISTA.

En coherencia con dichos requisitos y finalidades, se ha estimado conveniente establecer el siguiente contenido de *RESUMEN EJECUTIVO* del PBOM:

- a) Síntesis de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con plano de situación comparativa, y alcance de la alteración. En este caso interpretamos que se refiere a las *alteraciones más significativas* de “clasificación” y de “modelo estratégico de ordenación”, ya que por simple cuestión metodológica derivada de que las NNSS-2001 + PGOU-AdP-2009 vigentes, responde al régimen LOUA y anterior, y sus trabajos se iniciaron casi una década antes, con una cartografía base y metodologías diferentes, y son muchos los ajustes de alineaciones o de calificación realizados por el presente PBOM, como resultado de integrar la realidad física reflejada en la nueva cartografía digital

base actualizada y su contraste con la información catastral.

Por lo tanto sería claramente contradictorio con la finalidad de este resumen ejecutivo la simple enumeración de estos numerosos ajustes, por lo que nos limitaremos a destacar las alteraciones más relevantes de “clasificación” y de “modelo de ordenación” respecto al planeamiento vigente, por entender que esa es la finalidad que persigue el artículo 25.3 del TRLSRU y del artículo 62.1 de la LISTA. En cualquier caso es conveniente dejar claro que estamos también ante dos modelos muy diferentes de planificación, por una parte el modelo de LOUA (y marcos legislativos anteriores desde el TRLS-1976), extremadamente *determinista e inflexible* y, por otra parte, el modelo de PBOM-LISTA, que deberá caracterizarse por la “flexibilidad y simplificación”, conceptos ambos de Plan en las antípodas y, por lo tanto, *difícilmente “comparables”*.

- b) Ámbitos en los que se propone suspender la ordenación anterior y duración: Es objeto del nuevo PBOM respetar en lo esencial los parámetros de ordenación de la ciudad consolidada y de las posibles actuaciones en curso que se estimen compatibles con el nuevo “**modelo de ordenación estratégica**”, en especial de aquellas que se encuentran en algún grado de desarrollo aún activo en este momento, al objeto de interferir lo menos posible en la escasa dinámica de desarrollo actual por las circunstancias económicas de crisis permanente conocidas. Por tal motivo, en esta fase de Avance no se estima conveniente establecer ninguna suspensión de ordenación vigente, salvo actuaciones que pudieran suponer alteración o deterioro del patrimonio rural y urbano que se ha seleccionada para posible catalogación en el Anexo 1 de la Memoria de Ordenación, relegándose

el resto de suspensión “ordinaria” a la que opera de forma automática en la fase de aprobación inicial del PBOM. Todo ello sin perjuicio de si el Ayuntamiento desde su marco autónomo de decisión política pudiera decidir que alguna determinación del planeamiento vigente debiera quedar igualmente “suspendida”.



2. SÍNTESIS DE ÁMBITOS EN LOS QUE LA ORDENACIÓN PROYECTADA ALTERA LA VIGENTE.

Los rasgos y alteraciones más significativas del nuevo PBOM son los siguientes, agrupados por, cambio de modelo de planificación urbanística determinista a estratégica, en la ordenación del término municipal y del núcleo urbano y entorno:

2.1. CAMBIO DE MARCO DE REFERENCIA NORMATIVO URBANÍSTICO, DE MODELO Y DE CONCEPTO PLANIFICADOR: DE LA PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA A LA PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA.

Uno de los cambios más relevantes que se va a operar por el nuevo PBOM, es que, de acuerdo con el nuevo marco legal (LISTA) vamos a pasar del modelo de ordenación urbanística clásico que prácticamente ha tenido continuidad desde la primera Ley del Suelo de 1956, al cambio conceptual más substancial que se ha producido en el marco urbanístico de nuestro país en los últimos años, un modelo de **“ordenación estratégica”**, en la escala de la ordenación **“general”** del PBOM, ya que en la escala de la ordenación **“detallada”** a materializar de forma diferenciada en el propio



instrumento simplificado de PBOM subsisten planteamientos similares al régimen anterior.

Vamos a pasar de un modelo de NNSS-2001 + PGOU-AdP-2009 desfasado respecto a la realidad en diversos aspectos enumerados en el apartado 3 de la Memoria de información, extremadamente predeterminista para unos tiempos como los actuales caracterizados por la incertidumbre de lo que pueda pasar la semana próxima y que, en coherencia con dicho régimen LOUA pretendía predecir la evolución urbana exacta y precisa a un horizonte de 2 cuatrienios, con plazos estrictos de cumplimiento y de precisiones regulatorias, volcada principalmente en los nuevos crecimientos; y que era tan complejo en su elaboración y tramitación (de 10 a 15 años de media), que cuando raramente se alcanzaba la deseada aprobación definitiva, el resultado poco se parecía a las aspiraciones originarias o a las necesidades del momento de dicha aprobación. De hecho, aunque la LOUA nos hablaba en su Exposición de motivos de una definición del PGOU como *“el instrumento que planifica su territorio a partir del diagnóstico de sus características, la detección de sus demandas y el modelo de ciudad del que quieran dotarse sus vecinos y responsables políticos”*, y que a los municipios les correspondía la casi totalidad de competencias urbanísticas, reservándose el Estado y la Comunidad Autónoma solo las competencias residuales de *“control de legalidad y de intereses supralocales previamente establecidos”*; pero la realidad es que los escasos PGOU que alcanzaban la aprobación definitiva solo respondían en una mínima parte a las aspiraciones de su ciudadanía local y de sus representantes políticos, y que la Junta de Andalucía y resto de órganos sectoriales, ejercían casi generalizadamente una tutela asfixiante sobre las decisiones legítimas municipales, mucho más allá de su límite reglado *“control de legalidad y de intereses supralocales”*, con lo que el modelo ya estaba caduco, prácticamente desde la entrada en vigor de la LOUA y, sus numerosas modificaciones no

hicieron más que agravarlo.

Ahora desde la exposición de motivos de la LISTA se nos dice al parecer desde un poder legislador autonómico muy convencido, que ***“no puede demorarse el reconocimiento pleno de las competencias locales en el planeamiento urbanístico”***, con el único límite de los intereses supralocales enumerado en el artículo 2.1, y el resultado del articulado de la LISTA aprobado por el Parlamento de Andalucía es bastante coherente con dicho planteamiento, e incluso dando satisfacción a un clamor desde sectores profesionales, económicos y municipalistas, de que la aprobación definitiva del planeamiento general correspondiese a los Ayuntamientos. Sin embargo, al mismo tiempo que en la citada exposición de motivos se nos indica el objetivo de la LISTA de ***“reducir la densidad normativa en urbanismo porque, de intensificarla, se reduciría en la misma proporción la competencia local para establecer una política urbanística propia”***, ya se plantean serias dudas de que el resultado del Reglamento de la LISTA sea suficientemente coherente con los objetivos de la Ley en este aspecto. Es conveniente recordar una dilatada normativa europea, en su mayor parte ya incorporada al Derecho español, y que determina a los Estados miembros a legislar ***sólo cuando sea necesario***, de conformidad con los principios de *subsidiariedad* y *proporcionalidad* conforme al artículo 5 del tratado de Funcionamiento de la Unión Europea y el principio de ***“Hacer menos pero de forma más eficiente”*** (*“Doing less, More efficiently”*); promover un marco normativo *“sin más cargas administrativas para los ciudadanos y empresas que las estrictamente necesarias para la satisfacción del interés general”* y que *“las Administraciones Públicas, lejos de constituir un obstáculo para la vida de los ciudadanos y las empresas, deben facilitar la libertad individual y el desenvolvimiento de la iniciativa personal y empresarial”*. Por lo tanto, normas contradictorias con los objetivos con los que se formuló la LISTA, normas sin *“motivación”* conocida y acreditada que impongan

limitaciones desproporcionadas a los municipios, a la actividad económica, o a los contenidos *discrecionales* o de *oportunidad* de los Planes, de exclusiva competencia municipal (según amplia jurisprudencia del TC y TS), difícilmente pueden ser coherentes con las pautas de *Smart Regulation* que nos marca la UE y asumidas por el marco legislativo básico de la LISTA antes mencionado, y prácticamente enmendado un año después por el R-LISTA, y continúa haciéndose con cada Ley sectorial nueva que afecta al Urbanismo, en la que es práctica habitual corregir a la LISTA en sucesivos aspectos, las últimas en diciembre de 2025 con las Leyes 4/2025, y 7/2025, respectivamente para el fomento de la industria y el patrimonio de la Comunidad Autónoma y acaba de llegar la Ley 4/2026, de 24 de marzo, de Patrimonio Cultural de Andalucía, que supondrá (entra en vigor en un año desde su publicación en BOJA) uno de los mayores retrocesos en competencias locales en materia de patrimonio histórico vistos en las últimas décadas, conteviniendo la línea en sentido contrario de la jurisprudencia reciente, y las Leyes de patrimonio de otras Comunidades Autónomas.

Frente a la planificación muy determinista e inflexible del modelo LOUA, la Exposición de motivos de la LISTA formula también dos cualidades muy relevantes de la nueva forma de planificación: **Flexibilidad y simplificación**, aspectos sobre los que se había venido reflexionando desde 2007 tanto en sectores profesionales como la propia Administración del Estado, siendo el documento más representativo de dicha necesidad de cambio de enfoque metodológico el *Libro Blanco de la Sostenibilidad en el Planeamiento Urbanístico Español* (1), en el que en su apartado “5.5. Necesidad de cambiar las características del Plan de urbanismo”, se expone: “...el

(1) *Libro Blanco de la Sostenibilidad en el Planeamiento Urbanístico Español*. Ministerio de la Vivienda. 2010. Dirección: José Manuel Naredo y José Fariña Tojo.

*planeamiento urbanístico, tal y como está planteado en la mayor parte de las Comunidades Autónomas necesitaría cambios importantes. El primero sería la diferenciación entre los objetivos a corto y a largo plazo. La necesidad de incluir algo parecido a la **planificación estratégica** para la definición de las grandes líneas de construcción de la ciudad se viene demandando incluso independientemente de la necesidad de hacer más sostenible el territorio planificado. Incluso se le ha llegado a dar nombre: plan ciudad, plan estratégico urbano, plan de objetivos o planificación urbana a largo plazo. Una buena parte de los objetivos de sostenibilidad (básicamente los de sostenibilidad global) son objetivos a largo o muy largo plazo, incluso buena parte de ellos pretenden cambiar tendencias. Esta situación choca frontalmente con la actual, en la cual los planes de urbanismo se suelen redactar con horizontes temporales de unos ocho años. Sin embargo también es verdad que muchas veces resulta necesario cambiar determinadas características del plan, dependiendo de las circunstancias del momento, manteniendo los objetivos finales. Por eso parece necesario que los planes urbanísticos cuenten con un núcleo de consenso con propuestas basadas en horizontes temporales de 20 a 30 años, y otras determinaciones de un plazo mucho menor. Por supuesto que los procesos de revisión de ambas partes no deberían presentar las mismas características”.*

En reciente artículo del propio José Fariña (2) ha vuelto a introducir interesantes reflexiones sobre este asunto, respecto a la necesidad de cambiar las características metodológicas del planeamiento urbanístico tradicional y que “hay que planificar de una forma suficientemente flexible como para ir tomando decisiones en función de los escenarios que se vayan definiendo progresivamente. Ya no es posible abordar el futuro de un asentamiento de forma fija e

(2) *Cambiar los Planes de Urbanismo*. 2023. Blog de José Fariña.

AYUNTAMIENTO DE EL CUERVO DE SEVILLA

*indeleble, casi para siempre, como si el futuro se fuera a desarrollar exactamente tal y como se deduce de lo que ha sucedido en el pasado.....La palabra clave sería, por tanto la **flexibilidad**".*

Por lo tanto, aparte de la necesidad de aprender que precisamos todos los agentes implicados sobre la implementación de este objetivo clave de la flexibilidad en coherencia con la LISTA, tampoco deberíamos olvidar el otro objetivo relevante asociado que es el de la "simplificación" de los instrumentos de planeamiento, en especial los de concreción de la **ordenación general estratégica**, ya que la escasa experiencia práctica hasta la fecha en la aplicación de la LISTA, ya provocan serias dudas de que los nuevos planes urbanísticos del régimen LISTA vayan a distinguirse precisamente por su "simplificación" respecto a la LOUA, en sus contenidos, y en cuanto a la tramitación. A falta de definición de la propia LISTA, posiblemente quien mejor define este concepto de "ordenación estratégica es Emilio Carrillo (3): "La planificación estratégica es de naturaleza socioeconómica, productiva, tecnológica y empresarial. Proporciona una visión global de la ciudad en un proceso de cambio permanente y para ello establece prioridades y concentra esfuerzos, sistematiza objetivos y delimita proyectos infraestructurales y emprendedores dirigidos al desarrollo y a la generación de renta y empleo, fomenta la colaboración público-privada, crea una cultura estratégica común, refuerza, ante la comunidad, los diferentes liderazgos (institucional, social, económico, etc.) y, finalmente, desemboca en un programa de acciones. Pero, por otro lado, la ciudad es ante todo una realidad física, por lo que esa "**ciudad que queremos**" ha de concretarse en "**el territorio que tenemos**". Por ello el modelo de ciudad, su plasmación efectiva, exige una planificación

(3) Emilio Carrillo Benito y José Carlos Cuerda García-Junceda. *Ciudad, Cambio Climático y Sostenibilidad*. Junta de Andalucía. 2008.

*física y urbanística coherente con el referido modelo, apta para llevarlo a la realidad, y capaz de dirigir el timón del desarrollo urbano y territorial de la ciudad **hacia donde sus ciudadanos han señalado**".*

Este Avance de PBOM es el primer paso para que la población cuerveña se exprese y participe sobre unas propuestas ya bastante concretas, en las que también hemos procurado integrar, aparte de los criterios de los representantes y servicios municipales, las aspiraciones ciudadanas que han quedado de manifiesto en la amplia encuesta de participación activada durante los primeros meses de trabajo. Continuando en términos del libro citado de Emilio Carrillo, desde el Avance se pretende un debate lo más amplio posible sobre "**la ciudad que queremos**" y que su resultado final en cuanto al modelo estratégico de territorio municipal y de ciudad **vayan hacia donde sus ciudadanos han señalado**, y para el logro de dichos objetivos se recomienda al Ayuntamiento el máximo fomento e integración de los resultados de la participación pública en las distintas fases de elaboración y tramitación del PBOM, y en particular del presente Avance que ahora nos ocupa.

2.2. CAMBIOS MÁS RELEVANTES SOBRE LA ORDENACIÓN DEL TÉRMINO MUNICIPAL.

2.2.1. CLASIFICACIÓN DE SUELO.

En la ordenación del término municipal, el PBOM profundiza y actualiza al régimen de la LISTA la clasificación del vigente planeamiento constituido por las NNSS-2001 + PGOU- AdP-2009, que por la fecha de aprobación definitiva, le han sobrevenido las siguientes circunstancias, legislación y planificación supramunicipal:

COMPARACIÓN DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE Y EL NUEVO PBOM				
1. NNSS-2001 + PGOU-AdP-2009		2. PBOM 2026		3. VARIACIÓN % (2b-1b)
1a. CLASIFICACIÓN SEGÚN LOUA	1b. SUPERFICIES m ²	2a. CLASIFICACIÓN SEGÚN LISTA	2b. SUPERFICIES m ²	
S. URBANO (SUr): -Consolidado:	1.185.191	S. URBANO (SUr): -Urbanizado:	1.191.996	0,57
-No consolidado:	244.456	-Sujeto ATU de reforma interior:	321.075	
		-Sujeto a ATU de mejora urbana:	4.134	
		-Sujeto a AU :	31.608	
TOTAL SUr:	1.429.647	TOTAL SUr:	1.548.813	8,34
S. URBANIZABLE (Suz): -Ordenado:	613.992	S. RÚSTICO adscrito a modelo estratégico: -En curso desarrollo	613.992	
-Sectorizado:	413.187	-Modelo a medio plazo:	87.647	-78,79
-No sectorizado:	0	-Modelo a largo plazo:	625.558	
TOTAL SUz:	1.027.179	TOTAL RÚSTICO adscrito a modelo estratégico:	1.327.197	29,21
TOTAL URBANO + URBANIZABLE:	2.456.826	TOTAL SUr + SR adscrito a modelo estratégico de evolución urbana a medio y largo plazo:	2.876.010	17,06
SUELO NO URBANIZABLE (SNU):		SUELO RÚSTICO (SRU)		
-SNU carácter rural o natural:	20.589.192	-Src de regularización de asentamientos	948.149	
-SNU protegido planific territ o urbanística:	2.081.271	-SRc común: resto no adscrito a modelo estratégico:	23.205.723	12,71
-SNU esp protección leg. Específica (*):	5.342.711	-SRc preservado:	2.353.687	
TOTAL SNU:	28.013.174	-SRepl especial protección leg sectorial:	1.086.431	-79,67
		TOTAL SRU:	27.593.990	-1,50
	30.470.000	TOTALES:	30.470.000	

OBSERVACIONES: (*) En los supuestos en los que se superpone el (SNUepl) sobre el resto de clases de SNU, prevalece y se computa el primero, por ser normativamente el que prevalece.

-La propia LOUA que entró en vigor un años después de la aprobación de las NNSS-2001

-Modificación de la **legislación estatal de suelo de 2007** (vigente TRLSRU-2015), que supuso un importante cambio de paradigma en el urbanismo, la sistematización de la introducción del principio del desarrollo territorial y urbano “sostenible”, así como la diferenciación de dos situaciones a efectos de valoración, suelo en situación de urbanizado y suelo en situación rural.

-Entrada en vigor del *Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía*, aprobado por Decreto 206/2006, de 28 de diciembre.

-**Declaraciones ZEC** de la Laguna de los Tollos y de arroyo Salado de Lebrija-Las Ccabezas.

Todos estos cambios suponen innovaciones muy relevantes a introducir en el PBOM respecto al planeamiento general vigente en

la ordenación del término municipal.

En el resto de suelo rústico común, desde el PBOM se busca una mayor coherencia con las unidades de paisaje inventariadas en el apartado 2.3 de la Memoria de información, así como la integración sistematizada del régimen LISTA, y en especial la ampliación de los conceptos de usos y actuaciones ordinarias y extraordinarias en suelo rústico bastante más amplia de la del régimen LOUA.

2.2.2. LA DELIMITACIÓN DE LOS SUELOS ADSCRITOS A LAS DIFERENTES CATEGORÍAS DEL SUELO RÚSTICO.

2.2.2.1. SUELO RÚSTICO ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR LEGISLACIÓN SECTORIAL (SRepl-nº).

A esta categoría, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 14.1.a) de la LISTA, se adscriben los terrenos que tengan establecido en la legislación reguladora de los dominios públicos, de protección del medio ambiente, de la naturaleza o del patrimonio histórico, u otras análogas, y previa aprobación de los actos o disposiciones necesarias para su delimitación o identificación, un régimen jurídico sobre los usos del suelo que demande para su integridad y efectividad esta categoría de suelo rústico.

Respecto a esta última cuestión, en el municipio se dan dos situaciones claramente diferenciadas:

- Espacios que forman parte de la red de espacios naturales protegidos de Andalucía y Red Natura, además en nuestro municipio con declaración de Zonas de Especial Conservación (ZECs, en el caso de la "Laguna de Los Tollos" y el arroyo "Salado de Lebrija-Las Cabezas" y que la

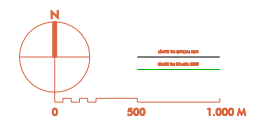
preservación del medio ambiente o natural demanda esta clasificación.

- Ámbitos de dominios públicos en los que el propio acto declarativo delimita físicamente el ámbito. En esta situación se encuentran las vías pecuarias y dominio público hidráulico (DPH), entendiendo por tal (ante casi generalización de ausencia de deslinde administrativo), el deducible de la información digital de trazado que consta en la web del Ministerio para la Transición Ecológica y Confederación Hidrográfica del Guadalquivir (CHG), incluyéndose en esta categoría igualmente la zona de servidumbre de 5 m a ambas márgenes.

- No obstante, sobre las protecciones derivadas de afecciones de la legislación de Aguas, hay que hacer constar que estamos ante una interpretación, ya que aunque habitualmente proponemos al municipio consultar expresamente a CHG sobre deslinde de estos dominios públicos y áreas inundables, la realidad práctica es que la cartografía accesible de en este caso de CHG, solamente en los cauces principales consta la anchura del cauce que cabe interpretar como dominio público hidráulico. Decimos "interpretar", porque dicha anchura habitualmente tampoco coincide con la información catastral de dichos previsible "dominios públicos". Por ello al abordar el SRepl-A, profundizaremos en esta cuestión y en la ordenación más adecuada desde el PBOM.

Asimismo, es conveniente poner de manifiesto la situación especial que se pueda dar en el municipio, cuando puedan confluir varias de las protecciones sobre un mismo espacios, en cuyo caso operarían todas conjuntamente, salvo que de la legislación sectorial o criterios

CLASIFICACIÓN DE SUELO



AYUNTAMIENTO DE EL CUERVO DE SEVILLA

de las Administraciones que tutelan los mismos, se deduzca la prevalencia de un dominio público sobre otro. En este caso tendríamos por ejemplo La Cañada de la Divisoria y de las Ventas, que se superpone con la delimitación ZEC de Laguna de Los Tollos. Obviamente, entendemos que la laguna, como espacio natural, aunque no declarado, debió existir algunos miles de años antes que el trazado del DP de la vía pecuaria. No obstante, trasladamos a las Administraciones competentes que nos concreten y se pongan de acuerdo acerca de qué prevalece, la protección de la vegetación protegida de borde de la Laguna, o el tránsito ganadero que devoraría rumiando grácilmente dicha vegetación. La decisión que consensuen las Administraciones implicadas, la asumiremos obedientes desde el municipio, como no puede ser de otra manera ante los intereses supralocales tan relevantes comprometidos y coincidentes en un mismo espacio.

Una vez sentados estas premisas y criterios, procedemos a identificar cada una de las categorías de SRepl-nº identificadas en el Plano de ordenación o.1 (ver síntesis de Figura 2.1 de la página anterior):

A) ESPECIAL PROTECCIÓN DE ESPACIOS NATURALES, PATRIMONIO NATURAL Y BIODIVERSIDAD:

Hay que señalar que los dos espacios protegidos declarados en el municipio, están compartidos con los municipios vecinos de Lebrija y Jerez.

a) SRepl-1: ZEC Laguna de Los Tollos (ES6120011):

Fue declarada Zona de Especial Conservación (ZEC) , mediante Decreto 1/2017, de 10 de enero. Dispone de Plan de Gestión

aprobado por Orden de 11 de febrero de 2017. El objetivo del PBOM a reflejar en su normativa será integrar la literalidad del régimen de protección de dicha normativa.

b) Srepl-2: ZEC Salado de Lebrija-Las Cabezas (ES6180014):

Fue declarada ZEC por Decreto 113/2015, de 17 de marzo, y su Plan de Gestión aprobado por Orden de 12 de mayo de 2015.

El objetivo del PBOM sobre ambos espacios, es la mera remisión a las condiciones de uso y gestión, mayoritariamente recursos hídricos y paisajísticos, y con las actividades, equipamientos e infraestructuras que precise la gestión de estos espacios de titularidad de la Junta de Andalucía.

B) SRepl-A: PROTECCIÓN DE AGUAS: DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO Y ZONA DE SERVIDUMBRE:

En el dominio público hidráulico (DPH) más zona de servidumbre de 5 m, aunque no consten expedientes de deslinde, tradicionalmente se ha considerado que cuando discurren por suelo rústico, deben de clasificarse como “suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial de Aguas” del supuesto del artículo 14.1.a) de la LISTA. A tal efecto, salvo indicación de otro criterio por parte del Organismo de cuenca (CHG), a efectos del PBOM se ha integrado como DPH, en los cauces principales la anchura que consta en la información digital descargable CHG y, en los cauces secundarios, dado que solo consta el eje, el dimensionado del DPH habrá de concretarse en cada caso específico en que se plantee alguna actuación ordinaria o extraordinaria en sus proximidades, y utilizarse como referencia de delimitación la cartografía del catastro de rústica.

En el caso del suelo urbano no hay inventariado ningún cauce público. Respecto al entorno, se integra una parte del Arroyo de Los

AYUNTAMIENTO DE EL CUERVO DE SEVILLA

Alcones al Oeste, y por otra el Arroyo de Los Alcones por el Este, que quedaría a unos 105 m de distancia del eje del mismo.

Una vez confirmado el “modelo estratégico” tras la fase de Avance, se procederá a realizar un Estudio Hidrológico e Hidráulico de dichos arroyos para determinar:

- La delimitación técnica del DPH.
- Las llanuras de inundación T-50, T-100 y T-500 años.
- La Zona de flujo preferente (ZFP).

La legislación sectorial básica de aguas integrada es la siguiente:

- *Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas (Modificada por Ley 62/2003 de 30 de diciembre y por Real Decreto Ley 4/2007, de 13 de abril).*
- *Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los Títulos Preliminar, I, IV, V, VI y VII de la Ley 19/1985, de 2 de agosto, de Aguas. Modificado por Real Decreto 9/2008, de 11 de enero. Modificado por Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre.*

C) **SRepl-VP: PROTECCIÓN DE VÍAS PECUARIAS.**

Las vías pecuarias que discurren por el municipio, según información actualizada de la REDIAM se ha reflejado en el Plano de ordenación o.1.

De la coordinación del criterio de clasificación del artículo 14.1.a) de la LISTA con la legislación sectorial de vías pecuarias (*Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y Decreto 155/1998, de 21 de julio,*

por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía), solo cabría asignar la clasificación de “suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial” a las vías pecuarias **deslindadas**. No obstante ante el hecho de que por parte del departamento de Vías Pecuarias, sin tener competencial sectorial alguna en materia de “clasificación urbanística del suelo”, se ha abogado por la adscripción de todas las vías pecuarias, estén deslindadas o no a la categoría del artículo 14.1.a). Habiéndose consultado al respecto a la Consejería que si tiene atribuidas las competencias urbanísticas de control de legalidad en materia de clasificación de suelo se ha pronunciado también por la adscripción general a la categoría del artículo 14.1.a).

Desde el municipio se adopta el criterio establecido por la Consejería que sí tiene atribuida la competencia, por dicha exclusiva razón, ya que el criterio no es coherente con el principio de “no regresión” (Stand Still), y por los problemas que generará el hecho de que una vía cuando se deslinda, puede estar a 200 o 400 m de donde se suponía en la deficiente cartografía de los Proyectos de clasificación trasladados a la REDIAM. Por lo tanto el municipio tampoco se considerará responsable de la adopción de una clasificación que no comparte, por las razones detalladas argumentadas en la Memoria de ordenación y, de producirse cualquier conflicto con propietarios afectados, por la “no regresión” de una clasificación otorgada con dicha precariedad de argumentación jurídica se dará traslado del posible problema a las Consejerías que han obligado al municipio a adoptar un criterio de clasificación que estimamos no fundamentado.

2.2.2.2. SUELO RÚSTICO PRESERVADO POR LA EXISTENCIA ACREDITADA DE RIESGOS (SRpou-nº).

El supuesto del apartado 1.b) del artículo 14 de la LISTA nos

AYUNTAMIENTO DE EL CUERVO DE SEVILLA

determina como adscripción a este criterio de clasificación “la existencia acreditada de procesos naturales o actividades antrópicas susceptibles de generar riesgos, lo que hace incompatible su transformación mediante urbanización mientras subsistan dichos procesos o actividades”.

El Avance del PBOM no contempla de momento ninguna adscripción a esta categoría. Una vez que se confirme tras la consulta pública el modelo estratégico, se elaborará un Estudio Hidrológico e Hidráulico al que nos hemos referido en el apartado B) y la zona inundable T-500 se adscribirá a “SR preservado por ordenación urbanística por riesgo de inundación”.

Consultada la información disponible en el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI), se comprueba que no se recoge información en el núcleo urbano de El Cuervo y su entorno.

A pesar de que según el artículo 43 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía, y en la Directriz 105 del POTA, corresponde al Organismo de cuenca, en este caso CHG, el deslinde del DPH, así como de las zonas inundables con periodos de retorno de 500, 100 y 50 años, así como la Zona de flujo preferente (ZFP); ante la constatación de que no hay información en el SNCZI ni que esté prevista su elaboración a medio plazo, y puesto que desde el municipio se quiere realizar una planificación urbanística responsable en relación a este riesgo, se ha decidido que se realizará el Estudio Hidrológico e Hidráulico antes referido a los efectos de su consideración en la ordenación urbanística del núcleo urbano y su entorno.

También es conveniente dejar patente que a quien corresponde la “acreditación” del **riesgo cierto y acreditado**, es a la planificación

sectorial a través de los **Planes de Gestión del Riesgo de Inundación (PGRI)**, a formular por la Administración sectorial competente, que es donde se establecerá la combinación de la “probabilidad de la inundación”, así como las consecuencias negativas previsibles para personas y bienes.

No obstante, ante la ausencia de PGRI, y mientras persista dicha situación desde el PBOM se aplicarán las propias cautelas de evitar cualquier desarrollo urbanístico que incida en zonas inundables de riesgo, en las que solamente se estima viable su destino a sistemas generales de Zonas Verdes y, en la zona de flujo preferente (ZFP), dichos espacios verdes estarán sometidos a las limitaciones adicionales del RDPH.

La evaluación a realizar se limitará al ámbito del núcleo urbano y su entorno inmediato. Por lo tanto, cualquier implantación ordinaria o extraordinaria en suelo rústico cercana a los cauces inventariados en el TM, deberá realizar su propio Estudio hidrológico para determinar el riesgo en esa situación concreta.

2.2.2.3. SUELO RÚSTICO PRESERVADO POR LA ORDENACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA.

A esta categoría, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 14.1.c) de la LISTA, se adscriben “los terrenos cuya transformación mediante la urbanización se considere, por los instrumentos de ordenación territorial o urbanística, incompatible con la consecución de los fines y objetivos establecidos en dichos instrumentos por razones de sostenibilidad, protección de los recursos culturales, racionalidad y viabilidad, o por los valores en ellos concurrentes: ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales, paisajísticos, y aquellos que deban ser reservados para usos de interés general, atendiendo a las

AYUNTAMIENTO DE EL CUERVO DE SEVILLA

características y condiciones del municipio”.

De los criterios que definen la adscripción a las 4 categorías de suelo rústico, está claro que la c) es la que se presta a una mayor “discrecionalidad”, lo que la transforma en la más compleja en cuanto a decisión si queremos que el planeamiento responda a motivaciones sólidas en su argumentación.

A) SRpot-nº: SUELO RÚSTICO PRESERVADO POR LA ORDENACIÓN TERRITORIAL (O SUPRALOCAL):

Nuestro municipio está afectado por dos espacios catalogados por el PEPMF de las provincias de Sevilla y de Cádiz, siguientes, y que los adscribimos a esta categorización de “SR preservado”, con los matices que exponemos a continuación para cada uno de ellos. Estamos ante una “planificación especial” obviamente supralocal, más que ante un “plan territorial”. La incorporación por el POTA al “sistema de protección territorial”, estimamos que jurídicamente se limita a integrar la literalidad de las determinaciones del PEPMF, de ahí suponemos la publicación de la Normativa del PEPMF y su Catálogo, unos meses después de la aprobación del POTA en 2006.

a) SRpot-1: ZH-8 Laguna de Tollón o de Los Tollos:

La delimitación del PEPMF originario aprobado en 1986 incluía un amplio entorno alrededor de la Laguna en TM de El Cuervo. Curiosamente la mayor parte del vaso de la laguna se encuentra en TM de Jerez de la Frontera, pero en el PEPMF de la provincia de Cádiz no se establece protección alguna ni se incluye en su Catálogo.

La normativa del PEPMF y su Catálogo no fue publicada hasta 2007, desde mediados de los años 90, este entorno tan amplio de la laguna

ya estaba bastante antropizado y más aún en 2007. Por lo tanto, puesto que, tal y como argumentamos en el apartado 2.2.2.C) de esta Memoria en relación a los objetivos y criterios a aplicar desde el PBOM a este espacio (argumentos a los que nos remitimos), la catalogación no implica ninguna predeterminación normativa de que sea “espacio preservado o protegido”, en términos de clasificación de suelo propugnamos que, “espacio preservado” (SRpot-1) se limite a un ámbito similar al declarado ZEC y el resto del espacio catalogado ZH-8, se clasifique como una zona específica de suelo rústico común (SRc), en el que en su normativa urbanística se regulen los usos ordinarios y extraordinario, en términos de protección de la calidad de las aguas que vierten a la laguna, y que su ámbito sea el que topográficamente coincide con dicha cuenca de vertido, que no es ni el literal del PEPMF, ni el previsto en el PGOU-AdP vigente que parece seguir un criterio de límites de propiedad en vez de espacio físico de vertido de aguas.

b) SRpot-2: CS-3 Sierra de Gibalbín:

Tal y como explicamos en el apartado 5.2 de la Memoria de información, estamos ante un espacio que según el PEPMF de la provincia de Cádiz estaría íntegramente en la provincia de Cádiz, pero los problemas habituales de delimitación de demarcaciones municipales hace que, en el actual límite oficial del IGN, tendría una pequeña parte en TM de El Cuervo.

Por lo tanto el código CS-3 corresponde a espacio catalogado de la provincia de Cádiz por su PEPMF y, salvo mejor criterio de la Consejería con competencias territoriales y urbanísticas, desde la competencia municipal estimamos que debemos integrar en nuestra futura Normativa Urbanística del PBOM, las determinaciones del PEPMF de otra provincia.

B) SRpou-nº: SUELO RÚSTICO PRESERVADO POR LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA:

A esta categoría adscribimos desde el PBOM dos conceptos:

a) SRpou-1: Gibalbín 2:

Se trata del único ámbito espacial que proponemos “preservar” en el municipio desde el criterio urbanístico municipal, desde razones tanto topográficas, paisajísticas, y como contenedor de los casi únicos espacios “forestales” más naturalizados del TM (manchas de dehesa y matorrales mediterráneos) que ocupan las partes más elevadas. Al concepto paisajístico además, según el apartado b) siguiente, proponemos incluirlo en el Catálogo municipal de espacios de interés por dicha motivación.

b) SRpou-2: Protección del patrimonio rural de interés municipal:

Se incorpora a esta categoría todos los bienes y espacios del “patrimonio rural” de protección ordinaria municipal.

Tal y como hemos razonado en el apartado 2.1.1. de la Memoria de Información, en el TM de El Cuervo, de momento, no hay ningún bien del patrimonio histórico o arqueológico inventariado desde la escala de decisión autonómica y que debamos obligadamente desde el planeamiento municipal proteger, desde los denominados “criterios

absolutos” de la jurisprudencia sobre esta materia.

Recordar adicionalmente que la totalidad de localizaciones de “indicios” de yacimientos arqueológicos en el TM provienen de

estudios académicos y universitarios, y que no tenemos constancia de su inventario por la Consejería de Cultura, que sería lo que nos obligaría a catalogarlos desde el “interés supralocal autonómico” y, por lo tanto esa es la razón de que estas localizaciones de interés arqueológico las preservemos como “patrimonio de interés ordinario municipal”.

Sobre la enumeración y descripción de estos bienes y espacios del patrimonio cultural, de acuerdo con la sistemática de la presente Memoria, profundizaremos en el 3.1.11 y en el Avance de Catálogo que se incorpora como Anexo 1 de la misma.

c) SRpou-3: Suelo preservado por riesgo de inundación:

A este concepto ya nos hemos referido en el apartado 3.1.2.2. al que nos remitimos. Cuando tras el proceso de Avance y concreción del “modelo estratégico” se elabore el Estudio Hidrológico e Hidráulico de los arroyos de Las Arenas y Lo Alcones, el suelo resultante se le otorgará esta categoría de clasificación SRpou-3, o bien se calificarán como sistema general o local de zonas verdes, que es la otra alternativa legalmente admisible cuando se incluyen en el modelo estratégico urbano.

2.2.2.4. SUELO RÚSTICO COMÚN.

A esta categoría, de acuerdo con el artículo 14.1.d) de la LISTA, se adscribe el resto del suelo del término municipal no adscrito a la categoría de especialmente protegido por legislación sectorial o preservado de los apartados anteriores.

La evaluación de las áreas homogéneas del suelo rústico común, que ocupa en torno a 3/4 de la superficie del TM, se realiza casi

AYUNTAMIENTO DE EL CUERVO DE SEVILLA

íntegramente en base a la coherencia con las Unidades de Paisaje delimitadas según justificación del apartado 2.3 de la Memoria de información y su reflejo en el Plano de información i.8.

a) **SRc-1(2): SUELO RÚSTICO COMÚN, ADSCRITO AL MODELO DE EVOLUCIÓN ESTRATÉGICA DEL NÚCLEO URBANO A MEDIO Y LARGO PLAZO:**

Se trata de la mera identificación del SRc del entorno del núcleo urbano que se adscribe al *modelo de ordenación estratégica a medio y largo plazo* y que, mientras que de forma justificada se precise su transformación urbanística, le serán aplicables las condiciones del “SRc-2 Ruedos del núcleo urbano”.

b) **SRc-2: RUEDOS DEL NÚCLEO URBANO:**

Se trata de ruedos del entorno urbano que en algunos casos están muy antropizados por agrupaciones de viviendas presuntamente irregulares, o bien los espacios agrarios responden a una textura parcelaria de muy pequeño tamaño en relación al resto de áreas homogéneas, propio de pequeñas explotaciones de “*ruedos urbanos*” tradicionales de autoconsumo.

La Normativa para esta zona por una parte propiciará la “adecuación ambiental y territorial” de los asentamientos a través de PEAA Ts por iniciativa de las agrupaciones de propietarios que deseen acogerse a esta posibilidad, y por otra, para las zonas libres de agrupaciones de edificaciones irregulares se deberá propiciar que cualquier nueva edificación esté justificada y respete los requisitos de implantación del artículo 24 del R-LISTA.

c) **SRc-3: CAMPIÑA DEL BUJADILLO, VEGA DEL CUBO Y CONEJAR:**

Abarca el área inmediata a Los Ruedos del núcleo y aproximadamente la parte central del TM.

Representa fielmente la imagen tradicional de las campiñas bajas del Guadalquivir, mostrando sucesión de parcelas ocupadas por cultivos herbáceos, distribuidos por un perfil ondulado de pequeños cerros y suaves vaguadas, homogeneidad solo rota por algunas parcelas de frutal-olivar, por las edificaciones de uso agropecuario y la presencia de grandes vías de comunicación, en especial el cordón vegetal colindante a la autovía AP-4, diseñado en su día por el ilustre ecólogo y paisajista Fernando González Bernáldez.

d) **SRc-4: ENTORNO DE LA LAGUNA DE LOS TOLLOS.:**

Ya en el apartado 3.2.1.3 nos hemos referido al criterio de que el amplio entorno del ámbito físico de la laguna de Los Tollos, por su nivel de antropización actual (y desde mediados de la década de los 90 del siglo pasado, carece de justificación actual que se le otorgue la clasificación de “*suelo preservado por el planeamiento urbanístico*”, sino que la clasificación más idónea desde el criterio y competencia municipal es la de “*suelo rústico común*”, asignándole un área homogénea específica que responda al ámbito topográfico exacto de la cuenca de vertido a la laguna, en orden a, mediante medidas normativas específicas para este área homogénea propiciar la implementación de medidas que garanticen la calidad de las aguas que vierten a la laguna, disponiendo de forma obligada que tanto las edificaciones existentes como las futuras que pudieran autorizarse, dispongan de sistemas de depuración o fosas sépticas homologadas y con el mantenimiento regular correspondiente. Igualmente se estima

AYUNTAMIENTO DE EL CUERVO DE SEVILLA

imprescindible en dicho entorno propiciar buenas prácticas agrarias, limitando nitratos que puedan contribuir a la contaminación del agua de la laguna y afectar a su flora y fauna.

Estimamos que este proceder es el que mejor garantiza en la situación actual el logro de los objetivos de garantizar la calidad de las aguas de vertido a la laguna que, substancialmente es el objetivo de la protección que subyace en el régimen normativo del PEPMF y de su Ficha de Catálogo. Estimamos que la Ficha de Catálogo de este espacio realiza una referencia errónea a las Normas particulares aplicables, aludiendo al cumplimiento de las nº 31 y 32, cuando la que debería de corresponder a las “Zonas Húmedas ZH”, es la Norma 33, por lo que sería conveniente solicitar aclaración al respecto a la Delegación Territorial, para que en la Normativa del PBOM de fase inicial se implemente el régimen correcto.

Es conveniente recordar que la Normativa del PEPMF, no predetermina ninguna “clasificación de suelo” específica para los espacios catalogados por el PEPMF, dejando máxima libertad al respecto para que el planeamiento municipal justifique la clasificación más idónea a cada caso que, en definitiva, es lo que se está proponiendo con los razonamientos indicados.

e) SRC-5: CAMPIÑA ORIENTAL DE MICONES Y CERRO DEL VEINTICINCO::

Ocupa el extremo occidental del TM, se trata de una campiña de imagen muy homogénea, con limitada implantación actual de edificaciones y dedicando su espacio exclusivamente a los cultivos herbáceos. El predominio de las albarizas blanquecinas en su suelo y la basculación del terreno hacia las antiguas marismas de Quincena, la individualizan del resto de espacios del municipio; más si cabe al tener en su flanco oriental al núcleo urbano y las

parcelaciones de la carretera de Lebrija. La proximidad al núcleo urbano y la calidad paisajística le otorga una potencialidad para turismo rural sostenible de elevados estándares de respeto e integración de este espacio agrario de limitada antropización actual.

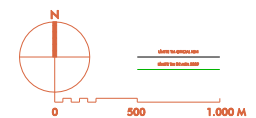
f) SRC-6: GIBALBÍN 1:

Sería la zona más baja del ámbito preservado “SRpou-1 Gibalbín 2”, que correspondería a las zonas más elevadas que dejarían paso a este espacio, donde la vegetación natural daría paso a zonas de vaguadas al cultivo del olivar; y a los cultivos de secano en las faldas que bajan hacia la campiña. La unidad por su situación más baja, solo sería fondo escénico del territorio más circundante, frente a la zona preservada Gibalbín 2, prácticamente visible desde cualquier punto del TM.

2.2.3. EL ESQUEMA DE LOS ELEMENTOS ESTRUCTURANTES DEL TÉRMINO MUNICIPAL.

Como complemento de la ordenación del término municipal a través del instrumento básico de la “clasificación del suelo” del Plano de Ordenación o.1, en el Plano de Ordenación o.2 (ver Fig 2.2. de la página siguiente) se establece el “esquema de los elementos estructurantes del término municipal”, que articulan el funcionamiento tanto de los usos globales del suelo rústico, como la planificación estratégica del núcleo urbano y de la evolución de su modelo de ordenación a medio y largo plazo. En dicho plano se definen los elementos que forman parte de dicha estructura del municipio y se incorpora el régimen especial de afecciones superpuestas (no siempre equiparables a “protecciones”, sino meras limitaciones o afecciones), de la legislación sectorial o del propio PBOM, para cada uno de los elementos, y se establece asimismo el carácter “norma”, “directriz” o

ARTICULACIÓN TERRITORIAL



AYUNTAMIENTO DE EL CUERVO DE SEVILLA

recomendación” de las determinaciones de la ordenación establecida:

B) SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES:

- a) **Carreteras:** Se concreta el régimen de afección de la legislación sectorial, para cada una según de jerarquía de carreteras que discurren por el término municipal o tienen relación funcional:

-Red de carreteras del Estado:

-Autovía AP-4.

-Carretera nacional CN-4.

-Hace unos 15 años se aprobó el Estudio Informativo de la Autovía del Sur, cuyo trazado discurriría por la zona Oeste del TM. En este momento hay incertidumbre sobre la implementación de esta iniciativa, sobre la que se ha consultado expresamente al Ministerio, y no nos consta respuesta. Sería conveniente aclarar su vinculación para el municipio durante la tramitación pendiente del PBOM.

-Red autonómica:

-Red intercomarcal: A-8152 y A-8152, ambas de conexión de la CN-4 con la circunvalación de Lebrija.

-Aunque fuera del TM, la carretera provincial CA-5100, si se realizase un enlace con la AP-4, tendría una especial relevancia para la accesibilidad a El Cuervo.

b) Vías pecuarias y caminos rurales e itinerarios recreativos:

En el Plano de ordenación o.2 se representa dicho sistema que se constituyen en el principal elemento vertebrador del medio rural y de la actividad agraria así como con sus posibilidades como itinerarios recreativos.

B) SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES BÁSICAS:

Se contempla el trazado de las infraestructuras básicas existentes y proyectadas que discurren por el término y se establecen las afecciones o protecciones adecuadas desde la legislación sectorial o del propio PBOM y se reflejan en el Plano de ordenación o.2. y de desarrollarán en la futura Normativa urbanística.

a) -Infraestructuras energéticas:

-Red de energía eléctrica de alta (220 kv) y media tensión (50 kv), y la subestación de El Cuervo.

-Sistema de autoabastecimiento energético mediante parque solar en régimen de comunidad energética local. Aparte de ello existen dos parque solares en proyecto en el TM que se recogen en el Plano o.2.

Oleoducto militar Rota-Zaragoza.

b) -Infraestructuras del ciclo integral del agua:

Las infraestructuras territoriales existentes del ciclo integral del agua se recogen en el Plano de ordenación o.2 y son gestionadas por el Consorcio del Huesna. En principio se

estiman suficientes para el suelo urbano y para el modelo futuro deberá gestionarse en el marco de cada ATU de nueva urbanización ante dicha Compañía las infraestructuras de enlace que puedan ser necesarias.

C) SISTEMA PROTECCIÓN HIDROLÓGICA:

Como complemento de las determinaciones derivadas de la clasificación del suelo, se incorpora el *sistema hidrológico*, aparte de para reflejar su importancia como *sistema natural* en la vertebración del territorio, para la incorporación de sus zonas de protección y que suponen condicionantes o limitaciones de usos de la legislación sectorial de aguas. Esta determinación en cuanto a integración de la literalidad de los cauces que desde la información SIG descargable de CHG no se detecta que suponga alguna alteración relevante respecto a la que ya consta en el PGOU-Adp.

Por otra parte se estima conveniente dentro del sistema de protección hidrológica incorporar las áreas de acuíferos que ocupan todo el TM, ya que si bien las mismas desde la técnica de la “clasificación del suelo” la categorización idónea salvo para el núcleo urbano y su entorno es la de “suelo rústico común”, en cambio tanto en áreas urbanas actuales o futuras, como en actuaciones ordinarias y extraordinarias en suelo rústico, se deberán tener en cuenta estas áreas de hidrología subterránea, estableciendo condiciones adicionales de estanqueidad en colectores de aguas residuales y en suelo rústico contemplar en las actividades que impliquen riesgo de vertido de contaminantes que se puedan infiltrar en los acuíferos, las medidas de impermeabilización adecuadas y, en las propias prácticas agrícolas ordinarias, controlar especialmente el uso de nitratos de acuerdo con las limitaciones de la legislación vigente.

D) SISTEMA DE PROTECCIÓN PATRIMONIAL:

Se incorpora en la estructura del término municipal el *sistema de protección patrimonial*, que integra de forma diferenciada los bienes ya declarados o inventariados desde la competencia supralocal autonómica (solo la Casa de Postas en el núcleo urbano), en los que el municipio está vinculado a la incorporación a su Catálogo urbanístico, frente a otros bienes sobre los que se propone su estudio para su incorporación al Catálogo, desde la exclusiva competencia municipal.

Aparte del régimen derivado de la “clasificación de suelo” se aborda en el apartado 3.1.2, el patrimonio que resulte catalogado en el término municipal y que se avanza en el Anexo 1 de esta Memoria, también son hitos y referentes en dicho espacio como componentes del “sistema patrimonial”.

E) SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS DEL AEROPUERTO DE JEREZ DE LA FRONTERA.

En el Plano de ordenación o.2, se incorporan también dentro de la estructura del término municipal, sistemas adicionales de protección sectorial, donde incluimos las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Jerez, que afectan en dos aspectos:

- Respecto a las servidumbres de operación de aeronaves, todo el TM está incluido.
- Servidumbre radioeléctricas: afectan exclusivamente al ámbito del TM que se delimita en el Plano de ordenación o.2

2.2.4. ACCIONES TERRITORIALES.

La instrumentación de la ordenación del término municipal a través del régimen básico de *clasificación del suelo* y del *esquema de elementos estructurantes* que vertebran las zonas de usos globales del término municipal enumeradas en apartados anteriores, es conveniente complementarla con el establecimiento con el carácter de directrices, de **“Acciones Territoriales”**, tendentes a mejorar la configuración, vertebración y articulación del *“modelo general de ordenación”*. A algunas de ellas ya nos hemos referido, pero es conveniente sistematizarlas y diferenciarlas en dos grupos de “Acciones Territoriales AT”:

- a) **Acciones de escala supramunicipal**, planificadas o en curso por otras Administraciones, o el simple reconocimiento de su carácter supralocal por su finalidad: El PBOM se limita, como no puede ser de otra manera, a integrar los planes o proyectos en curso.

Asimismo, también es plenamente legítimo, que desde la planificación estratégica municipal a través del presente PBOM, el municipio planifique desde su perspectiva local, cual puede ser su mejor contribución a la articulación de su propio término y con el territorio colindante, desde por supuesto el máximo respeto a las competencias de los municipios vecinos a los que expresamente se les recabará su opinión y coordinación durante la tramitación del presente PBOM, para alcanzar soluciones consensuadas a problemas supramunicipales, que estimamos serían beneficiosas para la comarca alcanzar dichas soluciones, sobre las que, también por supuesto, su coordinación última correspondería a la Junta de Andalucía o al Estado, cuando afecten a carreteras, sistemas de transporte, infraestructuras del ciclo del agua, y

demás elementos territoriales determinados de sus respectivas competencias.

-AT-CA-nº: *Movilidad. Red de Carreteras*: Se encuentran en trámite diversas iniciativas con incidencia en nuestro municipio:

-AT-CA-1: Estudio Informativo de Autovía del Sur. En este momento se desconoce el grado de vinculación actual de este Estudio de hace unos 15 años.

-AT-CA-2: Proyecto de reforma del enlace de la AP-4, con la CN-4.

-AT-CA-3: Proyecto de humanización de la CN-4 en la travesía del núcleo urbano de El Cuervo.

-AT-CA-4: Desde el PBOM se estima que sería de gran relevancia la implementación de un nudo de enlace de la CA-5100 con la AP-4 por su mejora de accesibilidad al núcleo de El Cuervo y su entorno.

-AT-VP-1: *Vías Pecuarias*: Coordinación con la Consejería titular de las vías pecuarias para completar el deslinde de las vías pecuarias del término municipal y su adecuación para itinerarios recreativos.

- b) **Acciones de escala municipal**: Son propuestas propias del PBOM, en coherencia con el análisis y diagnóstico realizado, o bien de mejora de la vertebración de la estructura municipal, o de su coordinación con la territorial. Las actuaciones irán precedidas en caso necesario por la

tramitación de alguna de las figuras de planeamiento especial o proyecto de actuación extraordinaria. El sistema de actuación será por expropiación cuando sea necesaria la adquisición de la titularidad del suelo, o mediante convenios entre las Administraciones y propietarios afectados. No se incluyen en este concepto aquéllas actuaciones asociadas al núcleo urbano o su entorno inmediato, que se abordarán a través de “Actuaciones urbanísticas (AUs)”.

-AT-CR-1: *Caminos rurales*: Realizar inventario municipal de caminos rurales, y potenciar su adecuación como itinerarios recreativos de aquellos de especial vertebración estructural por enlazar carreteras o vías pecuarias, mejorando la coordinación entre los tres sistemas.

-AT-CR-2: *Mejora de itinerario peatonal y ciclable entre el camino de las Monjas a su salida del núcleo urbano y la vía Pecuaria Cañada Real de la Divisoria y de las Ventas*, en el entorno de la laguna de Los Tollos.

-AT-CB-1: *Carril bici entre el Cuervo y Lebrija* apoyado en uno de los márgenes de la A-8151.

-AT-TR-1: *Fomento y promoción del turismo rural* en inmuebles catalogados en el medio rural, así como en el área de Campiña oriental de Micones y cerro 25.

-AT-PS-1: *Parque Solar. Infraestructura para la autonomía energética del municipio*: Parque solar en régimen de comunidad energética local. Se estima que su ubicación estratégica más conveniente sería en el entorno NO del núcleo urbano.

-AT-AS-1: *Asentamientos*: Adecuación ambiental y territorial

de asentamientos y agrupaciones de edificaciones irregulares a través de PEAAT, a formular por las asociaciones de propietarios que deseen acogerse a dicha posibilidad en coordinación con Ayuntamiento. Coordinación con Plan de Disciplina Urbanística en orden a evitar el crecimiento de dichas agrupaciones. Asimismo dar prioridad a la adecuación ambiental y territorial de las agrupaciones del entorno de la laguna de Los Tollos.

2.3. CAMBIOS MÁS RELEVANTES SOBRE LA ORDENACIÓN DEL NÚCLEO URBANO Y SU ENTORNO.

2.3.1. CLASIFICACIÓN DE SUELO URBANO.

La clasificación del “*suelo urbano*” (SUr) es una clasificación estrictamente reglada, de acuerdo con una larga y uniforme doctrina jurisprudencial, fundamentada en si se cumplen o no determinados requisitos físicos de urbanización, o de consolidación por la edificación o de ambos, según se determina en el artículo 13 de la LISTA.

Otra cuestión es que dentro de esta clase de suelo, se pueden dar *situaciones* en que sean precisas algunas de las actuaciones urbanísticas (AU) o de transformación urbanística (ATU), pero es al instrumento de la escala de ordenación detallada (PRI, EO) al que corresponde su identificación y establecimiento de los parámetros de desarrollo.

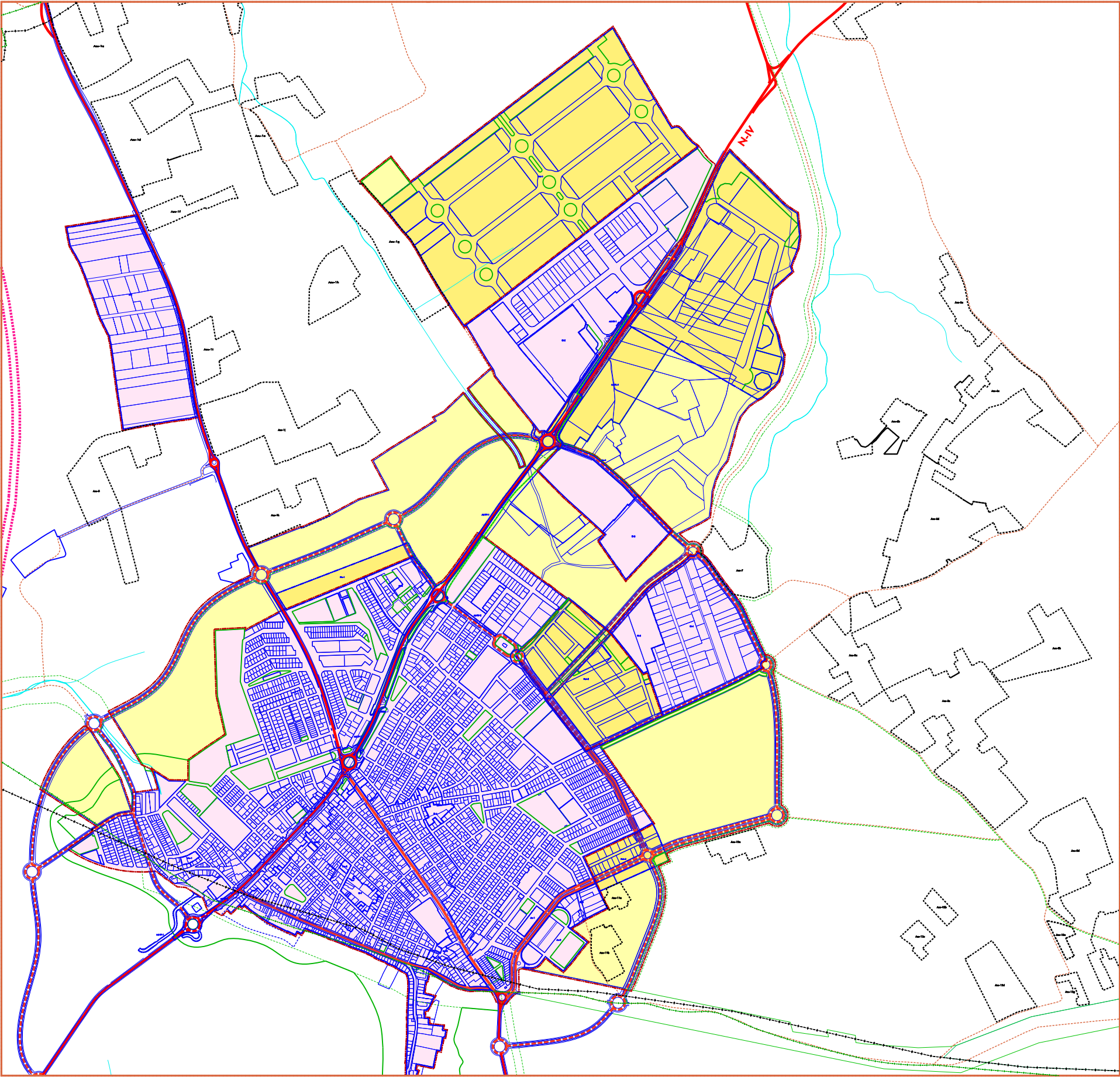
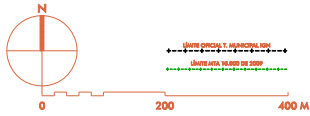
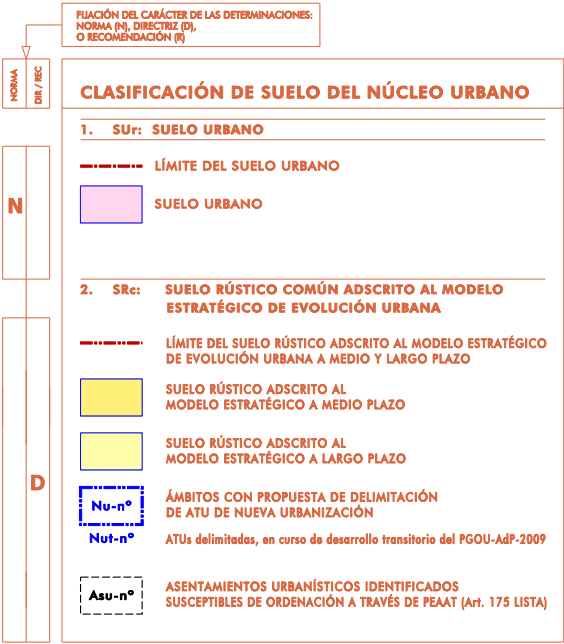


Figura: 2.3
NÚCLEO URBANO
CLASIFICACIÓN DE SUELO



2.3.2. LA PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA DE LA EVOLUCIÓN DEL “MODELO DE ORDENACIÓN” DEL NÚCLEO URBANO A MEDIO Y LARGO PLAZO.

De acuerdo con el artículo 63.1.e) de la LISTA y del artículo 76 del R-LISTA, el segundo gran bloque de determinaciones de la “ordenación urbanística general” de un PBOM, es el referente a la “*planificación estratégica de la evolución del modelo general de ordenación a medio y largo plazo*”, con los contenidos indicados en el citado artículo 76. Para ello estimamos necesaria una primera descripción básica del “*modelo estratégico*” establecido a partir del diagnóstico realizado en la Memoria de Información, y de la fijación en el apartado 2.3 de esta Memoria de una serie de objetivos respecto a los déficits y problemas existentes y criterios con los que abordarlos, y que ha sido objeto de contraste con los servicios y representantes municipales durante el proceso de elaboración del Avance.

2.3.3. DESCRIPCIÓN DEL MODELO ESTRATÉGICO DE ORDENACIÓN GENERAL DE USOS DEL NÚCLEO URBANO Y DIRECTRICES PARA SU EVOLUCIÓN.

A) EL MODELO GENERAL ACTUAL:

El *modelo actual consolidado y/u ordenado*, según se acreditó en los apartados 2.8 y 3 de la Memoria de Información, está constituido por (ver Plano de ordenación o.4 y Figura 2.4 de la página siguiente):

-Residencial:

-*Colonización y primer Ensanche*: Constituido por las

primeras implantaciones y los crecimientos urbanos de la segunda mitad del siglo XX con las NNSS de 1985. Es un ámbito muy colmatado en el que es difícil encontrar huecos para posible reforma interior o mejora urbana.

-**Extensiones recientes**: Adscribimos todos los sectores de suelo urbanizable que se ordenaron con las NNSS-2001 y pasaron a suelo urbano con el PGOU-AdP. Muestran diferencias en las tipologías edificatorias y un menor grado de colmatación y consolidación respecto al resto del suelo urbano.

-**Extensión de baja densidad**: Comprende los ámbitos de asentamientos de baja densidad ya incluidos en suelo urbano no consolidado por el planeamiento vigente de Kuwait y la Encinilla.

-Productivo:

-**Industrial y Servicios**: La mayor parte del área productiva (Centro de Transporte) actual se concentra al Norte del camino de Las Monjas, apoyado en la travesía de la CN-4, y está relacionado con la logística.

B) EL MODELO ESTRATÉGICO DE EXPANSIÓN A MEDIO Y LARGO PLAZO:

-Residencial:

-Siguiendo el modelo actual, la alternativa seleccionada propone que el modelo estratégico, casi en su totalidad a largo plazo, sea continuidad del modelo actual, al Sur del camino de Las Monjas, y con un crecimiento moderado, tanto al Este como al Oeste del núcleo actual que aprovecha



para la compleción y solución de los déficits actuales de articulación de la estructura urbana.

-A la vista de los Sectores ordenados actuales de El Gamo (Nut-3) y La Calera (Nut-4), que se integran como ATUs en curso de desarrollo transitorio, solo se estima conveniente realizar una pequeña Propuesta de Delimitación de ATU-Nu-1, junto a la UE-1 Barriada La Cruz.

-Productivo:

-A la vista de la importante disponibilidad actual de suelo urbanizable ordenado y sectorizado del vigente PGOU-AdP, no se estima necesaria la previsión de reserva adicional en el modelo estratégico, por estimarse innecesario.

2.3.4. LOS ELEMENTOS ESTRUCTURANTES DEL MODELO ESTRATÉGICO DE LA ORDENACIÓN GENERAL DEL NÚCLEO URBANO.

Como complemento del esquema de los elementos estructurantes del término municipal descritos en el apartado 2.1.4 de esta Memoria, es conveniente en términos similares, describir y justificar el esquema estructural del *modelo de ordenación estratégica propuesto para el núcleo urbano y su entorno*, al que se refiere el artículo 63.1.c) de la LISTA y 75.2 del R-LISTA, que habrá que interpretar relacionado con los artículos 24 a 29 que regulan las ATUs en suelo urbano y de nueva urbanización en suelo rústico y teniendo en cuenta el respeto de las determinaciones propias del PBOM. De acuerdo con ello:

-*En suelo urbano*, con independencia de que la delimitación de ATUs de reforma interior que corresponderá al grupo de

determinaciones de la escala de “ordenación detallada” del PBOM que esbozaremos en el Capítulo 4 de esta Memoria, será plenamente viable y coherente con la LISTA, determinar todos los sistemas generales necesarios, aclarando que a la escala de la “ordenación general” pertenece solo el “esquema” y que a la escala de la “ordenación detallada” corresponde su delimitación más precisa. La aclaración es importante para la figura del PBOM que integra ambas escala de ordenación, sobre todo en términos competenciales ya que se estima que será posible desde la escala de la “ordenación detallada” o desde futuros instrumentos de desarrollo, acometer reajustes de delimitación del esquema de los elementos estructurantes manteniendo superficies, siempre que se respete el “esquema” del sistema de ordenación estratégica que es lo que corresponde a la escala de la “ordenación general” del PBOM. Aun reconociendo de que partimos de una ordenación detallada del suelo urbano de las NNSS-2001, en que por su grado de consolidación, solo será posible introducir innovaciones cualitativas de mejora de la calidad urbana y de humanización con más espacio peatonal y ciclable; más que cuantitativas, dados los escasos vacíos existentes.

Siguiendo las recomendaciones del diagnóstico dotacional, se incluyen en el esquema de sistemas generales, exclusivamente las dotaciones públicas existentes y operativas, excluyendo algunas dotaciones privadas (religioso, SG de centro de transportes) sobre las que es improcedente su adscripción a SG, puesto que en ningún caso procedería su adquisición como dotaciones “públicas”.

-En **suelo rústico** incluido en el modelo estratégico, el esquema instrumental normal de un PBOM será que para su modelo de ordenación a “medio plazo” solamente se realice desde el propio PBOM “**Propuesta de Delimitación de ATU**”, en aquellos supuestos absolutamente prioritarios y que esté muy claro (recomendable avalar mediante convenio) que en los dos años siguientes a la aprobación definitiva, se va a proceder a la formulación de su Plan Parcial y al cumplimiento sucesivo de su Plan de Etapas; ya que de lo contrario, según el artículo 25.3.c) de la LISTA, caducará dicha Propuesta de Delimitación.

Según el artículo 25.2 de la LISTA y 44 del R-LISTA, es en el instrumento de *Propuesta de delimitación ATU*, o documentación equiparable a incorporar en el PBOM para las que incluya, donde se establecen las “**bases para la futura ordenación**”, entre las que se encuentran, el *uso global*, su *densidad* y su *edificabilidad globales* y los **sistemas generales** a adscribir a la ATU. Por lo tanto, en el ámbito del “*modelo de ordenación estratégica*”, en el que no se realice Propuesta de delimitación de ATU, que como antes hemos indicado será en la mayor parte del *modelo*; no será posible concretar delimitación ni cuantificación alguna de *sistemas generales*, sino que lo único que cabe, en plena coherencia con la planificación urbanística “*flexible*” que propugna la LISTA, es establecer un “*esquema de elementos estructurantes*” simplemente *orientadores*, acerca de dónde se deben ubicar preferentemente dichos sistemas en las futuras *Propuestas de Delimitación de ATUs*, una vez que en dichos instrumentos se concrete cuales van a ser los usos globales, densidades y edificabilidades globales, y se tengan los datos mínimos para poder dimensionarse. Por lo tanto, estamos ante un “*esquema funcional*” de los elementos estructurantes, realizado en base a condicionantes geográficos, paisajísticos, de funcionalidad viaria en su articulación con el territorio municipal, de capacidad de acogida,

que nos determinan que puede haber suelos en los que solo cabe su destino a espacios libres (generales o locales), o que el resto de dotaciones se deben de ubicar en determinados nodos del sistema por razones de accesibilidad de servicio en torno a 5-10 minutos caminando o en bici. Asimismo sobre determinados sistemas generales que se estimen prioritarios, cabrá en todo caso la posibilidad de delimitar una actuación urbanística (AU) para que el Ayuntamiento anticipe su desarrollo, sin perjuicio de subrogarse en los derechos de aprovechamiento en las futuras ATUs.

Una vez concretado en qué consiste conceptualmente el “**esquema de elementos estructurantes**” del modelo de ordenación a medio y largo plazo, y qué nivel de concreción de determinaciones puede o debe incorporar un PBOM, en el *suelo urbano* y en el modelo estratégico propuesto en *suelo rústico*, y qué determinaciones procede concretar a la escala de la “*ordenación detallada*”, sobre la base de delegarle las máximas atribuciones previstas por la LISTA; procedemos en los subapartados siguientes a describir y justificar el **esquema de los elementos estructurantes** que propone el PBOM para el núcleo urbano (*suelo urbano + rústico adscrito al modelo*).

A) ESQUEMA ESTRUCTURANTE DE RED VIARIA:

Las principales propuestas del modelo estratégico urbano en términos estructurales respecto a la red viaria son los siguientes:

a) Estructura viaria urbana básica actual: Constituida por:

-Travesía de CN-4, actualmente con Proyecto de humanización aprobado, pendiente de dotación presupuestaria para su ejecución.

-Travesía de A-8151 y su continuidad urbana con Avda

Fernando Cámara Gálvez y salida hacia carretera CA-5100.

-Avenida de Cádiz.

-Ronda urbana incompleta, constituida por Avda. Guadalquivir, Avda de Europa, c/ Cerceta Pardilla y Rodalabota que conecta con travesía de CN-4.

Esta estructura básica actual, con esquema básicamente radial, heredado del modelo de NNSS-2001, precisa de su evolución hacia un modelo más mallado, buscando especialmente instrumentación de gestión para completar la ronda urbana desde Avda. Guadalquivir a travesía de CN-4.

Asimismo debería introducirse la reflexión sobre la conveniencia de que la CN-4, aparte del Proyecto de humanización en curso, es conveniente una variante a la misma.

b) Estructura viaria urbana básica propuesta:

Se propone aprovechar el modelo estratégico de crecimiento a medio-largo plazo y, con independencia del horizonte temporal en que se puedan plantear Propuestas de delimitación de ATUS en dicho modelo de crecimiento, se estima prioritaria la siguiente estrategia:

-Respecto al viario urbano, completar la ronda urbana desde Avda Guadalquivir hasta travesía de CN-4, y la concertación con los propietarios de los Sectores ordenados Nut-3 (El Gamo) y Nut-4 (La Calera) el anticipo de la ejecución, permutando su coste con suelo urbanizado equivalente resultante de la ejecución de dicho viario.

-Respecto a la travesía de la CN-4, se estima prioritario que desde el PBOM se habilite un viario estructurante por todo el arco NO del núcleo urbano, dejándose abierto desde el Avance dos alternativas sobre su funcionalidad, por orden de preferencia:

-Que dicho viario, por el único pasillo que queda libre de los numerosos asentamientos existentes, tenga funcionalidad de Variante de circunvalación de la CN-4, de forma que la travesía actual, tras el Proyecto de humanización en curso, mejore substancialmente la calidad urbana. En este supuesto, las futuras ATUs asociadas al modelo estratégico en dicho entorno, debería disponer de vías de servicio que garantizaran la efectiva funcionalidad como "Variante" de circunvalación de la travesía de la CN-4.

-Que este viario tenga funcionalidad de "ronda urbana, pero con diseño y firme adecuado para desviar especialmente el tráfico pesado por la actual travesía.

-Configurar una nueva ronda urbana por el arco Este del modelo estratégico, desde la CN-4, continuidad por el camino de Las Monjas y todo el borde del modelo hasta su conexión con la carretera CA-5100, sobre la que desde la escala de la ordenación del TM, se propone un nuevo enlace de la misma con la AP-4, que mejoraría substancialmente la accesibilidad a El Cuervo y su coordinación con el nuevo esquema viario estructurante del núcleo urbano.

-Toda la nueva estructura viaria urbana propuesta y, en su

caso la variante de la CN-4 por el arco NO, llevaría incorporado carril-bici, para facilitar no solo la movilidad urbana no motorizada, sino la accesibilidad a través de los caminos adyacentes al núcleo urbano, la movilidad con los numerosos asentamientos y agrupaciones, como un incentivo más a su adecuación ambiental y territorial.

B) ESQUEMA DE SISTEMAS GENERALES EN SUELO URBANO Y RÚSTICO COLINDANTE.

El esquema de elementos estructurantes del modelo estratégico en suelo urbano establece los **“sistemas generales”** dotacionales que se especifican en los Planos de ordenación o.4 y o.5 (ver Figura 3.4 de la página 118).

En coherencia con el artículo 63.1.c) de la LISTA y 75.2 del R-LISTA, se opta por su categorización en la escala de la **“ordenación general”** del PBOM en los términos más genéricos posible, para delegar a la escala de la **“ordenación detallada”** su máximo techo instrumental y competencial en cuanto a su concreción última del uso y del ámbito desde el exclusivo interés local-municipal.

Por lo tanto, se opta en la tabla resumen identificadora de los sistemas generales dotacionales, en base al Anexo del R-LISTA, por establecer la siguiente diferenciación, en la que la pormenorización y uso dotacional concreto, así con la diferenciación entre “espacios libres” y “zonas verdes” se delega a la escala de la ordenación detallada del propio PBOM:

- SG de Equipamiento comunitario básico:
 - E-Docente.
 - D-Deportivo.
 - S-Servicios de interés público y social (SIPS):
Abarcaría el resto de conceptos, cuyo desglose se

delegaría a la escala de la **ordenación detallada**: Sanitario, asistencial, social, cultural, mercado, funerario, alojamiento protegido.

- SG de Equipamiento de gestión:
 - A-Administrativo.
 - P-Policía, guardia civil

-SG de espacios libres y zonas verdes:

-SG de Movilidad o viarios estructurantes: Se adscriben a este concepto los viarios enumerados en el apartado A) anterior.

- SG de Infraestructuras y servicios técnicos:
 - Ab-Depósito general de agua.
 - RS-Gestión de residuos, punto verde.
 - EDAR.

Obviamente las delimitaciones realizadas en los Planos o.4 y o.5 antes citado de Modelo estratégico, al ubicarse en suelo urbano, es la delimitación real actual (o modificación propuesta), pero no debe de perderse de vista que lo único que forma parte de la escala de la **“ordenación general”** es el **“esquema”**; es decir ubicación aproximada y tamaño. Si durante la vigencia del PBOM, por cualquier circunstancia fuera necesario reajustar su perímetro (manteniendo la superficie), e incluso desplazar ligeramente de sitio la ubicación garantizando que cumpliría la misma **funcionalidad general y estratégica**, dichos cambios podrían realizarse a través de cualquier instrumento urbanístico de la escala de la **“ordenación detallada”**, y que dichas alteraciones, ni siquiera deberían conceptualizarse como **“modificación menor”** a efectos ambientales, ni menos aún deberían estar sometidas a evaluación ambiental estratégica, aunque el instrumento urbanístico no fuera Estudio de Detalle. Es importante que

AYUNTAMIENTO DE EL CUERVO DE SEVILLA

todos estos conceptos queden adecuadamente articulados en el PBOM, para que en términos prácticos las novedosas conceptualizaciones de la LISTA respecto a la LOUA, efectivamente supongan una **flexibilidad y simplificación** de la futura gestión del PBOM y se delegue en la escala de “ordenación detallada”, la función que les es propia.

Respecto a la cuantificación se realiza en las tablas siguientes, identificando en **color azul** los SG **nuevos** que se proponen en suelo urbano (o en suelo rústico del entorno) desde la escala geneal del PBOM, delegando la mayor parte de determinaciones de futuras AUs o ATUs de reforma interior o de mejora urbana en suelo urbano y de nueva urbanización en suelo rústico, a los “esquemas” de ordenación de las futuras “Propuestas de delimitación de ATUs” y a su concreción en los Planes Parciales o Especiales dotacionales correspondientes. En las tablas siguientes, solo se reflejan en suelo rústico aquéllas dotaciones de especial relevancia estructural sobre las que se puede proponer Actuación urbanística para anticipar su ejecución, sin perjuicio de que por el Ayuntamiento se pudiera resarcir de sus derechos de aprovechamiento en las ATUs correspondientes, cuando así se establezca:

SISTEMAS GENERALES DEL PBOM EN NÚCLEO URBANO Y ENTORNO		
IDENTIFICACIÓN	SUPERFICIE m2	OBSERVACIONES
SG DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO BÁSICO		
1. IES Laguna de Tollón	12.623,88	
Subtotal SG Educativo	12.623,88	
1. Polideportivo y campo fútbol Andrés Villaceros	30.224,75	
2. Ampliación Sur polideportivo	20.133,14	
Subtotal SG Deportivo	50.357,89	Actual 30.224,75; Nueva 20.133,14
1. Centro Salud	3.003,43	

2. Centro de formación zona logística	1.667,94	
3. Antiguo C. Salud	399,19	
4. Área de la mujer	181,68	
5. Reside mayores + Centro de día + Centro social	916,37	
6. C. Cultural Casa Postas	2.058,63	
7. Nave caseta recinto ferial	2.102,06	
8. 50% nueva reserva dotacional	19.947,91	La nueva dotación frente a Centro logístico se adscribe 50% equip y 50% zonas verdes y recinto ferial
Subtotal SIPS	30.277,21	Actual: 10.329,30 Nuevo: 19.947,91
Total SG Eq. Básico	93.258,98	

SG DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DE GESTIÓN		
1. Ayuntamiento	678,66	
Subtotal SG. EQ gestión	678,66	
Total SG EQ gestión	678,66	
TOTAL SG EQUIPAMIENTO	93.937,64	Actual: 53.856,59 Nuevo: 40.081,05

SISTEMAS GENERALES DEL PGOM EN NÚCLEO URBANO Y ENTORNO		
IDENTIFICACIÓN	SUPERFICIE m2	OBSERVACIONES
SG DE SERVICIOS TÉCNICOS, INFRAESTRUCTURAS Y MOVILIDAD		
1. Cementerio	9.658,88	Estudiar ampliación unos 10.000 m2 para medio-largo plazo
3. Punto limpio	2.933,71	
4. EDAR	6.389,98	
5. Depósito agua	3.210,00	En TM de Jerez
6. Subestación eléctrica	4.079,25	
7. Estación de bombeo	390,00	
TOTAL SG SERVICIOS TÉCNICOS	26.661,82	

AYUNTAMIENTO DE EL CUERVO DE SEVILLA

SISTEMAS GENERALES DEL PGOM EN NÚCLEO URBANO Y ENTORNO		
IDENTIFICACIÓN	SUPERFICIE m2	OBSERVACIONES
SG VERDE, LIBRE, DE PROTECCIÓN Y DE OCIO		
Plaza Constitución	1.449,50	
Plaza frente parroquia S. José	669,05	
Plaza frente antiguo C. Salud	391,99	
Zona 1 actual recinto ferial	1.059,43	
Zona 2 actual recinto ferial	4.490,37	
Parque Vicente Ferrer	33.718,73	
Zona verde en esquina polígono industrial	9.029,98	Reserva PG vigente no ejecutada
50% nueva reserva dotacional	19.947,91	La nueva dotación frente a Centro logístico se adscribe 50% equip y 50% zonas verdes y recinto ferial
Prolongación Parque Vicente Ferrer, corredor Verde	12.936,59	Adscrito a ATUs SR
TOTAL VERDE, LIBRE Y PROTEC	83.693,55	Actual: 41.779,07 Nuevo: 41.914,48

La cuantificación anterior se realiza desde la ordenación “general” a efectos meramente identificativos de los sistemas generales incluidos en el “modelo de ordenación estratégica” de la ciudad existente y de posibilidades para la proyectada reflejada en los Planos de ordenación o.4. y o.5, y en el que determinados sistemas del suelo rústico susceptibles de inclusión en actuaciones urbanísticas (AUs) se plantean como objetivos de mejora a medio plazo a conseguir, incluso en términos de “flexibilidad” con independencia del desarrollo de las ATUs en las que estén incluidos o a las que pudieran adscribirse.

Lo que más interesa desde la escala estratégica del PBOM son varios aspectos:

a) Estándares de referencia existente y principales déficits:

En el apartado 2.10.5 de la Memoria de información se diagnosticaron los siguientes existentes, funcionales y en uso efectivo, en términos del apartado 22 del Anexo del R-LISTA, para una referencia de población existente (2024) de 8.716 hab y una superficie edificada de 665.586,18 m2t:

-Sistemas locales de equipamientos y espacios libres y verdes: 12,84 m2/hab y 16,81 m2/100 m2t edificables.

-Sistemas generales de equipamientos y espacios libres y verdes: 9,84 m2/hab y 12,89 m2/100 m2t edificables.

Asimismo se diagnosticaron como principales déficits:

-Un estándar real de solamente 4,17 m2/hab de SG de espacios libres y verdes, algo por debajo del estándar mínimo de 5 m2/hab requerido por el artículo 82.3 del R-LISTA para la escala poblacional de nuestro municipio, en la que además por estar cercano a los 10.000 hab, deberíamos de considerar el objetivo mínimo de 7 m2/hab, en vez de 5 m2/hab del artículo 82 del R-LISTA.

-En cuanto a Equipamientos: Tanto en sistemas locales como generales el municipio se encuentra dentro de estándares razonables y además hay amplias reservas actualmente gestionadas o en curso aún no edificadas, por lo que no se estiman necesarias para la población actual y potencial del suelo urbano más reservas dotacionales de las ya previstas en el planeamiento general vigente.

AYUNTAMIENTO DE EL CUERVO DE SEVILLA

No obstante, desde el Ayuntamiento se plantean los siguientes objetivos estratégicos del nuevo PBOM en materia dotacional para mejorar los estándares de calidad de vida y de servicios y resolver la única dotación deficitaria que sería de SG de espacios libres y zonas verdes:

-Plantear una nueva reserva, dotacional, de ocio (nuevo recinto ferial) y de zonas verdes en la esquina entre la travesía de la CN-4 y el camino de Las Monjas, con una superficie total de 39.985,81 m², de la cual se realiza una estimación de destino a sistemas generales verdes y de recinto ferial del 50% (19.947,41 m²) y el otro 50% a equipamientos. No obstante, durante la tramitación pendiente del PBOM se decidirá si la proporción sería diferente, o bien la ordenación y distribución y gestión se delega a Plan Especial de dicho SG dotacional.

-En cualquier caso, sin computar los 12.936,59 m² de continuidad del Parque Vicente Ferrer que se adscribiría a las posibles transformaciones urbanísticas del suelo rústico (según tabla de página anterior), desde el PBOM se estaría proponiendo una dotación de SG de espacios libres y zonas verdes para la ciudad existente y sus posibles ligeros incrementos de reforma interior y de mejora urbano, de 83.693,55 m² - 12.936,59 m² = 70.756,96 m², lo que para la población actual del suelo urbano (8.716 hab), más un posible incremento del 10% ligado a operaciones de reforma interior y de mejora urbana (9.588 hab), lo que nos daría un estándar garantizado de 7,40 m²/hab de SG de espacios libres y verdes, estándar idóneo para el supuesto antes comentado de que El Cuervo a medio-largo plazo pudiera superar los 10.000 hab.

-El servicio de cementerio actual (9.658,88 m², se estima algo justo a medio-largo plazo, por lo que se plantea el objetivo de su ampliación en torno a una hectárea.

Respecto al sistema de gestión de esta nueva reserva dotacional, en función de la prioridad municipal de su implementación se podrían barajar varias alternativas de gestión:

-El 50%, puesto que en su práctica totalidad vendría a resolver el único déficit detectado de SG de espacios libres y zonas verdes, sería razonable que se adscribiera en un 90% a la población existente y por tanto a los presupuestos municipales, y el otro 50% a posibles nuevas ATUs residenciales que se vayan implementando en suelo rústico, a razón de 7,40 m²/hab de la población que prevean.

-Otra alternativa, en función del horizonte temporal en el que el Ayto quiera implementar esta nueva dotación completa de 39.895 m², sería anticipar íntegramente la gestión, sin perjuicio de luego ir recuperando dicho anticipo en las Propuestas ATUs en suelo rústico que se vayan implementando y sobre las que el Ayuntamiento ha anticipado su estándar mínimo de SG de espacios libres, resarciéndose en derechos de aprovechamiento adicionales equiparable correspondientes.

-Asimismo, como resultado de la ordenación del PBOM, gran parte del actual recinto ferial pasaría a tener uso residencial, que se integraría al PMS, cuya comercialización podría destinar a la adquisición del nuevo sistema dotacional.

2.3.5. LA PLANIFICACIÓN EN MATERIA DE VIVIENDA Y DE VIVIENDA PROTEGIDA. OBJETIVO BÁSICO DEL PBOM

A) NECESIDADES DIAGNOSTICADAS.

Desde el diagnóstico realizado en materia de vivienda en el apartado 2.10 de la Memoria de Información, resultaron las siguientes necesidades **“mínimas”** de vivienda al horizonte de 10 años desde la entrada en vigor del PGOM:

- Demanda de vivienda protegida (VP) acumulada según registro de demandantes, más necesidades nuevas evaluadas al horizonte decenal indicado : **117 viv.**
- Demanda mínima de vivienda libre: 136 viv

-Total demanda mínima a 10 años: **253 viv**

Es conveniente recalcar que dicha demanda es **“mínima”** basada en la estructura demográfica actual y su posible evolución. No debemos olvidar que estamos en un municipio en una posición estratégica en el sistema de comunicaciones, susceptible de mejora substancial si se implementan las “Acciones territoriales” estratégica propuestas desde el municipio o en curso de gestión por otras Administraciones.

La demanda de vivienda en el municipio se puede ver afectada por cualquier situación de escasez de o precios no asequibles en municipios colindantes como Lebrija y Jerez y que, si desde El Cuervo se consigue en términos de sana competitividad ofrecer vivienda más asequible o suelo productivo o turístico de mejor relación precio-calidad, nuestro municipio estaría en condiciones por su posición estratégica en el sistema de comunicaciones para atraer población y actividad, y especialmente población de larga temporalidad del nuevo fenómeno del nomadismo digital, si se favorece la disponibilidad de

vivienda de calidad o turística de calidad para dicho tipo de población, en general profesionales nómadas digitales, que estratégicamente a sus empresas les interesa ir abriendo nuevas posibilidades comerciales y de negocio en entornos territoriales muy bien situados respecto al sistema de comunicaciones, en especial aeroportuario (Jerez y Sevilla) y tren de alta velocidad (estación de Lebrija).

Por otra parte, tampoco podemos caer en el error habitual de la planificación urbanística de las últimas décadas de considerar que lo más **“sostenible”** es que un Plan prevea exclusivamente la capacidad para las **“necesidades mínimas”**, un PBOM debe de ofrecer un **“modelo estratégico”** razonable a medio-largo plazo, en el que cada vez que haya necesidades, haya varias alternativas en las que desde la sana competencia dar respuesta. Si solo pensáramos en una alternativa, el más mínimo contratiempo que la ralentice dejaría obsoleto el Plan. Por lo tanto, la hipótesis de capacidad que barajamos en el apartado 3.2.2. a efectos de suficiencia dotacional del modelo, estimamos que es una capacidad **“razonable”** del mismo, e incluso limitada si, sobre las necesidades mínimas evaluadas, las dinámicas de demanda de vivienda resultan afectadas por cualquiera de las circunstancias posibles antes descritas, o mera diversificación del modelo agrícola actual, o del sector turístico del municipio, que conllevara necesidad de mayor demanda de trabajadores migrantes, y que obviamente generaría necesidad de nuevos hogares sobre los mínimos previstos.

2.4. AVANCE DE ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUELO URBANO.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 65 de la LISTA, el instrumento de ordenación simplificado para municipios de menos de 10.000 habitantes, aparte de los aspectos de la ordenación “general” abordada en el anteriores apartados de esta Memoria, debe abordar la **“ordenación urbanística detallada”** del suelo urbano, conforme a los apartados a), b), c), d) y f), del artículo 66.1, en definitiva, los siguientes, en referencia a la mayor precisión establecida por el artículo 88.3.b) del R-LISTA, que a su vez remite a las del artículo 78.2.a), c), f), g), h) e i).

Obviamente, el objeto de la actual fase de Avance del PBOM en que nos encontramos, según el artículo 77 de la LISTA, es describir las **principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales, los criterios y propuestas generales para la ordenación, así como las distintas alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.**

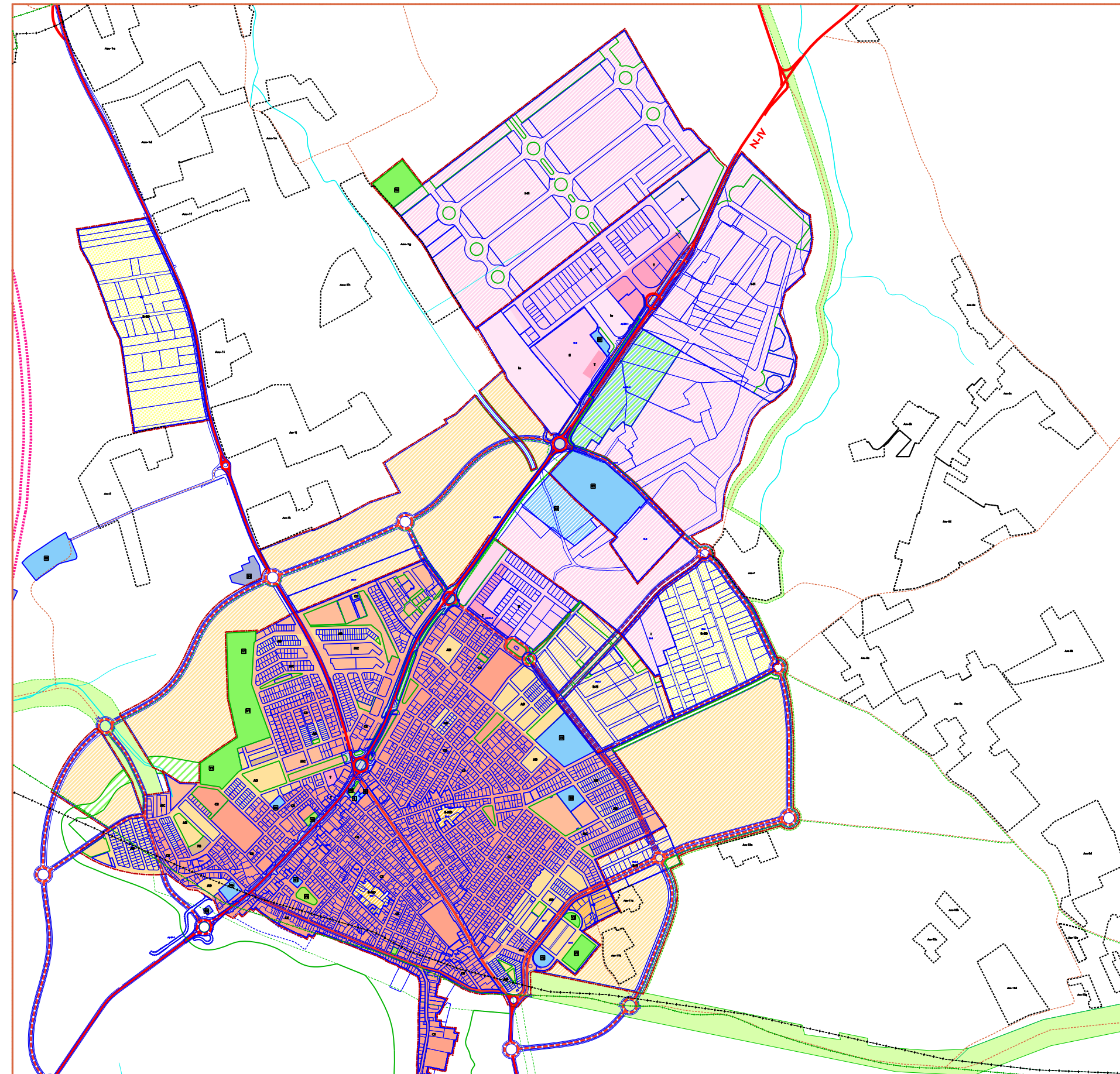
Es decir el objeto casi exclusivo del Avance es describir las alternativas consideradas, justificación de la, en principio, seleccionada en el Avance, y las propuestas “generales”, es decir las relacionadas con la escala de la **“ordenación general”**, descritas en el anterior capítulo 3, y la que debería de ser objeto principal del debate en la fase de Avance para, una vez confrontada y, en su caso, confirmada la misma con el proceso de participación pública y su viabilidad ambiental por el Documento de Alcance del EsAE a emitir por el Órgano Ambiental, proceder a profundizar en la escala de la **“ordenación detallada”** en la siguiente fase de PBOM inicial.

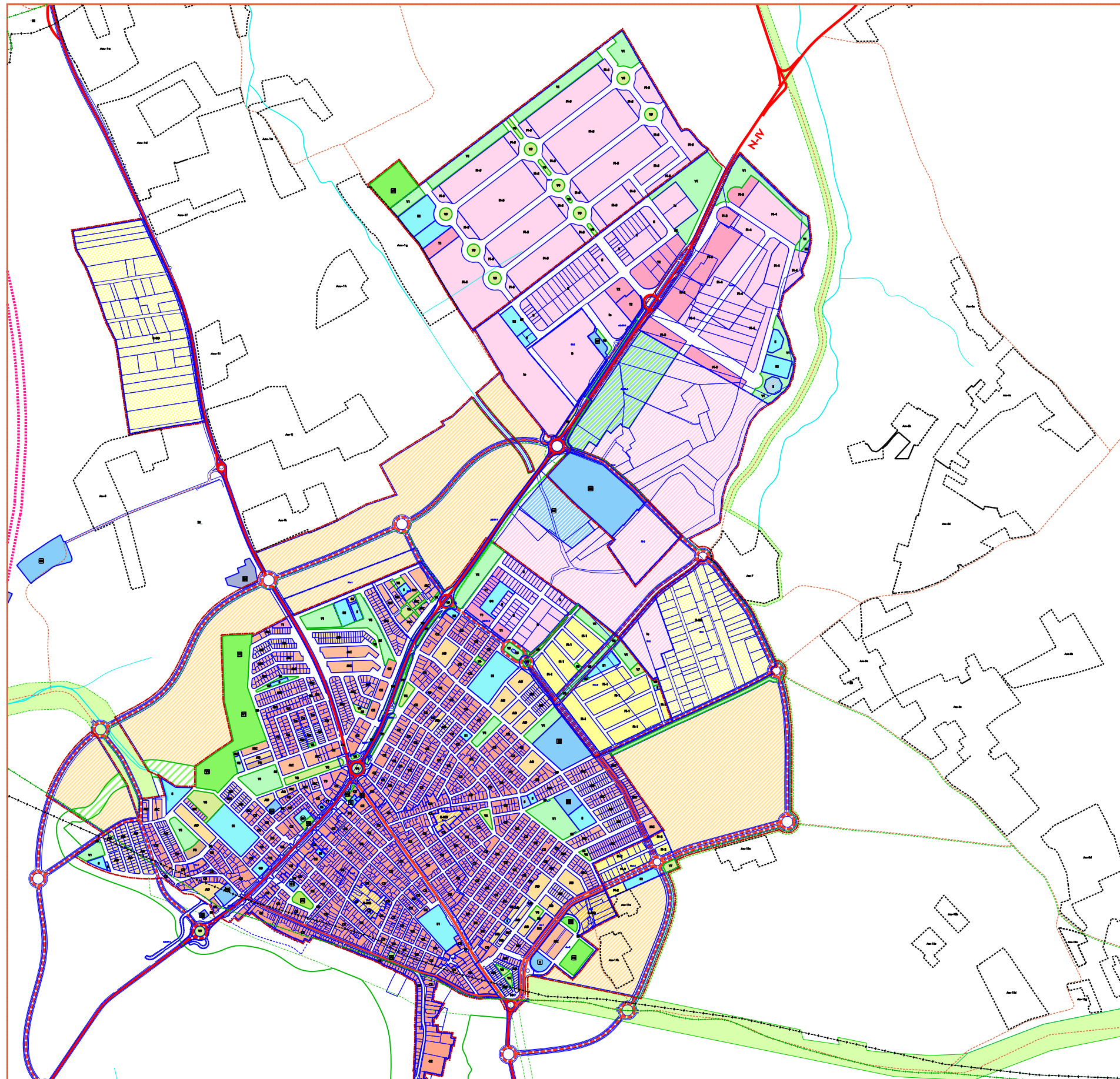
No obstante, se ha estimado conveniente abordar la ordenación física de una parte muy relevante de la ordenación detallada (salvo en normativa, que carece completamente de sentido en el Avance), que queda reflejada en los Planos de ordenación o.5 y o.6, así como

concretar la capacidad de la estructura urbana propuesta, y de los huecos de suelo urbano para dar respuesta a las necesidades más inmediatas a corto plazo y que pudiera permitir ir concretando la posible incorporación de Propuestas de delimitación de ATUs de **“reforma interior”** y de **“mejora urbana”**, a nivel suficiente para permitir su contraste con los propietarios y suscribir posibles convenios urbanísticos al efecto, así como de Actuaciones Urbanísticas (AUs) para ir conformando algunas estrategias, tanto de la ordenación general como detallada.

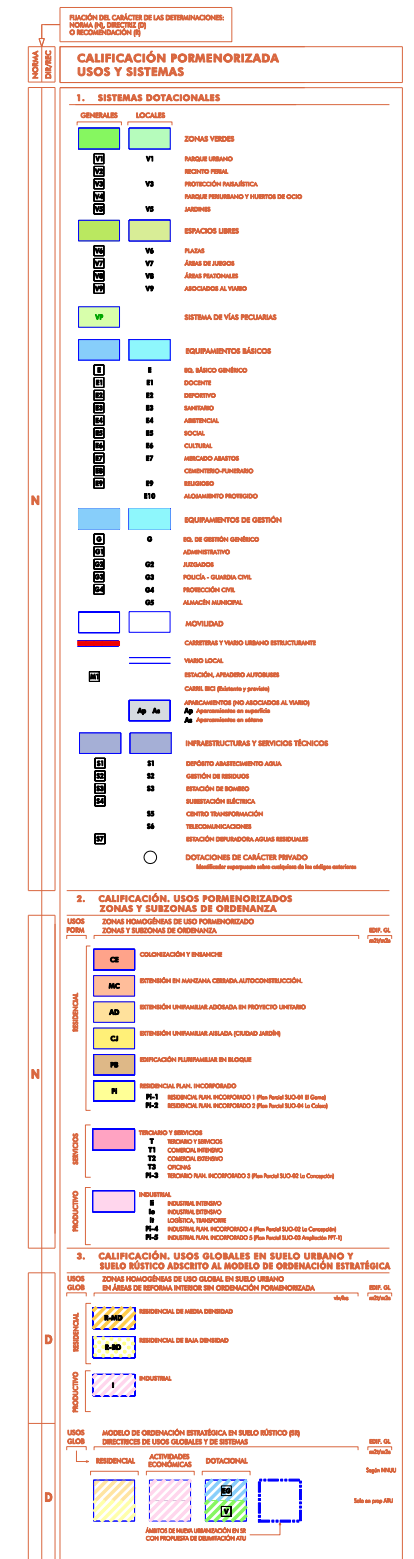
Estimamos muy conveniente que dicha labor se realice durante la exposición pública del Avance, y que ello permita concretar con mayor precisión las determinaciones en la fase siguiente de documento de PBOM para aprobación inicial y que dicha fase ya incorpore un elevado grado de consenso en la gestión, que permita a su vez el objetivo de que la tramitación a partir de dicha fase sea lo más ágil posible que es uno de los objetivos básicos de la vigente LISTA. Pero para que ello sea posible es imprescindible suscitar ese debate en el Avance con una **“ordenación detallada”** con el grado de elaboración suficiente para ello.

En otro orden, la mayor parte de inquietudes y aspiraciones que se nos manifestaron desde el inicio de los trabajos como prioritarias a resolver por parte de los representantes y Servicios municipales, estaban relacionadas con un amplio listado de incoherencias entre planificación detallada y realidad existente en numerosas situaciones en el suelo urbano existente, en su mayor parte relacionadas precisamente con la escala de la **“ordenación detallada”**, debido a cierto nivel de obsolescencia respecto a la realidad del Planeamiento general vigente, en gran parte constituido por unas NNSS-2001, anteriores incluso al régimen LOUA. Por lo tanto, para dar respuesta a dichas aspiraciones, también hemos considerado imprescindible profundizar algo en esta escala de ordenación detallada y su plasmación en los Planos o.5 y o.6, para que tanto Ayuntamiento,





CALIFICACIÓN PORMENORIZADA



como los propietarios afectados empiecen a ver desde el Avance “solución” razonable a sus expectativas, ya que esa es la finalidad que estimamos básica de toda planificación urbanística, responder a las aspiraciones del Ayuntamiento y de su ciudadanía

En base a estas premisas en los apartados siguientes se desarrollan los rasgos principales de la estructura general, áreas homogéneas y usos globales (que en el régimen de la LISTA forman parte de la escala de la ordenación *detallada*), y su cuantificación primaria así como en el avance de la calificación pormenorizada que se propone para el suelo urbano y esquemas de ordenación, de estructura y orientación de usos globales para el suelo rústico incorporado al modelo estratégico.

A tal efecto en las figuras 2.5 y 2.6 de las páginas siguientes se sintetizan los planos citados de usos globales y pormenorizados previstos en el Avance del PBOM, en integración de la solución de los problemas de los que hemos tenido constancia en esta fase de elaboración.

2.5. ÁMBITOS EN LOS QUE SE PROPONE SUSPENDER LA ORDENACIÓN ANTERIOR Y CRITERIOS DE APLICACIÓN.

Desde el Avance no se recomienda que en esta fase incipiente de formación del nuevo PBOM se adopte ningún tipo de suspensión de ordenación del planeamiento general vigente o de los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística; con la única salvedad de los bienes seleccionados para el estudio de su posible incorporación al Catálogo, identificados en el Anexo 1 de la Memoria de ordenación, en los que se propone excluir cualquier intervención diferente de la rehabilitación, que altere los elementos del inmueble

que se estima justifican el interés para la historia local. Para el resto de aspectos, salvo mejor criterio municipal, no se recomienda en esta fase primaria de Avance, establecer cualquier otra suspensión de la ordenación anterior, sino que para los objetivos del PBOM se estima suficiente con que dicha suspensión se limite a la estrictamente legal y que opera de forma automática a partir de la siguiente fase de aprobación inicial.

2.6. DISPONIBILIDAD DE SUELO SUFICIENTE PARA USOS PRODUCTIVOS.

En el modelo del planeamiento general vigente ya se dispone de suelo urbanizable con Plan Parcial aprobado, que se integran en la literalidad de su ordenación como ATUs delimitadas y ordenadas en ejecución transitoria ATU-Nut-1 (33,3 has) y ATU-Nut-2 (17,33 has), superficie que se estima claramente suficiente para la dinámica actual y previsible a medio plazo de necesidades de implantación de actividades económicas. En el caso de que fuera necesario más espacio, desde el PBOM se integran en su modelo también suelos urbanizables del PGOU-AdP vigente que tenían atribuido este uso al Norte del núcleo, y que será susceptible de realizar Propuestas de Delimitación de ATUs, cuando se acrediten “necesarias”.

3. CONCLUSIONES.



El presente documento de Avance de PBOM de El Cuervo de Sevilla, cuando concluya su tramitación, vendrá a sustituir el régimen urbanístico vigente constituido por la “ordenación general y detallada” de los instrumentos de planeamiento de las NNSS-2001 y el PGOU-AdP-2009, cuya justificación principal deriva de la obsolescencia más de tipo cualitativo que cuantitativo, como veremos más adelante.

Los rasgos más significativos de las previsiones del nuevo PBOM, adaptadas íntegramente al reciente régimen de la LISTA son los siguientes:

a) En la ordenación general del término municipal:

En la ordenación del término municipal, el municipio está relativamente poco condicionado, siendo las afecciones más destacadas a coordinar las siguientes:

-En cuanto a espacios naturales protegidos, el municipio incluye pequeños enclaves declarados Zonas de Especial Conservación (ZECs) de la Laguna de los Toyos y arroyo

AYUNTAMIENTO DE EL CUERVO DE SEVILLA

Salado de Lebrija-Las Cabezas.

-Asimismo en cuanto a condicionantes de la planificación provincial del medio físico y su Catálogo (PEPMF), de las provincias de Sevilla y Cádiz, se incluyen en el municipio los siguientes espacios:

-ZH-8 Laguna de los Tollos, con un ámbito bastante superior a la ZEC del mismo nombre.

-CS-3 Sierra de Gibalbín, del PEPMF de la provincia de Cádiz, por un desajuste de delimitación del TM.

-En cuanto a planificación territorial, solamente el POTA, sobre el que hemos procurado integrar las “normas”, “directrices” y “recomendaciones” que afectan a nuestro municipio.

En cuanto a condicionantes de sistemas relevantes de infraestructuras, hay que destacar la posición estratégica del municipio en relación a los sistemas de comunicaciones viarias (CN-4, AP-4 y Proyecto de Autovía del Sur, de viabilidad actual incierta), en las que existen proyectos de mejora de la comunicación con nuestro núcleo urbano (remodelación de enlace de CN-4 con AP-4, y Proyecto de Humanización de la travesía de la CN-4 por El Cuervo). Dicha posición estratégica respecto a las comunicaciones, se completa con la accesibilidad cercana a la red ferroviaria de alta velocidad desde la estación de Lebrija, así como la cercanía de los aeropuertos de Jerez y de Sevilla.

Desde la visión estratégica del PGOM se realizan propuestas adicionales que se estima mejorarían substancialmente la posición de

El Cuervo:

-Propuesta de variante por el arco Oeste del núcleo urbano o, de no llegarse a concertación de dicha solución, implementación de “ronda urbana” que desvíe el tráfico pesado del paso por la actual travesía, tras su esperamos cercana “humanización”, en términos del Proyecto del Ministerio de Transportes.

-Propuesta de enlace de la carretera provincial CA-5100 con la AP-4.

-Propuesta de carril-bici de comunicación con Lebrija, paralelo a la A-8151.

En cuanto a la ordenación general del término municipal se apuesta por una categorización de la clasificación del suelo y zonas homogéneas plenamente coherentes con las Unidades de Paisaje, lo que permitirá implementar una Normativa urbanística muy coherente con los valores y potencialidades de usos y actuaciones ordinarias y extraordinarias.

Mención especial debe merecer en el entorno del núcleo urbano y los ruedos del mismo, el importante nivel de antropización por numerosas “agrupaciones de viviendas presuntamente irregulares”, en un espacio rural históricamente bastante tensionado por una textura parcelaria de pequeño tamaño, de explotaciones tradicionales que también forman parte de la identidad de dicho territorio. Por lo tanto el reto estará en buscar un equilibrio regulador de dicha explotaciones tradicionales para que no evoluciones hacia la intensificación del proceso de “urbanización” que suponen las agrupaciones de viviendas.

AYUNTAMIENTO DE EL CUERVO DE SEVILLA

El Cuervo no dispone de un extenso patrimonio rural y urbano, razón de más para conservar los reducidos bienes y espacios por ahora inventariados para el estudio de su incorporación al Catálogo del PBOM, como revulsivos y referentes para potenciar la identidad histórica del municipio.

b) En la ordenación general del núcleo urbano:

Los rasgos principales de la ordenación general del PBOM para el núcleo urbano destacamos los siguientes aspectos:

-Respecto al modelo general de ordenación, en términos cuantitativos, se dispone de una una razonable capacidad de solares, tanto para vivienda como para espacio productivo, así como Sectores ordenados pendientes de ejecución, si bien en los residenciales, por su fecha de aprobación no incorporaban reserva expresa para vivienda protegida, que es la mayor carencia del suelo urbano o urbanizable ordenado preexistente. Por lo tanto la fundamentación de formulación del PBOM es más de tipo **“cualitativo”** y de adaptación a un nuevo marco normativo urbanística autonómico y estatal, que siempre será una ventaja añadida de coherencia que teóricamente facilitará las iniciativas urbanísticas municipales dado el cambio substancial de modelo que supone la LISTA respecto a la anterior LOUA, sin perjuicio de que las cualidades de “flexibilidad” y “simplificación” del urbanismo, tal y como hemos analizado en esta Memoria, en no todos los aspectos es suficientemente coherente con dichos supuestos principios declarativos de la LISTA.

-Respecto a la ciudad existente, se apuesta por una calificación pormenorizada y su correspondiente traducción de Normativa y Ordenanzas, más coherente con los parámetros de edificabilidad y densidad actuales de las diferentes áreas homogéneas, así como propiciar una mayor recalificación del espacio público y potenciar la regeneración y movilidad peatonal y ciclable.

-Respecto al modelo a medio y largo plazo, se propone la reflexión sobre si la integración literal de los Planes Parciales vigentes, en su mayor parte con Planes de Etapas no cumplimentados, debe de seguir indefinidamente o se deberían de disponer de plazos de caducidad, ya que si persiste la “no ejecución”, ello podría condicionar y bloquear en términos de “desarrollo sostenible” de la LISTA y legislación estatal de suelo, la implementación de otras transformaciones urbanísticas alternativas, si dispuestas a urbanizar a corto-medio plazo y contribuir a resolver los problemas de disponibilidad de suelo urbanizado para vivienda protegida y espacio de actividades económicas a precios “asequibles”. Por lo tanto, se traslada al Ayuntamiento y propietarios la reflexión de, si los sectores ordenado vigentes no culminan su urbanización en un horizonte temporal a consensuar, transcurrido el mismo, tal vez se debería poner el contador a cero y tener “todos” los suelos rústicos incluidos en el modelo estratégico colindantes al “suelo urbano”, las mismas posibilidades de activar su transformación urbanística en términos de sana competitividad.

-El objetivo principal del PBOM respecto al modelo de las NNSS-2001, prácticamente carentes de “estructura”, es

revertir dicho modelo y que exista una visión estructural, tanto de redes viarias vertebradoras de los usos globales, como de criterios de implementación de nuevos sistemas generales dotacionales, de los que destacamos por su entidad. Destacamos en cuanto a propuestas de SG dotacionales una nueva reserva de equipamiento, espacio verde y nuevo recinto ferial, con unas 4 has en total al N del núcleo, así como la continuidad en el modelo futuro del parque Vicente Ferrer moldeando un cinturón verde al SO del núcleo que tendría continuidad con una propuesta de suelo rústico preservado en todo el borde Sur del núcleo a modo de cautela limitativa de seguir creciendo anómalamente en otro TM, y si así se consensua con el municipio vecino de Jerez de la Frontera.

Mención especial en la ordenación del núcleo urbano, debe merecer la “extraña” delimitación física oficial del TM según el IGN y DERA, en relación con la delimitación física real del núcleo urbano, con una porción más relevante del núcleo urbano en TM de Jerez, en relación al límite de términos que se venía utilizando en Andalucía en la cartografía base del planeamiento del MTA 1/10.000 y que se interpretaba como delimitación correcta de demarcaciones municipales, aparentemente bastante más ajustada a la realidad física y que dejó de utilizarse por el IECA desde hacia 2012. Por ello en toda la documentación gráfica, se incluye la expresión de que “La ordenación propuesta fuera del límite oficial del TM según IGN, tiene el carácter de meramente orientativo, en tanto se acuerde entre los municipios afectados la alteración del límite del TM y la tramitación y aprobación del expediente correspondiente”. En el caso de que al llegar a la fase inicial del PBOM no se encuentre aprobada la modificación de límite entre TM de El Cuervo y Jerez, el PBOM deberá de ajustarse estrictamente su ámbito a la delimitación oficial del IGN

y DERA de ese momento.

En cualquier caso, este Avance de PBOM, no es un modelo *acabado*, sino meramente representativo, del estado de elaboración de los objetivos y criterios generales de la ordenación, por lo que se invita a la ciudadanía de El Cuervo de Sevilla, propietarios y asociaciones a la máxima participación durante la información pública y la tramitación pendiente, para que el nuevo PBOM, que sustituye al obsoleto planeamiento general vigente enumerado al comienzo de este capítulo, sea un modelo que responda con la mayor precisión a las aspiraciones ciudadanas para las próximas dos o tres décadas, en los términos de las cualidades de “*flexibilidad*” para adaptarse a necesidades sobrevenidas y de “*simplificación*” (en lo que nos dejen) de las determinaciones de ordenación y de gestión, acordes con las capacidades y medios de un municipio “rural”, de relevantes valores paisajísticos, culturales y de dinamicidad económica vinculada a su posición estratégica respecto a los sistemas de comunicaciones territoriales.

El Cuervo de Sevilla, 22 de junio de 2026

EQUIPO REDACTOR DEL PBOM



Fdo.: Alfredo Linares Agüera
ARQUITECTO