



EL CUERVO

DE SEVILLA



AYUNTAMIENTO DE EL CUERVO DE SEVILLA

PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

P B O M

DOCUMENTO I: MEMORIA DE DIAGNÓSTICO PREVIO

FASE 2: DIAGNÓSTICO PREVIO / JULIO 2025

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, constituida por:

- D. José Manuel Oliva Arellano, Alcalde.
- D^a.
- D.
- D^a.
- D.

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 la fase de Avance.

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

María Asunción Pañero Mateos, Licenciada en Derecho

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 presente documento de FASE 2 de elaboración del PBOM tiene el siguiente objeto:

-Elaborar diferentes temáticas de la futura MEMORIA DE INFORMACIÓN-DIAGNÓSTICO, representativa del estado en que se encuentran los diferentes aspectos objeto de análisis para las características del municipio.

0.4. DOCUMENTOS INTEGRANTES DE LA FASE 2

Documento I: **MEMORIA DE DIAGNÓSTICO PREVIO.**

Documento II: **CARTOGRAFÍA:**
II-A: **Planos de información.**



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.
30-09-25:	Fase 3: Documento de Avance y DIE.
__- __-26:	Fase 4: Documento para aprobación inicial+ EsAE + EVIS.
__- __-26:	Fase 5: Información pública y resumen explicativo de modificaciones.
__- __27:	Fase 6: Solicitud de declaración ambiental estratégica e integración de su resultado.
__- __27:	Fase 7: Aprobación definitiva del PBOM.
__- __27:	Fase 8: Elaboración de versión final del Plan.

DOCUMENTO I. **MEMORIA DE DIAGNÓSTICO PREVIO.**



ÍNDICE	Páginas
1. OBJETO Y ORGANIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN PREVIA DEL PBOM.	1
2. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL MUNICIPIO Y DE SUS ASENTAMIENTOS DE POBLACIÓN	3
2.1. Encuadre territorial del municipio..	3
2.2. Caracterización físico-ambiental del municipio.	4
2.2.1. Fisiografía, aspectos geológicos y edáficos.	4
2.2.2. Hidrología.	13
2.2.3. Climatología.	15
2.2.4. Procesos y riesgos.	16
2.2.5. Medio biótico.	19
2.3. Análisis del paisaje.	26
2.4. Usos del suelo y estructura de la propiedad.	29
2.4.1. Distribución de los usos del suelo.	29
2.4.2. Estructura de la propiedad.	32
2.5. Red de comunicación e infraestructuras básicas.	35
2.5.1. Sistemas de comunicaciones.	35
2.5.2. Infraestructuras básicas.	39
2.6. Caracterización demográfica y socioeconómica.	44
2.6.1. Evolución demográfica.	44
2.6.2. Distribución espacial de la población.	46
2.6.3. Proyecciones de población.	48
2.6.4. Contexto socioeconómico.	49
2.7. Análisis de los asentamientos existentes.	52

AYUNTAMIENTO DE EL CUERVO DE SEVILLA

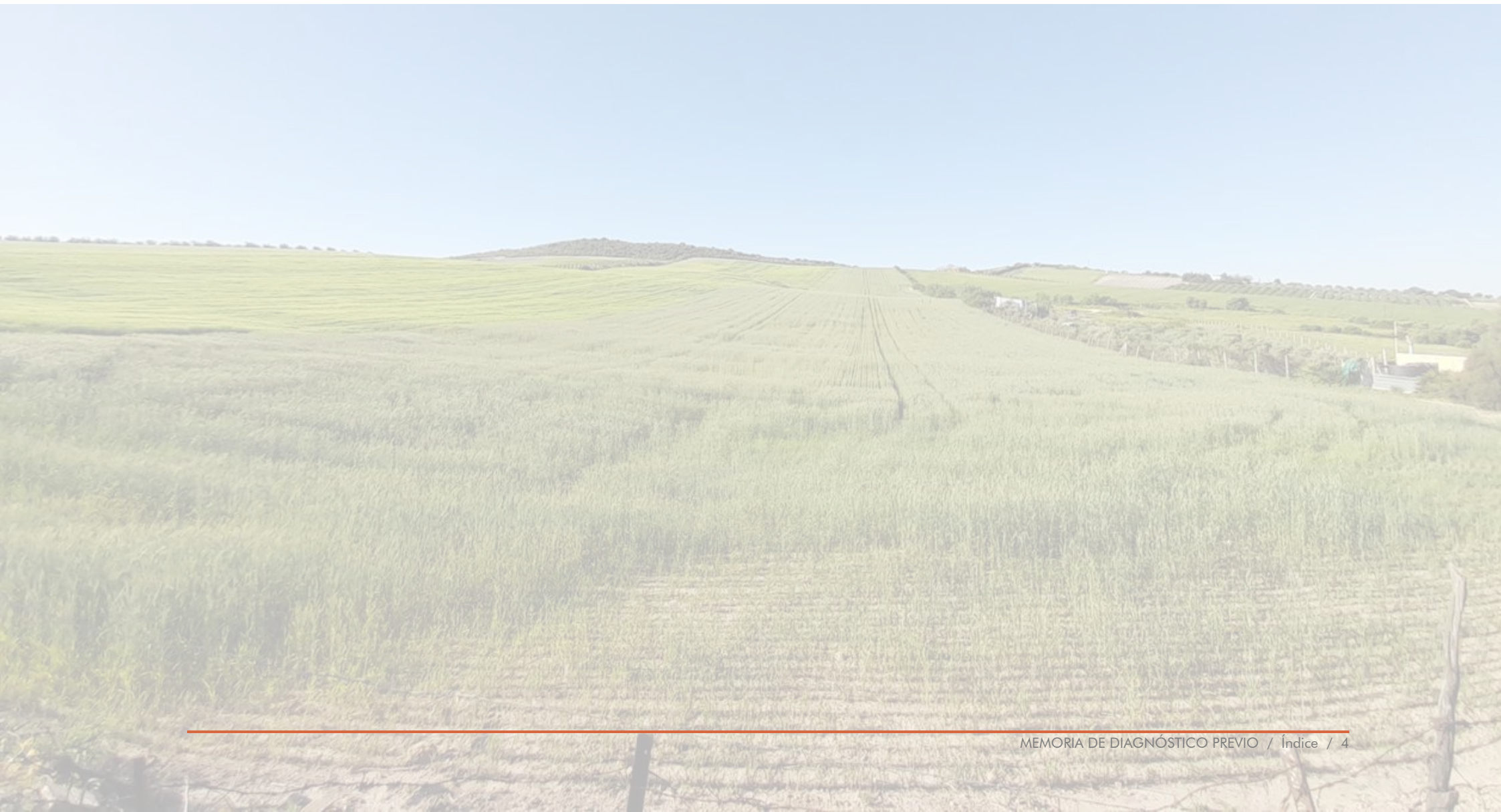
2.8.	Análisis del medio urbano.	56	2.12.	Unidades ambientales y capacidad de acogida.	117
2.8.1.	Introducción histórica.	56	2.12.1.	Valoración de la calidad ambiental.	118
2.8.2.	Evolución de la estructura urbana y modelo de crecimiento.	57	2.12.2.	Análisis de la capacidad de acogida de las Unidades.	119
2.8.3.	Las áreas urbanísticas homogéneas.	58	3.	ANÁLISIS DE LAS CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE Y DE SU EJECUCIÓN.. . . .	125
2.8.4.	La antigüedad de la edificación.	64	3.1.	Planeamiento general y de desarrollo vigente y grado de ejecución	125
2.8.5.	La morfología urbana. Parcelario.	66	3.2.	Desarrollo no reglado. Asentamientos.	130
2.8.6.	Las tipologías constructivas residenciales.	69	3.3.	Ordenación del término municipal.	130
2.8.7.	Parámetros del espacio edificado. Edificabilidad y ocupación.	71	3.3.1.	Clasificación del suelo.	130
2.8.8.	Las alturas de edificación.	76	3.4.	Ordenación del núcleo urbano y entorno.	133
2.8.9.	Los usos urbanos.	78	4.	ANÁLISIS DE LAS INFRAESTRUCTURAS SUPRAMUNICIPALES.	136
2.8.10.	La estructura viaria y el espacio público.	85	4.1.	Sistemas de comunicaciones.	136
2.8.11.	El paisaje urbano.	89	4.2.	Infraestructuras hidráulicas.	138
2.9.	Estudio de vivienda.	94	4.3.	Infraestructuras energéticas.	138
2.9.1.	El parque de viviendas actual.	94	4.4.	Afecciones asociadas a la presencia del Aeropuerto de Jerez.	139
2.9.2.	La demanda de nuevas viviendas.	94	5.	ANÁLISIS DE LAS VINCULACIONES SECTORIALES, MEDIOAMBIENTALES Y DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL A TENER EN CUENTA POR LA FUTURA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.	140
2.10.	Diagnóstico dotacional.	97	5.1.	Espacios protegidos de la Red Natura.	140
2.10.1.	Tabla de equipamientos, servicios e infraestructuras.	98	5.2.	Espacios protegidos por el PEPMF.	142
2.10.2.	Tabla de espacios libres y zonas verdes.	100	5.3.	Hábitats de interés comunitario.	146
2.10.3.	Criterios generales para el enfoque del diagnóstico dotacional.	104	5.4.	Planes de recuperación y conservación de determinadas especies.. . . .	146
2.10.4.	Diagnóstico pormenorizado de cada dotación.	105	5.5.	Red hidrológica y afecciones de aguas.	146
2.10.5.	Estándares de referencia existentes.	109	5.6.	Vías pecuarias.	149
2.11.	Análisis de elementos que deban contar con algún tipo de protección patrimonial.	110	5.7.	Legislación de carreteras.	150
2.11.1.	Bienes protegidos por el planeamiento general vigente o inscritos en el Catálogo General de Patrimonio Histórico de Andalucía.	110	5.8.	Legislación de patrimonio histórico.	150
2.11.2.	Propuesta de patrimonio susceptible de protección en núcleo urbano.	110	5.9.	Legislación de infraestructuras que afectan al municipio.	151
2.11.3.	Propuesta de patrimonio susceptible de protección en el entorno rural.	111	5.10.	Legislación ambiental.	151
2.11.4.	Propuestas del Catálogo en tramitación anticipada a la tramitación del PBOM.	112	5.11.	Legislación de servidumbres aeronáuticas.	153
			5.12.	Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA).	155
			5.12.1.	Consideraciones generales previas sobre la aplicación de	

AYUNTAMIENTO DE EL CUERVO DE SEVILLA

las determinaciones de los instrumentos de ordenación territorial vigentes, tras la entrada en vigor de la LISTA y su Reglamento.	155	término municipal.	187
5.12.2. POTA. Aprobación y vinculación de determinaciones según su carácter.	161	7.1.5. Problemas de delimitación administrativa del término municipal.	188
5.12.3. Inserción del municipio en el modelo territorial de Andalucía.	162	7.2. Síntesis de situación de los problemas urbanísticos del núcleo urbano.	192
5.12.4. El Cuervo en el Sistema de Ciudades.	162	7.2.1. Modelo urbanístico desfasado de origen.	192
5.12.5. Esquema básico de articulación territorial.	164	7.2.2. Precaria estructura general.	192
5.12.6. Dominios territoriales.	165	7.2.3. Necesidad de profundizar en la recualificación del medio urbano.	194
5.12.7. Unidades territoriales.	167	7.2.4. Capacidad residencial potencial actual y su ajuste a las necesidades de nuevas viviendas. El reto de la rehabilitación.	195
5.12.8. POTA. Modelo de ciudad y de asentamientos. Límites de crecimiento.	168	7.2.5. Diagnóstico dotacional y reorientación coherente con la estructura poblacional.	197
5.12.9. Estrategias específicas del POTA para las redes de asentamientos de áreas rurales.	170	7.2.6. Preservación del patrimonio histórico.	198
5.12.10. Otras determinaciones relevantes para el planeamiento municipal.	171	8. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.	199
6. ANÁLISIS PREVIO DEL ESTADO DE MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD DEL MUNICIPIO.	174	8.1. Objetivos y criterios generales.	199
6.1. Evaluación de la situación actual sobre la movilidad y accesibilidad del municipio.	174	8.2. Objetivos y criterios específicos por áreas temáticas que se estiman relevantes para el municipio.	204
6.1.1. Estructura y accesibilidad de la red viaria.	174	8.3. Objetivos y criterios específicos en relación con los problemas urbanísticos detectados.	210
6.1.2. Modelo de movilidad actual del municipio.	175	8.4. Objetivos y criterios deducidos del resultado de la encuesta de participación.	210
6.2. Identificación de problemas existentes y propuestas de movilidad.	181	9. ESTRATEGIAS PREVIAS PARA LA INCORPORACIÓN Y EL DESARROLLO DE LOS INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DE SUELO.	211
7. Informe síntesis de situación de los principales problemas urbanísticos objeto del nuevo planeamiento y líneas de trabajo sobre los mismos.	184	9.1. Instrumentos de intervención.	211
7.1. Síntesis de situación de los problemas urbanísticos a escala de término municipal y su articulación territorial.	184	9.2. Instrumentación recomendada para nuestro municipio.	212
7.1.1. Encuadre general y articulación territorial. Limitado patrimonio natural.	184	9.3. Determinaciones relativas a garantizar el suelo suficiente para viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.	213
7.1.2. Sistema de asentamientos y riesgos de procesos irregulares.	185	9.4. Medios económicos para potenciar la rehabilitación del parque residencial y la eliminación de la infravivienda.	214
7.1.3. Dinámica poblacional y actividades económicas.	186	9.5. Ordenanzas de ayuda a la rehabilitación.	214
7.1.4. Grado de adecuación de la ordenación vigente del		9.6. Medidas que mejoren la eficiencia de uso del parque de	

AYUNTAMIENTO DE EL CUERVO DE SEVILLA

- viviendas vacías. 214
- 9.7. Rehabilitación y regeneración urbana en los fondos europeos de reconstrucción. 215
- 9.8. Programa de la Diputación de Sevilla de apoyo a los municipios para la promoción de vivienda protegida. 216



1. OBJETO Y ORGANIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN PREVIA DEL PBOM.



De acuerdo con la organización en Fases del proceso de elaboración del Plan Básico de Ordenación Municipal (PBOM) de El Cuervo de Sevilla, corresponde a la Fase 2 la elaboración del *Documento de Diagnóstico Previo*.

También está claro que como proceso previo a la elaboración y formulación de cualquier instrumento de ordenación urbanística, es imprescindible identificar de forma sistematizada la información de todos los aspectos que permitan elaborar un diagnóstico coherente y que van a condicionar las posteriores decisiones de ordenación. En síntesis, los aspectos más relevantes a considerar en esta fase previa son los siguientes:

- Descripción general del municipio y sus asentamientos de población.
- Encuadre territorial y caracterización físico-ambiental y paisaje del municipio.
- Usos del suelo actuales y articulación de los mismos a través de redes de comunicaciones e infraestructuras básicas.
- Caracterización económica y demográfica.
- Análisis específico del medio urbano, del sector vivienda,

productivo y dotacional desde la escala [general y detallada]

-Análisis de elementos que deban contar con algún tipo de protección patrimonial.

-Análisis de las características del planeamiento general vigente y estado de ejecución.

-Análisis de las vinculaciones medioambientales, sectoriales y de planificación territorial que condicionarán la ordenación urbanística.

-Síntesis de situación de los principales problemas del municipio y formulación de unos primeros objetivos y criterios respecto a los mismos, para facilitar su contraste y debate durante la elaboración y exposición del Avance.

La información urbanística tiene un componente inicial estrictamente técnico-urbanístico, dirigido a detectar desde dicho campo la síntesis de los problemas y la ponderación de su relevancia de cara al diagnóstico de la situación actual; pero el mismo debe de enriquecerse a lo largo del proceso de redacción y de tramitación del Plan como un proceso abierto, en el que, en función de los objetivos y aspiraciones municipales, habrá que priorizar o profundizar en aquellos aspectos que permitan evaluar todas las iniciativas y alternativas que se vayan formulando.

Por lo tanto, hasta el documento formal completo del PBOM para aprobación inicial, la elaboración de la información, es un proceso que debe de entenderse [abierto] a su enriquecimiento con nuevos datos y, hasta la aprobación definitiva, con la adaptación a innovaciones que se vayan produciendo tanto de tipo legislativo como de planificación territorial y sectorial.

El objetivo es que la elaboración de la [Información-Diagnóstico] tenga la capacidad de sintetizar el conocimiento suficiente de la

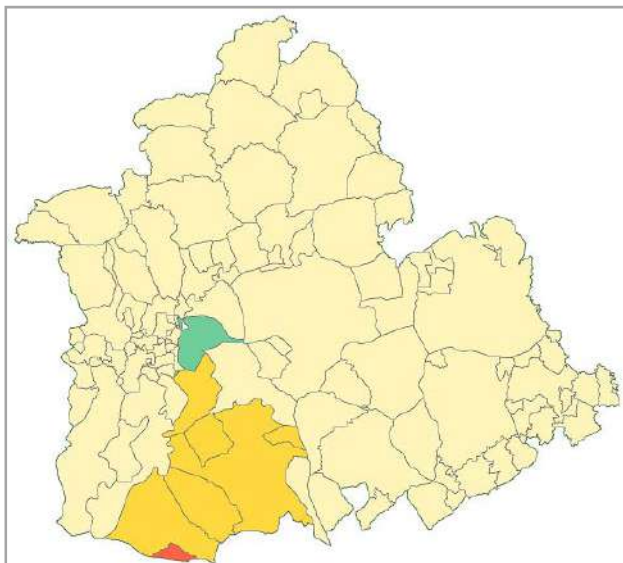
realidad, tanto física como normativa, para que el PBOM que se apruebe definitivamente sea un instrumento útil durante un horizonte temporal lo más dilatado posible, para la transformación de esa realidad de acuerdo con las aspiraciones mayoritarias de la ciudadanía y de sus representantes.



2. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL MUNICIPIO Y DE SUS ASENTAMIENTOS DE POBLACIÓN.

2.1. ENCUADRE TERRITORIAL DEL MUNICIPIO.

Figura 2.1.a Localización T.M. El Cuervo (rojo) en la Provincia (en verde Sevilla capital y naranja Comarca del Bajo Guadalquivir). Fuente: Diputación de Sevilla.



El Cuervo presenta un término municipal pequeño en comparación con la media de los municipios de la provincia, con una superficie de 30,47 km². Se encuadra en el extremo suroccidental de la provincia, a unos 70 kms de Sevilla capital y a tan sólo 20 kms de Jerez. Comparte límite con la provincia de Cádiz por su flanco sur (municipio de Jerez), mientras que el resto de sus límites los comparte solo con el sevillano municipio de Lebrija, del cual se segregó en 1992.

Desde el punto de vista natural el municipio se enmarca en la comarca del **Bajo Guadalquivir**; y es, con los municipios de este entorno con los que desarrolla la mayoría de sus relaciones, teniendo como núcleo de referencia a Lebrija en la prestación de servicios de carácter supralocal (hospital, juzgados, etc...). No obstante, su cercanía y comunicación directa con Jerez, ha establecido un importante flujo con dicha ciudad, asociado a actividades y usos cotidianos de carácter comercial y laboral.

A nivel de la planificación territorial, el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA), encuadra al municipio en la Unidad Territorial [Bajo Guadalquivir] junto con municipios como

la Lebrija, Las Cabezas, Los Palacios o Utrera. Dentro de esta Unidad aparece como Centro Rural o Pequeña Ciudad de Nivel 2, dependiente de las Ciudades Medias citadas anteriormente.

Figura 2.1.b: POTA. Detalle de la Unidad [Bajo Guadalquivir]



Según el Nomenclátor de Entidades y Núcleos de Población en Andalucía, existe un único núcleo de población (el propio núcleo urbano). Por tanto, estamos ante un sistema de poblamiento concentrado; aunque se observa una fuerte presencia de parcelaciones de segunda vivienda en el suelo rústico, especialmente en los ruedos norte y este del núcleo. El término municipal se ha visto muy afectado por la implantación de estas parcelaciones, donde se entremezclan usos residenciales y recreativos, con otras instalaciones de usos agropecuario (invernaderos, granjas, picaderos...), zonas de cultivo, así como algunas instalaciones industriales. Del análisis previo realizado para la licitación se han contabilizado hasta 14 zonas en las que se produce un notable proceso de parcelación del suelo, ocupando un total de unas 249 has; y en las que se han contabilizado unas 412 edificaciones de uso residencial (en diferentes tipologías: chalets, casa de campo y similares). Especialmente, es en los parajes de la [Encinilla] (carretera A-8151) y de [Rabanillo-El Gamo] (borde oeste del núcleo), donde es más evidente, aunque existen repartidos por el término otros enclaves menores.

Desde la lógica urbanística, es necesario que estas parcelaciones sean correctamente reguladas y ordenadas. La situación merece la reflexión sobre la capacidad del planeamiento para dar respuesta a los posibles problemas que se puedan derivar de su presencia y funcionamiento:

- El impacto sobre el medio rural (pérdida de usos agrícolas), o la afección a espacios naturales y al propio paisaje.
- El consumo de recursos del suelo, hídricos, etc...; y los consecuentes problemas de contaminación (ausencia o precariedad de infraestructuras de saneamiento y gestión de residuos)
- Problemas de articulación territorial a escala local.

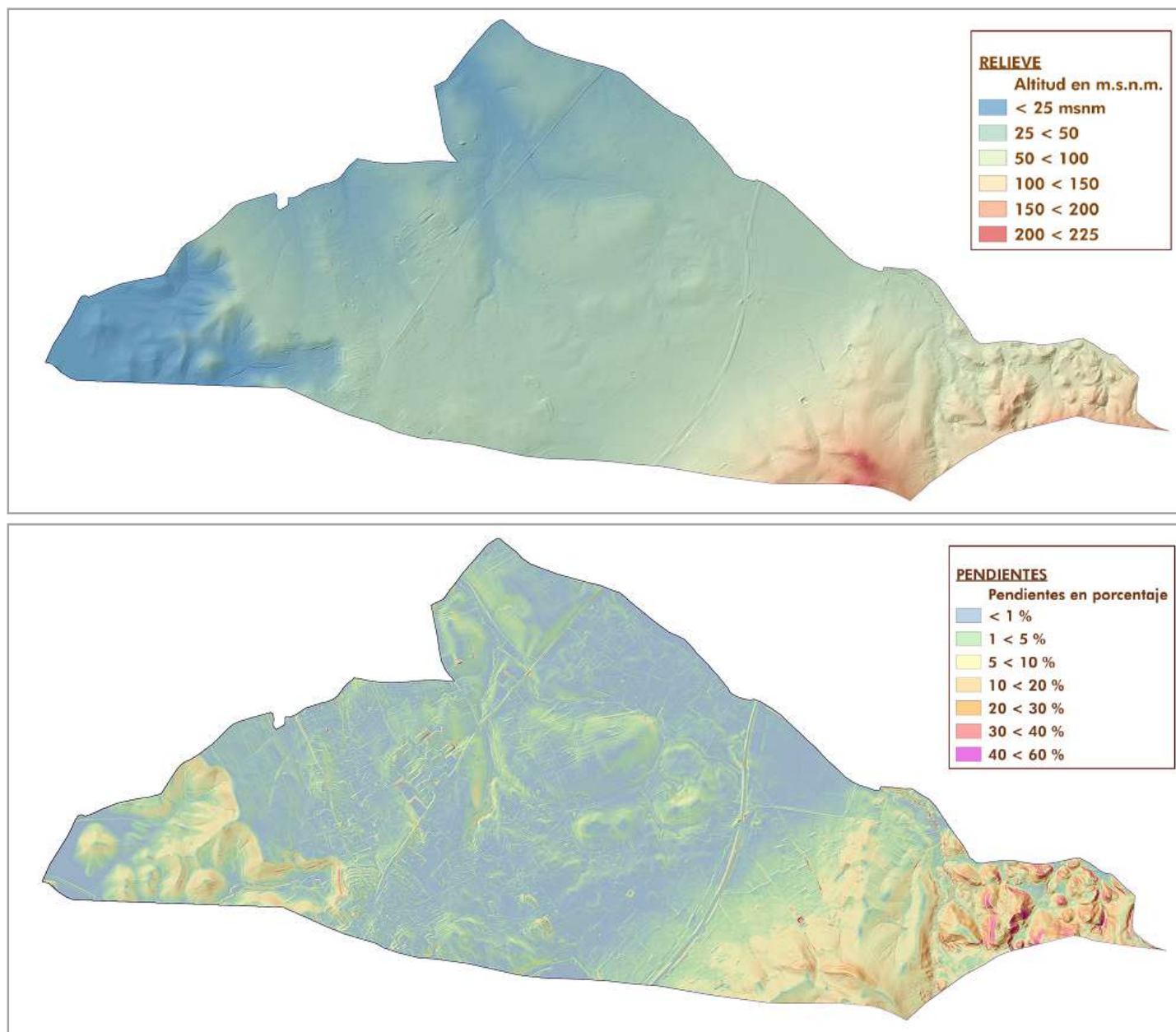
2.2. CARACTERIZACIÓN FÍSICO-AMBIENTAL DEL MUNICIPIO.

2.2.1. FISIOGRAFÍA, ASPECTOS GEOLÓGICOS Y EDÁFICOS.

Relieve, geomorfología y clinometría.

El municipio se asienta sobre la unidad fisiográfica del **Valle del Guadalquivir**, sobre las denominadas [campiñas bajas] caracterizadas por la sucesión de suaves cerros y vaguadas como formas predominantes. No obstante, su extremo oriental participa de la conocida **Sierra de Gíbalbín**, que constituye uno de los enclaves más occidentales de las Cordilleras Subbéticas. Se produce por tanto un gradiente altitudinal este-oeste, desde las mayores elevaciones de la citada sierra (máxima altitud: Cerro de la Mocha con 229,5 mts), hasta los apenas 5 o 6 mts en el extremo occidental junto al Cortijo de la Junquera (Lebrija). En todo caso, la mayor parte del territorio municipal se asienta sobre la *zona de campiña* que mantiene una altura estable entre los 40 y 60 metros sobre el nivel del mar.

Figura 2.2.a: Esquema ilustrativo sobre el relieve y pendientes.



La morfología del relieve tiene su origen en varios procesos que han dado como resultado la diferenciación en tres áreas orográficas y geomorfológicas diferentes dentro del término:

- **Sierra:** esta unidad se localiza en el tercio oriental quedando representada por las vertientes de la *Sierra de Gibalbín*. Esta sierra constituye uno de los enclaves más occidentales de las Cordilleras Subbéticas, alzándose de forma brusca sobre los terrenos casi llanos de la campiña. En su arranque desde las tierras llanas, presenta una pendiente homogénea y continua en todo su frente (hasta los 100-120 mts), para después, una vez ganada altitud, fragmentarse en diferentes elevaciones separadas por encajados valles por los que discurren los arroyos que van buscando su salida hacia los terrenos de campiña. La altitud media de estas elevaciones se sitúan por encima de los 150-190 mts, llegando a los 229,5 en el Cerro de la Mocha.

La morfología de esta sierra es abrupta con pendientes que oscilan entre el 10 y 60%, destacando topográficamente sobre el paisaje alomado y a veces llano de la campiña. En el primer contacto con la sierra la pendiente es progresiva, incrementándose desde el 10 al 30 %. Por el contrario, en el extremo más oriental, donde el terreno se fragmenta en valles y elevaciones pronunciadas, las pendientes no bajan del 30%, llegando a máximos del 60 %.

A nivel geomorfológico, en la zona de sierra, encontramos principalmente como formas mas identitarias: las *colinas y cerros de influencia estructural*, siendo medios por lo general inestables, afectados por la erosión fluvial; y en las faldas encontramos fundamentalmente *glacis de cobertera* o de *acumulación*.

- **Campiña:** la campiña es la unidad que mayor extensión ocupa en el término, distribuyéndose por toda el área central

del mismo. Se presenta claramente homogénea en su relieve, mostrando superficies ligeramente alomadas o llanas.

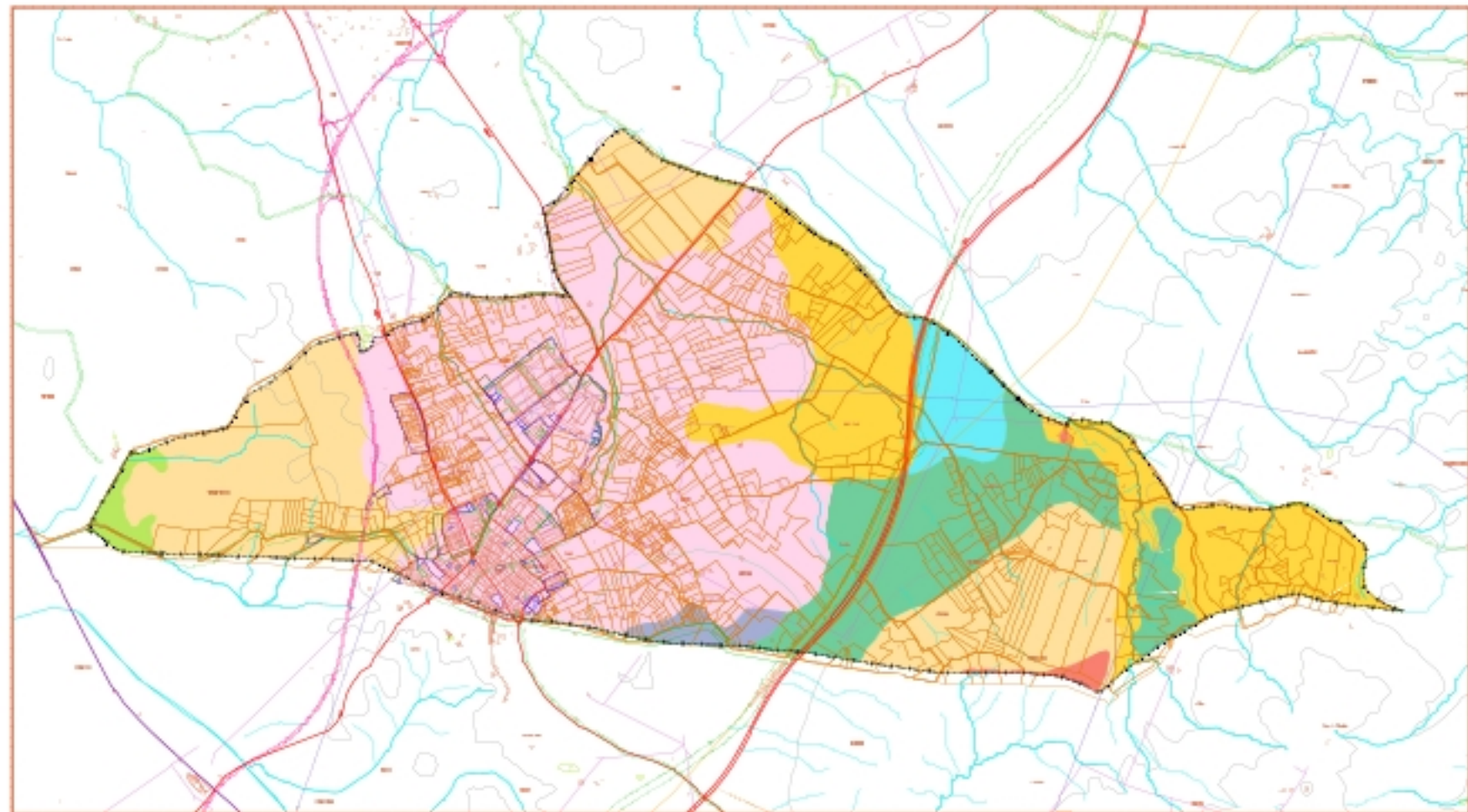
Las pendientes aquí se sitúan siempre por debajo del 5 %, y sólo en determinados laderas asociadas a entornos de los cauces, pueden identificarse pendientes superiores, aunque nunca llegan a superar el 10 %.

En cuanto a la geomorfología, la mayor parte de la campiña se identifica con *relieves tabulares monocinales o acinales* (con escasa o nula pendiente); y en las áreas de mayor pendientes cercanas a los cauces, nos encontramos con *colinas de escasa influencia estructural*.

- **Vega y Llanura de inundación:** esta unidad se localiza en el extremo occidental del término, siendo la de menor extensión. Morfológicamente se sitúa dentro de la cubeta o llanura de inundación del Guadalquivir, integrando terrenos de las marismas transformadas (antiguas marismas de *Quincena y la Junquera*). A su vez, se incorporarían también las vertientes que descienden hasta la llanura desde el entorno del Cerro del Veinticinco. Esta vertiente, muestra una clara línea de ruptura en su borde con la superficie llana de la campiña.

La pendiente en la zona más alta de las vertientes llega fácilmente al 30 %, para después ir suavizándose a medida que nos acercamos a la llanura de la marisma, donde se muestra un paisaje totalmente nivelado con pendientes nulas.

Geomorfológicamente, nos encontramos con *colinas de escasa influencia estructural* en las zonas de mayor pendiente y con *formas asociadas a coluvión* en la base de las mismas, justo en la zona de contacto con la marisma. Se identifican en dichas zonas de contacto, *abanicos aluviales* fruto de la erosión de las laderas circundantes por la acción de la lluvia y las arroyadas.

**UNIDADES GEOMORFOLÓGICAS.**

- | | |
|--|---|
|  Colinas con exesa influencia estructural:
Módulos Escalares. |  Glacis de colinas. |
|  Colinas con moderada influencia estructural:
Módulos intermedios. |  Relieves Tabulares Menos y Aciniales. |
|  Colinas y cerros estructurales. |  Vagos y Llanuras de inundación. |
|  Formas asociadas a calizas, Albarizas. |  Zonas endorreicas y anexas. |



Figura: 2.3
TERRITORIO MUNICIPAL
GEOMORFOLOGÍA

Geología y Edafología.

A) *Geología.*

A nivel geológico, los terrenos que encontramos tienen su origen desde el Mioceno superior al Plioceno, siendo representados por margas, arenas, areniscas, calcarenitas, lutitas y calizas. Sólo las áreas de la sierra de Gibalbín son más antiguas (terciario).

Si nos referimos a la tectónica que ha afectado al término de El Cuervo, tendremos que distinguir tres tipos:

- Tectónica del Subbético: la Sierra de Gibalbín: aparece modelada mayoritariamente por la alternancia de margas, margozalizas (en ocasiones con intercalaciones de areniscas y niveles turbidíticos) y calizas, que conforman relieves a modo de alineaciones acolinadas con pendientes medias.

Se trata de una unidad alóctona que presenta una tectónica muy compleja existiendo varias discontinuidades, contactos mecánicos, discordancias, etc. Su característica principal son los deslizamientos producidos durante el Mioceno, que distribuyéndose de SE a NO involucraron a los materiales de época triásica en los que aparecen restos de cobertera plegada encima.

- Tectónica del Mioceno-Plioceno: la Campiña:

Tanto el Mioceno Superior como el Plioceno se caracterizan por una fase tectónica en la que las fuerzas distensivas serán las dominantes. Al mismo tiempo que se produce el desplazamiento de los materiales subbéticos, y también con posterioridad (Burdigaliense superior-Langhiense inferior), se depositan los materiales autóctonos correspondientes a grandes masas de margas blancas con intercalaciones de limos silíceos (moronitas o albarizas).

Al final de este periodo se produce una importante elevación de la zona axial del Subbético dando lugar a nuevos deslizamientos (que en la zona corresponden a retrocabalgamientos).

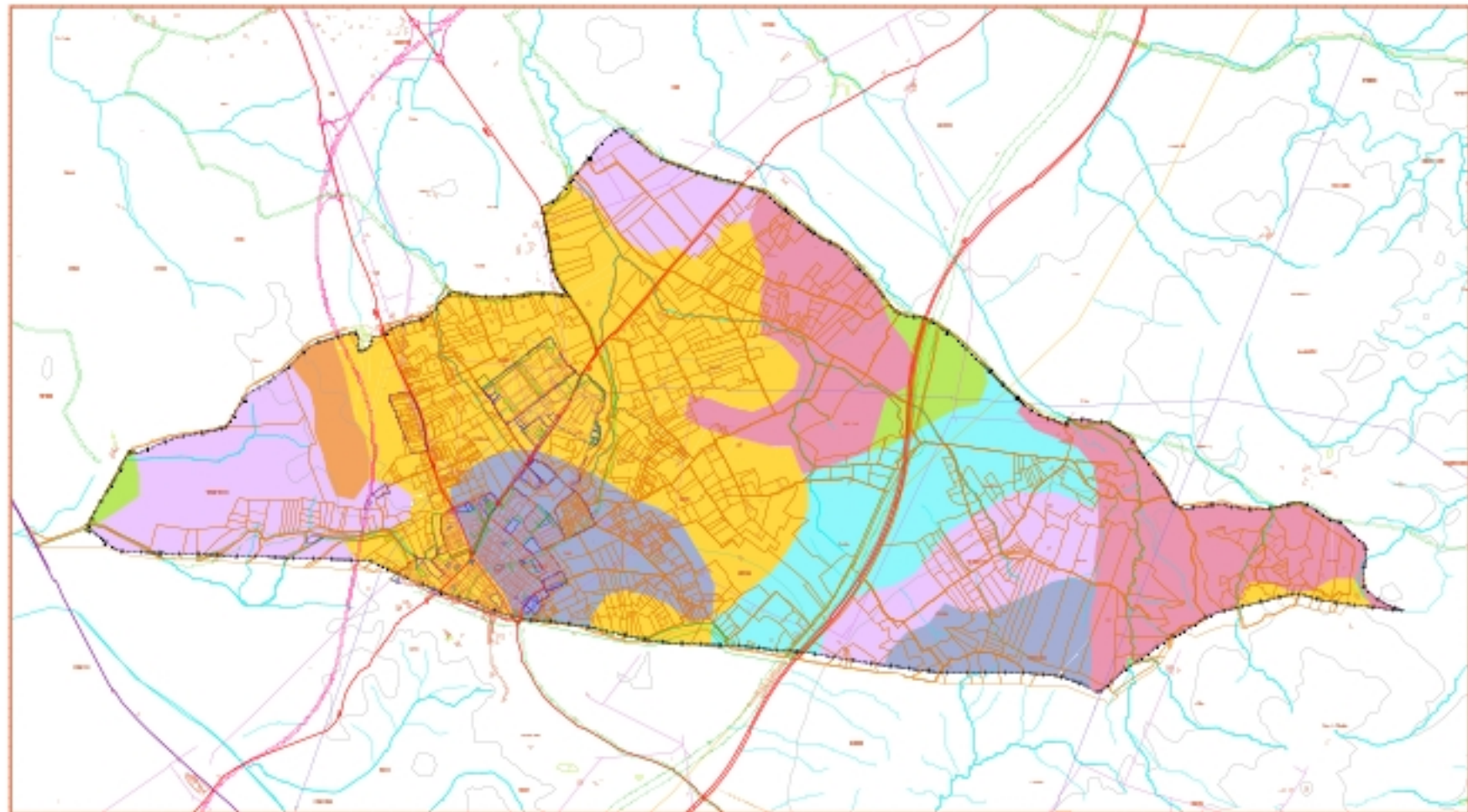
Posteriormente se origina el surco neógeno del Guadalquivir, que se extiende por la parte central y occidental del término municipal. Por la depresión penetró la transgresión marina del Tortonense y en ella cayeron las masas deslizadas del Subbético arrastrando trozos de las albarizas previamente depositadas. Sobre éstas se vuelven a depositar nuevas margas blancas del Mioceno Superior, haciendo muy difícil la diferenciación de unas y otras.

- Neotectónica (Tránsito del Neógeno al Cuaternario).

Tras el período distensivo producido desde el Mioceno superior hasta el tránsito del Neógeno con el Cuaternario se va a producir un cambio en el régimen tectónico, pasando a una fase compresiva en el Cuaternario que continúa en la actualidad. Dicha fase compresiva está relacionada con el acercamiento entre las placas europea y africana.

Durante esta última fase se crean estructuras nuevas, pliegues y fallas inversas, y se produce el cambio de juego de algunas estructuras de forma que ciertas fallas que durante la fase distensiva funcionaron como normales, lo hacen en la segunda fase como fallas de desgarre diestras y/o sinistras.

Como podemos deducir, las grandes unidades litológicas que aparecen en el municipio se disponen siguiendo la disposición de las formaciones geomorfológicas descritas anteriormente. Según el esquema que se muestra a continuación del *Mapa Litológico a escala 1:400.000*, las unidades más representativas son:



GEOLOGÍA. UNIDADES LITOLÓGICAS.

 Unidad 23 - Arenas, limos, arcillas, gravas y cantos.	 Unidad 34 - Margas yesíferas, areniscas y calizas.
 Unidad 25 - Limos y arcillas.	 Unidad 35 - Margas, areniscas y lutitas o silíceas.
 Unidad 29 - Arcillas y margas (localmente calcarenitas).	 Unidad 36 - Margas y brechas (silíceas).
 Unidad 33 - Calcarenitas, arenas, margas y calizas.	



Figura: 2.4
TERRITORIO MUNICIPAL
GEOLOGÍA

- En la Sierra de Gíbalbín destaca la presencia de la *Unidad 34-Margas yesíferas, areniscas y calizas*, junto a la *Unidad 36-Margas y brechas (oliostroma)* y la *Unidad 35-Margas, areniscas y lutitas o silixitas*.
- En la zona de contacto entre la sierra y la campiña, donde se sitúan los [glacis de cobertera] encontramos materiales de acumulación (*Unidad 23-Arenas, limos, arcillas, gravas y cantos*).
- Por su parte en las áreas puramente de Campiña, los materiales dominantes son los referidos a la *Unidad 33-Calcarenitias, arenas, margas y calizas*, extendiéndose por las zonas de relieve más llano. En zonas de campiña más onduladas vuelven a aparecer algunas formaciones de margas yesíferas, areniscas y lutitas más propias de las unidades 35 y 36.
- Por su parte en las áreas más bajas correspondientes a la zona de marisma y algunas llanuras de inundación existentes en la campiña, identificamos a la *Unidad 25-Limos y arcillas*.

Margas yesíferas en el entorno del Arroyo de Santa María.



B) Edafología.

Como resultado de la interacción entre la geología dominante y los procesos geomorfológicos, se da una notable diversidad de tipos de suelo, la mayoría de ellos con unas buenas aptitudes agrícolas.

Según la clasificación del *Mapa de Suelos de Andalucía* a escala 1:400.000, existe una presencia mayoritaria de suelos de tipo Vertisoles pélicos y crómicos (unidades 21 y 23), junto a Regosoles calcáreos (unidad 13) y casi en la misma proporción aparecen los Luvisoles cálcicos (unidad 58). En menor medida aparecen Cambisoles cálcicos y vérticos (unidades 47 y 49), Solonchaks (unidad 24) y Planosoles (unidad 61).

Tabla 2.2.1: Resumen de características de las Unidades Edáficas presentes en I municipio. Fuente: Mapa de Suelos de Andalucía a escala 1:400.000.

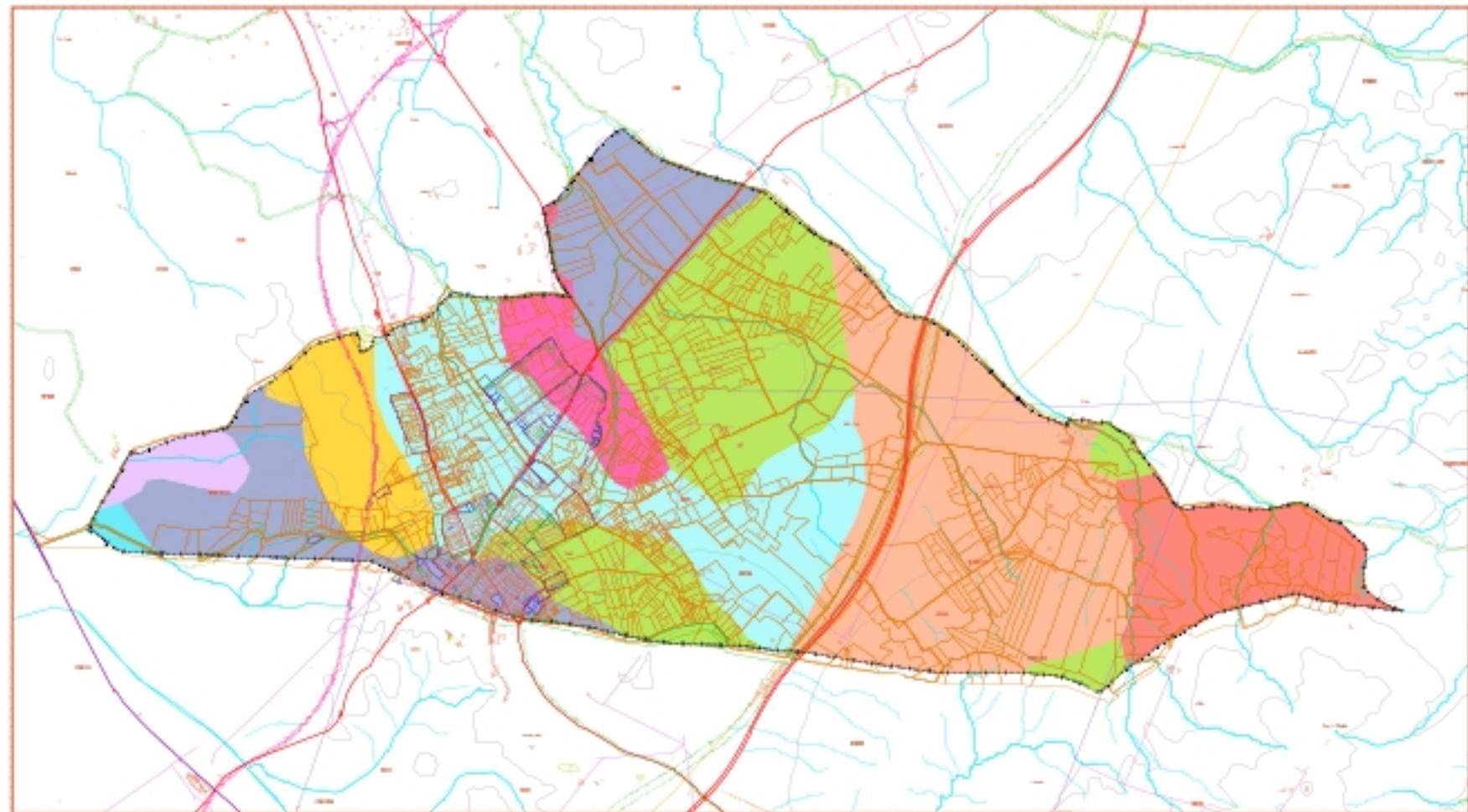
Unidades edáficas		
Unidad	Suelo dominante	Descripción
13	Regosoles calcáreos	Suelos poco desarrollados, formados por materiales no consolidados. Perfil AC. Calcáreo al menos 20-50 cm. Constituyen las típicas [albarizas]
21, 22 y 23	Vertisoles pélicos y crómicos	Se desarrollan sobre margas y margocalizas (más frecuente en los crómicos). Son arcillosos, de color pardo oscuro o gris oscuro en los pélicos ([Bujeos]) y verde oliva o pardo-amarillentos en los crómicos ([Bujeos blancos]). Los pélicos presentan una buena aptitud agrícola, algo menor es la de los crómicos.

Unidades edáficas		
Unidad	Suelo dominante	Descripción
24	Solonchaks	Aparece sobre terrenos de origen fluviomarino (marismas). Perfil profundo, arcilloso, muy húmedo, plástico y adherente, debido al hidromorfismo. Suelo claramente salino con aparición de costras y recristalizaciones de yeso, pudiendo tener carácter vértico.
47	Cambisoles cálcicos	Suelo en etapa inicial de formación proveniente de la degradación de Luvisoles por la erosión. Calcáreos entre 20 y 50 cm desde la superficie. Se desarrolla sobre margocalizas, calcarenitas, limos, sedimentos conglomeríticos o sobre sus propios aluviones o derrubios.
49	Cambisoles vérticos	Suelo en etapa inicial de formación que se desarrolla sobre margas abigarradas o yesos. Presencia de arcillas expansibles que le dan un carácter vértico. Texturas finas y baja concentración de materia orgánica. Sin propiedades gleicas en los primeros 100 cm.
58	Luvisoles cálcicos	Son los suelos evolucionados, rojos o pardo-rojizos que se desarrollan en zonas de terrazas o glacis. Presenta un horizonte B árgico y un porcentaje de saturación por bases superior o igual al 50% en todo el horizonte B. Están sometidos a una saturación

Unidades edáficas		
Unidad	Suelo dominante	Descripción
		de agua prolongada por una capa freática poco profunda.
61	Planosoles eútricos	Suelos condicionados por un clima templado húmedo o subhúmedo. Presenta un horizonte E con propiedades estagnicas y un porcentaje de saturación por bases superior o igual al 50% en los primeros 125 cm. Se desarrolla sobre arenas, gravas, arcillas o calcarenitas. Diferencia de texturas de los horizontes superiores muchos más sueltos (arenosos) y los inferiores (bastante más compactados).

Detalle de Luvisoles cálcicos en combinación con Cambisoles (Unidad 58) en el paraje de Mataparda.



**EDAFOLOGÍA. UNIDADES EDÁFICAS.**

■ Regosoles cálcicos y Cambisoles cálcicos con litosoles, Fluvisoles cálcicos y Rendzinas. Unidad 13.

■ Vertisoles púlsicos, Rendzinas y Regosoles cálcicos. Unidad 21.

■ Vertisoles púlsicos y Vertisoles cármicos. Unidad 22.

■ Vertisoles cármicos y Cambisoles verticales con Cambisoles cálcicos, Regosoles cálcicos y Vertisoles púlsicos. Unidad 23.

■ Solonchales salino y Solonchales glicicos. Unidad 24.

■ Cambisoles cálcicos, Luvisoles cálcicos y Luvisoles cármicos con Litosoles y Fluvisoles cálcicos. Unidad 47.

■ Cambisoles verticales, Vertisoles cármicos y Cambisoles cálcicos con Regosoles cálcicos. Unidad 49.

■ Luvisoles cálcicos, Cambisoles cálcicos y Luvisoles cármicos con Regosoles cálcicos. Unidad 58.

■ Planosoles eutróficos, Luvisoles glicicos y Luvisoles glicíficos. Unidad 61.



Figura: 2.5
TERRITORIO MUNICIPAL
EDAFOLOGÍA

2.2.2. HIDROLOGÍA.

Hidrología superficial.

El término municipal participa íntegramente en la Demarcación Hidrográfica del Guadalquivir, por lo que a nivel de planificación hidrológica debe ajustarse al vigente *Plan Hidrológico de Cuenca 2022-2027*.

Dentro de la zonificación que propone la Confederación, participaría de la subcuenca [05.39 *Guadalquivir hasta su desembocadura*], y dentro de la misma, participa de dos ámbitos:

La cuenca del *Arroyo Salado de Lebrija* (que aglutina la mayor parte del término), teniendo como afluentes principales desde nuestro término a los arroyos de *Santa María* y *Hacienda Arias*; y en mucha menor proporción, aparece en el extremo occidental, la subcuenca del *Arroyo de la Junquera*, que vierte al *Caño de Trebujena* y este al Guadalquivir.

No hay que olvidar tampoco la zona endorreica situada al sureste del núcleo que vierte directamente a la Laguna de los Tollos. Esta zona muestra una dinámica hidrológica propia, aunque no existen arroyos de importancia que viertan a la misma desde el término municipal de El Cuervo. Su situación actual es de un importante déficit hídrico, tras haber sufrido el desvío de los principales aportes que el llegaban desde las estribaciones de la Sierra de Gíbalbín.

Sobre todos estos cauces, la ordenación deberá establecer su especial protección al considerarse su Dominio Público Hidráulico.

Todos estos cursos fluviales presentan un régimen hídrico propio de la región mediterránea en la que se localiza; marcado por fuertes oscilaciones de caudal interanuales, consecuencia de la irregularidad de las precipitaciones y un régimen anual con un mínimo estival, muy acentuado, y un máximo invernal en el que pueden producirse fuertes avenidas.

La rigurosidad de los estiajes hace que los balances hídricos naturales presenten graves déficit y que los coeficientes de escorrentía se sitúen por debajo de la media peninsular por lo que las aportaciones de los distintos cauces son escasas y se producen bajo un marcado régimen de torrencialidad. El déficit hídrico alcanza seis meses o más, con el problema añadido de la discreta capacidad de retención de los suelos.

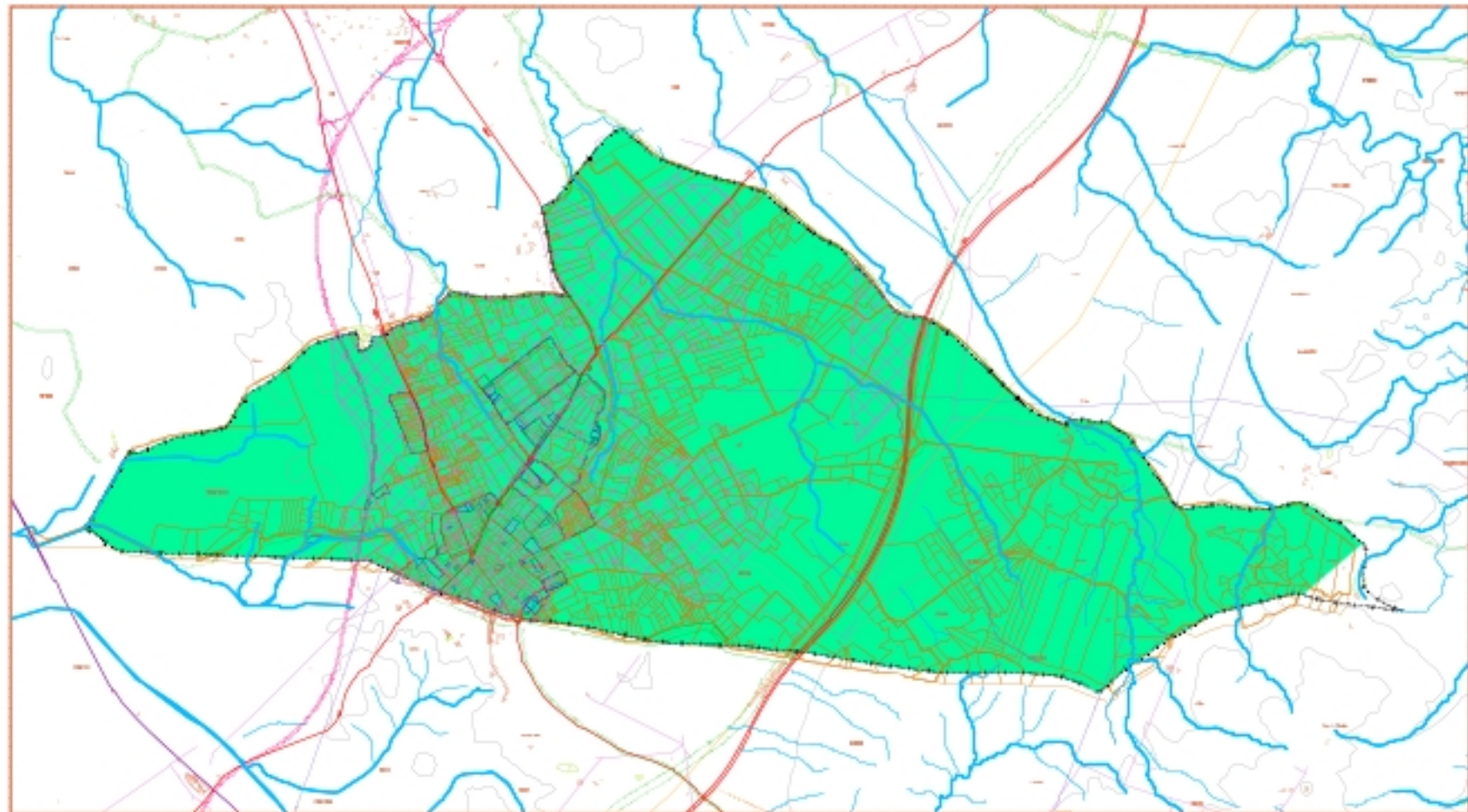
Imagen de la Laguna de los Tollos (12/04/2024).



Hidrología subterránea.

La totalidad del término municipal aparece integrado en la [Unidad Hidrogeológica 05.52 - *Lebrija*]. Dicha unidad engloba al denominado acuífero de Lebrija.

Se trata de un acuífero de gran permeabilidad formado por areniscas y calizas arenosas (Paleógeno), arenas fosilíferas (Pliógeno), recubrimientos cuaternarios de arcillas con arenas y cantos, así como glaciares que descienden de la Sierra de Gíbalbín hasta la Laguna de los Tollos.

**RED HIDROLÓGICA Y ACUÍFEROS.**

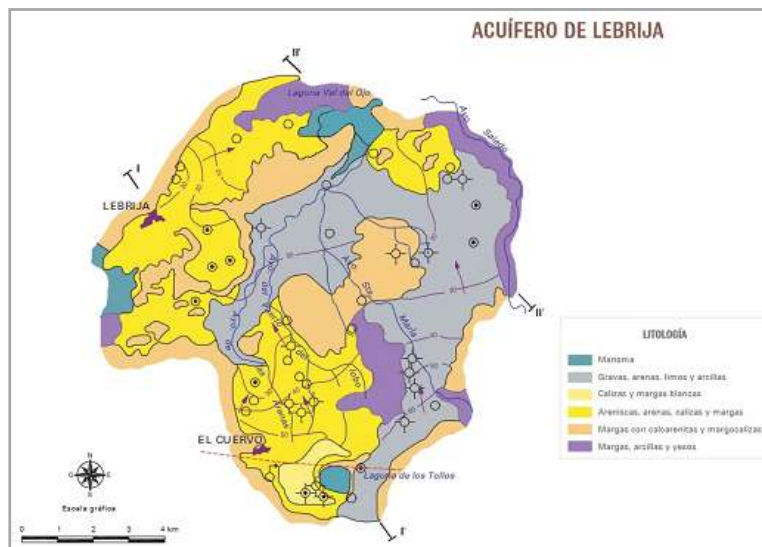
-  Red Hidrográfica de C.H.G. Cauces del DPH.
-  Red secundaria de MTA 1:10.000
-  Unidad Hidrogeológica 05.52 "Lebrija"
(Masas de aguas subterráneas C.H.G.)
-  Acuífero de Lebrija
(Masas de aguas subterráneas REDIAN).

Figura: 2.6
TERRITORIO MUNICIPAL
HIDROLOGÍA

El balance hídrico del acuífero se considera neutro con unas entradas de 7 Hm³/año (principalmente por infiltración del agua de lluvia 6,2 Hm³ y en menor medida por los retornos del agua de riego 0,2 Hm³ y por la alimentación lateral por escorrentía superficial 0,3 Hm³); mientras que las salidas se estiman en 5,2 Hm³/año por extracciones para regadío y 1,8 Hm³/año por el drenaje natural a cauces.

Según el mapa de riesgo de contaminación de las aguas subterráneas por vertido sobre el terreno, la unidad está calificada como zona con riesgo previsible de contaminación de las aguas subterráneas de grado alto. Los principales focos de contaminación causantes de que el agua no sea tolerable para el consumo humano son fundamentalmente las actividades agrícolas y ganaderas, que incrementan fuertemente el contenido en nitratos, así como los vertidos incontrolados de industrias y la alcalinización y salinización edáficas.

Figura: 2.7a: Detalle litológico del Acuífero de Lebrija. Fuente: Atlas hidrogeológico de la provincia de Sevilla



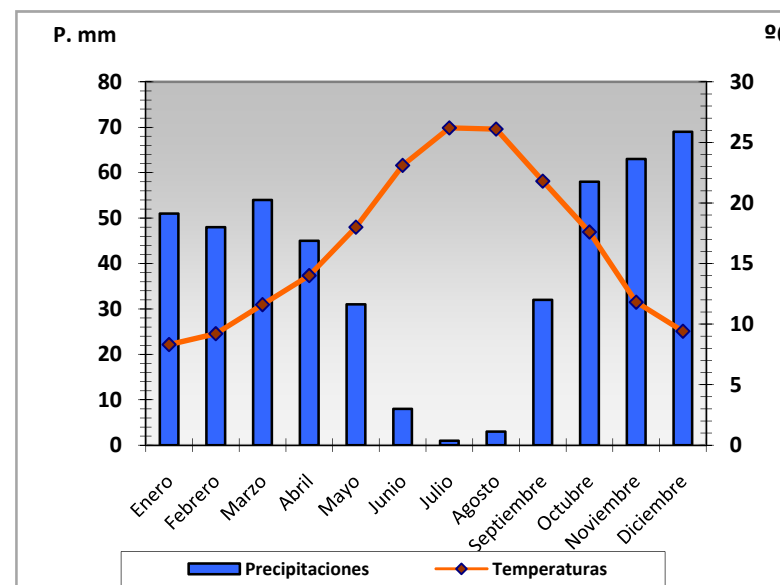
2.2.3. CLIMATOLOGÍA.

El municipio se encuentra en una zona de transición entre el *clima mediterráneo sub-continental de veranos cálidos* y el *clima mediterráneo oceánico*. Su régimen se caracteriza por la influencia suavizadora del océano que reduce la amplitud térmica anual (10,6°C), atemperando los inviernos (sin heladas), aunque los veranos son secos y calurosos. La temperatura media anual se sitúa en torno a 18,5°C; desde los 27,2°C del mes más caluroso (agosto), a los 10,6°C de media del mes más frío (enero).

Las precipitaciones se concentran mayoritariamente desde mediados de otoño hasta mediados de primavera, aunque suelen ser octubre, noviembre y diciembre los meses más lluviosos. En total la media anual se sitúa alrededor de los 500-600mm anuales (516 mm) en consonancia con el contexto andaluz.

Figura 2.7b: Temperaturas y Precipitaciones medias anuales (1991-2021).

Fuente: Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico.



En relación a otros parámetros podemos resaltar la elevada humedad relativa media que se da a lo largo del año, superándose el 60 % entre los meses de octubre y abril, con máximos del 77-78% en diciembre y enero; y en especial la cantidad de horas de sol al año, con una media de 3.415 horas.

Por último, la circulación de los vientos en superficie está claramente influenciada por el relieve. La posición claramente abierta del Valle del Guadalquivir sobre el Golfo de Cádiz, determina una clara componente predominante de los vientos de suroeste y oeste.

2.2.4. PROCESOS Y RIESGOS.

Geotecnia.

Según la información recogida en el *Mapa Geotécnico General* (escala 1: 200.000), elaborado por el IGME, el municipio presenta una gran diversidad de terrenos:

Terrenos con condiciones constructivas favorables. En la zona al este del núcleo urbano, en el entorno a la Autovía A-4, se localiza una amplia zona de terrenos de condiciones favorables (Área I₃), en los que los únicos problemas que pueden surgir son de tipo hidrológico debido al carácter semipermeable de los materiales y en los que pueden aparecer acuíferos a profundidades variables.

Terrenos con condiciones constructivas aceptables. Dentro de este apartado se encuentran los terrenos de la franja central del municipio, donde se ubica el casco urbano (Área I₆) y el tercio occidental (Área II₁). Estas zonas de materiales paleógeno-miocenos, presentan problemas de tipo hidrológico. Las margocalizas forman suelos arcillosos de gran plasticidad, impermeables al drenaje. En zonas llanas se producen encharcamientos en épocas de lluvia. Se pueden producir también problemas debido a la expansividad de las arcillas.

Terrenos con condiciones constructivas desfavorables. Estos terrenos se localizan en el extremo este del municipio (Área II₃), de relieve más abrupto, con materiales del triásico, margo-yesíferas (Sierra de Gibalbín). Son terrenos fácilmente erosionables, con rasgos erosivos muy marcados por el relieve acusado. Es una zona impermeable, con drenaje deficiente o aceptable en función de la zona. Por dilución del yeso pueden surgir asentamientos bruscos o hundimientos al colapsar el terreno, así como ataques de las aguas salitrosas a las estructuras construidas con hormigones corrientes.

Erosión y Desertificación.

a) Los procesos erosivos dependen fundamentalmente de la acción de los agentes climáticos (manifestándose a través de agentes como lluvia, hielo, viento, etc.). Pero a su vez, dicha acción del clima se ve condicionada por la geología, geomorfología, tipos de suelo y cobertura vegetal que presente el territorio, además del uso de suelo que se le dé al mismo.

El término municipal de El Cuervo, dado el uso agrícola mayoritario, presenta un elevado riesgo de erosión. Especialmente en las zonas más onduladas de campiña; y sobre todo en las áreas entorno a los cauces y en las zonas de mayor pendiente del entorno de Gibalbín. Se presenta un riesgo elevado debido a que la roturación del terreno para los cultivos deja desprovisto el suelo de cualquier tipo de cubierta vegetal, favoreciendo la escorrentía superficial, y dándose una erosión de tipo laminar o por arroyada.

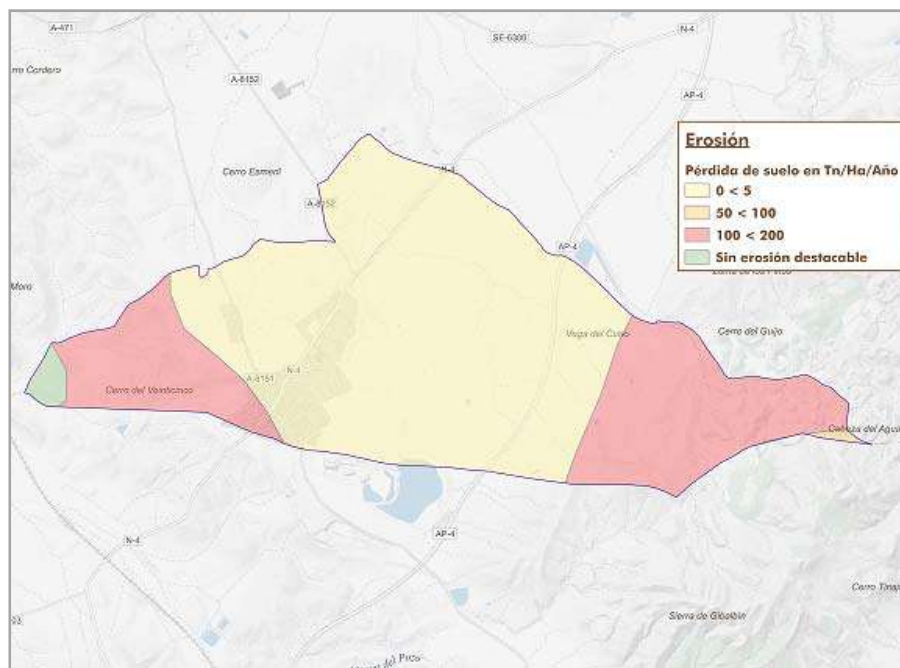
Por su parte, las zonas con una menor afección por erosión, son las correspondientes a las zonas más amesetadas (más llanas) de la campiña, donde las pendientes son nulas o bajas y no existen cauces importantes; así como aquellas zonas donde la cobertura forestal es predominante.

El municipio de El Cuervo se encuentra cuantificado dentro de susceptibilidad media en cuanto a riesgos de erosión. Los materiales dominantes son muy erosionables; y aunque las

pendientes no son por lo general altas (salvo en las sierras y cauces), la actividad agrícola supone un factor determinante en el grado de afección.

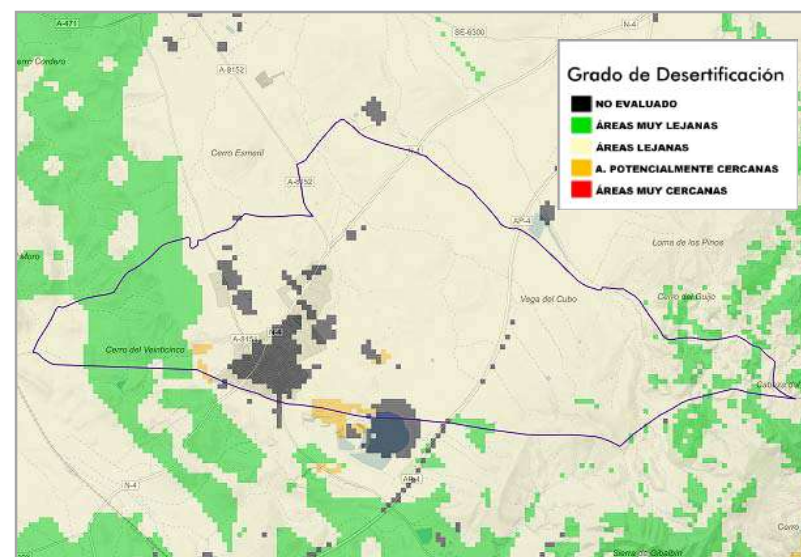
Los valores de pérdida de suelo según el *Mapa de Estados Erosivos* del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, muestran unos valores de pérdida de suelo en Tn/Ha/año elevados en aquellas zonas de mayor pendiente, como podemos ver en la siguiente figura, mientras que en la zona de campiña se mantiene en unos niveles admisibles. En una parte considerable del municipio son bastante más elevados que los niveles de tolerancia recomendados desde la FAO (inferiores a 12,5 Tm/ha/año).

Figura 2.8.a: Valores de pérdida potencial de suelo. Mapa de Estados Erosivos. Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico.



b) Respecto al riesgo de desertificación, El Cuervo muestra de forma general un riesgo bajo. Si observamos la figura situada a continuación, la mayor parte del municipio se encuentra en áreas donde el riesgo de desertificación es lejano; tan solo en las zonas afectadas por las graveras del entorno de la Laguna de los Tollos, es donde únicamente aparece un riesgo potencialmente cercano a la desertificación.

Figura 2.8.b: Detalle del riesgo de desertificación actual en el entorno de El Cuervo. Fuente: Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio (REDIAM). Elaboración propia.



Sismicidad.

El Cuervo, cómo la mayor parte de la provincia, se sitúa en zona de peligrosidad media-baja a los seísmos. El grado de intensidad macrosísmica (MSK) en esta zona está en VI, con un período de retorno de 500 años (aunque está muy próximo a las zonas de intensidad VII del extremo occidental de la región). Esto se traduce, de manera teórica, en que en el supuesto caso de que se produzca

un sismo de esa intensidad, este se limitaría como mucho a causar pequeños daños en las construcciones más estables y algo más graves en edificios de menor consistencia y mayor antigüedad. La intensidad VI la identificaríamos con un sismo [levemente dañino]

Independientemente de los valores de intensidad macrosísmica, la valoración del riesgo sísmico del municipio, según el Real Decreto 997/2002, de 27 de septiembre, por el que se aprueba la Norma de Construcción Sismorresistente: Parte General y de Edificación (NCSE-02), es la siguiente:

En El Cuervo, de acuerdo con el mapa de peligrosidad sísmica del Centro Nacional e Información Geográfica (CNIG), el valor de la aceleración sísmica básica en su término municipal se sitúa entre 0,09 y 0,10 g, con un coeficiente de contribución $K=1,20$; y la norma de construcción sismorresistente específica, que con un valor superior a 0,04 g, es de obligatorio cumplimiento para las construcciones de importancia normal y especial.

Riesgos de Inundación.

Respecto a riesgos de inundación, se ha de destacar que; consultada la información existente en el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI), no aparece recogida ninguna zona o cauce que sea considerada con riesgo de inundación. Sin embargo, el Plan de prevención contra avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces, si recoge con nivel de riesgo C el entorno de la Av. de Lebrija y del Colegio Público Antonio Gala.

En todo caso, será necesario durante la tramitación del nuevo Plan, evaluar la posible afección de las escorrentías en el entorno del núcleo, en especial en el en la zona del Camino de Bajo de Guía hacia la EDAR y también el entorno de la Laguna de los Tollos, por ser zonas sensibles a la acumulación en épocas de lluvias.

Contaminación por vertidos y sobreexplotación de acuíferos.

-Vertidos:

Las aguas residuales tanto industriales como urbanas del núcleo urbano son recogidas por un sistema de alcantarillado mixto, que diferencia entre aguas pluviales y residuales; siendo éstas últimas dirigidas a la EDAR situada a unos 1.100 mts al oeste del casco siguiendo el Camino de Bajo de Guía; y posteriormente una vez depuradas son dirigidas hacia el Arroyo del Cerro del Veinticinco que posteriormente vierte al Arroyo de la Junquera y Caño de Trebujena.

El sistema que presenta la EDAR de El Cuervo está basado en un pre-tratamiento inicial de las aguas (desbaste, desarenado y desengrasado) y posterior tratamiento biológico de aireación prolongada a baja carga, decantación secundaria, recirculación y purga de fangos y vertido del efluente. Su diseño está calculado para un caudal punta de unos 6.017 m³/día (15.000 habitantes equivalentes), si bien el caudal medio diario de diseño es de 3.150 m³/día.

Respecto a otros tipos de vertidos diferentes a los urbanos, se han de destacar aquellos que puedan proceder especialmente de la actividad agrícola y en menor medida de la ganadería.

-Situación de los acuíferos:

En el *Acuífero de Lebrija* las principales causas de contaminación son fundamentalmente las actividades agrícolas y ganaderas, que incrementan fuertemente el contenido en nitratos, así como los vertidos incontrolados de industrias y la alcalinización y salinización edáficas. Por su parte, el balance hídrico del acuífero se considera neutro con unas entradas de 7 Hm³/año y unas salidas que se estiman en 5,2 Hm³/año por extracciones para regadío y 1,8 Hm³/año por el drenaje natural a cauces; por lo que estamos ante una situación de equilibrio.

2.2.5. MEDIO BIÓTICO.

Vegetación.

La intensa actividad agrícola a la que se ha visto sometida la zona, de campiña, ha determinado la drástica reducción de la vegetación natural, quedando restringida prácticamente a las partes más altas de las diferentes elevaciones de la Sierra de Gíbalbín, así como a los cauces.

Hay que tener en cuenta que de las 3.047 hectáreas que tiene el término municipal, sólo el 4,38% (133,5 Has) son terrenos considerados como forestales según el *Sistema de Información de Ocupación del Suelo de España (SIOSE)*. Ello nos da una idea de los escasos terrenos que quedan al margen de la actividad agrícola; y que por tanto, son reducto de la vegetación natural.

De los seis pisos bioclimáticos presentes en la Región mediterránea, en el territorio municipal se ha identificado sólo uno; el *Piso Termomediterráneo*, tanto en su escalón superior como inferior. El escalón inferior es el más extendido, abarcando casi todo el término municipal, con la excepción del extremo oriental (estribaciones de la Sierra de Gíbalbín), donde aparece el escalón superior.

Respecto a las [geoseries de vegetación potencial], teóricamente y según los factores bioclimáticos se implantarían en el territorio municipal tres:

- *Serie termomediterránea gaditano-onubo-algarviense y tingitana seco-subhúmedo-subhúmeda sabulícola del alcornoque (Quercus suber): Oleo-Querceto suberis S. (Cod: 45. OQs).*

- *Serie termomediterránea, bética, algarviense y mauritánica, seco-subhúmeda, basófila de la encina (Quercus rotundifolia): Smilaco mauritanicae-Querceto rotundifoliae S. Faciación típica. (Cod: 72. SmQr).*

- *Geomacroseries edafohigrófilas de aguas salobres. Geoserie edafohigrófila meso-termomediterránea hispalense mesohalófila.*

De las tres geoseries, sólo existe en la actualidad la presencia de dos; la *Serie termomediterránea gaditano-onubo-algarviense y tingitana seco-subhúmedo-subhúmeda sabulícola del alcornoque (Quercus suber): Oleo-Querceto suberis S. (Cod: 45. OQs)*, de la que quedan pequeños reductos en las zonas más escarpadas y elevadas de la Sierra de Gíbalbín, aunque en condiciones muy alteradas. La cabeza de serie o clímax de esta biogeocenosis tiene como árbol dominante la carrasca (*Quercus rotundifolia*), albergando también acebuches (*Olea europaea* subsp. *sylvestris*). Y finalmente, identificamos algunos restos de la *Geomacroseries edafohigrófilas de aguas salobres*, en los terrenos de la Laguna de los Tollos.

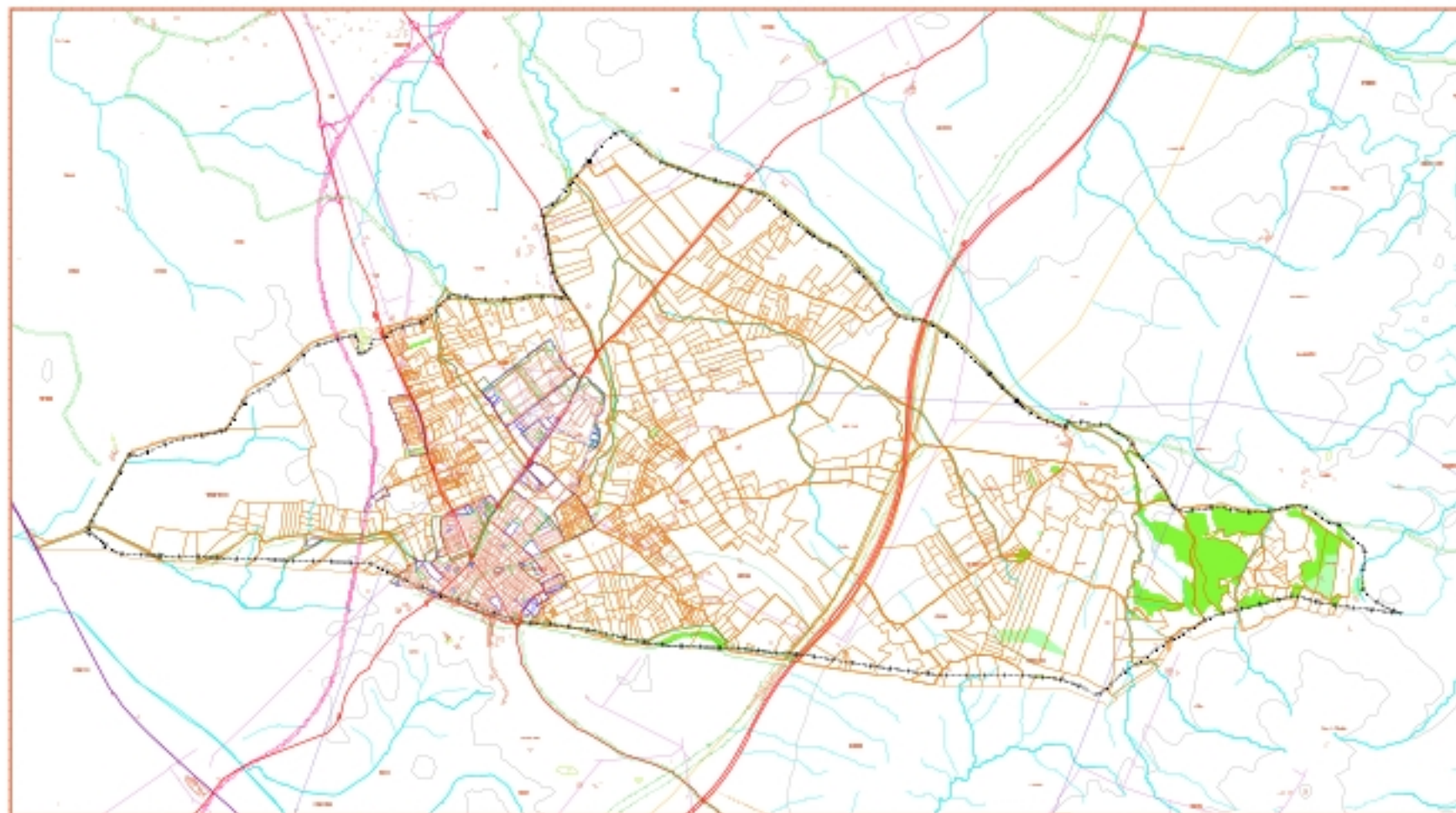
Respecto a comunidades vegetales concretas que podemos identificar en el término municipal en la actualidad aparecen las siguientes:

- **Bosques:** *Acebuchales:*

Se caracteriza porque es la única asociación vegetal que se ha detectado (*Tamo communis-Oleetum sylvestris*). Ocupa pequeños reductos en la zona de la Sierra de Gíbalbín.

- **Matorrales:** *Coscojares, lentiscales y acebuchales:*

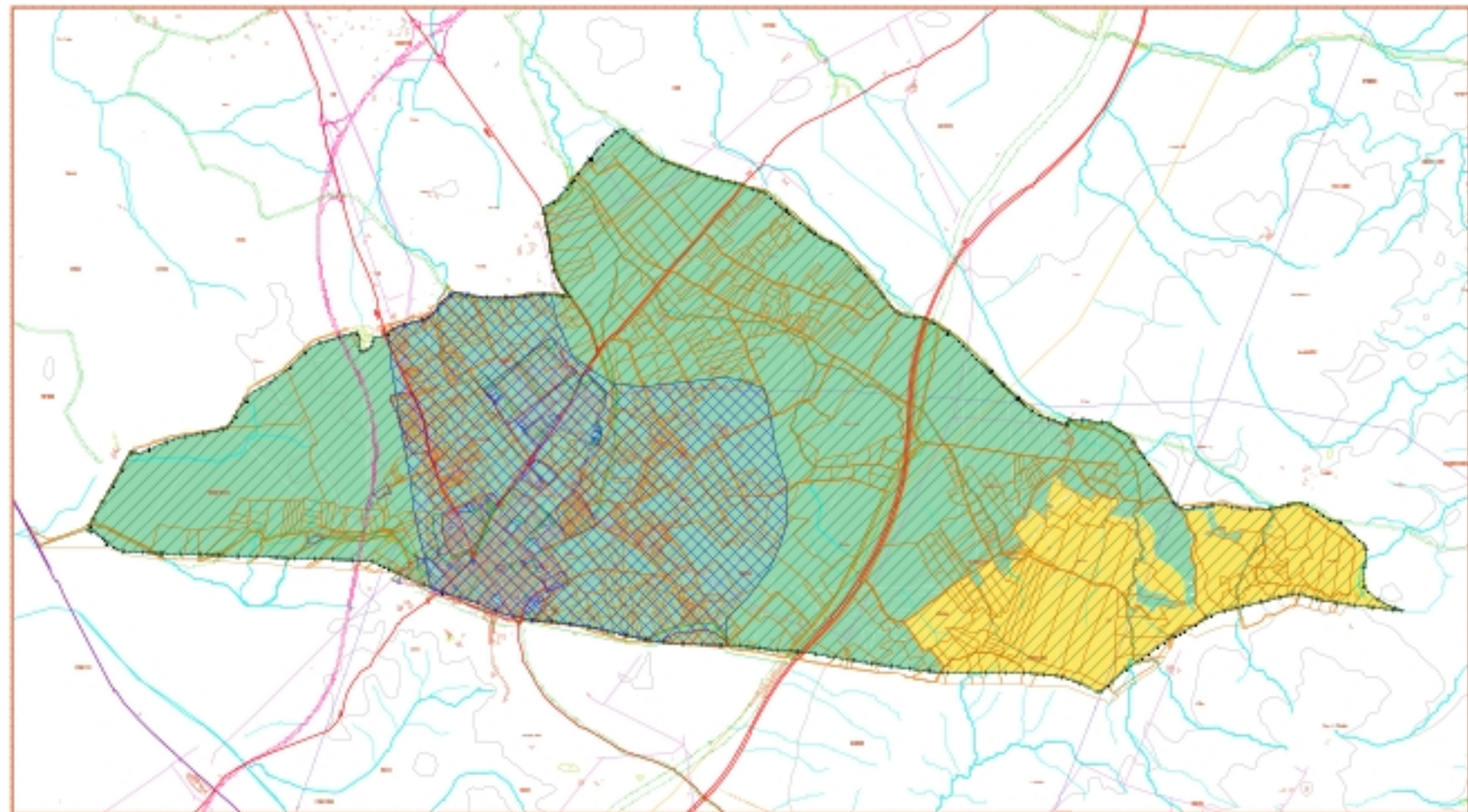
La asociación que caracteriza esta unidad es *Asparago albi-Rhamnetum oleoidis*. No se trata de una comunidad homogénea, puesto que aparte de la comunidad dominante, puede presentarse alguna de las siguientes comunidades vegetales: herbazales arvenses nitrófilos, tarajales, albaidales, pastos subnitrófilos, jarales de jaguarzo negro y encinares. Se presenta como comunidad asociada situada en la cara norte de la Sierra de Gíbalbín.

**SÍNTESIS DE VEGETACIÓN SEGÚN SU VALOR NATURAL.**

-  Áreas forestales de notable valor ecológico.
-  Áreas forestales de medio y bajo valor ecológico.



Figura: 2.9
TERRITORIO MUNICIPAL
VEGETACIÓN
EXISTENTE



PISOS BIOCLIMÁTICOS Y VEGETACIÓN POTENCIAL

PISOS BIOCLIMÁTICOS

- Termomediterráneo Superior.
- Termomediterráneo Inferior.

GEOSERIES DE VEGETACIÓN POTENCIAL

- Série termomediterránea heliaca, algarruense y mas-rubra, seco-subhúmeda, lavilla de la encina (Quercus rotundifolia); Sotomero rural y raso-Querceto rotundifolia S. Faciación típica. (Codi: 72. Sm-Q)
- Série termomediterránea gaditana-cruda, algarruense y fragilana, seco-subhúmeda-subhúmeda subárida del alcornoque (Quercus suber); Olivo-Querceto suberis S. (Codi: 45. OQ)
- Gama mas-rubra edafotipológica de aguas salinas.
- Gama de edafotipología maso-termomediterránea húgula maso-mas-rubra.



Figura: 2.10
TERRITORIO MUNICIPAL
VEGETACIÓN
POTENCIAL

- **Pastos y dehesas:** *Pastos subnitrófilos adehesados.*

Aparecen algunos pequeños rodales de encinar sobre comunidades de *Pastos subnitrófilos*, en áreas de pendiente menos acusada en el entorno de la Sierra de Gíbalbín, especialmente en sus zonas más bajas.

- **Vegetación riparia:** *Olmedas y Tarajales.*

La asociación dominante que define esta unidad es *Aro italici-Ulmetum minoris*, y la secundaria los tarajales de la asociación *Polygonum equisetiformis-Tamaricetum africanae*. Estas formaciones aparecen fundamentalmente en los cauces del Arroyo de Santa María, Arroyo de Hacienda Arias o Arroyo de la Junquera.

- **Vegetación palustre:** *Tarajales, Juncales y Carrizales.*

Esta unidad, ligada a varias lagunas del territorio, se caracteriza por la dominancia del tarajal (Comunidad de *Tamarix canariensis*) frente al resto de comunidades presentes en dichas espacios lacustres: carrizales y junciales, así como salicores. Esta comunidad la encontramos en la Laguna de los Tollos.

Hábitats de Interés Comunitario.

La presencia de Hábitats de Interés Comunitario en el municipio es escasa, tanto en tipos como en superficie; sólo aparecen tres tipologías representadas. Entre los de formación arbórea destaca la presencia de las Dehesas perennifolias de *Quercus* spp (Cod.6310) que ocupan la mayor superficie, concentrándose en las zonas elevadas de las estribaciones de la Sierra de Gíbalbín. En formaciones de rívera aparecen las Alamedas y saucedas arbóreas (Cod.92A0_0), distribuyéndose principalmente a lo largo del cauce del Arroyo de Santa María y en la corona exterior de la Laguna de los Tollos. Finalmente, también aparecen formaciones de tipo Marismas y pastizales salinos. Vegetación anual pionera con *Salicornia* y otras especies de zonas fangosas o arenosas (Cod.

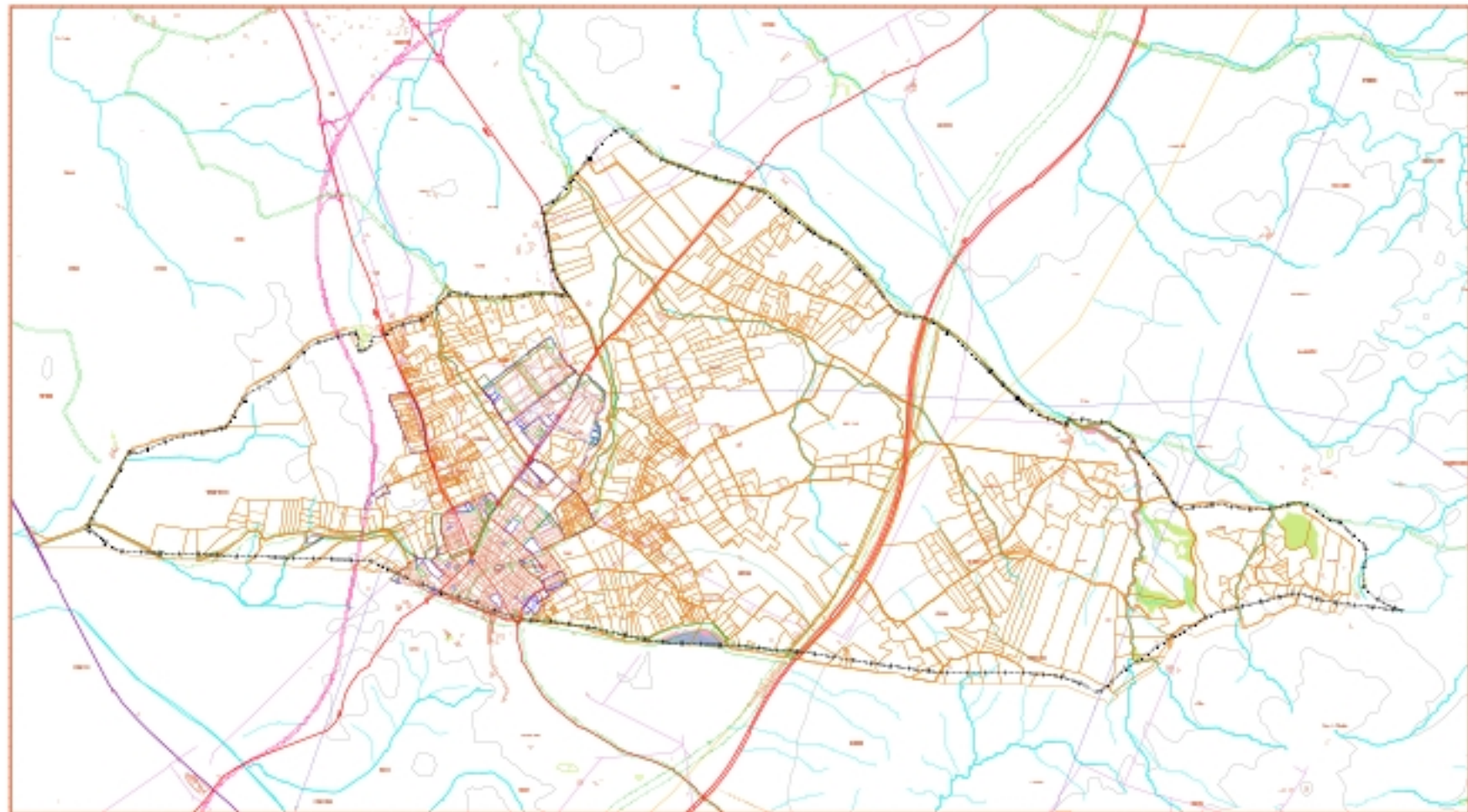
1310), que ocupan la cubeta inundable de la Laguna de los Tollos.

Formación de matorral con acebuches, lentiscos y otras especies en las estribaciones de la Sierra de Gíbalbín y entorno del Arroyo de Santa María.



Linderos ocupados por lentiscos, acebuches y encinas en el Senderos del Cubo.



**HÁBITATS DE INTERÉS COMUNITARIO.**

- Alamedas y saucedas arbóreas (Cod. 92A0_0).
- Dehesas perennifolias de *Quercus* spp. (Cod. 6310).
- Marismas y pastizales salinos. Vegetación anual pionera con *Salicornia* y otras especies de zonas fangosas o arenosas (Cod. 1310).



Figura: 2.11
TERRITORIO MUNICIPAL
HÁBITATS DE INTERÉS
COMUNITARIO

Fauna.

Como ha quedado reflejado en el apartado referido a la vegetación, son pocos los espacios que se mantienen con vegetación natural (Sierra de Gíbalbín y los principales cauces que discurren por la campiña), lo cual limita considerablemente la existencia de la fauna. En todo caso, en estos hábitats encuentran refugio, alimento y lugares de reproducción una gran cantidad de especies. Por otro lado, el predominio de los terrenos de cultivo (olivar y herbáceos), condiciona que la mayor parte de la fauna existente se encuentre claramente ligada al uso y aprovechamiento agrícola.

Entre las aves se puede destacar la presencia de jilgueros (*Carduelis carduelis*), alondras (*Alauda arvensis*), mochuelos (*Athene noctua*), zorzales (*Turdus philomelos*), tórtolas (*Streptopelia turtur*) y perdices (*Alectoris rufa*). Numerosas aves europeas acuden al olivar en busca de alimento y refugio, como ocurre con el Mosquitero común (*Phylloscopus collybita*), Curruca capirotada (*Sylvia atricapilla*), Petirrojo (*Erithacus rubecula*). Son también frecuentes otras aves como Collalba rubia (*Oenanthe hispanica*), Lavandera blanca (*Motacilla alba*), Ruiseñor (*Luscinia megarhynchos*), Buitrón (*Cisticola juncidis*), Colirrojo tizón (*Phoenicurus ochrurus*), Tarabilla común (*Saxicola torquata*), Jilguero (*Serinus serinus*), Verderón (*Carduelis chloris*) o Estornino negro (*Sturnus unicolor*). Entre las aves se encuentran las principales especies cinegéticas; Paloma torcaz (*Columba palumbus*), Tórtola común (*Streptopelia turtur*) y Zorzal común (*Turdus philomelos*).

El grupo de las rapaces está principalmente representado por las siguientes especies: Cernícalo vulgar (*Falco tinnunculus*), Lechuza común (*Tyto alba*), Mochuelo (*Athene noctua*), Águila Imperial (*Aquila adalberti*), Aguilucho cenizo (*Circus pygargus*), o el Autillo (*Otus scops*).

Un grupo de aves muy importante son las acuáticas, las cuales encuentran refugios especialmente la Laguna de los Tollos. Grupos

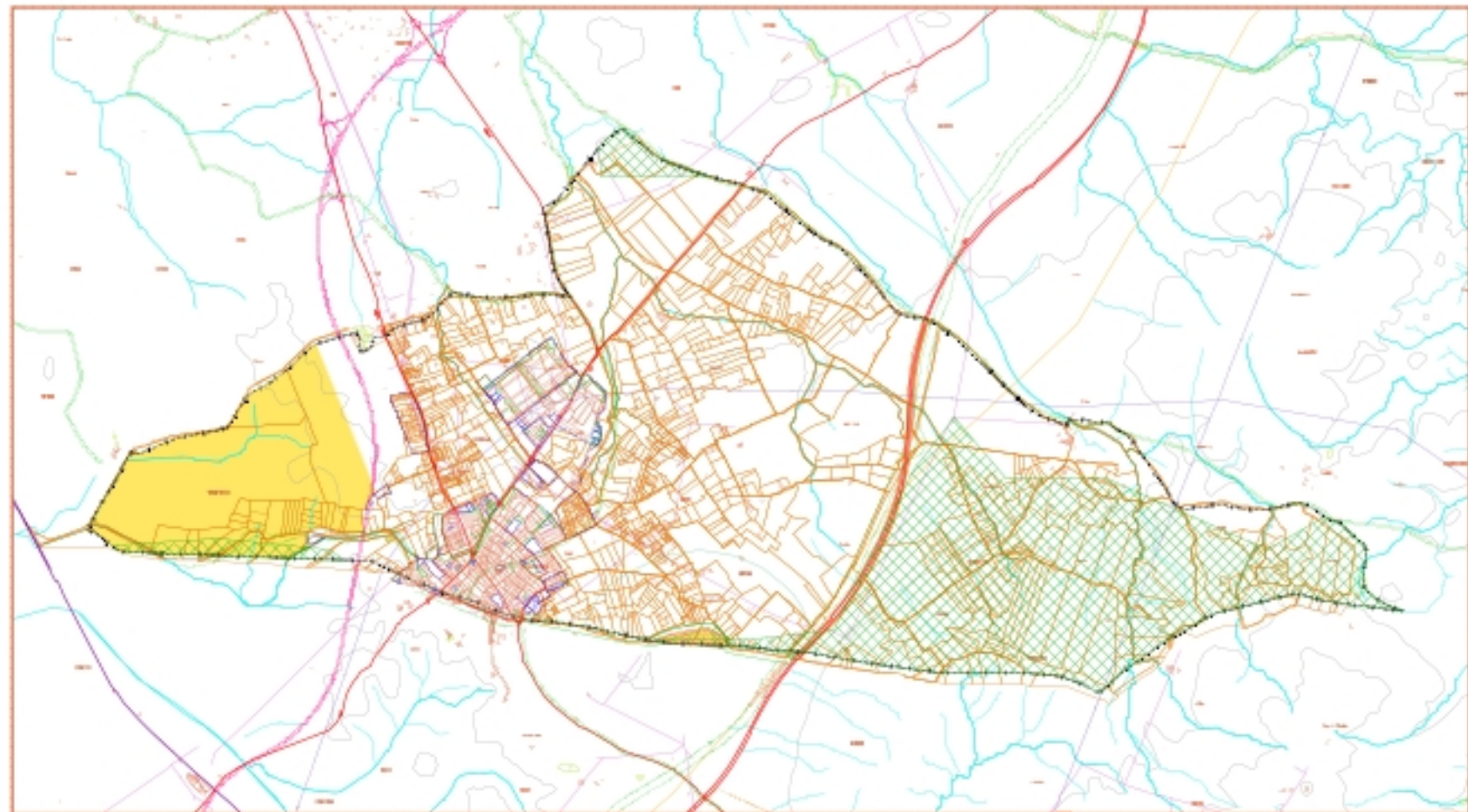
como rálidos y anátidas se reproducen mayoritariamente en las en dicha laguna. Es de destacar el potencial que tiene esta laguna para el desarrollo de especies en peligro de extinción como son la Cerceta pardilla (*Marmaronetta angustirostris*), y la Focha cornuda (*Fulica cristata*), las cuales han utilizado esta laguna históricamente por sus características peculiares. Otras especies en peligro que también habitan la laguna, son Tarro Canelo, Malvasía, Porrón Pardo, y Fumarel. Incluso debemos destacar la presencia e forma intermitente de flamencos (*Phoenicopterus ruber*).

En el grupo de mamíferos los mejores representantes son los roedores. Destacando la presencia del ratón de campo (*Apodemus sylvaticus*), ratón común (*Mus musculus*), rata campestre (*Rattus rattus*), erizo (*Erinaceus europaeus*). Es de destacar la elevada población de conejos (*Oryctolagus cuniculus*) y liebres (*Lepus carpensis*) e incluso de jabalíes (*Sus scrofa*). Entre los depredadores destacaremos la presencia del zorro (*Vulpes vulpes*).

Para el grupo de reptiles destacaremos la presencia de las lagartijas, entre las más abundantes la colilarga (*Psammodromus algirus*); la culebra bastarda (*Malpolon monspessulanus*) y culebra de escalera (*Elaphe scalaris*), entre otros tipos de culebras; el galápago europeo (*Emys orbicularis*).

Finalmente respecto a peces y anfibios, dada la ausencia de grandes láminas de agua naturales o embalses, y el régimen irregular de los cauces; no cabe resaltar la existencia de ninguna especie en el caso de los peces; y para los anfibios, solo aparecen aquellos capaces de reproducirse en encharcamientos temporales, pasando en su madurez a ser terrestres como el sapo común (*Bufo bufo*) o el sapo corredor (*Bufo calamita*).

Por otro lado, atendiendo a aspectos relativos a la planificación y protección de determinadas especies, hay que resaltar, que el término de El Cuervo participa de varios ámbitos asociados a Planes de Recuperación y Conservación de Especies en peligro o amenazadas. En concreto, participa de los siguientes:



**ÁMBITOS DE APLICACIÓN DE PLANES DE RECUPERACIÓN
Y CONSERVACIÓN DE ESPECIES.**

-  Plan de Recuperación y Conservación de Aves Especies (Aguilucho cenizo, Avutardo, Ganga ibérica y Sisón).
-  Plan de Recuperación y Conservación del Águila Imperial.
-  Plan de Recuperación y Conservación de Aves acuáticas.



Figura: 2.12
TERRITORIO MUNICIPAL
PLANES DE RECUPERACIÓN Y
CONSERVACIÓN DE ESPECIES

- PRC Aves Esteparias. El Cuervo participa en este plan de la presencia de 4 especies: *Aguilucho cenizo*, *Avutarda*, *Ganga ibérica* y *Sisón*. Concretamente, es su tercio más occidental el que quedaría dentro de esta delimitación.
- PRC Águila imperial. La zona afectada se circunscribe al extremo oriental del término, integrando las áreas elevadas de la Sierra de Gibalbín.
- PRC Aves acuáticas. Su área se circunscribe al entorno de la Laguna de los Tollos.

2.3. ANÁLISIS DEL PAISAJE.

Según el [Mapa de Paisajes de Andalucía] el municipio, participaría de dos ámbitos paisajísticos: el [Piedemonte Subbético] (*extremo occidental en la Sierra de Gibalbín*) y [Campiñas de Jerez y Arcos] (resto del término). En todo caso abordar el análisis del paisaje del municipio desde esta escala es muy general y no plasma la verdadera diversidad paisajística del municipio. Los rasgos fisiográficos, modelados por la acción prolongada del hombre, han configurado un territorio de una relativa calidad paisajística.

En general se distinguen dos áreas paisajísticas bien diferenciadas en el municipio: las áreas agrícolas sobre terrenos llanos y ondulados de la franja central y occidental (campiña), donde se ubican los terrenos tradicionales de cultivos y el núcleo urbano; frente a los relieves más accidentados de las estribaciones de la Sierra de Gibalbín, situados en el tercio oriental. En el primer caso, estamos ante un paisaje, donde sus rasgos fisiográficos, han sido modelados mayoritariamente por la acción del hombre, configurando un territorio en el que los cultivos han aparecido históricamente como el principal componente. Posteriormente, con la expansión del núcleo urbano y la proliferación de parcelaciones en los ruedos del núcleo, esa imagen propia de la campiña se fue

modificando (en algunas áreas [degradando]), lo que ha dado lugar a la diferenciación de diferentes ámbitos dentro de la campiña. Por el contrario, los espacios de relieve más abrupto, se erigen como fondos escénicos si los percibimos desde las áreas más bajas de la campiña y el núcleo urbano.

Por otro lado, la densa trama radial de caminos que parten desde el núcleo configura una extensa red de corredores visuales, que se complementan con la existencia de las carreteras, como principales itinerarios de observación paisajística.

Por tanto, el análisis de las cualidades fisiográficas, topográficas, geológicas y de uso, junto con las condiciones de observación y percepción del medio, nos ha llevado a la delimitación de una serie de "unidades paisajísticas":

- UP-1 [Sierra de Gibalbín] su relieve quebrado se levanta sobre el extremo oriental. Es en esta unidad donde encontramos las formaciones vegetales más naturalizadas (manchas de dehesa y matorrales mediterráneos) que ocupan las partes más elevadas, dejando paso en las zonas de vaguadas al cultivo del olivar; y a los cultivos de secano en las faldas que bajan hacia la campiña. La unidad se presenta como un fondo escénico y punto de observación sobre el territorio circundante.

- UP-2 [Campiña de Bujadillo, Vega del Cubo y el Conejar.] es la unidad de mayor extensión y la que representa más fielmente la imagen tradicional de las campiñas bajas del Guadalquivir, mostrando una sucesión de parcelas ocupadas por cultivos de herbáceos, distribuidos por un perfil ondulado de pequeños cerros y suaves vaguadas, que conforma un paisaje muy homogéneo; sólo roto por algunas parcelas de frutal-olivar y por las edificaciones de uso agropecuario (destacando algunos ranchos y cortijos. La presencia de dos grandes vías de comunicación como la AP-4 y la N-IV la hacen fácilmente observable.

- **UP-3 [Núcleo urbano, ruedos y parcelaciones]** engloba el espacio urbanizado y aquellos contornos inmediatos en los que se produce una transición desde los usos puramente urbanos a los agrícolas. El parcelario está fragmentado y de pequeña superficie, apareciendo instalaciones agropecuarias, actividades industriales, terrenos de cultivos y un nutrido grupo de edificaciones de uso residencial, que conforman asentamientos, que en algunos casos llegan a tener un grado de consolidación alto.

- **UP-4 [Campaña occidental: Micones y Cerro del Veinticinco]** ocupando el extremo occidental, se trata de una campiña de imagen muy homogénea, con una casi ausencia 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.

- **UP-5 [Laguna de los Tollos]** sin duda, la singularidad hidrogeológica de este espacio como zona endorreica y el valor ambiental y natural del mismo, la hacen merecedora de ser diferenciada como unidad.

Vista de [UP-2 Campiña de Bujadillo] con la [UP-1 Sierra de Gibalbín] al fondo



Vista de la [UP-5 Laguna de los Tollos] con parcelaciones de la UP-3 al fondo.

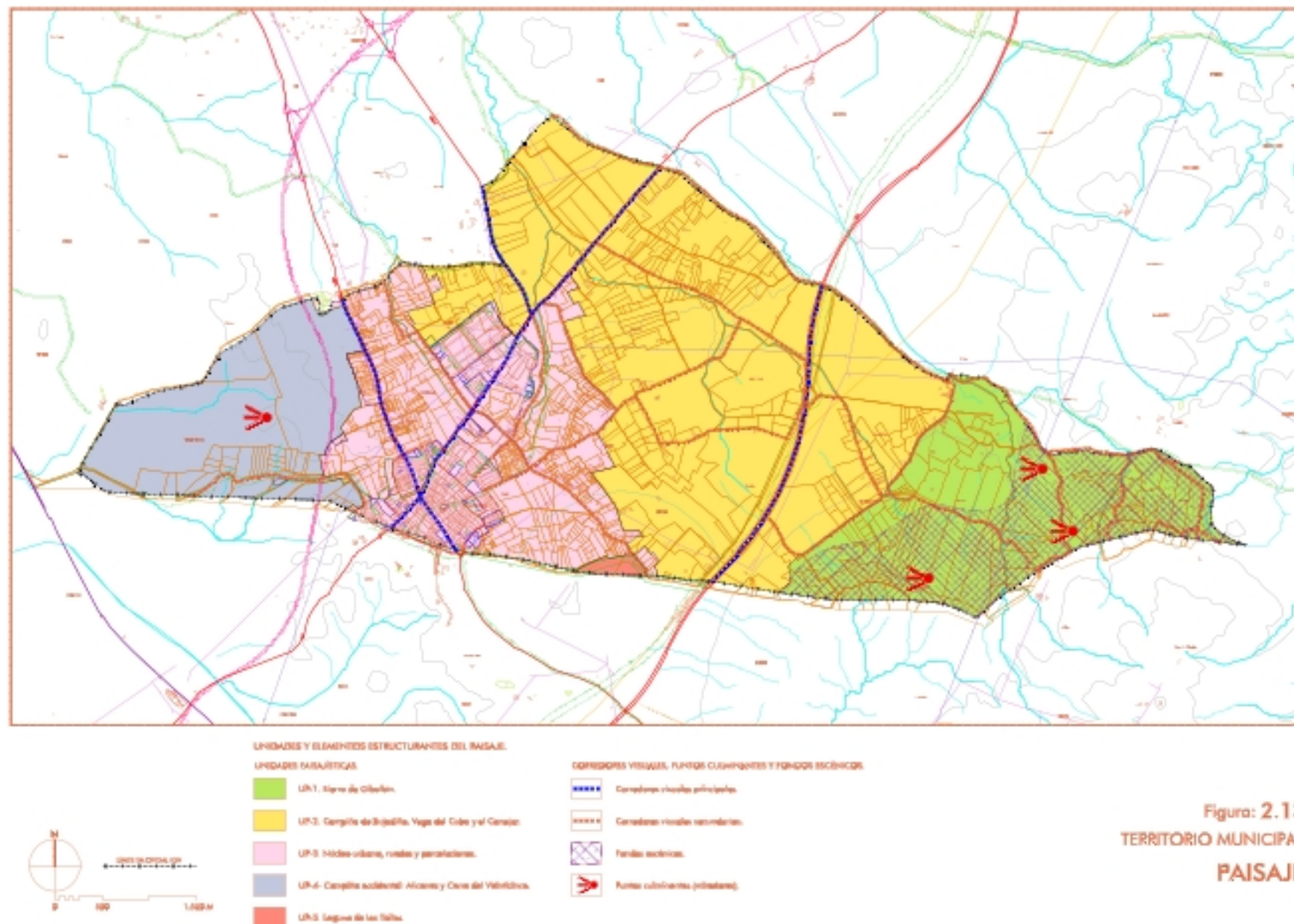


Panorámica de la [UP-1 Sierra de Gibalbín] hacia el paraje de la Halaja.



Vista de la campiña de la UP-2 en primer término con el núcleo urbano al fondo (UP-3)





2.4. USOS DEL SUELO Y ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

2.4.1. DISTRIBUCIÓN DE LOS USOS DEL SUELO.

Según el *Mapa de Usos del Suelo*, elaborado a partir de los datos del *Sistema de Información sobre Ocupación del Suelo de España* SIOSE, se ha configurado el siguiente cuadro que resume las diferentes ocupaciones y usos del suelo en el término municipal:

Tabla 2.4.1: Resumen de Usos de suelo. Fuente: Sistema de Información sobre Ocupación del Suelo de España SIOSE.

Usos y Coberturas Vegetales	Superficie (hectáreas)	Porcentaje (%)
Superficies forestales	133,53	4,38
Matorral denso	23,41	0,77
Pastizal continuo	12,57	0,41
Matorral con arbolado	69,42	2,28
Formaciones arboladas densas	1,13	0,04
Pastizales arbolados (Encina-Acebuches)	11,66	0,38
Zonas sin vegetación. Suelo desnudo	15,34	0,50
Superficies agrícolas	2.453,83	80,55
Cultivos herbáceos	2.183,64	71,68
Cultivos leñosos	235,46	7,73
Invernaderos	34,15	1,12
Cultivos y vegetación natural	0,58	0,02
Superficies construidas y alteradas	427,84	14,04
Zonas urbanas y áreas construidas del entorno rural	332,75	10,92
Zonas mineras o de vertidos	3,90	0,13
Infraestructuras de comunicación, hidráulicas, técnicas...(canales, balsas, carreteras, caminos, antenas...)	91,19	2,99

Usos y Coberturas Vegetales	Superficie (hectáreas)	Porcentaje (%)
Zonas húmedas y superficies de agua	31,30	1,03
Ríos, cauces, lagos, lagunas y otras láminas de agua natural	24,94	0,82
Embalses y otras láminas de agua artificial.	6,36	0,21

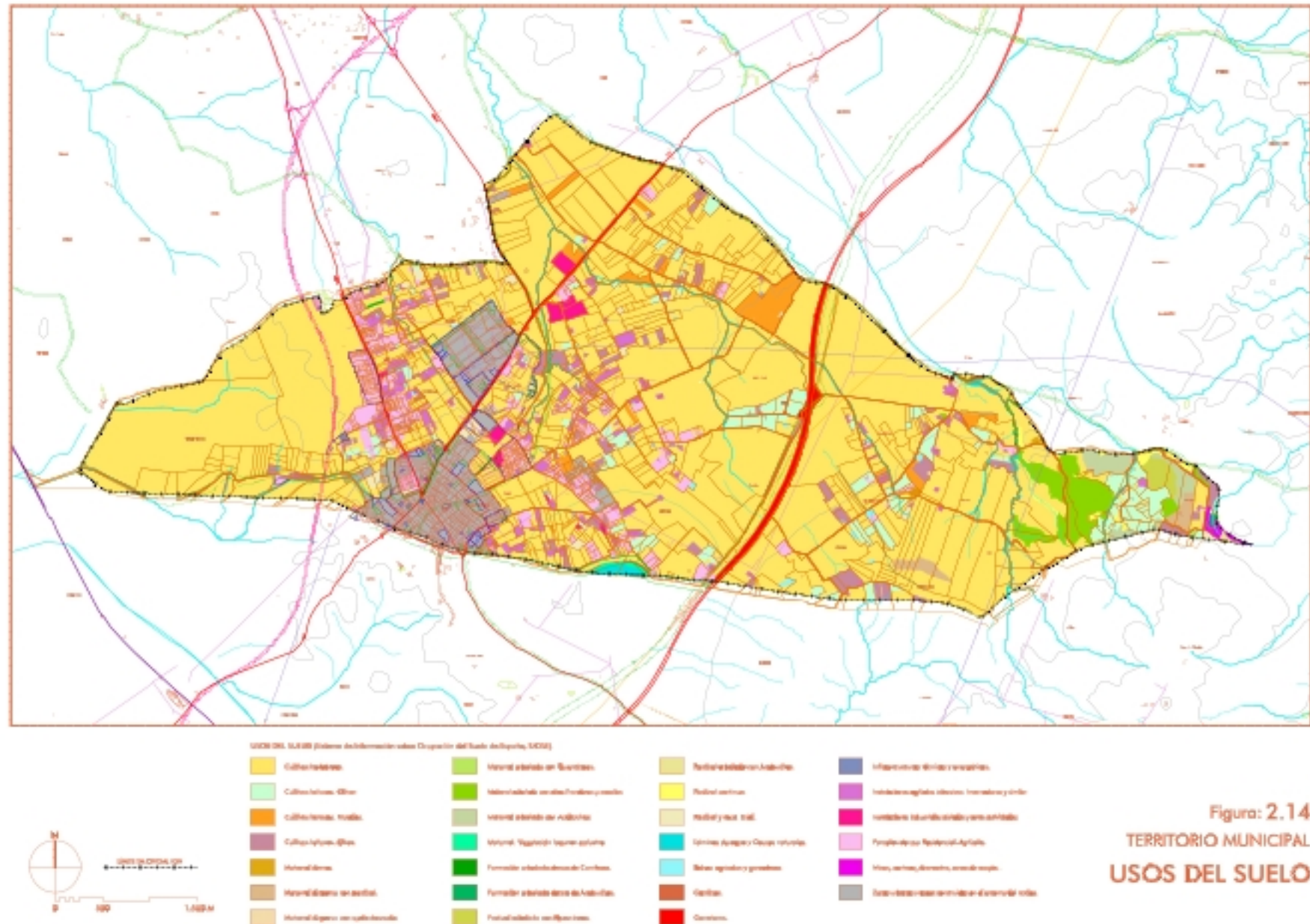
A modo de síntesis se relacionan a continuación los porcentajes de ocupación de los principales usos y cobertura:

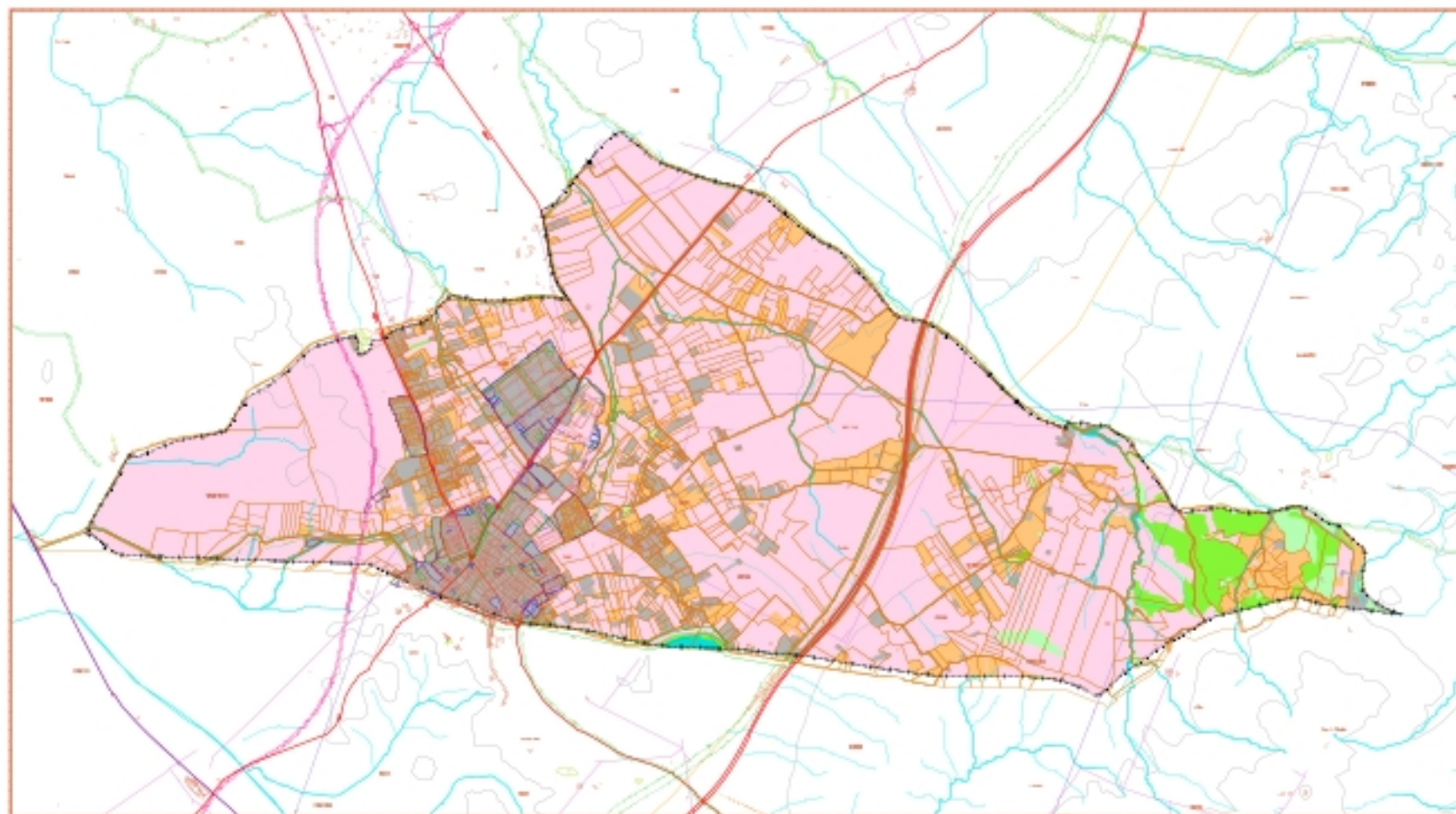
- Superficies construidas: 14,04 %
- Superficies agrícolas: 80,55 %
- Superficies forestales: 4,38 %
- Superficies de agua: 1,03 %

De una interpretación de los datos precedentes se desprenden las siguientes conclusiones:

- Es destacado el dominio absoluto de los terrenos agrícolas, monopolizado por los cultivos herbáceos (cereales y cultivos industriales) y el olivar, que llegan a integrar algo más del 80% de la superficie municipal, siendo especialmente los cultivos herbáceos el uso predominante entre todas las categorías. De forma individualizada, los cultivos herbáceos son el uso hegemónico. Sólo este uso ocupa más terreno que el resto de usos existentes; en concreto, la superficie asciende actualmente a 2.183,64 Has (71,68% de la superficie municipal); aunque en los últimos años se observa una tendencia decreciente de la superficie, en favor de cultivos leñosos como el olivar o los frutales de cáscara.

- Las superficies construidas y alteradas tienen en nuestro municipio una presencia importante, debido al notable desarrollo del actual núcleo urbano y sus zonas industriales, junto a la notable proliferación de parcelaciones en los ruedos circundantes.



**SÍNTESIS DE USOS SEGÚN SU VALOR NATURAL.**

- | | |
|---|--|
|  Áreas forestales de notable valor ecológico. |  Áreas agrícolas. Cultivos leñosos. |
|  Áreas forestales de medio y bajo valor ecológico. |  Áreas agrícolas. Cultivos herbáceos. |
|  Cauces y láminas de aguas. Alto valor ecológico. |  Áreas construidas y transformadas. |



Figura: 2.15
TERRITORIO MUNICIPAL
USOS DEL SUELO
SÍNTESIS

Campos de cereal (trigo) en el entorno del Cortijo del Cubo.*Cultivos de almendros en el Camino de la Dehesilla.*

2.4.2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

En el término municipal de El Cuervo, en virtud de la distribución espacial de las explotaciones y de las grandes unidades de utilización del suelo, se identifican una serie de áreas diferenciadas según la propia estructura de usos y tamaño de las propiedades. Para un adecuado análisis tomaremos como base la división parcelaria del catastro de rústica.

Como resumen de la estructura de la propiedad se incluye la siguiente tabla en la que se recoge el número de parcelas catastrales según su tamaño.

Tabla 2.4.2: Estructura de la propiedad. Fuente: Catastro de Rústica y Elaboración propia.

Estructura de la Propiedad en suelo rústico				
Tamaño de parcelas en Hectáreas	Nº de parcelas	% sobre Nº de parcelas total	Superficie en Hectáreas	% sobre la superficie total
0 < 0,5 Has.	471	36,68	115,97	3,95
0,5 < 1 Has	269	20,95	198,2	6,74
1 < 2 Has	248	19,31	346,02	11,77
2 < 4 Has	148	11,53	411,19	13,99
4 < 6 Has	54	4,21	271,02	9,22
6 < 10 Has	37	2,88	288,45	9,81
10 < 20 Has	38	2,96	388,34	13,21
20 < 50 Has	15	1,17	493,55	16,79
> 50 Has	4	0,31	426,14	14,50
TOTAL	1.284	100	2.938,88	100

Respecto al tamaño, está claro que las parcelas de tamaño pequeño (< 2 Has) son las predominantes en cuanto a número con 988 parcelas que suponen el 76,95% del total; aunque su superficie suma tan sólo unas 660 has (22,46% del total de superficie de rústica).

La media de superficie del conjunto del parcelario de rústica se sitúa en 2,46 Has; la mediana, es de 0,76 Has; siendo este un parámetro más representativo en la distribución del tamaño de parcelas en el término municipal. En todo caso, no cabe duda que la parcela tipo la encontramos entre 0,5 y 1,5 Has, estando siempre ligadas tanto a zonas del ruedo del núcleo (parcelaciones) como a las pequeñas parcelas de cultivos herbáceos, olivar y frutales, aledañas a dichas parcelaciones. Por tanto, las parcelas de menor tamaño, aparecen de forma general en el contorno próximo al núcleo urbano.

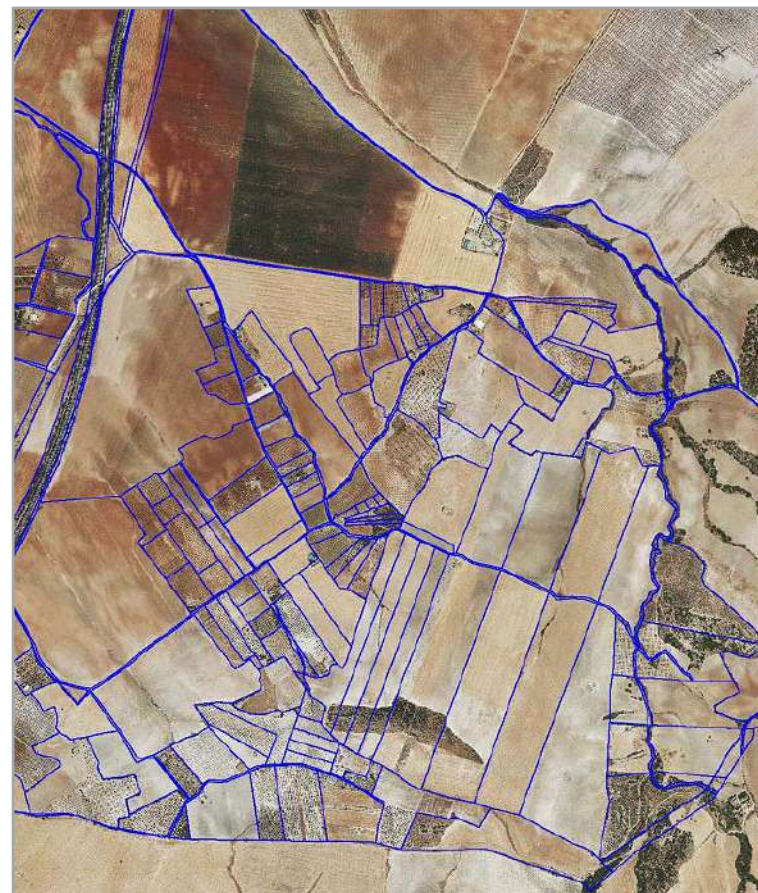
Por el contrario, las que presenta un mayor tamaño (mayores de 10 Has) representa el grupo más reducido (57 parcelas), aparecen mayoritariamente asociadas a grandes fincas dedicadas a cultivos herbáceos, concentrándose especialmente en el tercio occidental y a ambos lados de la autovía A-4, así como en el extremo oriental del término municipal. La superficie que ocupan supone el 44,51% del territorio municipal.

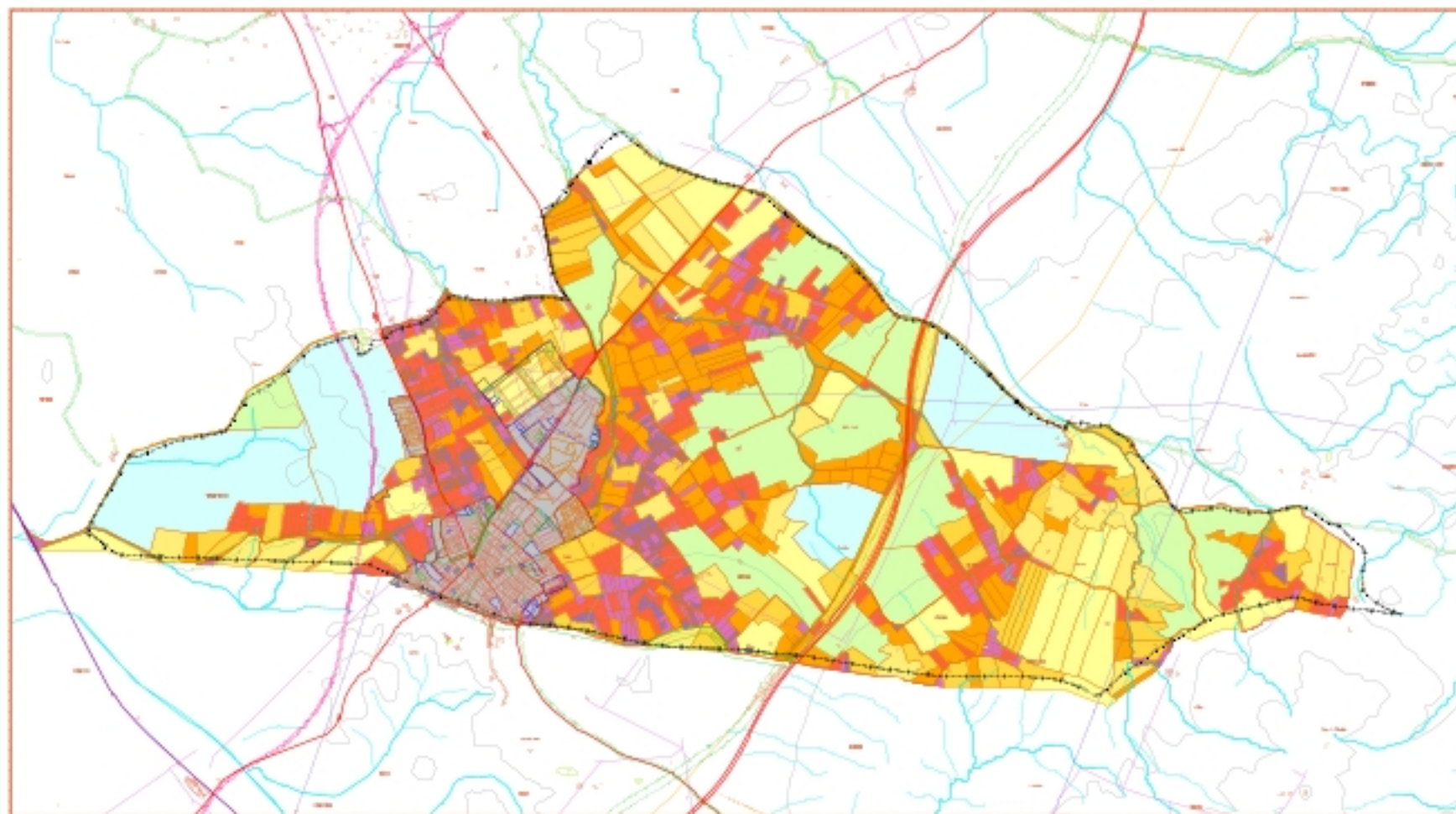
Finalmente, las de tamaño medio (entre de 2 y 10 Has) constituyen el segundo grupo más numeroso (239 parcelas que suponen el 33,03% del territorio). Su distribución está muy localizada en toda la corona exterior que rodea a los minifundios que se concentran alrededor del núcleo. Su uso se distribuye a partes iguales entre los cultivos leñosos de olivar y frutales, y los cultivos herbáceos.

A modo de conclusión podemos decir, que El Cuervo presenta de forma general los rasgos característicos de la estructura de propiedad que se da en esta zona de la Campiña Baja sevillana; donde el predominio histórico de grandes parcelas de cultivos cerealísticos e industriales (algodón, girasol, etc...) siguen teniendo un enorme peso; pero en las últimas décadas viene irrumpiendo con fuerza la aparición de cultivos leñosos como el olivar o los frutales de cáscara, que junto con los procesos de segregación parcelaria asociados a segundas residencias y casas de campo, están provocando un fraccionamiento de la estructura de la propiedad.

Al mismo tiempo, la presencia de rúedos históricos de uso hortícola en las parcelas más próximas a la trama urbana, se ha considerado como el germen que propició la aparición de las primeras parcelaciones de uso residencial, que posteriormente se ha visto beneficiada con el cambio de usos agrícolas comentado anteriormente.

Foto aérea del parcelario en los parajes de El Cubo, Dehesilla y Mataparda, donde se observa el mayor tamaño de las parcelas de cultivos herbáceos, frente al más reducido de los cultivos leñosos.





TAMAÑO DE PARCELAS: CATASTRO DE RÚSTICA.

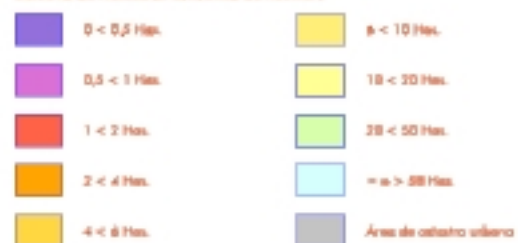


Figura: 2.16
TERRITORIO MUNICIPAL
TAMAÑO DE PARCELAS
EN SUELO RÚSTICO

2.5. RED DE COMUNICACIÓN E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS.

2.5.1. SISTEMAS DE COMUNICACIONES.

A) CARRETERAS.

La red de carreteras de El Cuervo aparece condicionada de forma notable por la presencia de dos ejes viarios de primer orden a nivel regional; la autovía AP-4 y la nacional N-IV, ambas pertenecientes a la Red de Carreteras del Estado. En un segundo nivel jerárquico aparecen dos carreteras autonómicas de segundo orden que comunican con Lebrija; la A-8151 y A-8152.

A nivel funcional, tanto históricamente como en la actualidad, es la N-IV la que desempeña un papel principal en la articulación y comunicaciones del municipio. Su trazado de unos 4.800 mts por el municipio y su paso por la travesía de la localidad, la convierten en la arteria principal, siendo además el nexo de unión con el resto de carreteras citadas, destacando su conexión con la AP-4, aunque dicha conexión es claramente deficitaria por la ausencia de nudos adecuados de conexión con la misma. Este problema será objeto de análisis más adelante en el apartado correspondiente a movilidad. No obstante, la N-IV y su travesía ha sido el origen del propio núcleo de El Cuervo, todo su crecimiento urbano y actividad ha estado ligada de alguna u otra manera a la existencia de esta vía histórica.

En el caso de la AP-4, no cabe la menor duda que es un eje de comunicaciones fundamental a nivel regional e incluso nacional; comunicando grandes nodos urbanos como son el entorno de la Bahía de Cádiz, Jerez, el área metropolitana de Sevilla y desde ahí al resto de Andalucía y España. Su uso ha estado históricamente muy condicionado por la existencia del peaje hasta hace pocos años. Su situación alejada del núcleo y la escasa permeabilidad hacia la N-IV por la ausencia de enlaces y nudos de conexión, ha hecho que el municipio haya vivido de espaldas a esta

infraestructura, siendo muy poco utilizada por los vecinos del municipio. Sólo desde la liberación el peaje se ha observado un mayor uso de esta vía en detrimento de la N-IV, lo cual ha tenido un efecto descongestionante a nivel del tráfico que discurría por dicha travesía.

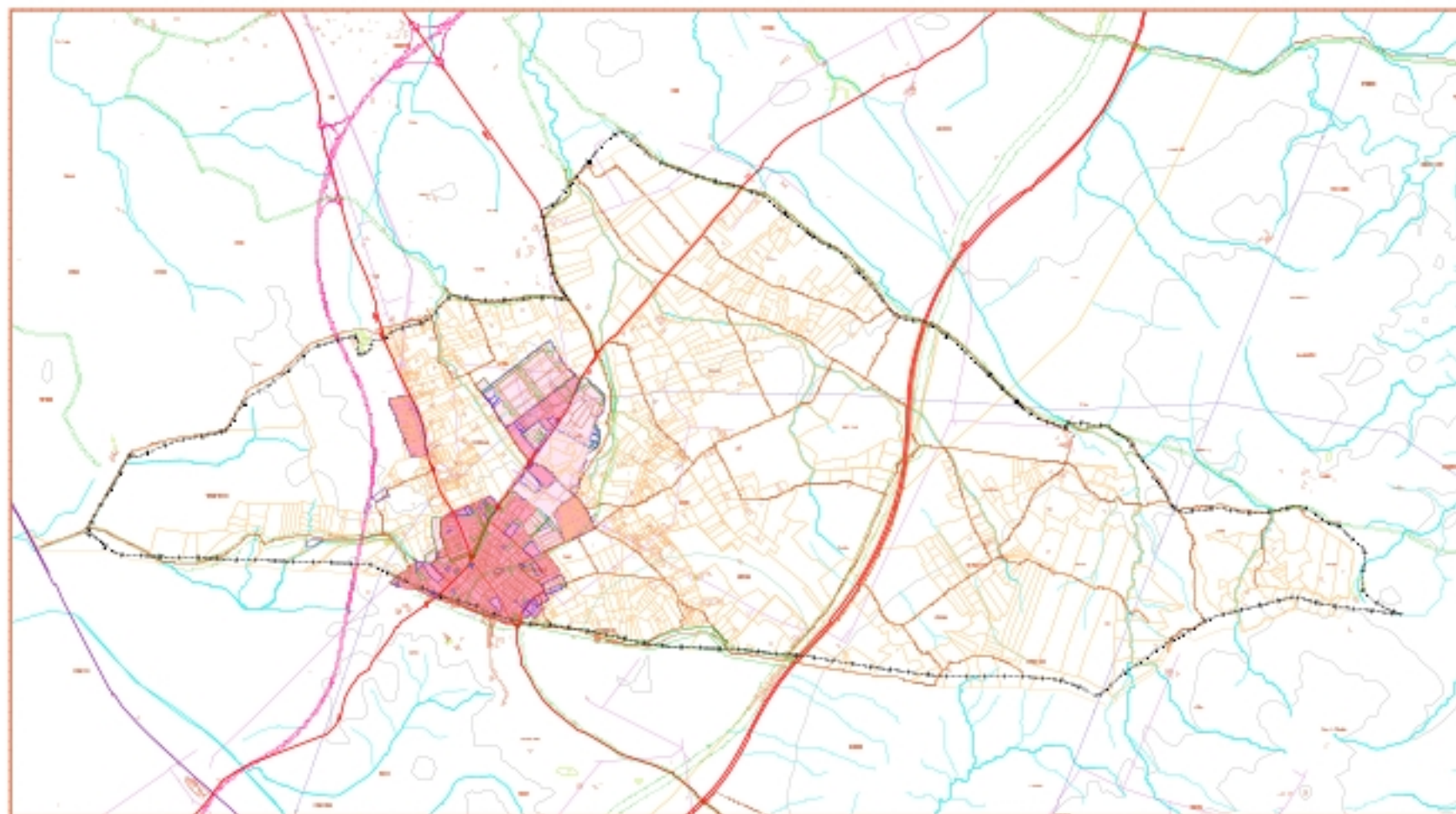
Una posición de gran relevancia en el esquema de carreteras del municipio tiene la autonómica A-8151 que ofrece una conexión directa con Lebrija, municipio que presta una serie de servicios fundamentales para El Cuervo (hospital, juzgados, etc...); y que es de hecho, la segunda vía más utilizada por los vecinos tras la N-IV.

Vista del enlace en la travesía de la N-IV con la autonómica A-8151 hacia Lebrija.



En el caso de la autonómica A-8152, también se encarga de unir el núcleo con Lebrija, aunque algo más al norte que la A-8151. Su situación fuera de la trama urbana la relega a un segundo plano en la comunicación con dicha localidad, quedando como uso principal el acceso a explotaciones agrícolas e instalaciones industriales situadas en su entorno.

Finalmente, debemos destacar, la existencia de la CA-5100, que parte del extremo sur del núcleo adentrándose en la provincia de



SISTEMAS DE COMUNICACIONES:
RED DE CARRETERAS
 CARRETERAS N IV, A, B, C, J, R, E, I, E, I
 AUTOPISTA
 CARRETERA DE INTERCOMUNICACIÓN DE B. S. R.
RED DE FPCC
 FPCC SEVILLA-CADIZ (PROYECTADA)
CAMINOS PÚBLICOS
 RED DE CAMINOS PÚBLICOS



Figura: 2.17
TERRITORIO MUNICIPAL
COMUNICACIONES:
CARRETERAS Y CAMINOS PÚBLICOS

Cádiz (Jerez) y sirviendo de enlace con las pedanías jerezanas de Gibalbín y Guadalcaín a través de la CA-4102. A nivel funcional es la carretera con menor relevancia para el municipio.

B) CAMINOS DE USO PÚBLICO.

Existe en el municipio una red de caminos rurales y vecinales que completan el esquema de comunicaciones iniciado por las carreteras, vertebrando de forma más detallada y posibilitando un sistema de comunicaciones más especializado, satisfaciendo las necesidades de acceso a las explotaciones agrícolas, parcelaciones y actividades industriales y agro-industriales. De la misma forma, se conforman como elementos de gran potencialidad para el desarrollo de otro tipo de actividades como el turismo, los deportes de naturaleza, senderismo, etc.

La mayoría de estos caminos parten desde el propio núcleo y sus inmediaciones, estableciendo un esquema claramente radial, siendo mucho más nutrido el número de caminos en el arco norte (hacia el término de Lebrija); mientras que hacia el arco sur (término de Jerez), la presencia de estos caminos es bastante más reducida. Muy posiblemente, la pertenencia anterior de El Cuervo al municipio de Lebrija ha condicionado de forma clara el esquema de organización de los caminos públicos, que de forma lógica estarían orientados a priorizar la comunicación con Lebrija.

Dentro del grupo de caminos públicos, podemos nombrar los que parte de forma radial del entorno del núcleo: el *Camino de la Humedad*, *Camino de los Halcones*, *Camino de las Monjas*, *Camino del Bajo de Guía* (coincidente con vía pecuaria), o el *Camino de los Tollos* (coincidente con vía pecuaria). Todos ellos parten hacia el arco norte; los correspondientes al arco sur al situarse en término de Jerez no cabe identificarlos, tan sólo destacar el Camino de Huerto Juncal por su funcionalidad como eje de prolongación de la trama urbana en el término de Jerez.

Por su parte en el extremo norte y tercio oriental se articulan otra

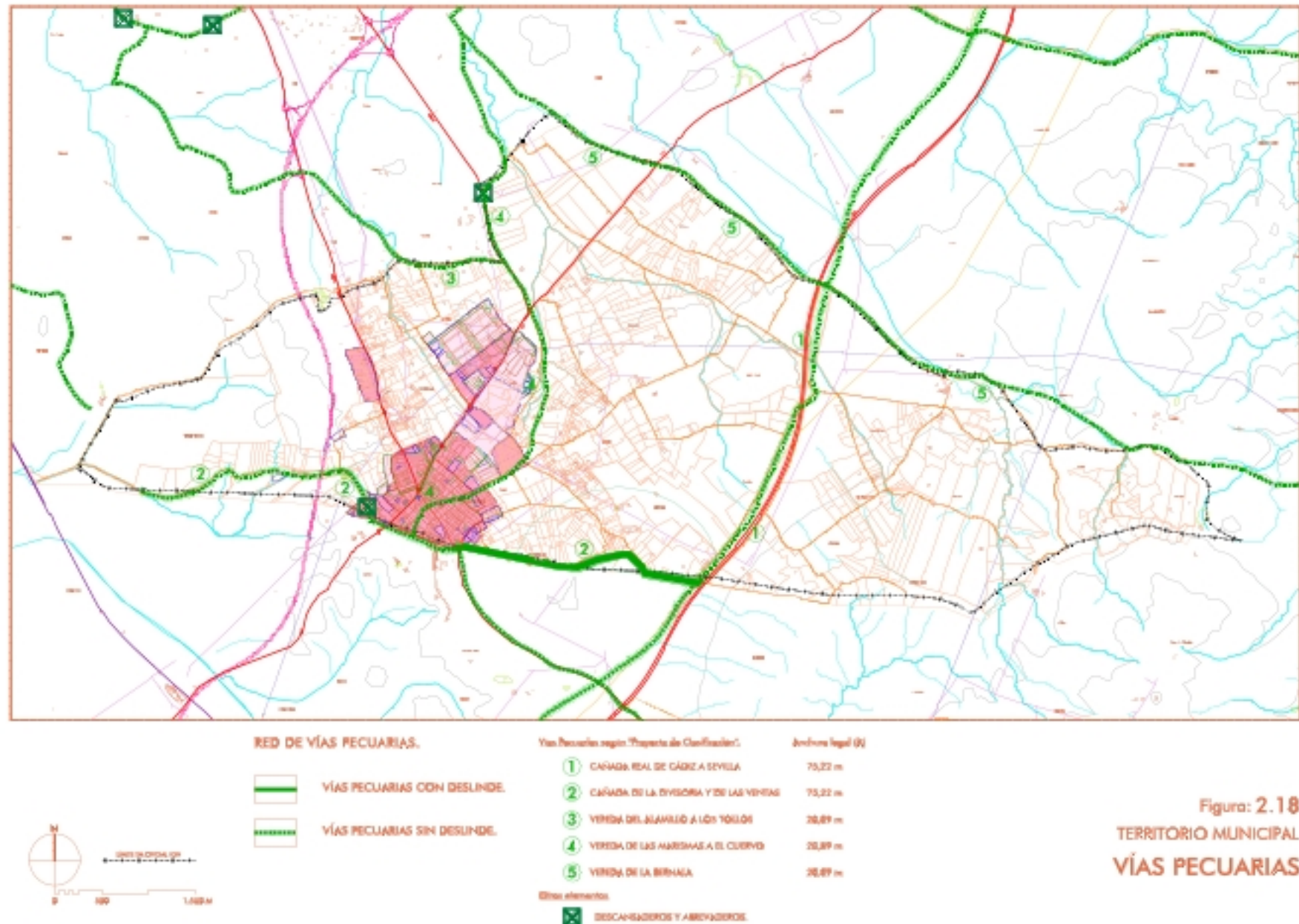
serie de caminos, que ya no siguen un esquema radial, pero que se encargan de organizar el acceso al medio rural; como puedan ser: el *Camino de la Dehesilla*, *Camino del Cubo*, *Camino de Mataparda* o el *Camino de la Casa de Guillena*, entre otros.

C) VÍAS PECUARIAS.

Si bien se trata de un sistema que ha perdido parte de su funcionalidad tradicional como tránsito de ganado, en cambio hay una especial sensibilidad social y administrativa en los últimos años por la ordenación de este dominio público, que más que como sistema de comunicaciones puede operar como un sistema de espacios libres a nivel territorial, articulador del medio rural, y capaz de dar satisfacción tanto a nuevas demandas de ocio como senderismo, como servir de corredores ecológicos que mejoren la libre circulación de determinadas especies.

Tramo deslindado de la Cañada e la Divisoria o de las Ventas en su entrada al núcleo urbano cerca de la Laguna de los Tollos.





Consultado el [Proyecto de Clasificación] de Lebrija (municipio en el que se integró El Cuervo hasta 1992), aprobado por Orden ministerial el 09 de octubre de 1963 (BOE del 19/10/1963); y contrastado con los datos de la REDIAM, las vías pecuarias presentes en el municipio son:

Tabla 2.5.1: Resumen de características de las Vías Pecuarias de El Cuervo. REDIAM. Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

Denominación	Tipo Vía	Anchura legal (m)	Longitud (Km)
Cañada Real de Cádiz a Sevilla	Cañada	75,22	3,60
Sin deslindar en su totalidad.			
Cañada de la Divisoria y de las Ventas	Cañada	75,22	6,80
Se encuentra sin deslindar en su tramo occidental; el oriental de unos 2.750 mts se encuentra deslindado según su anchura legal (desde el límite del recinto ferial hasta su cruce con la AP-4 junto a la ermita de Ntra. Sra. del Rosario). En esta vía se localiza el [Abrevadero de la Huerta del Cuervo] localizado en el borde urbano justo en la salida del Camino del Bajo de Guía.			
Vereda del Alamillo a los Tollos	Vereda	20,89	1,15
Sin deslindar en su totalidad.			
Vereda de las Marismas a El Cuervo	Vereda	20,89	5,02
Sin deslindar en su totalidad. En esta vía encontramos el [Abrevadero de los Tollos] situado en el límite con Lebrija, junto a la carretera A-8152. En el PGOU-AdP vigente tiene un trazado algo desplazado al Oeste, diferente al actual de REDIAM			
Vereda de la Bernala	Vereda	20,89	6,34
Sin deslindar en su totalidad.			

2.5.2. INFRAESTRUTURAS BÁSICAS.

A) ABASTECIMIENTO DE AGUA.

La gestión del abastecimiento en el municipio, y del ciclo integral del agua (también el saneamiento y depuración) es realizada por la empresa pública *Aguas del Huesna* que pertenece al Consorcio de *Aguas del Huesna*.

El abastecimiento a la localidad se realiza por medio de una serie de conducciones que capta el agua del [Embalse del Huesna] en la Sierra Morena sevillana. Posteriormente en la Estación de Tratamiento de Agua Potable (ETAP) de Villanueva del Río y Minas, en la finca denominada Las Chimeneas, se realiza el tratamiento del agua. Esta Planta consta de dos líneas de tratamiento cada una, con capacidad para tratar 530 litros/seg cada una, capacidad que supera ampliamente las necesidades actuales.

Como hemos dicho antes, la distribución en [alta] se realiza por medio de una serie de conducciones, que por gravedad transportan el agua hasta la estación de bombeo situada al sur del núcleo, justo en la margen oeste de la salida de la N-IV (muy cerca de la Casa de Postas). Desde este punto el agua es bombeada hasta los depósitos situados en el paraje de Huerto Juncal, a unos 1.500 mts del núcleo siguiendo el camino de este mismo nombre, ya en término de Jerez. Aquí reciben un último tratamiento de potabilización final y es distribuida a la red del municipio mediante gravedad.

El Cuervo cuenta con dos depósitos que se encuentran ubicados a una cota de 86,28 m.s.n.m. Ambos depósitos son de tipo superficial, siendo uno de forma rectangular, y estando dividido en dos vasos comunicados de igual volumen, ascendiendo el total a 1.740m³ El segundo depósito, actualmente en construcción, y que entrará en servicio en el 2.001, es de forma circular, de tipo superficial, de un único vaso y de 2.000 m³ de capacidad.

AYUNTAMIENTO DE EL CUERVO DE SEVILLA

El consumo medio diario de la población de El Cuervo es de aproximadamente 1.500 m³/día, por lo que se dispone de una regulación de más de 24 horas.

La red de distribución de El Cuervo, tiene una longitud aproximada de 31 kms y está constituida en su mayor parte por tuberías de diámetros 300 mm a 200 mm, en todo caso a continuación se detallan los datos aportados por Aguas del Huesna.

Vista de los depósitos generales de abastecimiento de la localidad y de la estación de bombeo situada junta a la N-IV.

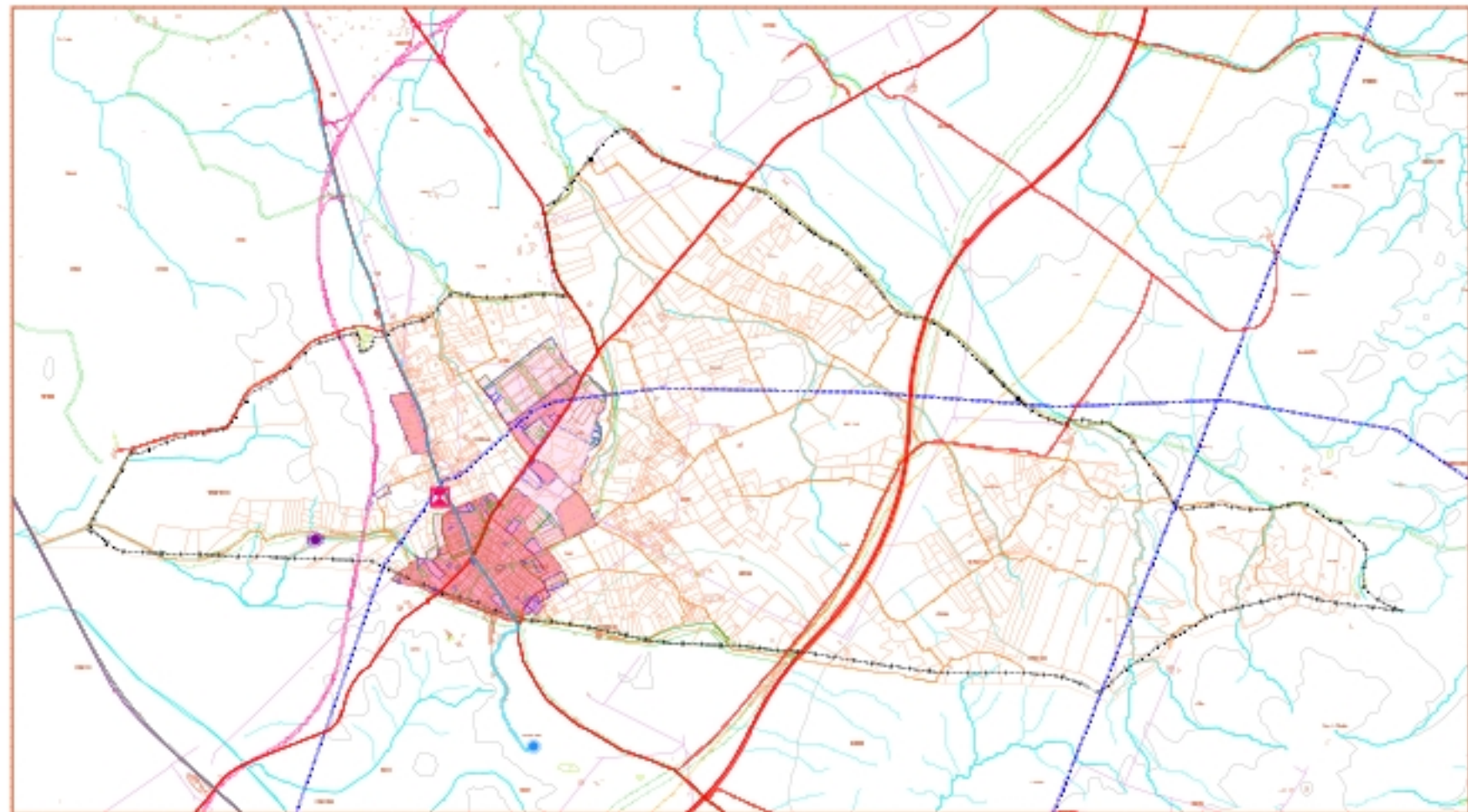


Según los datos aportados por la sociedad gestora del servicio [Aguas del Huesna] las características de la red de distribución son las siguientes:

Los dos ramales principales que transportan el agua desde los depósitos hasta la trama urbana tienen una sección de 300 y 250 mm en material de fibrocemento. Cada uno de estas conducciones parte de un depósito diferente, discuriendo paralelo a la carretera CA-5100. Una vez en la trama urbana, el ramal de 300 mm discurre por el eje de la C/ Fernando Cámara Gálvez, dando servicio preferentemente a los sectores sur y oeste; y el ramal de 250 mm toma dirección noreste, dando servicio a los nuevos desarrollos del borde oriental y al centro logístico Cotrel. Desde estos dos ramales principales parten una serie de conducciones generales con una sección de aproximadamente 150 mm en diversos materiales (Polietileno, Fundición dúctil y Fibrocemento). Esta red principal, se encarga de llevar el suministro a las diferentes áreas y zonas urbanas; y a partir de aquí, son canalizaciones de menor sección las que complementan la red.

En las áreas urbanas de nuevos desarrollos y en la primera área de colonización (zona más antigua), las secciones de la red son por lo general de 110 mm en Polietileno (se trata de una red más moderna, habiendo sido renovada en gran medida en la zona más antigua). Mientras, en las áreas urbanas que se desarrollaron en las últimas décadas del siglo pasado, las canalizaciones presentan una sección menor, oscilando entre los 60 y 90 mm; siendo especialmente presente las canalizaciones de fibrocemento de 60 mm y las de polietileno en secciones de 75 y 90 mm.

En líneas generales, en torno al 55 % de la red en baja está construida en Polietileno; casi el 29 % en Fibrocemento; un 14 % en Fundición dúctil; y algo más del 2 % en PVC. Toda esta red se articula de forma ramificada por el 100 % de la trama urbana, llegando a completar una longitud próxima a los 65.000 mts.

**INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES**

- Grandes Líneas eléctricas de Alta tensión.
-  Plantas Energías Renovables: Solar y Eólica.
-  Subestaciones eléctricas.

- Conducciones de Abastecimiento de agua.
-  Depósitos de Agua (Abastecimiento urbano).
-  Estación Depuradora de Aguas Residuales.
- Oleoducto.



Figura: 2.19
TERRITORIO MUNICIPAL
INFRAESTRUCTURAS
TERRITORIALES

B) SANEAMIENTO.

Las aguas residuales tanto industriales como urbanas del núcleo urbano son recogidas por un sistema de alcantarillado mixto, que diferencia entre aguas pluviales y residuales; siendo estas últimas dirigidas a la EDAR situada a unos 1.100 mts al oeste del casco siguiendo el Camino de Bajo de Guía; y posteriormente una vez depuradas son dirigidas hacia el Arroyo del Cerro del Veinticinco que posteriormente vierte al Arroyo de la Junquera y Caño de Trebujena.

El sistema que presenta la EDAR de El Cuervo está basado en un pre-tratamiento inicial de las aguas (desbaste, desarenado y desengrasado) y posterior tratamiento biológico de aireación prolongada a baja carga, decantación secundaria, recirculación y purga de fangos y vertido del efluente. Su diseño está calculado para un caudal punta de unos 6.017 m³/día (15.000 habitantes equivalentes), si bien el caudal medio diario de diseño es de 3.150 m³/día.

La gestión del saneamiento y de la EDAR se realiza actualmente por la empresa pública *Aguas del Huesna* que pertenece al *Consorcio de Aguas del Huesna*.

Vista del acceso a la EDAR.



Con respecto a las características de la red de saneamiento, según los datos aportados por *Aguas del Huesna*, realizaremos las siguientes apreciaciones.

Los grandes colectores que recogen las aguas pluviales y fecales tienen una sección de entre 1.000 y 1.500 mm, contruidos en hormigón y siendo algunos en forma de bóveda u ovoide. La red principal la complementan otros colectores de gran capacidad de menor sección (entre 600-1.000 mm), contruidos en hormigón, que organizan internamente la recogida de grandes sectores urbanos. Respecto al resto de colectores secundarios, que dan servicio en detalle a las diferentes viarios, presentan preferentemente una sección entre a los 300-400 mm; aunque aparecen conducciones de sección menor a 300 mm. Estos colectores de menor tamaño están contruidos principalmente en hormigón en aquellas secciones más antiguas; mientras que en los desarrollos urbanos más recientes, son materiales como el polietileno corrugado y en menor medida el pvc los que tienen una mayor presencia.

En general, casi el 73 % de la red de saneamiento está contruida en Hormigón; casi el 16 % en Polietileno corrugado; y algo más del 11% en PVC. La red actual cuenta con una longitud aproximada de unos 42.000 mts y da cobertura a toda la trama urbana.

C) RESIDUOS.

En el municipio la gestión de los residuos se encuentra adjudicada mediante una concesión a la empresa Acciona desde el año 2023 y por un periodo de 10 años. Dicha empresa se encarga de la recogida de basura general y selectiva, la limpieza viaria y la gestión del punto limpio 'Fuente Pasa' (situado junto al Cementerio).

En el punto limpio, además de los residuos ya habituales;

orgánicos, papel, envases o vidrio, también se encarga de la recogida de otros como: aceite doméstico usado, pilas, maderas y enseres, aparatos electrónicos, ropa, tóner, radiografías o muebles. Así como de la limpieza, mantenimiento y gestión de los contenedores.

En este mismo 2024 se ha realizado una fuerte inversión en nueva maquinaria y materiales que garantizará un adecuado servicio. El nuevo equipo consta de dos sopladoras eléctricas, una motodesbrozadora, cuatro carros portacubos eléctricos, un hidrolimpiador portátil, un camión recolector de carga lateral, una pickup eléctrica, otro camión de caja abierta para la recogida de enseres, una barredora urbana con capacidad de 5.000 litros, un camión baldeadora y más de 450 contenedores nuevos.

Entrada al punto limpio de la localidad.



Por otro lado, hay que destacar la existencia en El Cuervo del [Centro de Recogida de Residuos Bajo Guadalquivir] (CERABAG). Se trata de una iniciativa privada dedicada al reciclado y gestión integral de todo tipo de residuos. Especialmente su actividad se centra en el tratamiento y gestión de residuos de construcción y demolición, aunque también tiene divisiones dedicadas a otros residuos como el papel, cartón, vidrios, plásticos o madera.

Según los últimos datos de la Encuesta de Infraestructura y Equipamientos Locales (2016) del Ministerio de Política Territorial y Memoria Democrática, de Ecoembes y de la propia Consejería de de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible; El Cuervo muestra los siguientes datos:

Tabla 2.5.2: Volumen de residuos recogidos. Fuente: IECA.2021.

Volumen de residuos recogidos en El Cuervo. Año 2021		
Tipo de residuo	Volumen Tn/año	Nº Contenedores
Envases y plásticos	72,6 Tn/año	76
Papel y cartón	58,5 Tn/año	25
Vidrio	93,2 Tn/año	32
Orgánico (no selectivo)	1.748,7 Tn/año	245
Resto de residuos (obras y construcción, enseres, etc...)	3.044,0 Tn/año	-
TOTAL	5.017 Tn/año	378

D) ENERGÍA Y TELECOMUNICACIONES.

Actualmente el municipio cuenta con cobertura móvil con tecnología 4G y 5G en todo su territorio (hasta 3 antenas se localizan en el municipio pertenecientes a los principales operadores de telefonía), así como conexión mediante fibra óptica en su núcleo urbano. Las antenas se ubican en diferentes puntos a lo largo de la travesía de la N-IV; la primera en la confluencia de la Av. de Jerez con C/

Virgen de la Oliva; la segunda en la Av. José Antonio Gallego; y la tercera junto a la cooperativa Cotrel en la zona industrial.

Respecto a la distribución de energía eléctrica, existen tres grandes líneas eléctricas de alta tensión que discurren por el término, las dos primeras son las que suministran energía al núcleo urbano (Líneas *Cuervo-Montealto* y *Cuervo-Bornos*), mientras que la restante simplemente discurre por el territorio:

- Línea [Cuervo-Montealto] con una tensión de 66 Kv, que une la subestación de El Cuervo (situada en la salida a Lebrija pro la A-8151) con la de Montealto en Jerez.
- Línea [Cuervo-Bornos] con una tensión de 66 Kv, que une la subestación de el Cuervo con la existente en el embalse de Bornos
- Línea [220DHR-PTR] con una tensión de 220 Kv, une las subestaciones de Puerto Real (Cádiz) y la de Dos Hermanas (Sevilla), discuriendo por el extremo oriental del término a lo largo de unos 1.800 mts.

Para el caso, del alumbrado público, según la *Encuesta de Infraestructura y Equipamientos Locales* (2016) del Ministerio de Política Territorial y Memoria Democrática, El Cuervo cuenta con 1.173 puntos de luz y una potencia instalada de 219 kw.

2.6. CARACTERIZACIÓN SOCIOECONÓMICA.

DEMOGRÁFICA

Y

2.6.1. EVOLUCIÓN DEMOGRÁFICA.

La población del municipio según el último padrón asciende a 8.640 Hab (2023, 8716 en 2024), (describiendo una evolución general claramente positiva en el actual siglo (entre 2000 y 2023 ha aumentado un 11,58%). En todo caso, se distinguen dos periodos con tendencias bien distintas. Entre 2000 y 2013 se da un claro crecimiento llegando a un máximo de 8.737 hab (2013), que se sustentó en un crecimiento natural positivo, pero también en los aportes migratorios. Posteriormente, a partir de 2013 se empiezan a alternar años de crecimiento y decrecimiento, iniciándose un periodo de ligera pérdida poblacional, que parece haberse estabilizado; apuntado a una tendencia estacionaria. No obstante, el paulatino envejecimiento poblacional, tenderá a acentuarse en los años venideros. Mientras, las cifras de natalidad se mantienen muy bajas y los saldos migratorios muestran datos negativos. Aún así, El Cuervo mantiene una población relativamente joven dentro del contexto demográfico regional y nacional; de ahí, que no muestre un crecimiento vegetativo negativo todavía.

Figura 2.20.a: Evolución de la población en el s.XXI. Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. 2024.

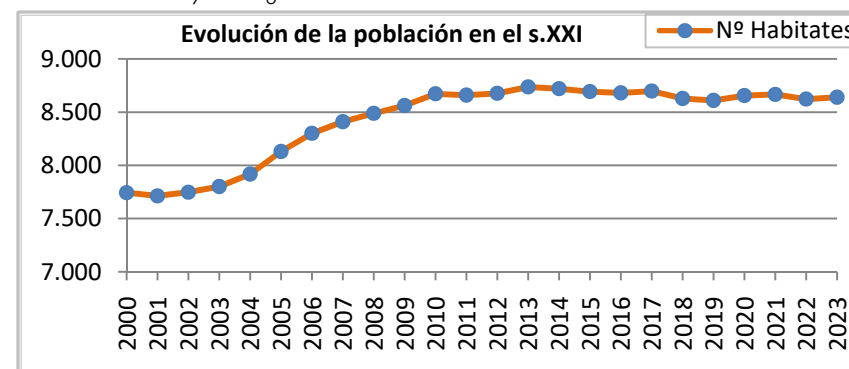


Tabla 2.6.1: Comparativa de la Edad media poblacional por sexos. Fuente: Inst. de Estadística y Cartografía de Andalucía e INE, 2024.

Comparativa de la Edad media poblacional por sexos en 2022			
	Hombres	Mujeres	Ambos Sexos
España	42,87	45,44	44,18
Andalucía	41,78	44,11	42,96
Prov. Sevilla	41,14	42,45	42,45
El Cuervo	40,73	42,11	41,42

Figura 2.20.b: Evolución del crecimiento vegetativo en el s.XXI. Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. 2024.

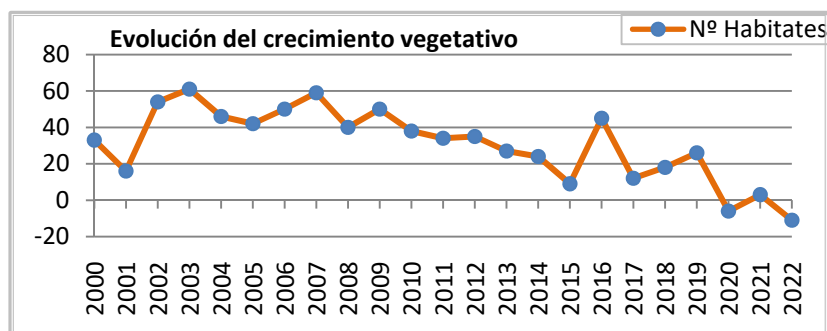
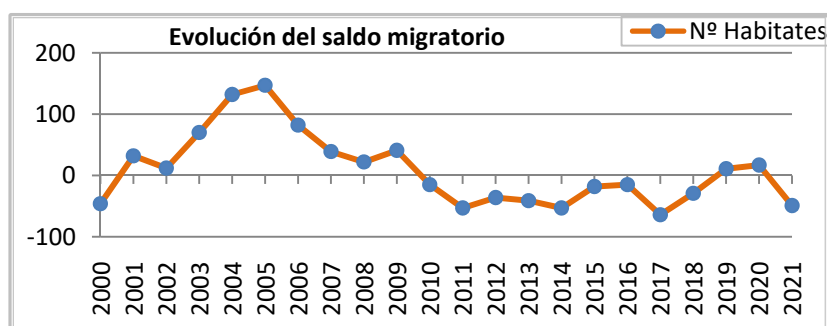
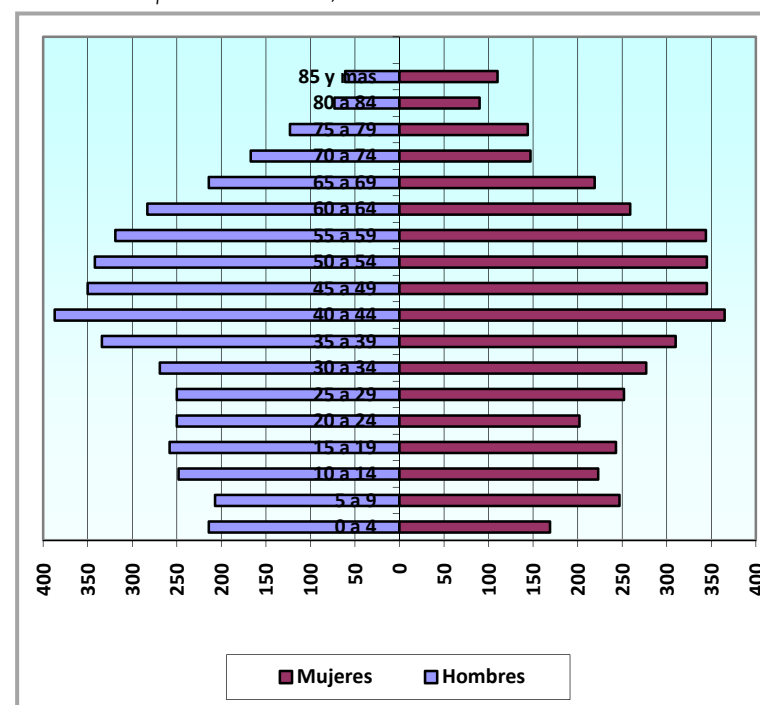


Figura 2.20.c: Evolución del saldo migratorio en el s.XXI. Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. 2024.



En definitiva, aunque observamos una tendencia levemente positiva en el crecimiento poblacional en las últimas décadas, a medio y largo plazo se intuye un cambio de tendencia, debido al envejecimiento poblacional y al mantenimiento de las bajas tasas de natalidad. No obstante, la incidencia de los flujos migratorios, tendrá mucho que decir; de ellos dependerá el que se pueda mantener una población relativamente joven en el municipio y con tendencia positiva; o por el contrario, de no llegar estos flujos, se cronifique una situación de pérdida poblacional reforzada por el proceso de envejecimiento.

Figura 2.20.d: Pirámide de población del municipio. Fuente: IECA, 2024, Padrón Municipal de Habitantes, 2023.



La pirámide de población vuelve a corroborar lo dicho anteriormente. El incipiente proceso de envejecimiento poblacional que viene sufriendo el municipio se hace patente en la notable

potencia que presentan los grupos con edad superior a los 45 años, especialmente entre las mujeres, cuya esperanza de vida es mayor.

La pirámide de población vuelve a corroborar el incipiente proceso de envejecimiento poblacional que viene sufriendo el municipio. Ello se hace patente en la notable potencia que presentan los grupos con edad superior a los 45 años, especialmente entre las mujeres, con grupos muy numerosos en los tramos superiores a 60 años, por la mayor esperanza de vida.

El freno en los flujos migratorios positivos que han beneficiado a la población en el actual siglo, especialmente en la primera década, se han visto reducidos de forma considerable en los últimos años; lo cual unido al decrecimiento vegetativo natural que se viene dando en la actual década; pone al municipio en una dinámica muy cercana a la regresión. Teniendo en cuenta esta situación, el nuevo Planeamiento, debe corregir los desequilibrios y carencias del planeamiento vigente, evitando crecimientos desmesurados y poco realistas. Deberá centrar sus esfuerzos en un urbanismo que revitalice el casco existente, y en nuevos crecimientos adaptados a la situación socioeconómica actual. En una estructura poblacional que transita hacia un modelo de población envejecida, se deben conjugar de forma equilibrada las actuaciones de rehabilitación con las de creación de nuevas viviendas.

Por otro lado, cabe destacar el bajo porcentaje de población extranjera empadronada, que asciende sólo al 3,25 % (281 personas) en 2023, mientras que la media andaluza es del 9,48 %. Ello quiere decir que la migración que llega es fundamentalmente es interior.

2.6.2. DISTRIBUCIÓN ESPACIAL DE LA POBLACIÓN.

Desde otro punto de vista conviene analizar también la distribución de la población en el espacio. Por un lado, su distribución en el territorio, y por otro, cuales son las pautas de distribución dentro

del núcleo urbano

Respecto a la distribución espacial de la población, la presencia de un importante número de parcelaciones con uso residencial en el suelo rústico, genera que la población residente en diseminado sea relativamente alta (472 habitantes), que suponen el 5,46% del total.

Respecto a la distribución de la población en el núcleo urbano, debemos utilizar diversas fuentes, siendo la más utilizada el Padrón Municipal de Habitantes, tanto por la diversidad de datos que incluye como por su continua actualización. Pero sin duda, la principal razón de su utilización se debe a la necesidad de contar con una información estadística, sobre la población del municipio, lo suficientemente desagregada como para alcanzar la escala de los hogares (inmuebles / parcelas); y ello sólo es posible a través del Padrón, ya que es la fuente más fiable por la cual podemos conocer a los habitantes que residen en cada inmueble y sus características propias. En todo caso, hasta la fecha no se ha proporcionado la información requerida por este equipo redactor y el propio Ayuntamiento, al ente que gestiona la base padronal, imposibilitando el poder realizar un análisis detallado (parcela a parcela) sobre la densidad y ocupación del espacio edificado. Dicho análisis queda relegado a la siguiente fase del Plan; una vez obre en nuestro poder la citada información del Padrón.

No obstante, consideramos oportuno contar a su vez, con los datos sobre la encuesta de hogares que se realiza en el Censo de Población y Viviendas (INE), que en este caso está referido al año 2021; extrapolando las tendencias que se marcan en dicho censo a la situación actual.

Caracterización de los Hogares.

En las diferentes escalas; nacional, autonómica, provincial y municipal, el tamaño medio de los hogares se ha venido reduciendo paulatinamente en las últimas décadas fruto de los

cambios en la dinámica demográfica y social. La evolución de la estructura poblacional, con un proceso continuo de envejecimiento es una de las principales causas; pero existen otras que explican con un mayor detalle esa progresiva reducción del tamaño de los hogares.

Por un lado está el Índice de Fecundidad, que a nivel nacional ha pasado de estar en torno a 3,5 hijos por mujer a mediados de la década de 1960, a los 1,19 hijos por mujer en 2021. Para nuestro municipio, según las estimaciones realizadas la media de hijos por mujer se sitúa en torno a 1,32. Otro factor claramente involucrado e indirectamente relacionado con el anterior, es la edad media del matrimonio. Si en 1980, las mujeres, como media se casaban por primera vez a los 25,7 años, a comienzos del actual siglo lo hacían ya por encima de los 27 años y actualmente se sitúa en los 34,7 años como edad media del primer matrimonio. Todo ello da como resultado que la edad de tener al primer hijo en la pareja se haya retardado y por tanto el número de hijos final se reduce.

En la misma línea de lo anterior, también se ha producido un aumento progresivo de la tasa de divorcios, afectando al tamaño de los hogares de forma doble, ya que dificulta el tener un mayor número de hijos y a su vez hace aumentar el número de hogares con pocos miembros. Finalmente otro factor claramente incidente sobre el cambio en el tamaño y tipo de hogares, ha sido la incorporación de la mujer a la actividad laboral. Al contrario de lo que pasaba en décadas pasadas, los abandonos de la población activa en las edades de máxima fecundidad son cada vez menos intensos y ello repercute en una menor fecundidad.

Según la [encuesta continua de hogares] del INE, en 2020 el tamaño medio del hogar en España es de 2,5 miembros; para Andalucía se sitúa en 2,58 miembros, la media provincial es de 2,61 y en el municipio de El Cuervo, estimamos que puede situarse en 2,72 miembros. Por lo general, en aquellos municipios de población más envejecida el tamaño medio se situará más cercano a 2, mientras que en el caso contrario, y tomando como referencia

municipios de la provincia, puede superarse ligeramente los 3 miembros.

Tabla 2.6.2.a. Tamaño del Hogar (Nº miembros y Porcentaje). Fuente: INE Censo 2021.

	1	2	3	4	5 o +	Total
Andalucía	823.848	878.226	680.832	610.950	249.141	3.242.994
	25,40	27,08	20,99	18,84	7,68	100
Prov. Sevilla	164.190	192.855	158.157	150.204	58.086	723.492
	22,69	26,66	21,86	20,76	8,03	100
El Cuervo	645	804	837	663	225	3.174
	20,32	25,33	26,37	20,89	7,09	100

El primer dato que resalta de la tabla anterior es el menor porcentaje que presenta el municipio en los hogares unipersonales; y es que este hecho tiene su explicación en la presencia de una menor tasa de envejecimiento de la población. Es decir, este dato viene a confirmar lo dicho anteriormente en el punto 2.6.1 de este apartado; y es que El Cuervo presenta una población relativamente más joven en relación al contexto general de la región y la provincia. Este mismo hecho es el que explica que el porcentaje de hogares con sólo dos miembros sea también más bajo en el municipio, que en los otros dos ámbitos. Por la misma razón antes argumentada, los hogares con 3 y 4 miembros suponen porcentajes más altos en el municipio que a escala regional o provincial.

Como conclusiones que nos sirvan de apoyo para proyectar una evolución futura en el número y composición de hogares, podemos exponer las siguientes:

- Fuerte subida de los hogares unipersonales, debido al envejecimiento de la población, formado especialmente por mujeres.

- Incremento de la parejas sin hijos en la población más joven.
- Suave descenso, a corto y medio plazo, del número de parejas con hijos.

Estos factores, supondrán que la estructura del hogar en el municipio evolucionará hacia una composición más reducida en el número de miembros, incluso en una situación de escaso crecimiento como el que se le presupone en las proyecciones de población realizadas. La siguiente tabla de proyecciones muestra claramente esas tendencias: aumento de las parejas sin hijos, suave descenso de aquellas que si tienen y el ascenso del número de hogares unipersonales.

Tabla 2.6.2.b. Proyección del Número de Hogares según tamaño. Fuente: Censo 2021. INE y elaboración propia.

Proyección del N° de Hogares según se tipo de composición (N° y porcentaje)							
Datos a 31 de diciembre de cada año		Total	1	2	3	4	5 o +
El Cuervo	2021	3.174	645	804	837	663	225
		100	20,32	25,33	26,37	20,89	7,09
	2025	3.250	690	833	844	663	220
		100	21,22	25,63	25,97	20,41	6,77
	2029	3.311	749	862	853	642	204
		100	22,62	26,03	25,78	19,4	6,17
	2033	3.373	812	887	849	630	195
		100	24,06	26,31	25,17	18,67	5,79

La incidencia que tendrá el aumento en el número de hogares, se traducirá en la necesidad de suministrar nuevas viviendas, bien mediante la nueva construcción o facilitando la rehabilitación de

aquellas que ahora están deshabitadas. Se estima que el incremento entre el número de hogares que reflejaba el Censo de 2021 (3.174) y el estimado para el final del horizonte del Plan en 2033 (3.373), de 201 nuevos hogares, se traducirá en una demanda de nuevas viviendas de esa misma cifra (201), que resultaría de los nuevos hogares surgidos entre 2021 y 2033.

2.6.3. PROYECCIONES DE POBLACIÓN.

La proyección de la evolución demográfica se ha realizado en base a distintas hipótesis, tomando como dato de partida el Padrón de 2023, que indica una población de 8.640 habitantes. Los horizontes definidos han sido los años 2025, 2029 y 2033 (a fecha de 1 de enero), entendiendo el planeamiento pudiera estar al menos aprobado inicialmente en 2025. El cálculo se establece en función del crecimiento acumulado potencial habido en diferentes periodos del actual siglo.

1ª Hipótesis

Período 2010-2020, siendo el índice de crecimiento potencial:
 $i = [(P2020 / P2010)^{1/10} - 1] = -0,000196184.$

2ª Hipótesis

Período 2019-2023, siendo el índice de crecimiento potencial:
 $i = [(P2023 / P2019)^{1/4} - 1] = 0,000869944.$

3ª Hipótesis

Período 2008-2020, siendo el índice de crecimiento potencial:
 $i = [(P2020 / P2008)^{1/12} - 1] = 0,00178856.$

4ª Hipótesis

Período 2011-2023, siendo el índice de crecimiento potencial:
 $i = [(P2023 / P2011)^{1/12} - 1] = -0,00019266.$

Tabla 2.6.3.a. Cuadro resumen de Hipótesis de Proyección de Población.

Fuente: Elaboración propia a partir del Padrón 2023.

H	Período de referencia	Índice	Proyección Año 2025	Proyección Año 2029	Proyección Año 2033
1ª	2010-2020	-0,000196184	8.637	8.630	8.623
2ª	2019-2023	0,000869944	8.655	8.685	8.715
3ª	2008-2020	0,00178856	8.671	8.733	8.796
4ª	2011-2023	-0,00019266	8.636	8.630	8.624
Media			8.650	8.670	8.690

En la tabla siguiente se incluye diagnóstico de la previsible estructura de la población. Se ha realizado una interpolación para su reducción a los tramos de edad representativos de las necesidades de puestos escolares en enseñanza reglada, o para evaluar necesidades específicas para personas mayores de 65 años. Como podemos observar en la traslación, se aprecia claramente el proceso de envejecimiento poblacional, con un paulatino aumento del grupo de mayores de 65 años. Mientras que en el resto, las cifras marcan una tendencia a la baja, siendo especialmente evidente en los grupos intermedios. Y esto es así, incluso en un marco en el que hemos querido ser benévolo al interpretar que las tasas de natalidad puedan recuperarse sensiblemente, al estar en índices muy bajos.

Como podemos observar en la traslación, se aprecia claramente el proceso de envejecimiento poblacional, con un paulatino aumento del grupo de mayores de 65 años. Mientras que en el resto, las cifras marcan una tendencia a la baja, siendo especialmente evidente en los grupos en edad escolar.

En base a estos datos está claro que a nivel de dotaciones, no serán necesarias nuevas reservas para equipamientos escolares o deportivos, puesto que son equipamientos cuyo uso está pensado

para tramos de edad joven; pero sí habrá que tener en cuenta una mayor disponibilidad de dotaciones para colectivos mayores (centros de día, residencias, servicios médicos específicos...) y la adaptación del viario y espacios libres a estos colectivos.

Tabla 2.6.3.b. Traslación de las proyecciones de población a los diferentes grupos de edad. Fuente: Elaboración propia a partir de del Padrón.

TRASLACIÓN DE PROYECCIONES A LOS DIFERENTES GRUPOS DE EDAD				
TRAMOS DE EDAD	2023	2025	2029	2033
De 0 hasta 3 años (Guardería)	230	214	221	216
De 3 hasta 6 años (Educac. Infantil)	244	223	224	218
De 6 hasta 12 años (Ed. Primaria)	552	506	478	451
De 12 hasta 16 años (ESO)	383	377	351	321
De 16 hasta 18 años (Bach. o FP)	200	194	185	173
De 18 hasta 25 años	652	660	664	635
De 25 hasta 65 años	5.031	4.972	4.843	4.672
Más de 65 años	1.348	1.461	1.704	2.004
TOTAL	8.640	8.607	8.670	8.690

2.6.4. CONTEXTO SOCIOECONÓMICO.

A partir de datos de afiliación de la Seguridad Social y de paro del Servicio Andaluz de Empleo, se ha fijado la población activa de El Cuervo a diciembre de 2023 en unos 4.541 efectivos, situándose la tasa de actividad en el 62,33 %. Según los resultados de demanda de empleo y paro registrado para el municipio en el Servicio Andaluz de Empleo (SAE), a diciembre de 2023, las personas demandantes de empleo no ocupadas ascienden a 1.091 (368 hombres y 723 mujeres), situándose la tasa municipal de paro en el 19,73 %, tasa levemente superior a la provincial,

situada a esa fecha en el 18,28 %.

Otro dato relevante del perfil socioeconómico es la renta media declarada. En 2021 ascendía a 10.492,80 €, siendo un 43,70% inferior a la provincial (18.636,80 €) y un 38,23% a la regional (16.988,12 €).

En cuanto a los sectores productivos, es claramente el sector servicios el que tiene un papel preponderante en la economía y empleo de la localidad. Si nos fijamos en el número de contratos registrados en 2023 (2.526), el sector servicios supuso el 69,87 % del total (1.765), la construcción llegó hasta el 16,07% (406); por su parte el sector agrario tuvo un papel minoritario, con el 7,25% (183); mientras que la industria apenas ocupó el 6,81% (172). Precisamente estos datos nos reflejan el carácter más inestable y temporal del empleo del sector servicios (con mayor número de contratos); mientras que en la industria y construcción los empleos son más estables, de ahí su menor número.

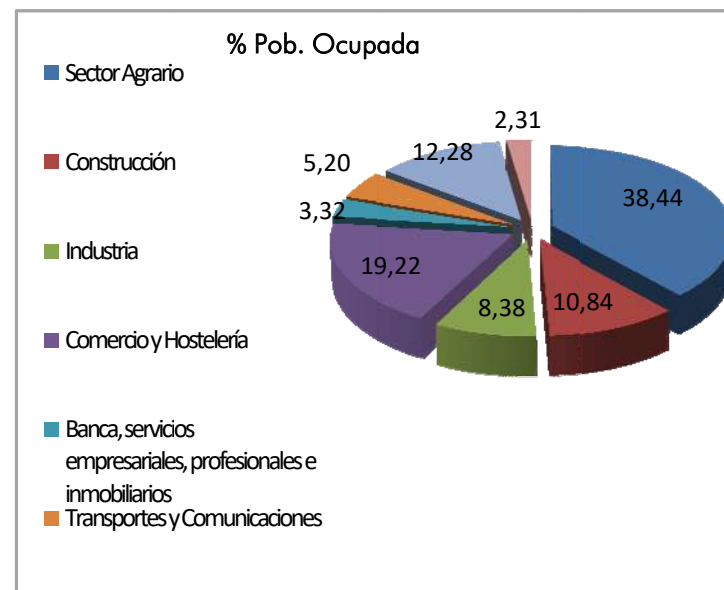
Mención aparte merece el sector agrícola, que a pesar de su enorme incidencia a nivel económico en la localidad, no genera un número de contratos elevados. Este hecho se debe especialmente a que es una agricultura muy tecnificada, que se apoya en unos tipos de cultivos predominantes (cereales y los cultivos industriales; girasol, algodón...), cuyas tareas están totalmente mecanizadas, lo que conlleva poca mano de obra. Por otro lado, en aquellos cultivos que requieren más mano de obra, normalmente los que se realizan en los invernaderos (hortícolas) y los cultivos frutales, lo normal es que sean jornaleros de fuera de la localidad los que venga a realizar dichas tareas, por lo que esos contratos no se ven reflejados sobre la población de la localidad.

Tomando como fuente los datos del Censo de 2021, debemos decir, que la tendencia es muy similar, claramente se da un predominio del sector servicios. Concretamente el 62,10% de las personas ocupadas lo hacen en dicho sector, mientras que el agrario aglutina al 17,88%, la construcción al 12,42% y la

industria al 7,60%. El sector agrícola ha constituido históricamente el pilar fundamental de la economía de los municipios de esta zona, apoyado en un potente sector cerealista y de cultivos industriales; pero desde hace décadas esa hegemonía se ha ido diluyendo a favor de las distintas ramas del sector servicios. El municipio ha sufrido el fuerte proceso de terciarización económica que se ha dado a nivel general desde mediados del siglo pasado; apoyándose fundamentalmente en un sector servicios poco cualificado (comercio y hostelería), en el empleo público y en todas aquellas actividades terciarias que prestan apoyo al sector agrícola. También en la industria se aprecia una cierta especialización hacia actividades relacionadas con la actividad agraria (maquinaria y materiales para la agricultura).

Figura 2.20.e: Distribución de la población activa por sectores de actividad.

Fuente: INE, Censos de Población y Vivienda 2021.



Por otro lado, debemos destacar la relativa importancia que presenta el sector del transporte. La ubicación del municipio entre

AYUNTAMIENTO DE EL CUERVO DE SEVILLA

dos grandes vías de comunicación como la N-IV y la autovía AP-4, junto con su posición intermedia entre tres grandes ámbitos urbanos y metropolitanos como son la Bahía de Cádiz, Jerez y Sevilla, ha convertido a la localidad en un punto estratégico para la localización de este tipo de actividades.

La actividad empresarial

A nivel empresarial, la tendencia es muy similar a lo comentado anteriormente; existe un claro predominio de las actividades comercio-hostelería (39,06% de empresas pertenecen a este sector), mientras que sólo el 6,49% de las empresas se dedican al sector agrario. Por el contrario, se ha de destacar la relativa importancia del sector del transporte y almacenamiento que aglutina al 18,55% de las empresas, motivado por la posición estratégica sobre uno de los grandes ejes de comunicación de la región, la Autovía AP-4 $\square$ E5; y entre grandes centros urbanos: Sevilla, Jerez y Cádiz.

También observamos un potente sector de la construcción, el cual engloba al 9,2 % de las empresas; lo cual explica que sea el segundo sector que más contratos había registrado el pasado año.

Tabla 2.6.4.a. N° de empresas por sectores de actividad. Fuente: Fuente: IECA, 2024.

N° de Empresas por sectores de actividad. Año 2022	
Agricultura, ganadería, silvicultura y pesca	43
Industria, energía, agua y residuos.	33
Construcción.	61
Comercio.	217
Transporte y Almacenamiento.	123
Hostelería.	42
Información y Comunicaciones.	4

N° de Empresas por sectores de actividad. Año 2022	
Banca y Seguros.	11
Administración pública, educación y sanidad.	23
Actividades inmobiliarias, profesionales, auxiliares artísticas y otros servicios.	106
TOTAL	663

Como conclusión final, podemos decir, que el perfil socioeconómico de El Cuervo, es atípico en comparación al resto de municipios del Bajo Guadalquivir. Su modelo económico se centra mucho más en el sector servicios, teniendo menor peso el sector agrario en comparación a municipios vecinos. Y a nivel estrictamente económico muestra datos de renta y empleo sensiblemente peores que la media andaluza y provincial.

Oficinas de la Cooperativa de Transportes Cotrel.



2.7. ANÁLISIS DE LOS ASENTAMIENTOS EXISTENTES.

Tras la revisión de los diferentes enclaves distribuidos por el suelo rústico del municipio, se han identificado varios ámbitos susceptibles de integrarse en el presente estudio. Enclaves que presentan una tipología y casuística que requieren de un tratamiento diferenciado por parte de la ordenación y determinaciones contenidas en el nuevo Plan. Se trata de ámbitos de parcelación en los que se ha producido un cambio desde su uso agrícola original, hacia usos de carácter más urbano, especialmente residencial, aunque también aparecen usos industriales, terciarios, agropecuarios e infraestructuras.

En total estamos hablando de una superficie afectada de más de 246 Has, distribuidas por todo el contorno norte y este del núcleo urbano, donde se han contabilizado unas 412 edificaciones de uso residencial (en diferentes tipologías: chalets, casa de campo y similares)

Estas parcelaciones han surgido al margen de cualquier acto planificador, siguiendo procesos irregulares de segregación y fragmentación del parcelario original desde la década de los años 90 del siglo pasado hasta nuestros días. En todos los casos, presentan un grado de urbanización deficiente e incompleto, con viarios terrizos y ausencia de cualquier tratamiento a nivel peatonal.

En la mayoría de los casos disponen de conexión a la red eléctrica general, aunque no cuenta con otros servicios como el abastecimiento y el saneamiento, adaptándose en este caso soluciones autónomas como fosas sépticas o captaciones de agua del subsuelo. Si que se ha podido constatar, que se le presta servicio de recogida de residuos, mediante contenedores dispuestos en puntos estratégicos de las diferentes zonas.

Finalmente, hay que destacar el distinto tratamiento que le ha dado el planeamiento vigente a las diferentes zonas afectadas por los

procesos de parcelación. En concreto, existen dos ámbitos que el planeamiento vigente lo clasifica como Suelo Urbano No Consolidado. Nos referimos a las conocidas urbanizaciones de *Kuwait* (UE-05), en el borde norte de la trama; y *La Encinilla* (UE-04), en la salida a Lebrija por la A-8151. En ambos casos, se trata de ámbitos con un grado de consolidación mayor al del resto de zonas y con un claro predominio del uso residencial sobre otros. Por su condición de suelo urbano, no serán objeto de análisis en este apartado.

Vista aérea de las parcelaciones en el entorno del Rabanillo □ Camino de las Monjas.



A continuación se detalla una relación de los distintos ámbitos de parcelación en suelo rústico existentes en el municipio, destacando sus características principales.

- **La Encinilla - Monjas**. Se conforma como el ámbito de parcelación de mayor extensión de los identificados, ocupando unas 107,22 Has que se distribuyen entre la A-8151 y el Camino de las Monjas. Esta gran granja de terreno se extiende desde el propio límite del núcleo en la Av. de Lebrija hasta el límite municipal con Lebrija a la altura de la Hacienda de Micones. A este gran zona se le añade un grupo importante de parcelas situadas en la margen occidental de la carretera entorno al camino de entrada al Cementerio.

En un primer conteo se ha identificados aproximadamente unas 148 edificaciones de uso residencial, aunque la diversidad de usos existentes es muy amplia y heterogénea, destacando también la presencia de invernaderos, instalaciones ganaderas, algunos usos terciarios, almacenes de uso agrícola y parcelas de cultivos leñosos (olivar y frutales).

- **La Encinilla □ Grija**. Estamos ante un pequeño ámbito situado en el extremo norte del término, de apenas 6,89 Has y al que se accede por la Vereda del Alamillo (conocida también como Cañada del Pago de la Zorra). El uso residencial es el principal, no existiendo otros usos mayoritarios en las parcelas, con la excepción de los cultivos leñosos. Se contabilizan unos 16 edificios de uso residencial.

- **Rancho Palomero**. Se trata de una estrecha franja de terreno dispuesta paralelamente a la Vereda del Alamillo a los Tollos en el límite municipal con Lebrija. La superficie delimitada es de 1,3 Has en las que todas sus edificaciones (6) son de uso residencial.

- **El Conejar**. Su extensión es de 1,73 Has situándose en la confluencia entre la N-IV y el Camino de la Dehesilla. Encontramos aquí una porción de una gran parcela agrícola que en su frente hacia la N-IV se encuentra segregada en unas 7 subparcelas. En este caso, se aprecia un claro intento de segregación de parte del espacio agrícola, siendo ocupada en

la actualidad 3 de estas subparcelas por edificaciones residenciales.

- **La Gineta**. Se ubica al borde la N-IV junto al desguace de La Concepción, integrando una serie de edificaciones residenciales y algunas de uso terciario-industrial pertenecientes a la antigua Venta de los Leones. Su extensión es de 3,58 Has, con unas 9 edificaciones residenciales repartidas en tan sólo cuatro parcelas catastrales.

- **Kuwait - Camino de los Monjas**. Se sitúan al norte de la Urb. Kuwait (ámbito de Suelo Urbano no consolidado UE-05). El ámbito delimitado tiene una superficie de 4,71 Has y se identifican unas 12 edificaciones residenciales. Su composición y estructura es muy similar a la Urb. Kuwait, de hecho se puede decir que es una prolongación de la misma sobre la margen norte del Camino de las Monjas. La mayor parte de esas viviendas se concentran en sólo dos parcelas catastrales, produciéndose una subparcelación interna de las mismas.

- **La Humedad**. El ámbito se localiza en el Camino de la Humedad, muy cercano a la autovía AP-4. Tiene una extensión de 12,33 Has y se identifican 13 edificaciones residenciales. Claramente se trata de una segregación parcelaria sobre antiguas parcelas de secano en las que se han desarrollado usos residenciales junto a cultivos de leñosos.

Detalle de parcelaciones en el paraje de la Encinilla (Ctra. A-8151).



- **Bujadillo**. Situado también en el Camino de la Humedad, al igual que el ámbito anterior, aunque algo más cercano al núcleo. Estamos también en un claro ejemplo en el que el cambio de usos desde cultivos herbáceos de secano hacia los frutales y hortícolas, ha propiciado una segregación parcelaria de la que se han aprovechado los usos residenciales para implantarse. Se identifican 19 edificaciones residenciales, la mayoría de ellas concentradas en cuatro parcelas catastrales. La superficie total del ámbito es de 15,3 Has.

- **Rabanillo**. Se trata de un amplio ámbito delimitado por el Camino de la Humedad al sur, el Camino de los Halcones al oeste y el Camino de Rodalabota al noreste. Su extensión es de 23,35 Has y se identifican hasta 42 edificaciones residenciales. Es un ámbito con una densidad baja donde aparecen de manera muy notable otros usos como invernaderos, naves agrícolas y cultivos frutales.

- **Rabanillo - El Gamo**. Estamos ante el segundo ámbito en extensión (38,33 Has) y en número de viviendas (91). Su densidad de viviendas en determinadas zonas del ámbito es alta, produciéndose incluso la subparcelación (varias viviendas dentro de una misma parcela catastral). El ámbito se desarrolla en una amplia franja sobre la margen norte del Camino de las Monjas, desde la confluencia del Camino de la Humedad hasta el propio límite de la Laguna de los Tollos. Junto a los usos residenciales se aparecen preferentemente invernaderos, cultivos frutales y algunas naves agrícolas.

- **Los Tollos 1**. Situado junto al borde norte de la Laguna de los Tollos, ocupa una amplia zona de parcelas agrícolas donde han ido apareciendo de forma aislada algunas edificaciones residenciales junto a parcelas de frutales y algunos invernaderos. La extensión delimitada llega a las 22,5 Has e identificamos unas 30 edificaciones de uso residencial.

- **Los Tollos 2**. Se trata de un pequeño ámbito situado junto al borde noreste de la Laguna de los Tollos, en el Camino hacia la ermita de la Virgen del Rosario. En sus 3,83 Has identificamos 8 edificaciones residenciales y cultivos leñosos como únicos usos presentes.

- **Los Tollos 3**. Debemos considerarlo como la prolongación hacia el sur del ámbito de Suelo Urbano no Consolidado UE-03. Sus 1,96 Has se sitúan contiguas al recinto ferial y en ellas identificamos 5 edificaciones residenciales.

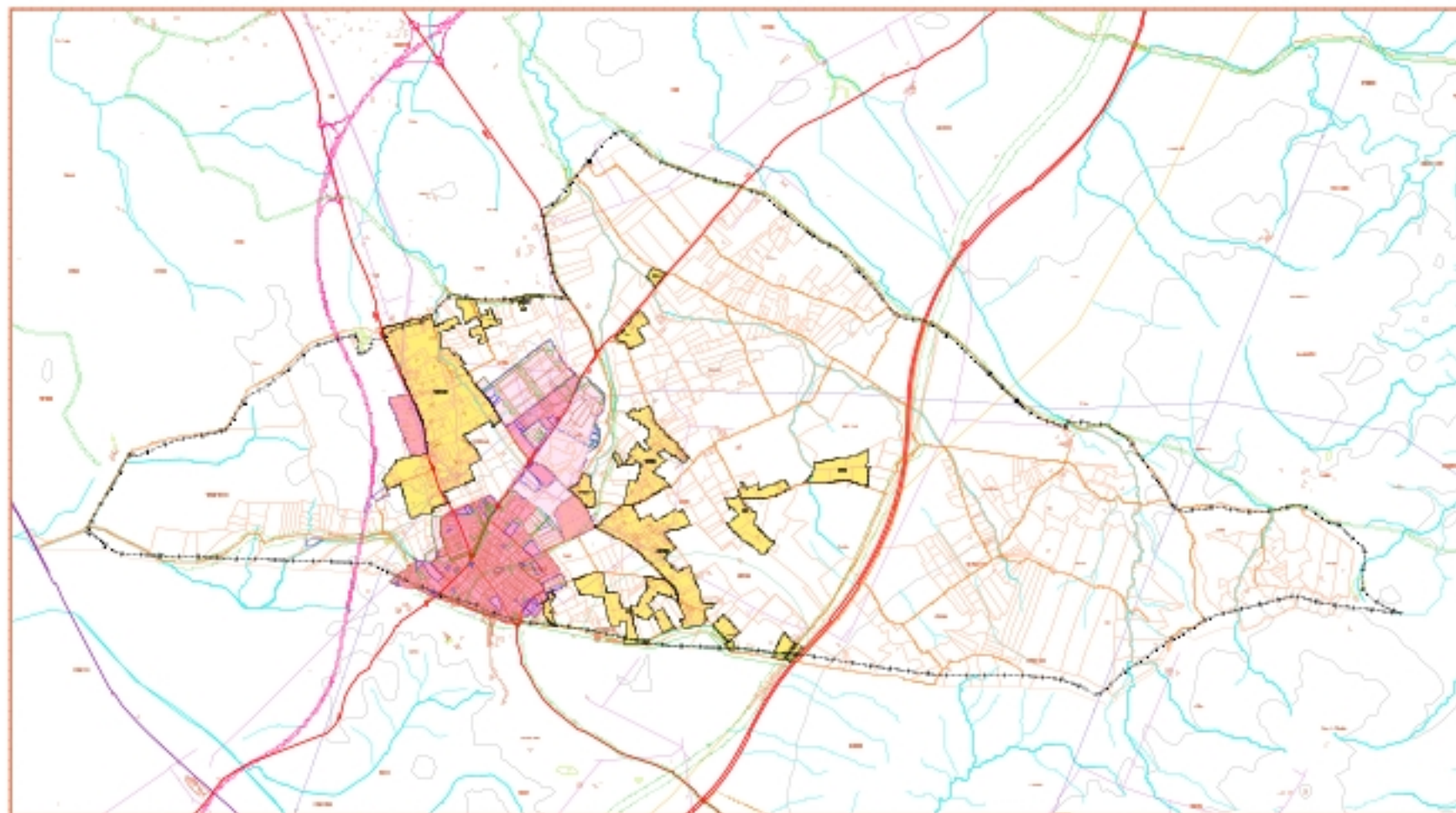
- **Virgen del Rosario**. Este ámbito se sitúa al norte de la Ermita de la Virgen del Rosario, a ambos lados del trazado de la Cañada Real de Cádiz a Sevilla. El ámbito tiene una extensión de 3,86 Has y se reparte en dos parcelas catastrales que contienen 10 viviendas. En todas estas subparcelas aparecen cultivos leñosos como usos secundarios.

Desde la lógica urbanística, es necesario que estas parcelaciones sean correctamente reguladas y ordenadas. La situación merece la reflexión sobre la capacidad del planeamiento para dar respuesta a los posibles problemas que se puedan derivar de su presencia y funcionamiento:

- El impacto sobre el medio rural (pérdida de usos agrícolas), o la afección a espacios naturales y al propio paisaje.

- El consumo de recursos del suelo, hídricos, etc...; y los consecuentes problemas de contaminación (ausencia o precariedad de infraestructuras de saneamiento y gestión de residuos).

- Problemas de articulación territorial a escala local.



IDENTIFICACIÓN DE ASENTAMIENTOS Y PARCELACIONES

- SOLARIZACIÓN
- ASENTAMIENTO
- ASENTAMIENTO Y PARCELACIÓN



Figura: 2.21
TERRITORIO MUNICIPAL
ASENTAMIENTOS
Y PARCELACIONES

2.8. ANÁLISIS DEL MEDIO URBANO.

2.8.1. INTRODUCCIÓN HISTÓRICA.

El Cuervo de Sevilla, como municipio independiente, nace al 19 de Diciembre de 1992 tras su segregación del municipio de Lebrija y la constitución de su ayuntamiento.

Si bien tanto su historia como municipio, como de la propia evolución de la trama urbana la debemos situar en el siglo XX, existen, antecedentes históricos y prehistóricos en la zona, sobre poblamientos anteriores. Los vestigios encontrados en sus alrededores como el paraje de la [Fuente de la Salud] al sur del núcleo, nos remontan al periodo Calcolítico. (2.400 años A.C) y este mismo yacimiento presenta restos asociados a época romana. En otros puntos, como la Sierra de Gibalbín, en el extremo oriental del municipio, se tiene constancia de la existencia de una importante ciudad romana y numerosas villas que proliferaron al amparo del trazado de la N-IV que en ese momento se adscribía a la existencia de la calzada romana 'Vía Augusta' que unía a Roma con Cádiz.

El origen de El Cuervo, no se puede entender sin la existencia de esta vía, la cual fue aprovechada por posteriores generaciones como vía de comunicación. De esta forma, en determinados puntos intermedios se creaban putos de descanso y parada que contaban con hospederías y cuadras donde podían descansar tanto los animales como los propios viajeros. Estas construcciones eran conocidas como Casas de Postas. Una de estas fue el primer núcleo de población estable en El Cuervo, en cuyo servicio surgieron chozas y comercios aislados. La Casa de Postas data del siglo XVIII, aunque se supone que la actual se construyó sobre otras anteriores.

En la Edad Media ya era conocido este núcleo de población como El Cuervo. Alfonso X El Sabio ya lo nombra en el repartimiento de

tierras (1274). Al hablar de los términos de El Cuervo y Jerez, existen noticias de la primitiva mojonera y en ella figuran un mojón entre 'El Cuervo y Atixa' como punto de deslinde.

En su historia reciente, El Cuervo se configurará alrededor del trazado de la actual carretera N-IV a la que tomara como eje de desarrollo urbano, siendo la conocida como Venta de Santa de Inés, el primer comercio que se instaló para proveer de todo tipo de suministros y víveres a los trabajadores de los cortijos y a los viajeros que transitaban por la citada carretera.

El núcleo basa sus primeros crecimientos urbanos en la actividad de los jornales que acudían a la zona para trabajar en los cortijos y explotaciones agrícolas del entorno. Primero, estos crecimientos se concretaron en grupos de chozas precarias, y posteriormente a mediados del siglo XX, se levantaron las primeras promociones de casas de colonización, que a la postre fue el germen del actual núcleo.

Imagen de la Casa de Postas anterior a su reciente rehabilitación.



2.8.2. EVOLUCIÓN DE LA ESTRUCTURA URBANA Y MODELO DE CRECIMIENTO.

De todos es sabido que el origen del núcleo de El Cuervo está en la conocida como Casa de Postas. La actual edificación data del siglo XVIII, aunque se presupone que está construida sobre otras anteriores que se remontarían hasta época romana, cuando por aquí discurría la Vía Augusta (actual trazado de la N-IV). A lo largo de la historia, la citada edificación junto con otras aledañas, surgieron como punto de descanso y avituallamiento para los viajes por dicha vía. No obstante, la conformación de la actual trama es mucho más reciente y está asociada a los procesos de colonización que surgen desde inicios del siglo XX de la mano de los temporeros; primero con la instalación de chozas y construcciones precarias, hasta que entre 1946 y 1950 se construyen las primeras casas de colonización en la margen oriental de la actual travesía de la N-IV. Como hito urbano de primer orden hay que resaltar, que con anterioridad, en 1928 se había levantado la Parroquia de San José, junto a algunas otras edificaciones en la margen oeste de la travesía. De esta forma, podemos decir, que la trama urbana surge al amparo de las dos principales vías que la estructuran en la actualidad; la N-IV y el camino de Lebrija a Arcos de la Frontera. Estos dos ejes y el límite municipal por el sur, actúan de elementos delimitadores de la trama urbana original. Este primer crecimiento urbano se desarrollará dibujando un trazado ortogonal, que hacia 1956 quedaba encuadrado por la Av. de Cádiz al sur; la C/ Fernando Cámara al norte; la C/ Conil al este; y por supuesto la travesía de la N-IV al oeste.

Entre 1960 y 1980, se vive uno de los grandes períodos de expansión urbana. A lo largo de estas dos décadas se produce crecimientos considerables: la colmatación de todo el vacío existente hasta la intersección entre la Av. de Cádiz y C/ Fernando Cámara; se produce el salto hacia la margen norte de la C/ Fernando Cámara, con notables desarrollos entre las actuales calles Juan XXIII y Divina Pastora; y por último, en la salida hacia Lebrija se inicia la edificación de la [Barriada de los escritores] al

norte de la Av. 19 de diciembre. A lo largo de los años 80 del siglo pasado se continúan colmatando los espacios referidos anteriormente y se producen pequeñas ampliaciones como la Barriada Andalucía (al sur del recinto ferial), o se producen crecimientos en la margen occidental de la travesía de la N-IV de la mano de la construcción del Colegio Público Antonio Gala, o el Polideportivo.

Entre 1990 y 2001, continua el crecimiento ortogonal hacia el norte consolidándose toda la trama residencial actual en el borde oriental. Los crecimientos llegan hasta el Polg. industrial Rodalabota (ya edificado en esta fecha) y a los entornos del Parque La Calera y del recinto ferial. Al otro lado de la travesía se consolidan las manzanas entorno al Parque Bajo Guía.

Finalmente, con las actuales NN.SS. en vigor se desarrollarán tres ámbitos residenciales: La Ladrillera-Ctra Lebrija (PP-5) en la salida a Lebrija y aún no colmatado totalmente; La Calera (PP-3), tampoco ha sido colmatado en su totalidad; y Bajo Guía (PP-4). Por su parte, en el extremo norte se implanta el desarrollo industrial del Centro de Transporte (PPT-1) y en el borde occidental el [Parque Vicente Ferrer]

Vista aérea de la trama urbana y del eje de la travesía de la N-IV.



2.8.3. LAS ÁREAS URBANÍSTICAS HOMOGÉNEAS.

A) LAS ÁREAS URBANÍSTICAS HOMOGÉNEAS EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE.

En el plano de Ordenación nº 2 del PGOU - Adaptación parcial a la LOUA, sobre *Áreas Homogéneas (Usos, Densidades y Edificabilidades globales) y Sistemas Generales*, se recogen las distintas *Zonas de Ordenanzas*. Las zonas de ordenanza vigentes nos servirán de punto de partida para, en el apartado B) de este punto, acometer el análisis detallado de la situación actual de dichas zonas y su posible reorganización en base a los usos y necesidades actuales. En todo caso, conviene hacer una breve descripción de las características urbanísticas de cada zona recogidas en el Plan vigente y el resumen de sus parámetros básicos.

- **Residencial (SU)**: integran todos los crecimientos residenciales anteriores a las NN.SS, así como todos los sectores ordenados por las mismas que han sido desarrollados y urbanizados hasta la aprobación de la Adaptación a la LOUA. La tipología dominante se caracteriza por una edificación en línea de fachada, ocupando completamente el frente y dispuestas entre medianeras. En los desarrollos más recientes predomina la tipología de adosada.

- **Industrial (SU)**: se conforma por el Polg. Rodalabota (anterior a las NN.SS) y por el Polg. Centro de Transporte (desarrollado bajo el actual planeamiento vigente).

- **Terciario (SU)**: se trata de áreas que han adquirido un uso terciario dentro de los suelos industriales consolidados por las actuales NNSS y por desarrollos anteriores a ellas.

- **Residencial UE-1, UE-2 y UE-3 (SUnc)**: se incluyen aquí algún vacío interior de la trama consolidada (UE-2), así como crecimientos irregulares en el borde urbano que aparecen completamente integrados con la trama consolidada a nivel de

viario y servicios (UE-1 y UE-2). La tipología edificatoria es variada; desde viviendas aisladas a frentes de viviendas entre medianeras separados por espacios sin edificar.

- **Residencial UE-4 y UE-5 (SUnc)**: se integran aquí aquellas parcelaciones surgidas entre los años 80 y 90 del siglo pasado, alejadas de la trama urbana, que han llegado a tener un alto grado de consolidación de la edificación y que cuentan con un cierto grado de urbanización (urbanizaciones de Kuwait y Micones). La tipología dominante es la de vivienda aislada.

- **Residencial SUO-1 (SUzo)**: se plantea como un nuevo sector residencial de media densidad en tipología de unifamiliar aislada, como unión entre la UE-4 y el suelo urbano consolidado del entorno de Rodalabota.

- **Residencial SUO-4 (SUzo)**: este ámbito trata de dar respuesta a un crecimiento irregular de borde urbano en el extremo de la Av. del Guadalquivir, que de facto está integrado en la trama, asignándole una densidad media en tipología de unifamiliar adosada.

- **Industrial SUO-2 (SUzo)**: con plan parcial aprobado se ubica en la otra margen de la N-IV frente al Centro de Transportes. Se adoptan diferentes tipologías industriales y terciario aislado.

- **Industrial SUO-3 (SUzo)**: se ordena como ampliación de la actual zona industrial del Centro de Transportes y establece diferentes tipologías industriales y terciario aislado, apostando por una edificabilidad algo más alta que el SUO-2.

- **Industrial SUS-1 (SUzs)**: este sector viene a cubrir el vacío entre el actual Polg. Rodalabota y el sistema general del Polideportivo. Supondría la continuación de los terrenos industriales consolidados del borde norte de la trama urbana, apostando únicamente por el uso industrial en tipología de naves adosadas.

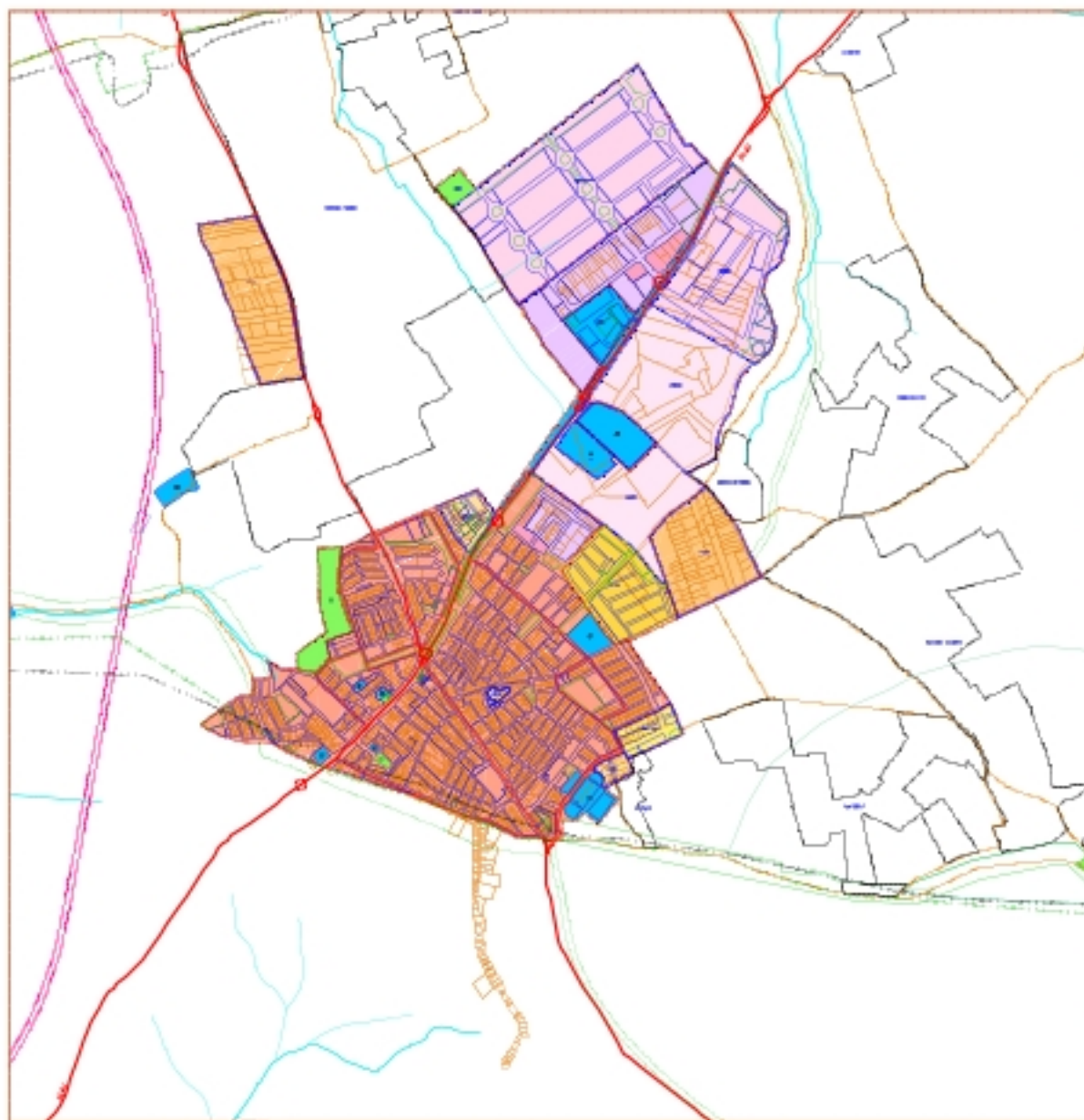


Figura: 2.22
NÚCLEO URBANO
ÁREAS HOMOGÉNEAS EN
PGOU-AdP VIGENTE

ÁREAS HOMOGÉNEAS Y USOS URBANOS

ÁREAS HOMOGÉNEAS DE USO URBANO

Superficie Total (Ht/1000) Superficie Total (Ht/1000)

Superficie Total (Ht/1000)

Superficie Total (Ht/1000)

Superficie Total (Ht/1000)

Superficie Total (Ht/1000)

Superficie Total (Ht/1000)

Superficie Total (Ht/1000)

Superficie Total (Ht/1000)

Superficie Total (Ht/1000)

Superficie Total (Ht/1000)

Superficie Total (Ht/1000)

Superficie Total (Ht/1000)

Superficie Total (Ht/1000)

Superficie Total (Ht/1000)

Superficie Total (Ht/1000)

Superficie Total (Ht/1000)

Superficie Total (Ht/1000)

Superficie Total (Ht/1000)

Superficie Total (Ht/1000)

Superficie Total (Ht/1000)

Superficie Total (Ht/1000)

Superficie Total (Ht/1000)

Superficie Total (Ht/1000)

Superficie Total (Ht/1000)

Superficie Total (Ht/1000)

Superficie Total (Ht/1000)

Superficie Total (Ht/1000)

Superficie Total (Ht/1000)

Superficie Total (Ht/1000)

Superficie Total (Ht/1000)

Superficie Total (Ht/1000)

Superficie Total (Ht/1000)

Superficie Total (Ht/1000)

Superficie Total (Ht/1000)

Superficie Total (Ht/1000)



- **Industrial SUS-2 (SUzs)**: ubicado justo al norte del Polideportivo completaría el desarrollo de los suelos industriales hasta el SUO-2. Este sector adopta diferentes tipologías de industrial más el terciario aislado.

- **Equipamientos**: incluye los usos docentes, deportivos, servicios de interés público y social, así como los servicios técnicos de infraestructuras, ordenados en el planeamiento vigente.

- **Áreas Libres**: aglutina los sistemas generales de espacios libres y zonas verdes bajo una única tipología; la de Parques, aunque en la práctica podemos diferenciar zonas de jardines, plazas, parques urbanos y parque periurbanos.

Tabla 2.8.3.a. Parámetros de Densidad y Edificabilidad global de las distintas Zonas de Ordenanza del PGOU vigente.

PARÁMETROS BÁSICOS DE DENSIDAD Y EDIFICABILIDAD			
Zonas Homogéneas	Clasificación suelo	Edificabilidad (m ² t/m ² s)	Densidad (Viv/Has)
Residencial	S. Urbano	1,00	50
Industrial	S. Urbano	0,50	-
Terciario	S. Urbano	0,50	-
Residencial (UE-1, UE-2 y UE-3)	S. Urbano no consolidado	0,85	45
Residencial (UE-4 y UE-5)	S. Urbano no consolidado	0,20	10
Residencial (SUO-1)	S. Urbanizable Ordenado	0,40	27
Residencial (SUO-4)	S. Urbanizable Ordenado	0,60	45
Industrial (SUO-2)	S. Urbanizable Ordenado	0,35	-
Industrial (SUO-3)	S. Urbanizable Ordenado	0,50	-

PARÁMETROS BÁSICOS DE DENSIDAD Y EDIFICABILIDAD			
Zonas Homogéneas	Clasificación suelo	Edificabilidad (m ² t/m ² s)	Densidad (Viv/Has)
Industrial (SUS-1)	S. Urbanizable Sectorizado	0,50	-
Industrial (SUS-2)	S. Urbanizable Sectorizado	0,35	-

B) ANÁLISIS DE LAS ÁREAS URBANÍSTICAS HOMOGÉNEAS. SITUACIÓN ACTUAL.

Para la determinación de las nuevas áreas urbanísticas homogéneas, se ha tomado como punto de partida la delimitación de zonas definida en el plano de Ordenación nº 2 del PGOU - Adaptación parcial a la LOUA, sobre *Áreas Homogéneas (Usos, Densidades y Edificabilidades globales) y Sistemas Generales*; pero al mismo tiempo se ha realizado un análisis de los usos del suelo y tipos de edificación existentes, con el fin de determinar de forma detallada a qué zona homogénea ha de adscribirse cada espacio de la trama urbana. De esta forma, la nueva delimitación de áreas homogéneas que hacemos en este apartado, puede diferir de las zonas de ordenanzas recogidas en el PGOU vigente.

El análisis se acompaña de una tabla en la que se cuantifican los parámetros básicos de cada nueva área delimitada, atendiendo a valores de superficie de neta e suelo, superficie edificada (existente y nueva), número de viviendas; así como la cuantificación de los sistemas locales obtenidos.

Por otro lado, conviene hacer una serie de aclaraciones sobre el análisis realizado:

- La cuantificación de los diferentes parámetros por áreas homogéneas se realiza sobre la ciudad existente (suelo urbano y urbanizable ejecutado), más aquellos sectores del

suelo urbanizable vigente que tenga planeamiento aprobado, bien porque hayan desarrollado su correspondiente figura de ordenación (Plan Parcial...), o porque sea el propio PGOU el que haya fijado la ordenación detallada.

- En el apartado sobre superficie edificada de la tabla 2.8.3.b, se cuantifica la superficie en m² techo existente. Sobre este parámetro hay que aclarar que consideramos que dicha superficie no ha llegado a agotar la Edificabilidad teórica fijada en el planeamiento.
- Respecto al análisis de los sistemas locales de equipamiento y espacios libres, se han tenido en cuenta, tanto los existentes (aquellos urbanizados y ejecutados), como aquellos que debemos considerar con [obtenidos] es decir, aquellos en los que al menos se cuente ya con la aprobación del proyecto de reparcelación.

Principales conclusiones del análisis de áreas.

a) Delimitación muy general de la zona de ordenanza [Residencial en Suelo Urbano] del Plan vigente.

Analizado el espacio que se le asigna a esta zona en el PGOU vigente, la cual integra todo el suelo residencial urbano, consideramos que dentro de la misma, existen amplias áreas urbanas cuyas características edificatorias, antigüedad de la edificación y parámetros de densidad y ocupación, difieren considerablemente.

Entendemos que la zona de ordenanza delimitada en el PGOU es muy amplia, ya que además incluye todos los crecimientos urbanos que se desarrollaron en las dos últimas décadas. Nos referimos a que no se hace distinción entre la trama urbana tradicional, que se desarrolló en los primeros procesos de colonización y en la etapa de ensanche posterior

del último tercio del siglo XX (correspondientes a las NN.SS de 1985), de los crecimientos que se han desarrollado de la mano de los sectores de suelo urbanizable de las Normas Subsidiarias aprobadas en 2001, y que tras la Adaptación Parcial a la LOUA pasaron a ser Suelo Urbano.

De esta forma, entendemos que hay que diferenciar dos zonas dentro del residencial en suelo urbano consolidado:

- [Residencial: Colonización y Ensanche] Integra los crecimientos urbanos de la segunda mitad del s.XX; desde las primeras implantaciones de colonización de mediados de siglo, hasta el proceso de ensanche urbano protagonizado desde las NN.SS de 1985.
- [Residencial: Extensión] A esta zona adscribimos todos los sectores de suelo urbanizable que se ordenaron con las NN.SS de 2001, y que posteriormente pasaron a ser suelo urbano con la Adaptación a la LOUA. Estas áreas muestran grandes diferencias en las tipologías edificatorias y un menor grado de colmatación y consolidación frente al resto del suelo urbano.

b) Falta de diferenciación entre los distintos tipos del industrial.

Con el uso industrial en el suelo urbano consolidado ocurre algo similar. Tras la Adaptación a la LOUA, se integraron dentro de la misma zona los suelos industriales que se desarrollaron con las NN.SS de 1985, ubicados junto a la trama residencial (Polg. Rodalabota); y el suelo industrial que se ordenado mediante el sector PP - T1 Centro de Transportes correspondientes a las NN.SS de 2001.

Claramente estamos ante dos tipos de usos industriales muy distintos. En el Polg. Rodalabota, encontramos un uso industrial intensivo de pequeñas naves orientado a pymes; mientras que en el Polg. Centro de Transportes, las parcelas son de mayor tamaño, combinándose con amplios espacios

destinados a las actividades relacionadas con el transporte, considerando esta zona como un industrial de carácter extensivo.

c) El uso residencial en los bordes del suelo urbano.

En este caso, nos referimos a crecimientos urbanos que han quedado fuera del Suelo Urbano Consolidado. Hablamos de los ámbitos de No Consolidado UE-01 (Barriada de la Cruz) y el UE-03, junto al recinto ferial. A ellos también habría que añadir, la zona edificada del sector SUO-04, que si bien es un suelo ordenado como Urbanizable, reúne unas condiciones muy similares a los dos ámbitos de No Consolidado. Podríamos definir estas zonas como ☐Residencial: bordes urbanos en ámbitos de desarrollo☐.

d) El uso residencial heredado de las parcelaciones del entorno urbano.

Esta última área homogénea la conformaríamos con las dos urbanizaciones recogidas en el planeamiento vigente como ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado. Nos referimos a la urbanización La Encinilla (UE-05) y la urbanización Kuwait (UE-04). Claramente, su tipología en residencial aislada de muy baja densidad con origen en parcelaciones del suelo agrícola, le confieren unas características urbanísticas por las que debe establecerse un área homogénea exclusiva.

e) Las nuevas áreas urbanísticas homogéneas identificadas.

En base a las conclusiones anteriores, las nuevas áreas urbanísticas homogéneas identificadas en el núcleo urbano de El Cuervo son:

- Residencial: Colonización y Ensanche (CE).
- Residencia: Extensión (EX).
- Residencial: Bordes urbanos en ámbitos de desarrollo (BU).

- Residencial: Urbanizaciones (RU).
- Residencial: Planeamiento Incorporado (R-SUO).
- Industrial: Intensivo (I-IN).
- Industrial: Extensivo (I-EX).
- Industrial: Planeamiento Incorporado (I-SUO).
- Terciario (T).

Panorámica de la trama urbana desde el borde sureste.



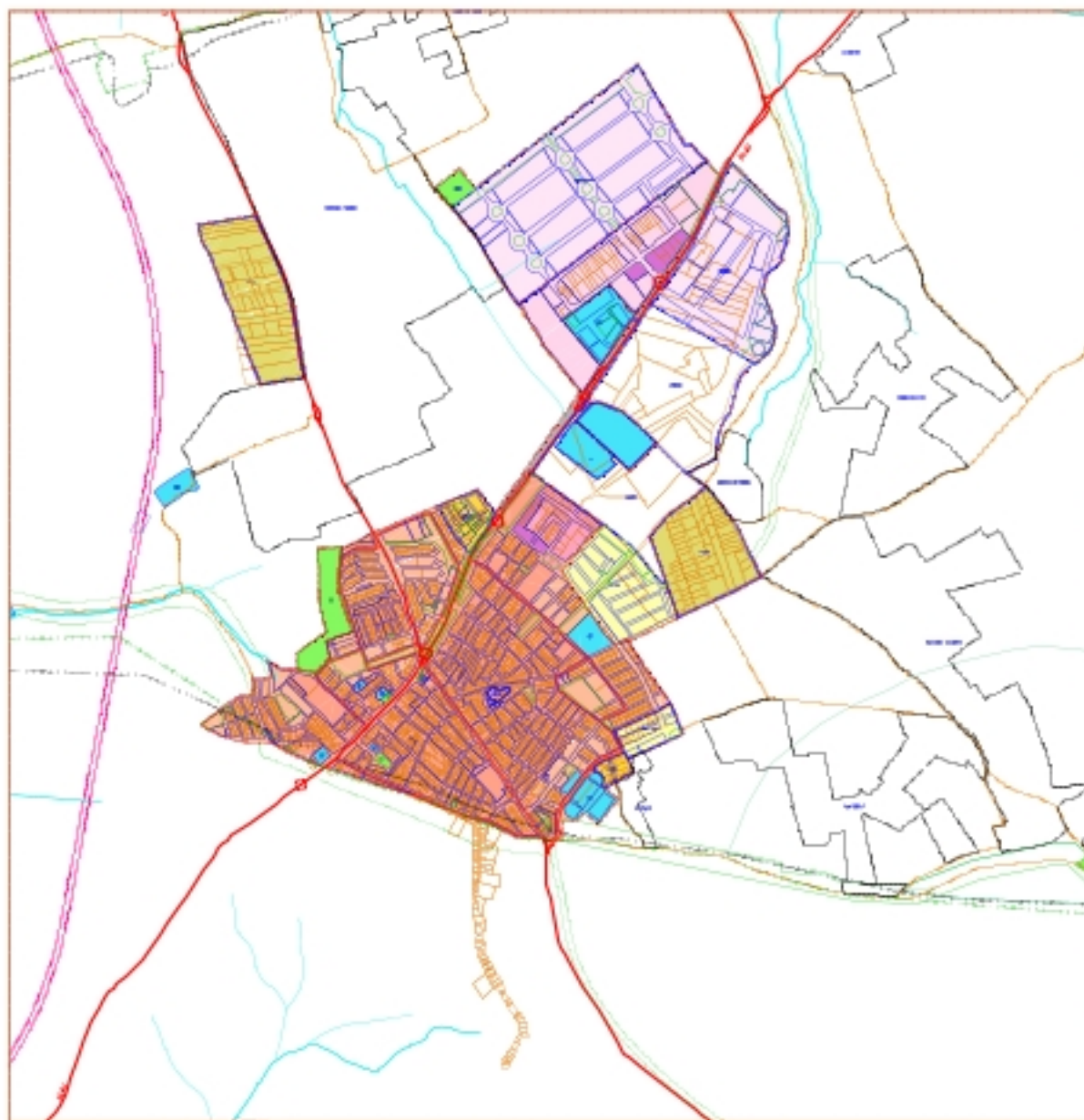


Figura: 2.23
NÚCLEO URBANO
ÁREAS HOMOGÉNEAS

ÁREAS URBANÍSTICAS HOMOGÉNEAS ACTUALES. ANÁLISIS.

ÁREAS URBANÍSTICAS DE LA CLASIFICACIÓN:

- RESIDENCIAL: ORDENACIÓN TERRITORIAL (R.O.T.)
- RESIDENCIAL: ORDENACIÓN (R.O.)
- RESIDENCIAL: BARRIOS URBANÍSTICOS DE DESARROLLO (R.U.D.)
- RESIDENCIAL: URBANIZACIONES (R.U.)
- RESIDENCIAL: PLANIFICACIÓN INTEGRADA (R.P.I.)
- INDUSTRIAL: ORDENACIÓN (I.O.)
- INDUSTRIAL: ORDENACIÓN (I.O.)
- INDUSTRIAL: PLANIFICACIÓN INTEGRADA (I.P.I.)
- TURISMO (T.)

USOS GENERALES

- RESIDENCIAL Y SERVICIOS
- ESPACIOS VERDES



Tabla 2.8.3.b. Parámetros básicos de las áreas homogéneas analizadas.

PARÁMETROS BÁSICOS DE LAS ÁREAS HOMOGÉNEAS (SU: Suelo urbano y SUz: Suelo urbanizable con ordenación aprobada).										
Zona Homogénea	Superficie (m2) (Neta, sin SG)	Superficie Edificada (m2)		Nº de Viviendas (*naves)		Sistemas Locales m2 (existentes u obtenidos)				Observaciones
		Existente (m2 techo)	Nueva (m2 suelo)	Existente	Nueva	Equipamientos		Esp. Libres		
						Ejecutados	Sin Ejecut*	Ejecutados	Sin Ejecut*	
Residencial Colonización y Ensanche	597.238,00	452.273,00	15.557,90	2.962	105	32.335,65	0	18.558,11	0	Incluye ámbito UE-02
Residencial Extensión	360.793,00	128.232,00	70.710,00	949	537	2.840,25	19.906,48	38.584,59	0	
Residencial Bordes urbanos	31.766,02	5.363,18	15.628,26	25	86	0	0	0	0	Incluye ámbitos UE-01 (81 viv) y UE-03 (5 viv).
Residencial Urbanizaciones	209.930,00	14.034,00	71.000,00	51	56	0	0	0	0	Incluye ámbitos UE-04 y UE-05
Residencial Plan Incorp.	116.656,00	0,00	54.176,00	0	353	0	0	0	0	Sector SUO-01 y SUO-04.
Industrial Intensivo	41.739,70	19.559,00	0,00	(64)	(0)	0	0	1.401,40	0	
Industrial Extensivo	143.718,00	40.832,00	18.265,00	(45)	(19)	5.197,23	3.139,00	15.593,00	0	
Industrial Plan Incorp.	494.366,59	0,00	391.861,43	(0)	-	0	0	0	0	Sectores: SUO-02 y SUO-03.
Terciario	21.330,30	5.293,00	2.385,00	(16)	(5)	0	0	0	0	
Totales	2.017.537,61	665.586,18	639.583,59	3.987	1.137	40.373,13	23.045,48	74.137,10	0,00	
-Nota: Con toda probabilidad, la superficie edificada existente no ha llegado a agotarse en base a la Edificabilidad teórica fijada en el planeamiento.										
-El ED del UE-01 contempla un máximo de 99 viv menos las 18 existentes resulta una capacidad de 81 (+5 viv capacidad aproximada en UE-03) = 86 viv capacidad en [Residencial Bordes Urb]										
-El Residencial Plan Incorporado del Suelo Urbanizable Ordenado (Sector SUO-01: 250 viv / SUO-04: 103 viv) suman 353 viv de capacidad.										

2.8.4. LA ANTIGÜEDAD DE LA EDIFICACIÓN.

La evolución de la estructura urbana está estrechamente ligada a la antigüedad de la edificación. La presencia de edificios más o menos antiguos en una determinada zona de la trama, se explica desde el modelo de urbanización adoptado en cada momento.

De esta forma, si observamos el plano de antigüedad de la

edificación, podemos poner de manifiesto a escala de parcelas, como es el área de [Colonización y Ensanche] la que concentra de forma mayoritaria las construcciones anteriores a 1961. Al mismo tiempo, en estas mismas zonas, son muy numerosas las parcelas cuya antigüedad de la construcción se sitúa entre 1961 y 1980, lo cual pone de manifiesto que durante estas tres décadas se produjo un profundo proceso de renovación y reforma del caserío original; de ahí, que queden pocos ejemplos de las primeras arquitecturas de colonización de mitad del siglo XX.

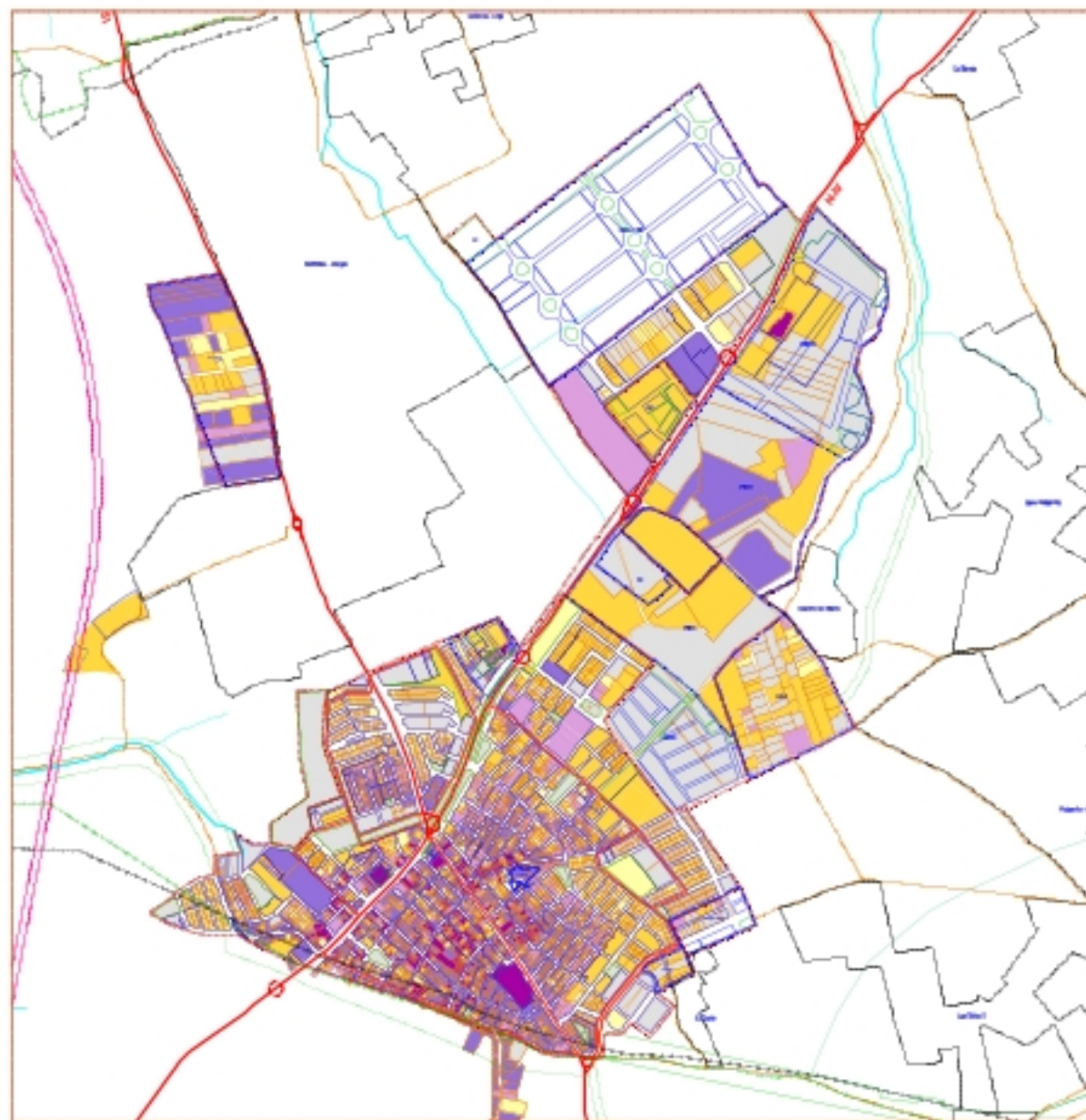


Figura: 2.24
NÚCLEO URBANO
**ANTIGÜEDAD DE
LA EDIFICACIÓN**

ANTIGÜEDAD DE LA EDIFICACIÓN POR PARCELAS.

- ANTERIOR A 1961.
- ENTRE 1961 Y 1980.
- ENTRE 1981 Y 1996.
- ENTRE 1997 Y 2007.
- ENTRE 2008 Y 2024.
- PARCELAS SIN EDIFICACIONES.



De todas formas el gran desarrollo urbano que se produce durante las décadas de los 60, 70 y 80 del siglo pasado alrededor del núcleo de colonización original queda patente por el gran número de edificaciones de este periodo que aparecen concentradas en la corona de Ensanche de la trama.

Si nos fijamos en las parcelas con construcciones de edad comprendida entre 1981 y 1996, vemos un claro patrón de distribución mayoritaria en una segunda corona de crecimiento alrededor de la zona de [Ensanche]. Estas edificaciones correspondientes al periodo que va desde 1981 a 1996 se corresponden con los últimos crecimientos del proceso de [Ensanche] previos a la aprobación de las NN.SS de 1981; y a su vez, con los primeros ámbitos ordenados por dicho planeamiento.

Las últimas áreas de crecimiento asociadas a las NN.SS de 1981 acabarán de colmatarse entre 1997 y 2007, de ahí el importante número de inmuebles cuya antigüedad pertenece a este periodo. Todo el entorno de Rodalabota (residencial e industrial), el Gamo, Recinto Ferial, o el industrial del Centro de Transportes, pertenecen a esta franja de edad.

Finalmente, las construcciones más modernas (entre 2008 y 2024) se concentran en la denominada [Área de Extensión], que se identifica con los sectores ordenados en las NNSS de 2001; nos referimos a los ámbitos: PP-3 La Calera, PP-4 Bajo de Guía y PP-5 Ctra de Lebrija. En estos tres ámbitos de desarrollo urbano se concentra la práctica totalidad de edificaciones con un antigüedad entre 2008 y 2024,

2.8.5. LA MORFOLOGÍA URBANA. EL PARCELARIO.

De forma general, atendiendo a la superficie de las parcelas y analizando los porcentajes de los diferentes valores en los que se ha fraccionado el estudio, el 7,12% de las parcelas cuentan con una superficie que podemos considerar de tamaño pequeño (inferior a 80 m²), un 66,80 % lo consideraríamos de tamaño

mediano (80 < 200 m²), y el 26,08% sería de tamaño grande (superior a 200 m²). No obstante, hay que establecer una clara diferencia entre las distintas zonas homogéneas de la trama urbana y entre las distintas áreas de usos.

En el núcleo existe una clara concordancia entre el tamaño de parcela y los distintos ámbitos de desarrollo urbano; es decir, cada zona o sector que fue desarrollándose, optó por configurar un parcelario muy homogéneo en tamaño y forma.

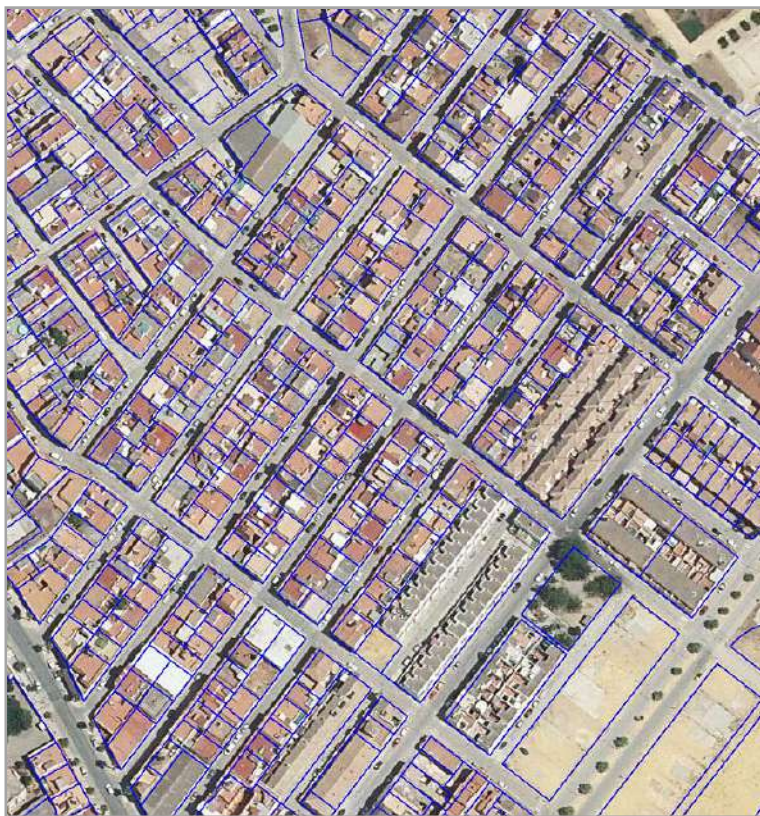
De esta manera, en la zona centro, donde se producen los primeros desarrollos de colonización, así como la primera etapa del [Ensanche], el tamaño de parcela es algo superior, al que podemos identificar en los crecimientos urbanos pertenecientes a los dos planeamientos generales aprobados (NN.SS DE 1981 y NN.SS de 2001).

En el área de [Colonización y ensanche] el tamaño de parcela suele situarse de forma mayoritaria entre los 120 y 300 m². Son parcelas de forma algo irregular (aunque mantienen de forma general una traza rectangular), con frentes que oscilan de forma ostensible entre los 7 y los 17 mts de anchura media. De la misma manera, los fondos de parcela suelen presentar medidas variables, oscilando entre los 10 y más de 20 mts.

Por su parte, el área de [Extensión], tal y como hemos dicho anteriormente, presenta un tamaño medio de parcela más pequeño. Por lo general, el tamaño se sitúa entre los 80 y 150 m², manteniendo una morfología de parcela muy regular de forma rectangular, con fondos y frentes muy homogéneos. En el caso de los frentes suelen presentar medias entre los 6 y 9 mts; y para los fondos de parcela, la medida ronda los 13 a 16 mts. La homogeneidad del parcelario que presenta el área de [Extensión] responde claramente a los ámbitos de desarrollo regulados en los planeamientos generales que ha tenido el municipio en las últimas décadas.

En el caso del parcelario con frente hacia la travesía de la N-IV, se da una situación bien distinta. En esta franja urbana, se produce un cambio radical en la morfología del parcelario. Por lo general los tamaños de parcela son bastante más grandes, debido a la presencia de usos terciarios y del residencial plurifamiliar. Los tamaños de estas parcelas se sitúan de forma generalizada entre los 200 y los 1.000 m². De forma lógica los frentes que aquí encontramos presentan medidas mucho mayores y los fondos muestran una gran diversidad en sus desarrollos.

Detalle de la disposición ortogonal en la zona de transición entre el Ensanche y el área de Extensión, en la franja oriental de la trama.



Mención aparte, merecen las urbanizaciones en suelo urbano no consolidado de Kuwait y La Encinilla. Su propio origen como parcelación, da como resultado un parcelario muy heterogéneo en tamaño, aunque de forma general presenta dimensiones importantes. Su morfología parcelaria, al tratarse de un residencial de muy baja densidad, donde además se entremezclan usos no residenciales, e incluso agrícolas, se encuentra claramente diferenciada de la morfología del parcelario del núcleo. La mayoría de las parcelas muestran superficies por encima de los 500 m², siendo lo más usual estar por encima de los 1.000 m².

En el caso de los desarrollos industriales, debemos diferenciar los dos tipos de áreas industriales presentes en el municipio; el industrial intensivo y el extensivo.

El área de Industrial intensivo de Rodalabota, se desarrolla como prolongación de la trama urbana residencial y adopta un parcelario de tamaño pequeño, orientado a albergar pequeñas empresas. La parcela tipo tiene una superficie entre los 200 y 400 m², adoptado una morfología completamente regular y ordenada, como es propio de los polígonos industriales actuales. Los frentes de parcelas presenta dimensiones entre los 9 y 12 mts y los fondos tiene un desarrollos entre los 17 y 30 mts. En todo caso, dentro de esta área de industrial intensivo, también aparecen de forma minoritaria algunas grandes parcelas que acogen determinadas actividades que requieren de mayor espacio.

En el caso del área de Industrial extensivo situado junto al centro de trasportes, el espacio se organiza en torno a un parcelario de mayor tamaño. Las más pequeñas que aparecen lo hacen con superficies entre los 500 y 2.000 m², que ocupan las manzanas centrales del polígono. Por otro lado, aquellas manzanas situadas en los bordes acogen grandes parcelas de más de 2.500 m², destinadas fundamentalmente a actividades relacionadas con el sector del transporte, que lógicamente es una actividad que requiere de grandes espacios.

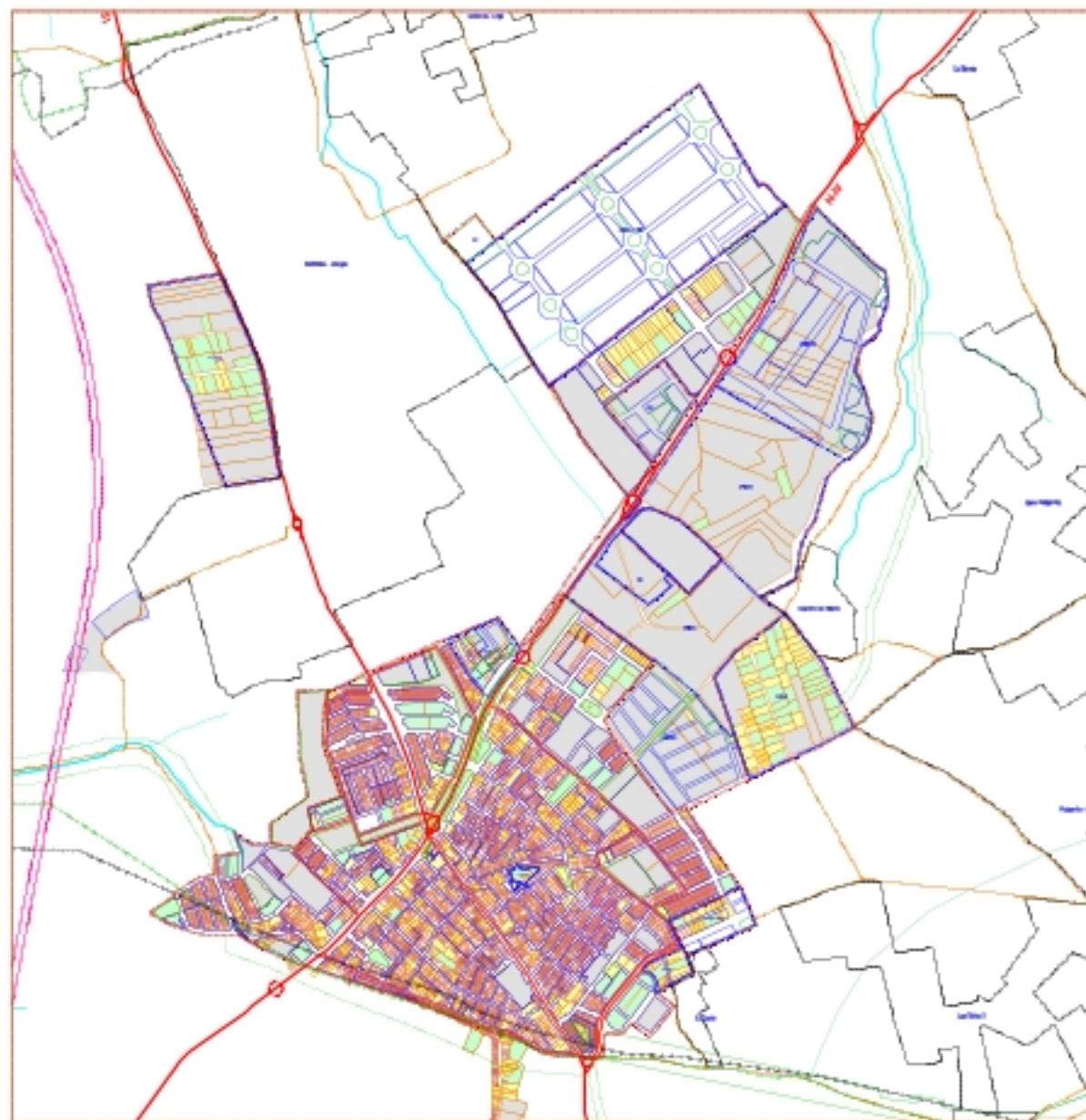


Figura: 2.25
NÚCLEO URBANO
TAMAÑO DE PARCELAS

SUPERFICIE DE PARCELAS:

0 < 50 m2.
50 < 80 m2.
80 < 120 m2.
120 < 150 m2.
150 < 200 m2.
200 < 300 m2.
300 < 500 m2.
500 < 1.000 m2.
1.000 < 2.500 m2.
2.500 o más m2.



Tabla 2.8.5.: Distribución de parcelas por número y porcentaje según rango de superficies en el núcleo urbano de El Cuervo. Fuente: elaboración propia a partir de Catastro.

Rango de superficie (m ²)	Nº de parcelas	Porcentaje %
< 50	55	1,47
50 < 80	212	5,65
80 < 120	1087	28,99
120 < 150	921	24,56
150 < 200	497	13,25
200 < 300	389	10,37
300 < 500	204	5,44
500 < 1.000	157	4,19
1.000 < 2.500	115	3,07
Igual o > 2.500	113	3,01
Total	3.750	100,00

2.8.6. LAS TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS RESIDENCIALES.

c) **Casa Popular Unifamiliar. Primeros desarrollos:** integraría a aquellas primeras viviendas que se construyeron a partir del proceso colonizador entre los años 1940 y 1960. Se trata de viviendas de diseño muy sencillo, en dos crujías y una sola planta, que se presentan alienadas a vial entre medianeras. Son pocos los casos que quedan en su formato original debido a las reformas sufridas o por sustituciones.

d) **Casa Moderna Unifamiliar.:** aglutina a las viviendas edificadas mediante autoconstrucción correspondientes a los crecimientos urbanos producidos entre 1960 y el año 2000 aproximadamente. Se trata de viviendas en manzana cerrada alineadas a vial entre medianeras de una o dos plantas (predomina más una u otra altura dependiendo de la zona del casco donde nos encontremos). Presentan una gran variedad de acabados, diseños y

volumetrías.

e) **Vivienda Unifamiliar Adosada:** se caracteriza por una tipología de unifamiliar en manzana cerrada alineada a vial y dos plantas, que se ha implantado mediante diversas promociones de desarrollo unitario en las diferentes áreas de expansión de los desarrollos más recientes ordenados por el planeamiento vigente. Excepcionalmente, también aparecen algunos casos anteriores a las NN.SS vigentes dentro del casco consolidado.

g) **Vivienda Unifamiliar Aislada:** esta tipología aparece ligada fundamentalmente a los ámbitos de suelo urbano no consolidado fijados en el actual POGU-Adaptación y se ejemplifica en viviendas tipo chalet o casa de campo que aparecen retranqueadas de los linderos de parcelas. También aparecen en algunas zonas de borde del suelo urbano y por supuesto en las parcelaciones existentes en suelo rústico.

h) **Edificación Plurifamiliar 3 plantas:** existen algunos casos, especialmente a lo largo del frente de la travesía de la N-IV, donde aparecen este tipo de edificaciones. Por lo general, la planta baja está dedicada a uso comercial-terciario, mientras que las dos plantas superiores son destinadas a viviendas. Arquitectónicamente observamos tanto bloques de pisos como otras soluciones más acordes con la estética de los modelos tradicionales de la región.

En general, el modelo de crecimiento espontáneo, tanto en aspectos de parcelación como edificatorios, basado fundamentalmente en la autoconstrucción, ha dado como resultado un espacio urbano de baja calidad arquitectónica, en especial en el suelo urbano anterior a las vigentes NN.SS, donde se da una enorme disparidad de diseños, acabados, volumetrías y estéticas en la edificación. Al mismo tiempo, este escaso control ha dado como resultado una falta de lugares y espacios públicos en el casco más consolidado, frente a los mejores estándares de los desarrollos más recientes.

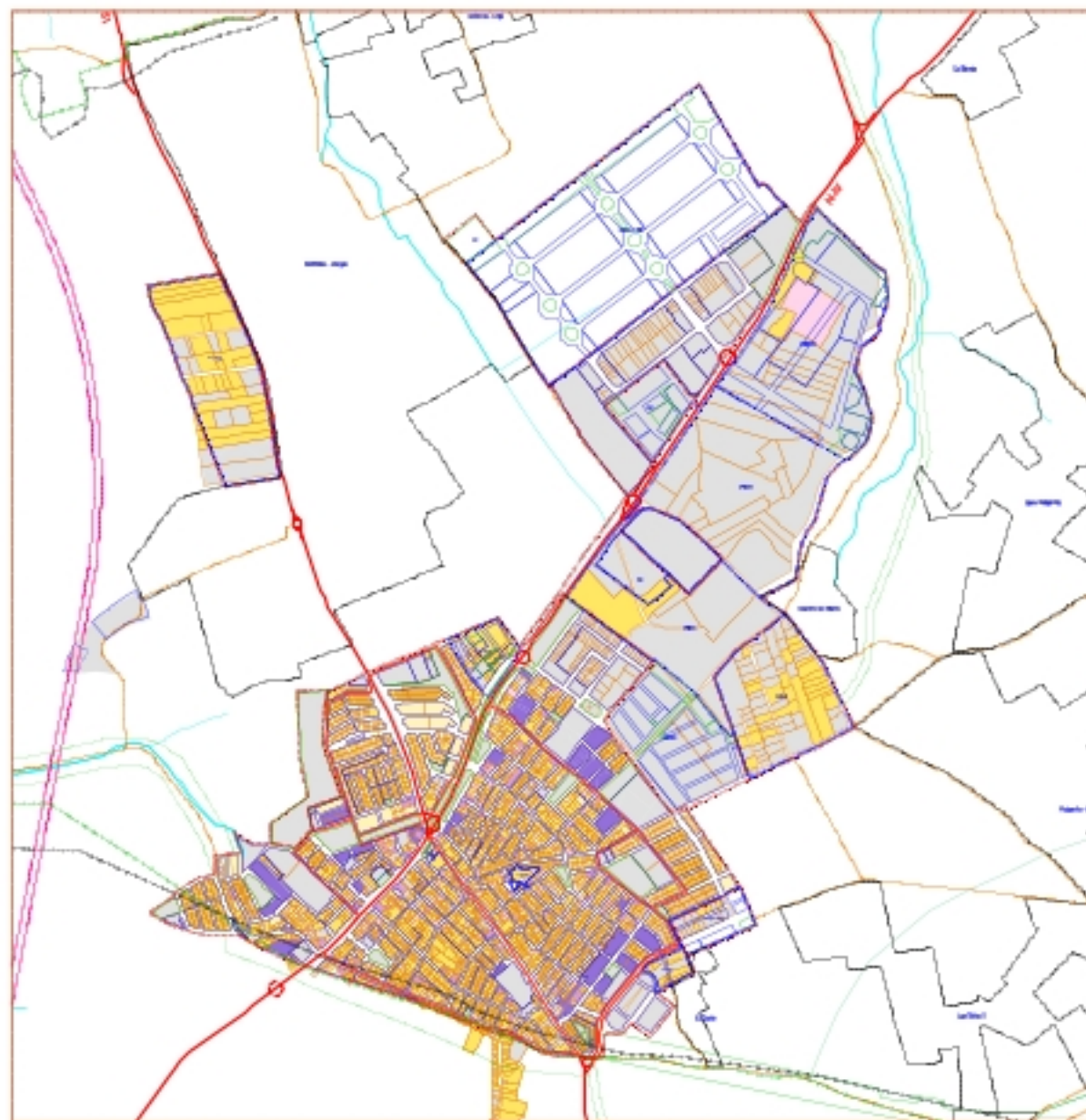


Figura: 2.26
NÚCLEO URBANO
VIVIENDAS POR PARCELAS

NÚMERO DE VIVIENDAS POR PARCELA

- Unifamiliar.
- Bifamiliar.
- Plurifamiliar (Entre 3 y 9 viviendas).
- Plurifamiliar (10 o más viviendas).
- Parcelas vacías de uso residencial. Solar.
- Parcelas de uso diferente del residencial.



De izquierda a derecha: Casa popular unifamiliar / Casa Moderna unifamiliar 2 y 1 plantas.



De izquierda a derecha: Vivienda. Unifamiliar Adosada / Vivienda. Unifamiliar Aislada / Plurifamiliar en 3 plantas.



2.8.7. PARÁMETROS DEL ESPACIO EDIFICADO. EDIFICABILIDAD Y OCUPACIÓN.

En este apartado abordaremos el análisis de la estructura interna del parcelario, atendiendo a los parámetros de edificabilidad y ocupación de la parcela.

Edificabilidad de las parcelas.

El análisis de la edificabilidad no puede realizarse sin asociarlo a una serie de variables o condicionantes; como por el ejemplo el tipo de uso general que se da en la parcela, la tipología edificatoria dentro de ese propio uso; y por último, la propia evolución urbanística de la ciudad, ya que no es igual la casuística

que se da en aquellas áreas de crecimiento espontáneo, frente a las ordenadas desde el planeamiento urbanístico. En todo caso, los parámetros detallados en cada una de las zonas quedan reflejados en la tabla de la siguiente página.

Las edificabilidades más altas las encontramos asociadas a las edificaciones plurifamiliares existentes, como los bloques de pisos de 3 plantas que encontramos a lo largo de la travesía de la N-IV y en el entorno del Av. 19 de Diciembre. Hablamos de edificabilidades que se sitúan entre los 2 y 3 m²techo/m²suelo. Puntualmente en esta misma zona de distribución aparecen algunas parcelas con edificabilidades superiores a 3 m²t/m²s, asociadas a inmuebles que llegan a atener hasta 4 plantas. En general estas edificabilidades más altas también se dan en los principales ejes interiores de la trama urbana tradicional, como puedan ser la C/ Fernando Cámara Gálvez o la Av. de Cádiz. En todo caso, a medida que nos vamos alejando de los frentes de estas vías principales, las edificabilidades bajan progresivamente.

En el área de [Colonización y Ensanche] las edificabilidades más comunes se sitúan entre 0,5 y 1,5 m²t/m²s; mientras que en el área de [Extensión] las edificabilidades son muy homogéneas, situándose en el intervalo de 1 < 1,5 m²t/m²s. Por tanto, quizás la principal diferencia entre las dos áreas de uso residencial, es la notable presencia de parcelas con edificabilidades por debajo de 1 m²t/m²s que se da en la trama más antigua del núcleo ([Colonización y Ensanche]). Este hecho se explica por el mayor tamaño medio de las parcelas de esta zona frente al parcelario de los nuevos desarrollos; y en cierto modo, también se explica por la presencia de un mayor número de viviendas de una sola planta que se da en las parcelas que albergan edificaciones de mayor antigüedad.

Respecto al uso industrial, la edificabilidad está muy condicionada por la tipología constructiva. Las naves habitualmente ocupan total o casi totalmente la parcela, de ahí que las cifras de edificabilidad se sitúen en torno a 1 m²t/m²s o ligeramente por debajo.

Finalmente, las edificabilidades más bajas (por debajo de 0,5 m²/m²s), aparecen por lo general asociadas a grandes equipamientos de uso deportivo y educativo, en parcelas de gran superficie de uso Industrial extensivo, y muy especialmente en las parcelas integradas en las urbanizaciones de La Encinilla y Kuwait, al tratarse de un uso residencial de muy baja densidad.

A modo de resumen, en la siguiente tabla 2.8.7 se recoge la [edificabilidad real] para cada área homogénea delimitada en el análisis anterior del punto 2.8.3.B, y se compara dicho parámetro, con la [edificabilidad teórica] fijada para cada zona de ordenanza del planeamiento vigente. La edificabilidad real se ha calculado sobre la media de las parcelas edificadas (se excluyen las no edificadas). Lógicamente al no coincidir las nuevas áreas homogéneas identificadas con las zonas de ordenanza fijadas por el planeamiento vigente, la comparación se hace realiza superponiendo espacialmente ambas, asignando los valores según dicha coincidencia espacial.

Tabla 2.8.7: Edificabilidad. Fuente: elaboración propia a partir de datos de superficie edificada de parcela del Catastro.

Edificabilidad: Comparativa situación real □ Plan Vigente.				
Áreas homogéneas	Situación actual: Edificabilidad real media de las parcelas construidas de cada Área			Índice Plan Vigente en Zona de Ordenanza equivalente (m ² /m ² s)
	M ² Suelo en parcelas	M ² Techo en parcelas	Índice real (m ² /m ² s)	
Residencial Colonización y Ensanche	391.217,00	452.273,00	1,156	1P: 0,90 2P: 1,90 3P: 2,80
Residencial Extensión	112.222,00	128.232,00	1,143	
Residencial Bordes urbanos	9.686,98	5.363,18	0,553	0,85 (global)

Edificabilidad: Comparativa situación real □ Plan Vigente.				
Áreas homogéneas	Situación actual: Edificabilidad real media de las parcelas construidas de cada Área			Índice Plan Vigente en Zona de Ordenanza equivalente (m ² /m ² s)
	M ² Suelo en parcelas	M ² Techo en parcelas	Índice real (m ² /m ² s)	
Residencial Urbanizaciones	149.121,00	14.034,00	0,094	0,20 (global)
Residencial Plan Incorp.	-	-	-	Según PP 0,726
Industrial Intensivo	26.718,00	19.559,00	0,732	1P: 1,00
Industrial Extensivo	79.200,00	40.832,00	0,516	Según PPT-1
Industrial Plan Incorp.	-	-	-	Según PP .
Terciario	12.394,00	5.293,00	0,427	0,50

El primer dato a resaltar es el adecuado equilibrio que se da entre la edificabilidad real media de las áreas de [Colonización y Ensanche] y [Extensión], con los parámetros fijados por el plan vigente para el [Área Homogénea de Residencial]. En ambos casos se supera ligeramente 1 m²/m²s.

De igual forma ocurre con los ámbitos asociados al suelo urbano no consolidado. Tanto la edificabilidad real existente en el área [Residencial Urbanizaciones] (UE_04 y UE-05), como en el área [Residencial Bordes urbanos] (UE-01 y UE-03), es más baja que la edificabilidad global fijada por el planeamiento.

Esta misma conclusión debemos aplicarla también dentro de los usos industriales. El [Industrial intensivo] presenta una edificabilidad real media más baja que la fijada en el plan.

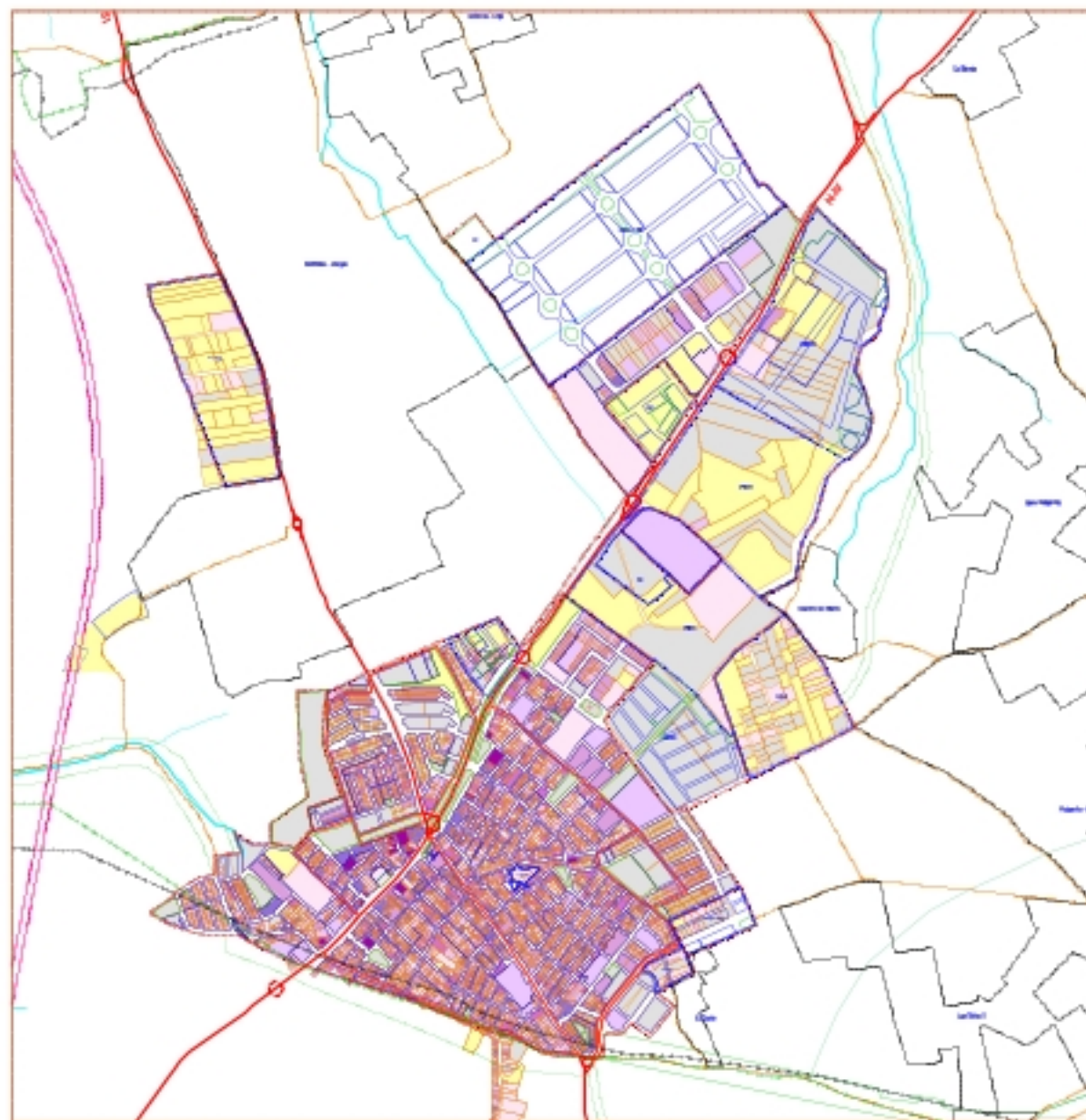


Figura: 2.27
NÚCLEO URBANO
EDIFICABILIDAD
POR PARCELAS

EDIFICABILIDAD POR PARCELA.

-  Sin Edificaciones.
-  $0 < 0,15 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$
-  $0,15 < 0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$
-  $0,5 < 1 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$
-  $1 < 1,5 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$
-  $1,5 < 2 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$
-  $2 < 3 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$
-  $3 < 4,5 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$



Grado de ocupación de las parcelas.

Si abordamos el análisis sobre el grado de ocupación de la edificación sobre las parcelas, debemos identificar una serie de consideraciones.

En primer lugar detallar que los mayores porcentajes de ocupación (por encima del 90 % y llegando al 100 %) aparecen de forma mayoritaria en dos tipos de parcelas: las parcelas de uso industrial intensivo, donde la nave suele ocupar toda o casi toda la parcela; y dentro del residencial, identificamos una elevada concentración de parcelas con este grado de ocupación en el centro urbano, en especial en las manzanas con frente a la travesía de la N-IV y en el entorno de las calles Fernando Cámara Gálvez, José Antonio Gallego, Tucán, o Niebla.

En general el área de [colonización y ensanche] es la que aglutina las parcelas con mayor porcentaje de ocupación. Por el contrario, a medida que nos alejamos de las vías citadas y nos acercamos a los bordes del área de [colonización y ensanche] van apareciendo en mayor porcentaje parcelas con grados de ocupación por debajo del 80%. En muchos casos, la presencia de puntos en los que se concentran parcelas con un grado de ocupación baja dentro del área de [colonización y ensanche] (por debajo del 70% e incluso del 50%), se debe a la existencia en estas zonas de antiguas instalaciones de carácter industrial en desuso o de pequeños vacíos urbanos. Es este el caso de las parcelas que conforman el ámbito de suelo urbano no consolidado UE-02, o del interior de algunas manzanas como la situada entre C/ Sevilla y C/ Olvera.

Un aspecto que conviene resaltar en el análisis sobre el grado de ocupación, es el relativo a la relación que existe con el tamaño de las parcelas en las zonas residenciales del centro urbano (área de [colonización y ensanche]). Mientras que en las parcelas de menor tamaño (por debajo de 120 m²) los porcentajes de ocupación suelen situarse siempre por encima del 80%; en aquellas con superficie superiores suelen ir bajando el grado de ocupación

desde el 80% a cifras en el entorno del 50% (hablamos de parcelas residenciales con superficies entre 120 y 300 m²). Este hecho se produce sobretudo en parcelas residenciales con viviendas de 1 o 2 plantas, los edificios de más de 2 plantas y de carácter plurifamiliar no muestran este patrón.

Frente a la trama urbana tradicional mucho más densa y compacta, encontramos el área de [Extensión] conformada por los desarrollos urbanísticos más recientes, donde el grado de ocupación es menor y más homogéneo. El urbanismo claramente ordenado desde el planeamiento, establece unas pautas de ocupación homogeneizadas. Tanto en los nuevos crecimientos de la carretera de Lebrija, como los implantados en las zonas de La Calera, El Gamo o Bajo de Guía, observamos unos grados de ocupación que se sitúan entre el 50 y 70 %.

Cabe hacer especial mención, al grado tan bajo de ocupación que presentan las urbanizaciones de La Encinilla y Kuwait. Estos dos ámbitos de suelo urbano no consolidado muestran grados de ocupación por debajo del 25%, dejando claro el uso residencial de muy baja densidad que se da en los mismos.

Finalmente, de forma general, los porcentajes de ocupación más bajos (menos del 50 %), aparecen asociados al industrial extensivo, a grandes equipamientos de carácter deportivo-educativo y de forma lógica a espacios libres.

En el caso del industrial extensivo, y especialmente en el caso de El Cuervo, se trata de un uso industrial que está orientado de forma mayoritaria hacia el sector del transporte, siendo esta una actividad que requiere de grandes espacios abiertos para el almacenaje de contenedores y la circulación de camiones, de ahí que estás parcelas dedicadas a este uso muestren unos grados de ocupación de la edificación muy bajos.

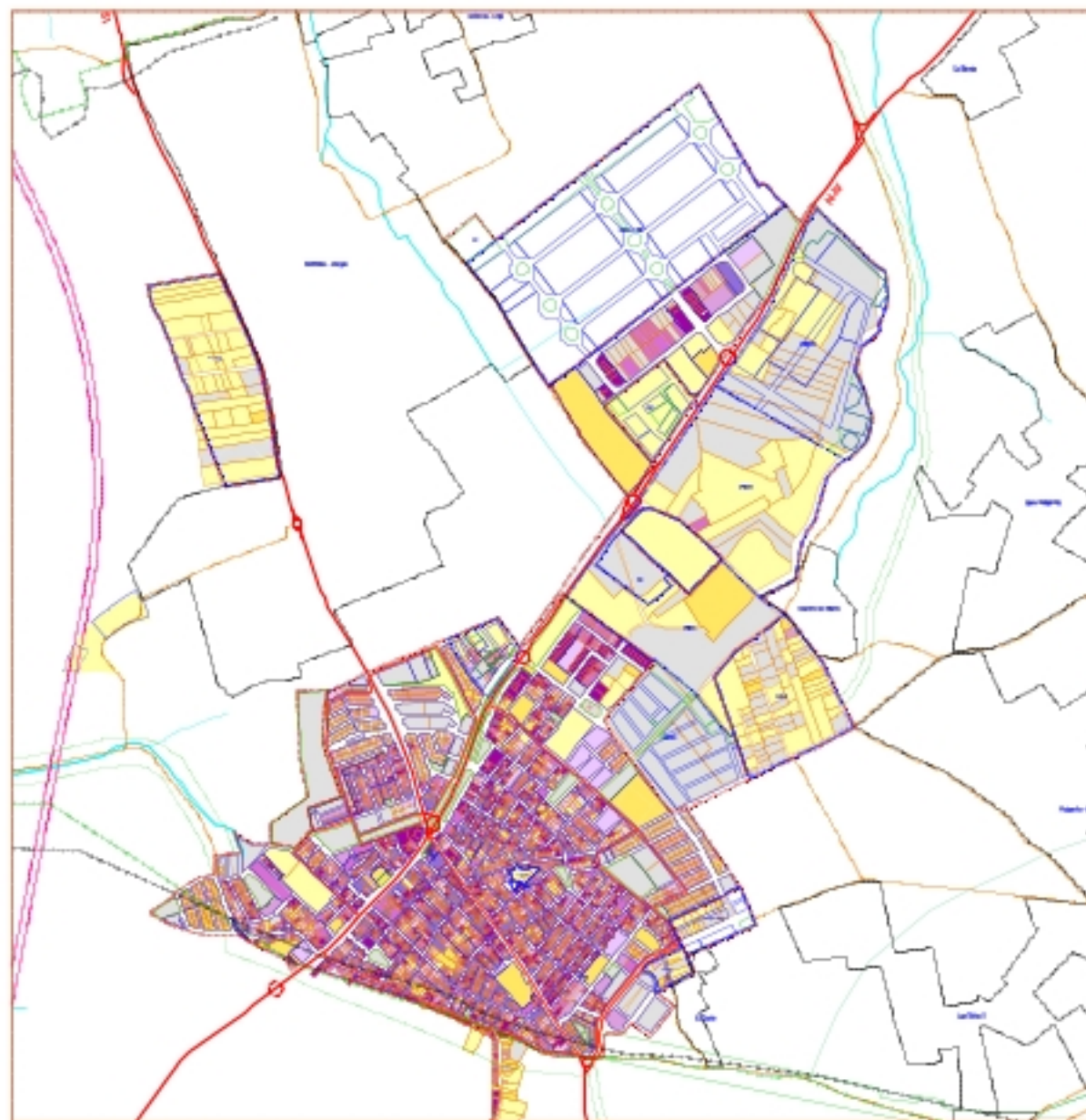


Figura: 2.28
NÚCLEO URBANO
OCUPACIÓN POR PARCELAS

GRADO DE OCUPACIÓN DE
LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA.



2.8.8. LAS ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN.

En general, la edificación residencial del núcleo se ha constituido bajo una tipología marginal cerrada de viviendas unifamiliares en dos plantas; que posteriormente ha tenido continuidad en los nuevos desarrollos residenciales, ya bajo nuevas tipologías edificatorias y con la opción exclusiva de las dos plantas. En todo caso, las viviendas de una sola planta se presentan en un número importante en el interior de la trama urbana más antigua (área de [Colonización y ensanche]), como herederas de las primeras tipologías de viviendas que se implantaron en el proceso de colonización de mitad del siglo XX.

Los primeros crecimientos urbanos situados entre la N-IV, la Av. de Cádiz y la C/ Fernando Cámara Gálvez, lo hicieron bajo una tipología de vivienda unifamiliar de una sola planta (viviendas de colonización); posteriormente, las distintas reformas y sustituciones de ese caserío fueron adoptando en muchos casos las dos plantas, aunque aún sigue siendo mayoritarias las viviendas de una sola planta en todo el sector delimitado por esas vías. De hecho, en muchas de las renovaciones y sustituciones realizadas se ha mantenido en la nueva construcción una sola altura.

Hacia el norte, de la C/ Fernando Cámara Gálvez, en la zona de Ensanche, cambia sensiblemente el patrón de alturas. En toda la trama entre dicha vía y los nuevos desarrollos del borde norte del área de [Extensión], el número de inmuebles de 1 y 2 plantas se hace más parejo, sin que llegue a predominar un tipo de alturas sobre el otro.

Pero quizás el hecho más diferenciado que identificamos en el análisis de alturas del núcleo urbano de El Cuervo, es la presencia de edificios de 3 plantas en todo el frente hacia la N-IV. La propia normativa urbanística vigente así lo permite, siendo un factor clave para el predominio que se da de esta altura en el principal eje de la ciudad. Esta presencia de 3 alturas también se extiende hacia la Av. 19 de Diciembre.

Por otro lado, cabe destacar algunos hechos singulares:

- Los edificios de 3 plantas situados en el entorno de la N-IV y Av. 19 de Diciembre, se asocian a la existencia de parcelas de plurifamiliar en bloque de pisos. La presencia de este tipo de edificaciones y alturas en otros puntos de la trama urbana que no son el entorno de dichas vías, también queda asociado a edificios plurifamiliares.
- Por otro lado, destacar la notable presencia de cuerpos edificatorios sobre edificios de 2 y 3 plantas que aparecen retranqueados sobre el frente de fachada y que constituyen de facto una planta más. Son muy numerosos estos casos, especialmente en el área de ensanche (al norte de la C/ Fernando Cámara Gálvez), donde aparecen numerosos módulos edificadas sobre las viviendas de dos plantas. Este mismo patrón se reproduce sobre los edificios plurifamiliares de 3 plantas de la travesía.

En todo caso, destacar que se ha identificado mediante análisis SIGs de la información catastral más reciente, las alturas de las distintas construcciones que conforman las edificaciones de las diferentes parcelas; con el fin de identificar zonalmente dentro de la trama urbana, donde predominan unas alturas sobre otras. En el correspondiente plano de información de alturas queda ejemplificada gráficamente esa distribución zonal de alturas y la configuración dentro de las parcelas.

De izquierda a derecha: Inmueble plurifamiliar de 3 plantas / Vivienda de 2 plantas (área [Extensión]) / Vivienda de 1 planta (área Colonización y Ensanche).



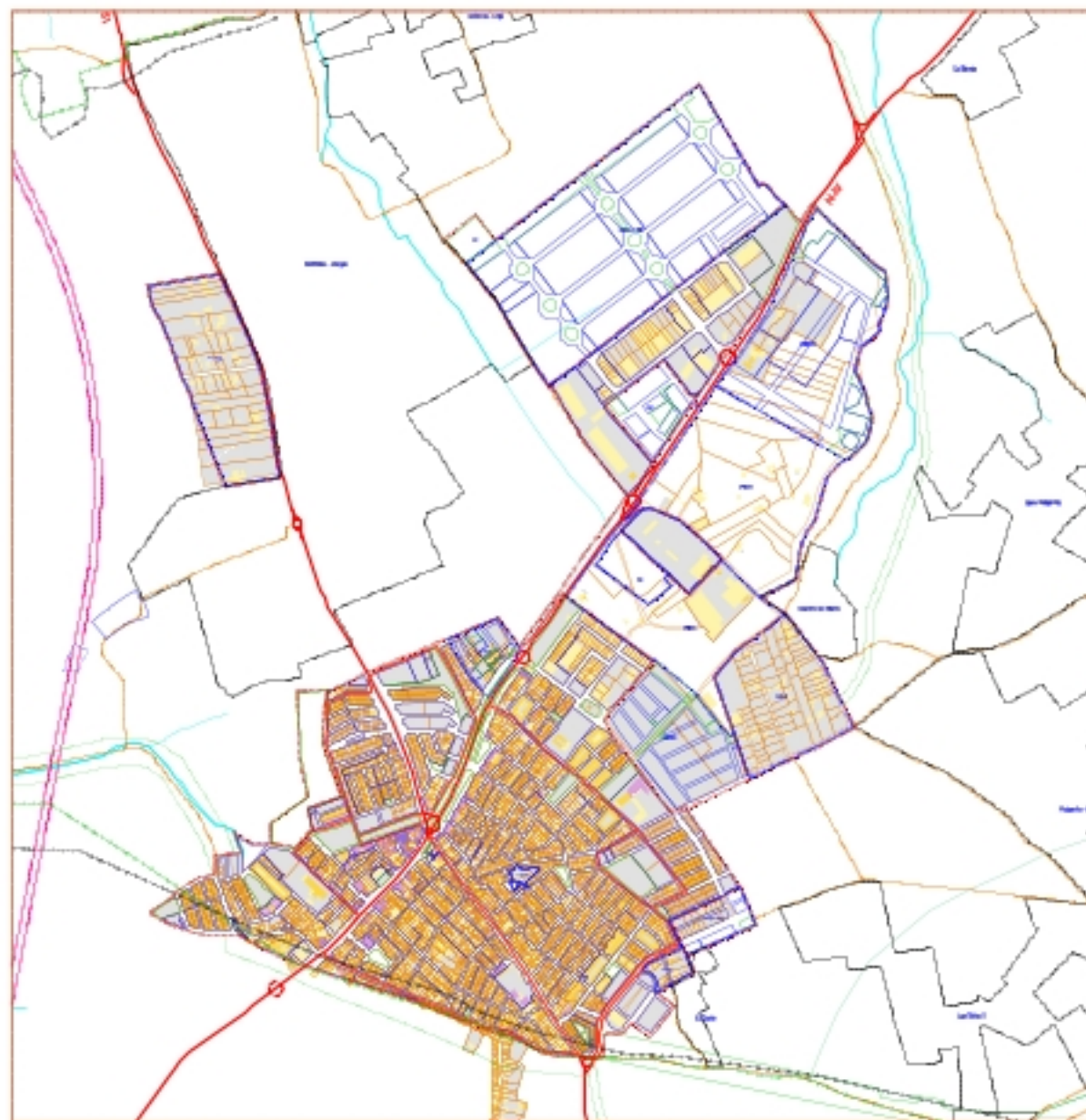


Figura: 2.29
NÚCLEO URBANO
ALTURAS DE EDIFICACIÓN

ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN.

- 1 PLANTA.
- 2 PLANTAS.
- 3 PLANTAS.
- 4 PLANTAS.
- SIN EDIFICAR.



2.8.9. LOS USOS URBANOS.

A continuación se detalla la distribución de usos en el medio urbano.

a) Residencial:

Como uso predominante, el residencial comprende todos los inmuebles destinados total o parcialmente a vivienda. Concretamente, el porcentaje de parcelas catastrales que presenta el uso residencial como principal (excluidos los solares residenciales), supone el 71,07 % (2666) del total de parcelas catastrales urbanas (3.751). Estas parcelas o bien están dedicadas exclusivamente a viviendas o la comparten con otro uso. No obstante, su aparición junto con otros usos dentro de la misma parcela es mucho más evidente en la zona más céntrica de la trama (travesía de la N-IV, Av. 19 de Diciembre, o C/ Fernando Cámara Gálvez). Por el contrario, en los nuevos desarrollos es casi exclusiva la presencia únicamente del residencial dentro de las parcelas.

Espacialmente, hay que decir, que el uso residencial se encuentra extendido ampliamente por toda la trama urbana, dejando el extremo norte de la trama (salida de la N-IV hacia Sevilla), para los usos industriales. No hay que olvidar tampoco la existencia de las dos urbanizaciones residenciales (Kuwait y La Encinilla), situadas aisladamente a la trama urbana compacta.

Por otro lado, al igual que en el apartado 2.8.6 se han analizado las distintas *tipologías edificatorias residenciales*, llegado a este punto, es conveniente analizar la distribución de las viviendas en el parcelario, refiriéndonos a la localización y cuantificación de parcelas plurifamiliares, bifamiliares y unifamiliares. Atendiendo a esta clasificación y según datos catastrales, el número de parcelas que contienen un solo inmueble residencial (una sola vivienda) se eleva a 2.457 parcelas, lo que supone el 91,95% de las parcelas con uso residencial efectivo (parcelas residenciales edificadas). Su

localización no muestra ningún patrón espacial, estando repartidas de forma homogénea por todas las áreas de la trama urbana, excepto en los frentes hacia la N-IV.

A mucha mayor distancia se sitúan las parcelas bifamiliares (2 viv), identificándose 130 parcelas, lo que se traduce en 260 viviendas. No obstante, consideramos que este dato es poco fiable y entendemos que el número de bifamiliares puede ser sensiblemente mayor a tenor de las observaciones realizadas in situ; y que por tanto, este aspecto no está convenientemente reflejado en la información catastral. La localización de las bifamiliares se circunscribe estrictamente al área de [Colonización y Ensanche]. En el caso de los ámbitos de desarrollo más modernos (zona de Extensión) son casos muy contados los que aparecen.

De forma minoritaria aparecen las parcelas plurifamiliares, identificándose un total de 85, que suman unas 820 viviendas. Una parte muy importante de ellas se localizan preferentemente en los principales ejes de la zona centro; especialmente los bloques de plurifamiliar de la travesía, siendo su imagen muy notable dentro del paisaje urbano.

Finalmente, cabe mencionar dentro del grupo de plurifamiliares, una serie de parcelas donde se aglutinan varios inmuebles. Nos referimos por ejemplo a las promociones de viviendas en el entorno de la C/ Feria; el grupo de adosadas junto al Camino del Gamo y C/ Encina; o las que existen junto al Parque Bajo de Guía. En estos casos, la parcela consta como plurifamiliar en el catastro, pero realmente existe una división horizontal entre inmuebles, conformando un grupo de viviendas unifamiliares adosadas dentro de la misma parcela catastral.

En la siguiente tabla se contabiliza el número de viviendas existentes en las diferentes áreas urbanísticas homogéneas identificadas en el análisis realizado en el apartado anterior 2.8.3.B.

Tabla 2.8.9.a: Nº de viviendas existentes por Áreas Homogéneas. Fuente: Catastro y Censo de viviendas 2021.

Áreas homogéneas □ Usos globales	Nº de Viviendas
Residencial Colonización y Ensanche.	2.962
Residencial Extensión.	949
Residencial Bordes urbanos en ámbitos de desarrollo.	25
Residencial Urbanizaciones.	51
TOTAL	3.987

Vista de viviendas adosadas en C/ Cordillera.



b) Terciario:

Respecto al patrón de distribución es claro; las áreas donde se ubican los distintos servicios y actividades terciarias (comercial, hostelería, oficinas...) coinciden con las vías principales y más

céntricas del núcleo urbano (entorno del Ayuntamiento, travesía N-IV, C/ Fernando Cámara Gálvez, etc... . También en los polígonos industriales se produce una presencia de actividades terciarias notable.

Por el contrario, resulta evidente la mayor ausencia de establecimientos de cualquier tipo en los barrios y desarrollos residenciales más modernos; así, como en las zonas de borde del Ensanche.

En cuanto a su cuantificación, decir, que el número total de parcelas cuyo uso es exclusivamente terciario es escaso, ascendiendo a 84, lo que supone el 2,23 % del total de parcelas urbanas. Este porcentaje se antoja muy bajo, aunque hay que decir que el uso terciario está mucho mejor representado, sólo que habitualmente suele compartir parcela con el uso residencial, ocupando preferentemente la planta baja (locales).

c) Industrial:

Según catastro, se han contabilizado 195 parcelas en las que aparece el uso industrial como principal (excluidos los solares industriales), suponiendo el 5,20% del total de parcelas urbanas. En referencia a su localización espacial, claramente son los polígonos industriales situados en el borde norte de la entrada desde Sevilla de la N-IV (Polg. Rodalabota y Parque logístico Cotrel) los que concentran estas parcelas de forma mayoritaria. De forma dispersa existen otras parcelas de uso industrial en algunas zonas del borde urbano como el Camino del Gamo; y dentro de la trama urbana también localizamos algunas parcelas de uso industrial, aunque sin ningún patrón de distribución concreto.

Precisamente los emplazamientos industriales de mayor antigüedad son los que encontramos dentro de la trama urbana residencial más compacta, algunos de ellos todavía subsisten en la travesía. No obstante, tras la creación de los polígonos, la gran mayoría se trasladaron a los nuevos suelos.

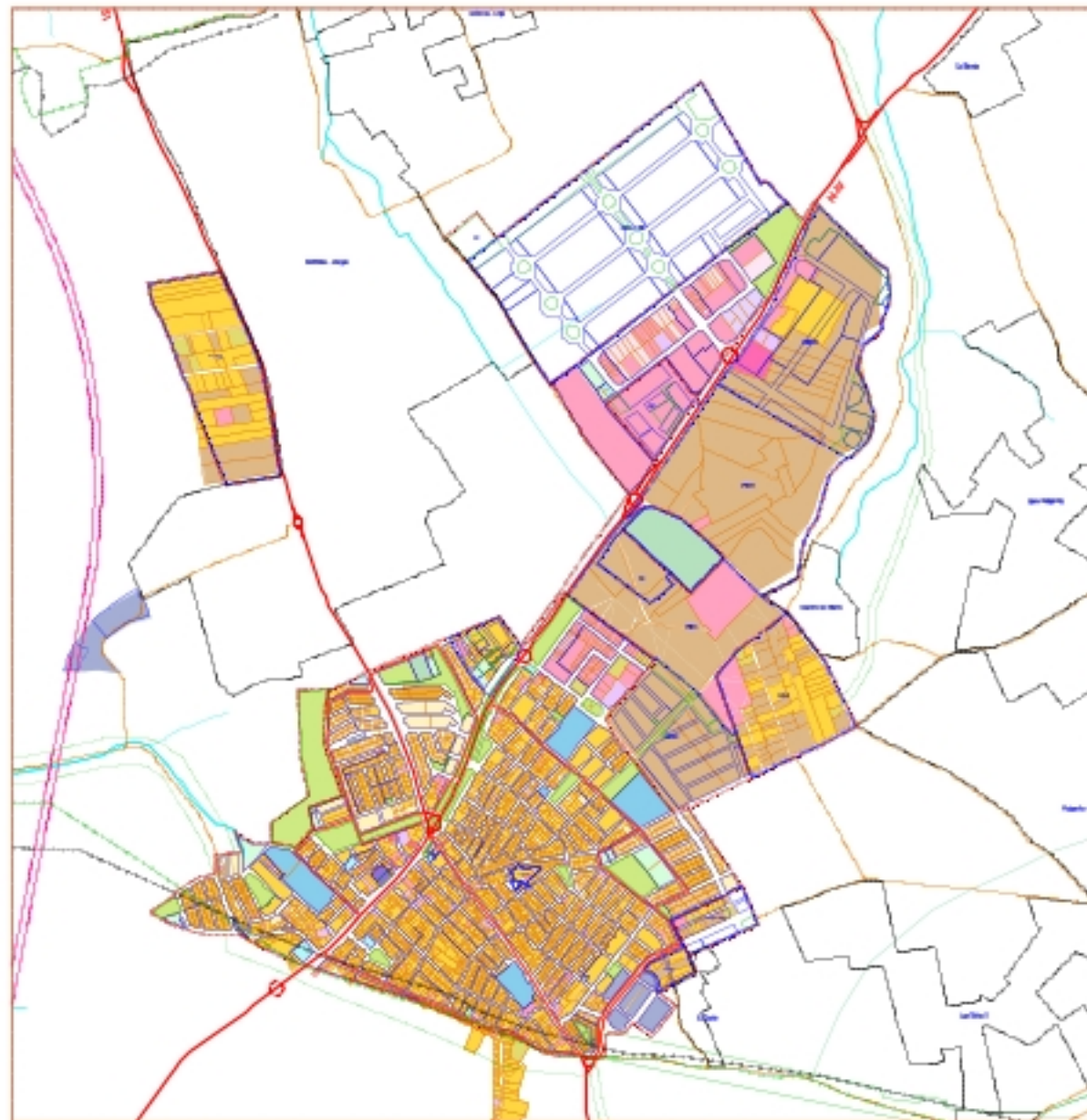


Figura: 2.30
NÚCLEO URBANO
USOS PRINCIPALES
POR PARCELAS

USOS ACTUALES PRINCIPALES DEL NÚCLEO URBANO

USOS EXISTENTES

- RESIDENCIAL
- INDUSTRIAL
- TERCIARIO: BIODIVERSIDAD Y AGROPECUARIO
- TERCIARIO: COMERCIAL Y SERVICIOS
- ALMACÉN/ESTACIÓN/MAQUINARIA
- AGROPECUARIO

ESPAZOS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

- DEPORTIVOS
- EDUCATIVOS
- USO: Administrativo, cultural, sanitario, educativo y deportivo
- RECREATIVOS
- SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS
- ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

ESPACIOS VACÍOS

- PARCELAS VACÍAS CON USO RESIDENCIAL RESIDENCIAL
- PARCELAS VACÍAS CON USO RESIDENCIAL INDUSTRIAL
- PARCELAS VACÍAS CON USO RESIDENCIAL TERCIARIO
- ALMACÉN/ESTACIÓN/MAQUINARIA
- PARCELAS VACÍAS CON USO RESIDENCIAL INDUSTRIAL, EDUCATIVO Y ZONAS VERDES



Vista sobre varias naves industriales en la Avenida del Transporte.



Por otro lado, como ya se ha adelantado en el análisis de áreas urbanísticas homogéneas, dentro del uso industrial debemos diferenciar el industrial intensivo del industrial extensivo. Ambas áreas están claramente diferenciadas espacialmente. El industrial intensivo aparece en el Polg. Rodalabota, el cual se ha desarrollado como continuación de la trama urbana residencial y alberga fundamentalmente pequeñas empresas y negocios comerciales; mientras que el industrial extensivo, aparece localizado especialmente en el Parque logístico de Cotrel, y cuya actividad está fuertemente ligada al sector del transporte.

Por su parte, los usos industriales que aparecen dispersos por tal trama urbana residencial, casi en todos los casos están orientados a actividades de almacén.

A continuación, en la siguiente tabla se contabiliza el número de naves industriales existentes en las diferentes áreas homogéneas de uso industrial identificadas en el análisis realizado en el apartado anterior 2.8.3.B.

Tabla 2.8.9.b: Nº de inmuebles industriales existentes por Áreas Homogéneas. Fuente: Catastro.

Áreas homogéneas □ Usos globales	Nº de naves
Industrial Intensivo (Polg Rodalabota)	64
Industrial Extensivo (Parque Logístico Cotrel)	45
Industrial □ Otros enclaves.	86
TOTAL	195

d) Otros usos:

Se trata de parcelas dedicadas principalmente a cocheras y pequeños almacenes de uso privado, siendo más habitual el primer caso. Tras el uso residencial e industrial es el tercero que más número de parcelas ocupa con 125 (3,33%) en total. Al mismo tiempo, hay que remarcar que algunas de las parcelas que el catastro considera industrial, especialmente dentro de la trama urbana residencial, se corresponden con esta categoría. Su distribución espacial se centra de forma casi exclusiva en el área urbanística homogénea de Colonización y Ensanche y en menor medida en el área de Extensión. Son por lo general construcciones tipo nave de una sola planta, de factura sencilla y que se cubren con una cubierta.

e) Parcelas libres y solares.

En este caso diferenciaremos entre el uso residencial e industrial.

- Solares y parcelas libres de uso residencial.

En el caso de los solares de uso residencial contabilizaremos sólo aquellos que se localizan en suelo urbano consolidado. Ninguno de los ámbitos ordenados de suelo urbano no consolidado o de suelo urbanizable, cuentan actualmente con planeamiento de desarrollo aprobado y muchísimo menos con proyectos de

reparcelación y urbanización que hayan permitido la existencia de un parcelario.

El número total de parcelas vacías en suelo urbano se eleva a unas 468 parcelas. Estas 468 parcelas ofrecen una capacidad en huecos (nuevas viviendas) de 642 viviendas.

En cuanto a su distribución espacial, destaca especialmente por la elevada concentración de solares en la zona de [Extensión], donde identificamos casi el 79,06% de las parcelas vacías de uso residencial; unas 370 parcelas con una capacidad en viviendas de 537. Los antiguos sectores residenciales de las NN.SS son los que acaparan la gran mayoría; nos referimos al PP-5 Ctra de Lebrija y PP-3 La Calera. En estos ámbitos son mayoritarias las parcelas vacías que aquellas ya colmatadas.

Vista del antiguo sector PP-5 donde se observa el bajo grado de colmatación de la edificación.



La segunda área con mayor presencia, aunque a mucha distancia, es el área de [Colonización y Ensanche], que aglutina a unas 98 parcelas, con capacidad para 105 viviendas.

No obstante, si tenemos en cuenta la capacidad teórica de los huecos en el suelo urbano no consolidado; es decir en las áreas urbanísticas [Residencial bordes urbanos] (UE-01 y UE-03) y [Residencial Urbanizaciones] (UE-04 y UE-05), sumarían una capacidad extra de de 142 viviendas más. En todo caso, hay que recordar que ninguno de estos ámbitos tiene planeamiento de detalle aprobado, sólo el UE-01 de la Barriada de la Cruz tiene Estudio de Detalle.

- Solares y parcelas libres de uso industrial.

En el caso del uso industrial se han identificado tan sólo 19 parcelas sin ocupar en toda la trama urbana. Todas ellas se concentran en el Parque logístico de Cotrel.

Solar industrial en Avenida de las Nuevas Tecnologías. P. Logístico Cotrel.



A continuación, en la siguiente tabla se contabiliza la capacidad en huecos (naves industriales) existentes en las diferentes áreas urbanísticas homogéneas, diferenciando entre los dos usos a los que hemos hecho alusión en el análisis anterior.

Tabla 2.8.9.c: Capacidad en huecos existentes por Áreas Urbanísticas Homogéneas, en uso residencial e industrial (viviendas / naves). Fuente: Catastro y elaboración propia.

CAPACIDAD EN HUECOS		
Áreas homogéneas □ Usos globales	Nº de viviendas / naves	M ² de suelo libre
RESIDENCIAL		
Residencial Colonización y Ensanche.	105	15.557,90
Residencial Extensión.	537	70.710,00
Residencial Bordes urbanos en ámbitos de desarrollo (UE-01 y UE-03)	86	15.628,26
Residencial Urbanizaciones. (UE-04 y UE-05)	56	71.000,00
TOTAL	784	178.726,90
INDUSTRIAL		
Industrial Intensivo (Polg Rodalabota).	0	0,00
Industrial Extensivo (Parque Logístico Cotrel).	19	18.265,00
TOTAL	19	18.265,00

f) Equipamientos y Espacios Libres.

- Equipamientos.

A escala espacial, los equipamientos tienden a mostrar unos patrones de localización muy concretos.

Respecto a los grandes equipamientos deportivos, al requerir de grandes espacios tienden a concentrarse en áreas exteriores de la trama, o al menos fuera de la trama más compacta, donde la densidad edificatoria más alta y una estructura urbana más compleja, impiden la localización de equipamientos que requieren de mayores espacios. En nuestro caso el complejo polideportivo que aglutina el campo de fútbol, pabellón cubierto, piscinas y varias pistas deportivas, se encuentra fuera de la trama urbana compacta, situándose de forma aislada en la salida norte de la N-IV. En el deportivo aparece algún otro equipamiento en zonas de borde como el Campo de fútbol Tabaluga (junto a la salida a Lebrija).

Otros servicios y equipamientos por su propia naturaleza y funcionalidad se encuentran fuera de la trama urbana, como puedan ser el Cementerio-Tanatorio o el Punto Limpio. Lógicamente por criterios de superficie y de salubridad es recomendable que se sitúen fuera del ámbito escitamente urbano.

Un criterio de localización similar al anterior siguen los equipamientos educativos. Estos equipamientos por su gran extensión aparecen localizados de forma general fuera de los centros históricos. En el caso de El Cuervo, su ubicación aparece fuera de la primera zona de colonización; de hecho todos los centros educativos de educación infantil y primaria (CEIPs) existentes, se localizan en la zona de ensanche correspondiente a los crecimientos urbanos de las décadas de los 60, 70 y 80 del siglo pasado. El crecimiento tan intenso que experimentó el municipio en la segunda mitad del s.XX; supuso a su vez un rápido incremento poblacional, requiriendo de la creación de dotaciones educativas acorde con el crecimiento poblacional que experimentaba. Siguiendo ese notable crecimiento que se extiende hasta inicios del actual siglo, debemos encontrar la explicación a la localización ya en el área de Extensión del *IES Laguna de Tollón*, que lo encontramos en los desarrollos urbanos de salida hacia el Camino del Gamo.

En la misma línea debemos resaltar la aparición de nuevos emplazamientos dotacionales en los desarrollos urbanos más recientes (área de Extensión). Estos nuevos entornos urbanos surgidos bajo la planificación de las NN.SS de 1985 y las de 2001, reúnen las características necesarias para acoger nuevos equipamientos o para la mejora de algunos ya existentes. En todo caso, la gran mayoría de estas reservas de equipamiento no se han ejecutado a pesar de haberse urbanizado dichos ámbitos.

Por último, en la zona correspondiente a los primeros crecimientos urbanos (zona de [Colonización], sólo se localizan algunos equipamientos de carácter social, administrativo o cultural (Ayuntamiento, Residencia de mayores, Centro cultural, Centro de Salud, o Parroquia). La menor necesidad de espacio y su mayor compatibilidad con otros usos urbanos, determinan su localización.

Vista aérea del IES Laguna del Tollón en el área de Extensión.



- Espacios Libres.

Si atendemos a los espacios libres, su distribución sigue también unas pautas muy concretas.

En primer lugar en el área de [Colonización y Ensanche] se produce una ausencia clara de espacios libres. La propia configuración del espacio público, no facilita su presencia. Una trama urbana muy compacta no permite la existencia de espacios abiertos que acojan la presencia de espacios libres, quedando estos reducidos básicamente a la Plaza de Constitución, Plaza Francisca López Cordero, los jardines de la Parroquia de San José, Parque del Gamu y las zonas ajardinadas de la travesía.

Por su parte la trama urbana del área de [Extensión] presenta un volumen de dotaciones en espacios libres mucho mayor y equilibrado. Los nuevos ámbitos de desarrollo de las antiguas NN.SS de 1985 y de las vigentes NN.SS de 2001 han conseguido implantar una red de espacios libres en toda la corona exterior de la trama muy bien organizada, y que ha llegado a alcanzar una urbanización plena de todos los espacios que en su día se ordenaron. Parques como el de Bajo de Guía, 19 de Diciembre, La Calera, Parque de la Juventud, o el Parque Rodalabota, son claros ejemplos de la red de espacios libres que rodea toda la trama urbana.

Mención especial cabe hacer a la existencia del Parque Vicente Ferrer, que constituye una amplia zona de esparcimiento en el mismo borde urbano, cumpliendo una función más ajustada a la de un Parque Periurbano.

En el suelo rústico hay que destacar la presencia de los espacios asociados a la Laguna de los Tollos, que por su cercanía a la trama urbana cumple también una función como espacio libre para la población del núcleo; y ya más alejado debemos enunciar la existencia del parque rural Rocío de la Cámara, junto a la ermita de Ntra. Sra. del Rosario.

Vista del Parque [19 de Diciembre] desde la C/ Los Quinteros.



2.8.10. LA ESTRUCTURA VIARIA Y EL ESPACIO PÚBLICO.

La estructura viaria.

La estructura viaria actual del núcleo es representativa de un asentamiento surgido al abrigo del tránsito de una vía histórica como la N-IV. La travesía de esta vía por la localidad, se conforma como el eje vertebrador del conjunto de la red viaria, actuando de columna vertebral desde la cual se organizan una serie de ejes secundarios que terminan de organizar el resto de la trama.

Entre los ejes secundarios debemos destacar como prioritario la carretera de Lebrija (Avenida de Lebrija) que es su continuación hacia el sureste a través de la C/ Fernando Cámara Gálvez, conforman el otro gran eje articulador de la malla urbana. Tenemos por tanto, un gran eje norte-sur (N-IV) y un eje secundario este-oeste que definirán los ejes de coordenadas sobre los cuales se desarrollará la trama urbana.

Esta trama urbana acabará organizándose en torno a caminos de menor importancia que partiendo de esos ejes principales, acabaran condicionando el crecimiento parcelario en los diferentes sectores urbanos. Hablamos de caminos históricos como: el Camino del Gamo (C/ El Gamo); Camino de la Humedad, teniendo en la trama a la C/ Juan XXIII como su prolongación; o la Av. de Cádiz, como vía de salida hacia los caminos de Huerto Juncal hacia el sur y los Tollos hacia el este.

Confluencia de la travesía N-IV con el eje Ctra. de Lebrija [C/ Fernando Cámara Gálvez.



La disposición de los ejes principales y secundarios ha dado como resultado la conformación de una malla viaria ortogonal de vías menores dispuestas de forma paralela y transversal, cuya orientación se organiza en función de la dirección de los grandes ejes citados. En todo caso, esta disposición ortogonal ha permitido una buena permeabilidad desde los grandes ejes hacia los menores.

Por el contrario, existe una evidente falta de organización en la

trama viaria de los bordes urbanos. A pesar de la incorporación de los nuevos crecimientos ordenados bajo las antiguas NN.SS de 1985 y las actuales de 2001, los cuales supusieron el desarrollo de una importante corona urbana exterior, dichos crecimientos no fueron suturando adecuadamente el borde urbano. Estos desarrollos lo hicieron buscando los distintos caminos de salida existentes, pero no se preocuparon de establecer viarios exteriores que enlazaran unos desarrollos con otros. Es decir, a pesar de llegar a colmatarse de forma mayoritaria los bordes urbanos, no se ha llegado a constituir una estructura viaria en dichos bordes, que permita una correcta y fluida comunicación entre las diferentes áreas urbanas, obligando a utilizar los ejes principales de la trama para desplazarse de unos sectores a otros. La necesidad de viarios de borde que enlacen los diferentes sectores urbanos se hace especialmente patente en todo el arco norte y este (desde la N-IV en el entorno de Rodalabota hasta conectar en el sur con la carretera CA-5100 hacia Gibalbín)

No obstante, el alto volumen de tráfico interurbano que todavía sigue manteniendo la travesía de la N-IV impide en gran medida su utilización como eje urbano básico para la población, creando un cierto efecto barrera entre las dos mitades de la trama urbana. Se puede decir que la travesía genera un aislamiento de las dos mitades. Por ello se hace totalmente necesaria la implementación de una actuación que consiga dar un enfoque más urbano a la travesía, humanizando su espacio en detrimento de la priorización del tráfico rodado como hasta ahora. Este objetivo debe alcanzarse mediante dos enfoques o actuaciones: por un lado debe abordarse la creación de una variante que canalice el tráfico interurbano fuera del núcleo, tal y como está proyectado en el planeamiento vigente; y por otro acometer una reurbanización integral de la travesía que humanice sus espacios y de prioridad al uso peatonal frente al tráfico motorizado.

En relación a esta última idea nos encontramos con el proyecto que en breve ejecutará el Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible. Se trata de un Proyecto de Humanización de la

Travesía, el cual mejorará la conectividad con el entramado urbano y promoverá la movilidad de peatones y ciclistas; ampliando aceras y zonas verdes, mejorando la señalización y elementos de seguridad, e incluyendo un nuevo carril bici.

Detalle del Proyecto de humanización de la travesía de el cuervo (Sevilla) en la carretera N-4 entre los pp.kk. 613+850 y 616+010. TT.MM. de El Cuervo y Jerez. Provincia de Sevilla



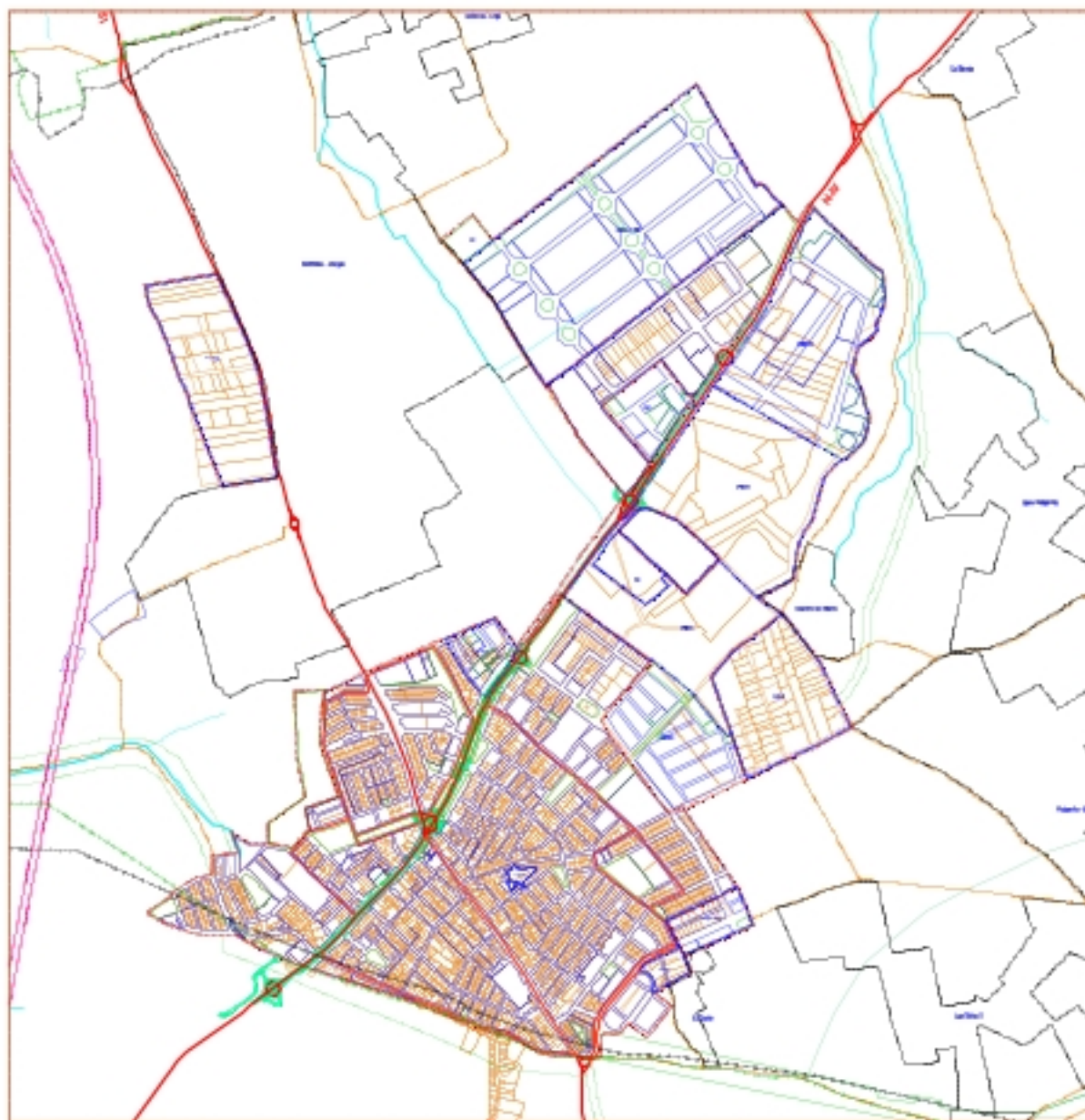


Figura: 2.31
NÚCLEO URBANO
ESTRUCTURA VIARIA

- VIARIO BÁSICO, TRAVESÍAS
- LÍMITE DE PROYECTO DE HUMANIZACIÓN DE TRAVESÍA



Morfología del espacio público.

Respecto al tipo de viario, la práctica totalidad, es viario rodado abierto al tráfico, tanto en doble, como en sentido único, según la regulación del tráfico. El único espacio público estrictamente peatonal se reduce a las distintas plazas y espacios libres repartidos por el núcleo, así como algunos espacios peatonales interiores de barriadas como la situada junto a la Casa de Postas o la Bda. Andalucía. Por tanto, podemos decir, que es una red viaria que prioriza el vehículo sobre el peatón. De la misma forma, se observa diferentes grados de adaptación de la plataforma peatonal para personas de movilidad reducida. Dicha adaptación se aprecia fundamentalmente en reurbanizaciones recientes del casco tradicional; o en las barriadas más modernas, donde se da un mayor grado de adaptación de los pasos de peatones y aceras.

En cuanto al trazado y morfología de la trama viaria, no encontramos grandes diferencias entre los nuevos desarrollos del área de [Extensión] y la trama viaria más antigua del área de [Colonización y Ensanche]. En ambos casos se presenta un trazado rectilíneo de malla ortogonal, aunque quizás en las áreas de primera colonización (espacio delimitado por la Travesía, Av de Cádiz y C/ Fernando Cámara Gálvez), si se observe un trazado viario algo menos organizado.

En cuanto a las dimensiones de las vías existe también una gran homogeneidad. Con la excepción de la travesía (Av. de Jerez) y los ejes secundarios de Av. de Lebrija y C/ Fernando Cámara Gálvez, que por razones obvias de funcionalidad, presentan unas dimensiones mucho más amplias; en el resto de la trama viaria las secciones de las calles son bastante más ajustadas. De esta forma, en la primera zona de [colonización] (espacio delimitado por la Travesía, Av de Cádiz y C/ Fernando Cámara Gálvez) la sección de las calles suele situarse entre los 6 y 7 mts. En la zona de Ensanche (al norte de la C/ Fernando Cámara Gálvez) la sección media tiende a incrementarse levemente, con vías cuya anchura se sitúa en torno a los 8 mts (incluidas las aceras).

Finalmente, en los nuevos crecimientos del área de [Extensión] se presentan las características propias de un urbanismo planificado; con un trazado viario ortogonal y rectilíneo, cuyas anchuras se sitúan entre los 9 y 12 mts de forma general.

Finalmente, como elemento de gran relevancia e interés del espacio público, conviene analizar la presencia del arbolado y la vegetación. De una primera aproximación debemos valorar como insuficiente la masa arbolada existente en el espacio público; especialmente en el área de [Colonización y Ensanche] donde las únicas vías que presenta arbolado son la Av. de Cádiz y la C/ Fernando Cámara Gálvez, además de la propia travesía; y con la excepción de las plazas y parques existentes dentro de este ámbito. En el área de Extensión, la presencia del arbolado se hace más patente, pero de nuevo vemos una clara falta de arboles en las calles, estando estas masas concentrados en las nuevas zonas verdes ejecutadas.

Viario arbolado en Av. de Jerez.



En estos momentos donde el problema del cambio climático ya es una realidad que nos afecta de forma continuada, el incremento de la masa forestal en el espacio urbano, tanto en términos cuantitativos como cualitativos, se hace fundamental en la nueva organización y diseño de nuestras ciudades; a fin de hacer del espacio público un lugar acogedor y un elemento clave para mitigar sus efectos. Y ellos implica no sólo crear grandes zonas verdes dentro de los diferentes sectores, sino arbolar nuestras calles (siempre que técnicamente sea posible) para mitigar el efecto isla de calor en nuestra ciudades y el sobrecalentamiento de las calzadas y fachadas de los edificios.

2.8.11. EL PAISAJE URBANO.

El paisaje urbano desde el exterior.

La relación visual entre el espacio rural y el espacio urbano se hace patente en todas las zonas del borde del núcleo. El desarrollo de la trama siguiendo los diferentes caminos tradicionales que llegan y salen de la localidad, no ha conseguido establecer una adecuada transición entre el medio urbano y el rural, produciéndose una mezcla de usos muy diversa y poco ordenada que no muestra un cambio progresivo entre los dos medios.

La rápida implantación de nuevas zonas urbanas que se produce en la segunda mitad del siglo XX, no permitió un adecuado encaje de los usos del suelo entre el medio urbano y rural. En una primera etapa el desarrollo del primer núcleo de colonización si permitía una clara diferenciación entre el espacio agrícola y la trama original; pero a medida que se produce el crecimiento del Ensanche lo va haciendo con un modelo de ocupación menos denso, dejando numerosos espacios vacíos en su avance y sobre todo, permitiendo una amalgama de usos más diversa, que empobrece la imagen urbana de los bordes. Esta situación se recrudece con los crecimientos urbanos más recientes del área de Extensión. La mayoría de estos sectores aparecen hoy en día aún

sin colmatar y en un contacto directo con las parcelas agrícolas, generando una imagen poco integradora. A ellos se les suma la aparición de un importante número de parcelaciones en las que se mezclan usos residenciales con agrícolas e industriales, generando un paisaje circundante muy desordenado.

Lo más adecuado sería que en las zonas de borde que están en contacto con el suelo rústico, la ordenación fije usos de bajo impacto como puedan ser zonas verdes o espacios abiertos de menor densidad edificatoria. Pero este criterio no se ha aplicado en la mayoría de casos. Tan sólo se ha conseguido una adecuada integración entre el medio rural y urbano en el frente donde se sitúa el Parque Vicente Ferrer. En esta zona, el diseño de unos límites urbanos bien definidos y la implantación del parque como franja de transición con los espacios agrícolas, genera un paisaje urbano de borde con un adecuado tratamiento visual, ayudado además por la ausencia de elementos como parcelaciones o instalaciones industriales dispersas que sí se dan en los otros bordes urbanos.

Vista del borde exterior del Parque Vicente Ferrer.



Haciendo un recorrido por los diferentes frentes del borde urbano, aprovechando los distintos caminos y carreteras que se acercan al núcleo, debemos corroborar la falta de panorámicas y visuales atractivas. En la mayoría de los casos podemos observar elementos que distorsionan o empobrecen la imagen.

Desde el frente nororiental y oriental, tomando los caminos que se aproximan a la trama, como el Camino del Gamo, el Camino de la Humedad o el de La Calera, observamos cómo es la presencia de las parcelaciones del entorno de Kuwait, el Rabanillo o el Gamo las que dominan una escena paisajística muy pobre, donde ni si quiera se aprecia un paisaje agrícola de calidad, al estar tan fragmentado por otros usos como el residencial, el industrial e incluso el ganadero. Una situación muy similar se produce en el borde sur tanto en la aproximación desde la Laguna de los Tollos como desde el Camino de Huerto Juncal.

Claramente la imagen de todos estos bordes urbanos está desvirtuada por la inadecuada combinación de usos, industriales, agropecuarios y residenciales. En este grupo podríamos incluir también el borde noroeste de entrada desde Lebrija. Este frente de aproximación presenta un paisaje completamente dominado por las parcelaciones que se extiende desde la trama urbana hasta el propio límite del término municipal. La percepción de esta imagen dominada por las parcelaciones se hace patente tanto en el recorrido de aproximación por la A-8151 como por el Camino de las Monjas.

Un caso bien distinto es el que nos plantea el borde norte, donde la existencia de los polígonos industriales y la presencia de la N-IV como elemento predominante, nos muestra una escena de aproximación al núcleo desde el exterior más urbanizada, pero con unos límites entre el suelo rústico y los usos urbanos mucho mejor definidos.

Quizás de todos los frentes que muestra el núcleo urbano, sea su frente sur el que muestra una imagen menos alterada. La existencia

del límite provincial con Cádiz sobre el mismo borde urbano, ha condicionado totalmente el desarrollo urbanístico, conformándose un frente muy bien definido entre el parcelario agrícola y la trama urbana. En la aproximación por la N-IV desde Jerez prácticamente no hay transición de usos; se pasa directamente desde las parcelas agrícolas a las edificaciones. El único elemento distorsionador de este frente sur, lo constituye el apéndice urbano que se ha desarrollado a lo largo del Camino de Huerto Juncal, ya en término de Jerez. La presencia de este desarrollo lineal constituido en su mayoría por construcciones precarias, naves y cercados, empobrece la percepción paisajística de este frente.

Finalmente, otro frente en el que la imagen del paisaje se hace más amable es el borde suroeste, desde el Camino del Bajo de Guía hasta el límite norte del Parque Vicente Ferrer. Como se ha adelantado antes, existe un límite urbano muy bien definido en esta zona que contacta directamente con el parcelario agrícola; y si a ello le sumamos el efecto transitorio que ejerce la presencia del citado parque, conseguimos una imagen paisajística del borde mejor integrada.

Vista del núcleo desde el Camino de la Humedad en el entorno de la Urb. Kuwait.



Vista de aproximación al núcleo desde el camino a la Ermita del Rosario.



Vista de aproximación al núcleo desde el Camino de la Calera.



Vista desde el núcleo hacia la zona de Bajo de Guía.

El paisaje urbano interior.

A diferencia de otros municipios en los que el bagaje urbano de la población es alargado en la historia, El Cuervo es una población reciente, cuyo desarrollo urbanístico se inicia a mediados del siglo XX. Esta modernidad de su trama y edificaciones le ha privado de tener un casco histórico convencional en el que existan elementos de carácter patrimonial que personalicen su imagen urbana. No existe un elemento puntual reconocible que marque el paisaje del centro urbano del municipio a la manera tradicional, ni elementos patrimoniales arquitectónicos de valor (con la excepción de la Casa de Postas y Parroquia de San José) que consigan al menos caracterizar determinados espacios o entornos urbanos.

Por el contrario, si existen algunos elementos especiales utilizados como focalizadores de determinadas cuencas visuales interiores, como son los existentes en el paseo 19 de Diciembre (monolito conmemorativo del 19 de Diciembre o la escultura a Andrés Sánchez de Alba). Tal es así que la imagen actual del municipio se asocia a este monolito (de interés arquitectónico y escultórico limitado). Claramente cumple su función de hito por su marcado simbolismo en la propia identidad del municipio al conmemorar la fecha de la independencia de El Cuervo.

En relación a la arquitectura popular, debemos identificarla como de baja calidad. Tanto en la zona original de colonización como en las posteriores áreas de ensanche, se ha desarrollado un tipo de arquitectura residencial que presenta una clara falta de criterios arquitectónico de diseño, lo cual ha propiciado una enorme diversidad estética en sus edificaciones, con alturas, diseños, materiales y acabados muy dispares, que ha configurado una escena urbana pobre.

Quizás junto a la falta de unidad estética y de diseño de las edificaciones, son los impactos asociados a infraestructuras aéreas los que más contribuyan a empobrecer la imagen urbana y las panorámicas internas de las diferentes zonas. De forma general,

existe una falta total de tratamiento de infraestructuras aéreas, existiendo por ejemplo una gran cantidad de tendido eléctrico sobre postes y torretas dentro de la trama, o los propios trenzados sobre las fachadas, sobre los cuales debe de potenciarse su soterramiento.

Por su parte en el eje de la travesía, la diversidad de tratamientos en fachadas, colores, acabados, disparidad de alturas y tipologías edificatorias es muy notable, desarrollándose un paisaje urbano muy diverso y poco atractivo; en el que además se suman como generadores de impacto visual los numerosos elementos comerciales y publicitarios, junto a la presencia de instalaciones e infraestructuras urbanas.

En los desarrollos urbanos más recientes podemos observar una notable mejora del tratamiento de la escena urbana. El espacio público aparece mucho más cuidado respecto al mobiliario, infraestructuras y materiales; y en el caso de las edificaciones, el diseño y estilo muestra un resultado mucho más adecuado que el que podemos ver en el resto de zonas de la trama urbana. La aplicación de los criterios urbanísticos más recientes ha conseguido homogeneizar diseños y acabados en la edificación, consiguiendo de esta manera una escena urbana mucho más armonizada, que se fundamenta en promociones residenciales unitarias. Al mismo tiempo la mayor presencia de zonas verdes y espacios libres, proporciona un espacio urbano más agradable y que se percibe como más acogedor.

En base a los planteamientos anteriores distinguimos tres tipos de espacios o ámbitos desde el punto de vista de la escena o paisaje urbano.

- *Ámbito Tradicional.*

En este caso, el ámbito quedaría representado por completo por el área identificada como zona de [Colonización y Ensanche]. La tipología de edificación predominante es la

unifamiliar alineada a vial en manzana cerrada, configurando un espacio urbano de planta ortogonal y dimensiones ajustadas, con una mayor densidad de la edificación y un espacio público reducido. Esa mayor densidad edificatoria y el reducido espacio público que se presenta, no permiten obtener escenas urbanas amplias, sino que nos movemos por un paisaje urbano encorsetado, en el que nunca percibiremos profundidad en las visuales, a no ser que nos encontremos en algunos de los ejes principales.

- *Ámbitos residenciales modernos.*

Se incluye aquí todos los desarrollos urbanos que conforman el área de Extensión, integrándose en ella todos los crecimientos asociados a la ordenación propuesta en las NN.SS. Este tipo de ámbito se caracteriza por el predominio de la vivienda unifamiliar adosada en dos plantas; dando mucho más protagonismo al espacio público, con dimensiones más amplias y mayor prioridad a la existencia de espacios libres. El paisaje urbano se hace aquí con planos visuales más amplios, permitiendo una escena urbana más limpia y ordenada.

- *Ámbito de la Travesía:*

Desde el plano urbanístico y funcional se trata de un ámbito completamente diferenciado del resto de la trama. La combinación de usos residenciales y terciarios, incluso industrial y de dotaciones que se concentra a lo largo de la travesía, conforma un paisaje urbano totalmente distinto. Por otro lado, la amplitud y linealidad del espacio público permite obtener panorámicas mucho más amplias, frente al viario mucho más reducido de los otros ámbitos. Finalmente, la edificación residencial muestra aquí una tipología predominante de plurifamiliar en tres plantas en contraposición al predominio de una sola planta de las zonas más antiguas o a las dos plantas de los nuevos desarrollos.

□Ámbito tradicional□ Entorno de la Plaza de la Constitución.



□Ámbito residencial Moderno□



□Ámbito de la travesía□ Confluencia con la C/ Fernando Cámara Gálvez.



2.9. ESTUDIO DE VIVIENDA.

2.9.1. EL PARQUE DE VIVIENDAS ACTUAL.

Según el Censo de Población y Vivienda de 2021 en el municipio se contabilizaba un total de 3.972 viviendas. De ellas, el 79,91% son viviendas principales (3.174); el 19,79% restante (786) son viviendas vacías y tan sólo 12 viviendas de consideran secundarias (0,3%). Estos datos reflejan un escaso peso de la vivienda secundaria y vacía; y nos dibuja un perfil poblacional muy estable en el que no se producen fluctuaciones en su número durante periodos vacacionales o fines de semana.

No obstante, con el objetivo de ofrecer unos datos más actualizados sobre viviendas, se han consultado los datos de obra nueva recogidos en el catastro, identificándose un total de 15 viviendas de nueva planta en el período 2021-2023; por lo que el número de actual ascendería a 3.987 viv. Esas 15 nuevas viviendas las debemos considerar como viviendas principales.

Otro dato de especial importancia en el estudio de vivienda es la evaluación del modelo de desarrollo de cierre del PGOU vigente. La capacidad residencial potencial del mismo vendrá dada de sumar a las viviendas existentes las siguientes cifras:

TOTAL capacidad operativa actual:	
-Viviendas existentes:	3.987 viv
-Solares:	642 viv
-Sectores con plan aprobado:	424 viv
	(SUO-01: 250 viv)
	(SUO-04: 103 viv)
	(UE-01: 81 [99-18 existentes])
Total:	5.063 viv.

(Ámbitos sin planeamiento UE-03, UE-04 y UE-05: Capacidad: 61 viv aprox).

2.9.2. LA DEMANDA DE NUEVAS VIVIENDAS.

La cifra de demanda total de viviendas que debe de servir de referencia para establecer la capacidad del nuevo PBOM, debe establecerse en función de las necesidades derivadas de la evolución de la estructura de los hogares y la propia evolución demográfica, añadiéndose además como factor, la demanda de vivienda de carácter protegido.

Demanda mínima de vivienda libre por evolución de la estructura de los hogares y evolución demográfica.

La evolución demográfica proyectada para el municipio en el apartado 2.6.3. *Proyecciones de población*, marca una tendencia levemente positiva, lo cual hace pensar que en el medio y corto plazo pueden ser necesarias nuevas viviendas, y que con el número existente en la actualidad, no sea suficiente para absorber la demanda procedente de la emancipación de los jóvenes.

La proyección realizada para el periodo 2025-2033 arroja los siguientes datos:

- Población 2025: 8.650 Hab. (Aumento: 40 Hab).
- Población 2029: 8.670 Hab. (Aumento: 20 Hab).
- Población 2033: 8.690 Hab. (Aumento: 20 Hab).

Teniendo en cuenta que la población en 2023 ascendía a 8.610 Hab, dicha proyección supondrá un aumento al final del horizonte del plan de 80 Hab. De esta forma, teniendo en cuenta la dinámica demográfica, se necesitarán algunas nuevas viviendas ya que el crecimiento poblacional es positivo (**se estima en 29 viv**).

No obstante, dichas cifras sólo se refieren al crecimiento demográfico de la población; y en este caso, hay que tener en cuenta las nuevas viviendas que se demandarán por evolución de la estructura de los hogares. Actualmente la tendencia es que el tamaño medio de los hogares se reduzca, pasando paulatinamente

a tener un número de miembros menor.

Según el Censo de 2021 el número de hogares en El Cuervo ascendía a 3.174 y el tamaño medio del hogar se situaba en 2,72 pers/hogar. Siguiendo la tendencia general es previsible que para el horizonte del plan, el tamaño medio del hogar se sitúe en una cifra algo más baja (2,58 pers/hogar); y asociando dicha ratio a la población proyectada (8.690), supondrá un aumento de **199** hogares a lo largo del horizonte operativo del Plan (2025-2033), llegando a una cifra de 3.373 hogares en 2033.

Podemos decir, que se aumento en el número de hogares se traducirá directamente en la necesidad de nuevas viviendas (**199 nuevas viviendas**).

Necesidad de sustitución de viviendas inadecuadas actuales.

Del trabajo de campo realizado, se ha constatado la presencia de unas **25** viviendas cuyo estado de conservación, escasa superficie y supuesto nivel de dotaciones es inadecuado, por lo que se propone su eliminación y sustitución por viviendas que reúnan las condiciones adecuadas de habitabilidad.

Situación actual de las Actuaciones protegidas de vivienda.

Las actuaciones de vivienda protegida en el s.XXI, muestran una dinámica interanual muy irregular. La década 2000-2009 fue mucho más productiva con 255 actuaciones; dirigiendo más de la mitad (74,5%) a régimen de compra. En la segunda década, el número de actuaciones en vivienda decrece notablemente (147) y se equilibra el tipo de régimen; y finalmente, en las 91 actuaciones de 2020-2021 se invierte totalmente la tendencia, apostando en exclusiva por las actuaciones en alquiler.

En la rehabilitación, se observa claramente un ciclo muy productivo en la primera década (328 realizadas), para descender claramente en la segunda; y ser testimoniales en los últimos años. La

rehabilitación es un pilar muy importante en la política de viviendas y un instrumento de regeneración de los cascos tradicionales.

Tabla 2.9.2. Actuaciones protegidas de vivienda en el s.XXI. Fuente: Inst. de Estadística y Cartografía de Andalucía. 2024.

Actuaciones protegidas de vivienda				
Periodo	Alquiler	Venta	Rehabilitación	TOTAL
2000-2004	59	83	174	316
2005-2009	6	107	154	267
2010-2014	2	60	89	151
2015-2019	62	23	19	104
2020-2021	91	0	5	96
TOTAL	220	273	441	934

En términos generales, observamos un esfuerzo insuficiente en la promoción de vivienda y ayuda pública en el actual siglo, a tenor de lo que refleja actualmente el Registro de Demandantes de Vivienda Protegida en el municipio. Según los datos de la Junta, el pasado 31/12/2023, el número de solicitudes inscritas en el registro ascendían a 42, de las cuales se encontraban activas 22. Por lo tanto, es esta cifra de **22** la que debe considerarse como la demanda actual potencial. De las inscritas, claramente el [alquiler] y el [alquiler con opción a compra] son los regímenes de acceso más demandados (29,73% y 43,24% respectivamente). Respecto al perfil de los demandantes, suelen ser jóvenes y de mediana edad (el 57,14% tiene entre 35 y 50 años y el 23,81% tienen menos de 35 años), que presentan un nivel de ingresos muy bajos; de hecho el 64,29% de los inscritos no superan en ingresos el IPREM familiar.

Por tanto, la demanda actual potencial de vivienda protegida según el Registro de Demandantes debemos fijarla en 22 viviendas, cubriendo la demanda de jóvenes y otros colectivos vulnerables.

Estimación de la demanda de Vivienda Protegida generada en el horizonte del PBOM (2025-2033).

El grupo sobre el que se apoya esta estimación es el comprendido entre los 18 y 35 años (jóvenes), pero más concretamente nos referimos a los grupos de población que irán ingresando dentro de este intervalo durante la vigencia del Plan. Partiendo de las proyecciones realizadas en el punto 2.6.3. *Proyecciones de población*, (en las que se ha tenido en cuenta la dinámica particular de cada uno de los escalones que componen dicho grupo) se ha calculado cual es la demanda de vivienda que se generará por la emancipación de esta población.

De esta forma, en la proyección para el primer cuatrienio (2025-2029) se tendrá en cuenta los que en ese momento tengan entre 18 y 22 años; y lo mismo ocurre para el segundo cuatrienio (2029-2033). Por tanto, dado que conocemos la demanda actual exacta que existen a finales de 2023, sólo es necesario incluir aquellas personas que van a pasar a formar parte del grupo de demandantes de vivienda protegida.

Estimación para el año 2029 (Primer cuatrienio PBOM).

- Población total: 8.670 Hab.
- Población entre 18 y 21 años: 377 (4,35%).
- Nº de Parados entre 18 y 21 años: 151 (Tasa de Paro: 40%).
- Población entre 18 y 21 años que puede acceder a la compra de una vivienda: 226 (Pob entre 18 y 21 años menos número de parados en esa edad).
- Porcentaje de jóvenes entre 18 y 21 años que habrá que facilitarles una vivienda protegida: 60%.
- Ratio per/viv: 2,65.

De esas 226 personas que tienen opciones de adquirir una vivienda tenemos que hallar el 60%, para saber cuáles de ellas son las que por su renta necesitarán que dicha vivienda sea de protección, obteniendo un total de 136 personas, que dividido

entre la ratio de personas por vivienda, obtenemos un resultado final de **51 viviendas** (con ello se cubriría la demanda generada durante los años 2025, 2026, 2027 y 2028).

Demanda de vivienda protegida a 1 de enero de 2029: 51 viv.

Estimación para el año 2033 (Segundo cuatrienio PBOM).

- Población total: 8.690 Hab.
- Población entre 18 y 21 años: 358 (4,12%).
- Nº de Parados entre 18 y 21 años: 107 (Tasa de Paro: 30%).
- Población entre 18 y 21 años que puede acceder a la compra de una vivienda: 251 (Pob entre 18 y 21 años menos número de parados en esa edad).
- Porcentaje de jóvenes entre 18 y 21 años que habrá que facilitarles una vivienda protegida: 45%.
- Ratio per/viv: 2,58.

De esas 251 personas que tienen opciones de adquirir una vivienda tenemos que hallar el 45% para saber cuáles de ellas son las que por su renta necesitarán que dicha vivienda sea de protección, obteniendo un total de 113 personas, que dividido entre la ratio de personas por vivienda, obtenemos un resultado final de **44 viviendas** (con ello se cubriría la demanda generada durante los años, 2029, 2030, 2031 y 2032).

Demanda de vivienda protegida a 1 de enero de 2033: 44 viv.

Por tanto, y suponiendo que la aprobación del Plan se produzca en 2025, el número estimado de vivienda protegida que se tendrá que crear en El Cuervo a partir de ese año para la población joven es de **95 viviendas**, un promedio de algo más de 7 viviendas por año.

2.10.1. TABLA DE EQUIPAMIENTOS, SERVICIOS E INFRAESTRUTURAS.

EQUIPAMIENTOS, SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS. Tabla 2.10.1.	SUPERFICIE (m2)		DOMINIO		FUNCIONALIDAD		OBSERVACIONES
	GENERAL	LOCAL	PUB	PRIV	SUP. EDIF	ESTADO	
EDUCATIVOS							
E.1 - I.E.S. Laguna del Tollón	12.623,80		X		5.566,00	En uso	Unidades: 1º ciclo Infantil (7) 2º ciclo Infantil (12) Primaria (26) Educ. Especial. (1) ESO (16) Bachillerato (4) FP Grado Medio (2)
E.2 - C.E.I.P. Antonio Gala		14.507,32	X		3.173,00	En uso	
E.3 - C.E.I.P. Ana Josefa Mateos Gómez.		9.471,11	X		1.263,00	En uso	
E.4 - C.E.I.P. El Pinar □ C.E.P. Miguel Hernández.		7.185,01	X		3.640,00	En uso	
E.5 - E.I. Gloria Fuertes.		618,97	X		1.090,00	En uso	
E.6 - Equip. Docente Preescolar (E-1 del PP-5)		1.005,77	X		0,00	Sin Ejecutar	
E.7 - Equip. Docente (E-3 del PP-5)		5.001,73	X		0,00	Sin Ejecutar	Ocupado por zona arbolada. Urbanizado como Esp. Libre.
E.8 - Equip. Educativo - PP-2 El Gamo (SUO-1)		2.540,00	X		0,00	Sin Ejecutar	Suelo Urbanizable Ordenado
TOTAL	12.623,80	40.329,91			14.732,00		
DEPORTIVOS							
D.1 - Complejo deportivo municipal (Pabellón, Estadio y Piscinas)	31.538,70		X		2.296,00	En uso	Las pistas deportivas y piscinas no se computan como edificado.
D.2 - Campo de Fútbol Tabaluga (E-2 del PP-5)		2.840,25			0,00	En uso	
D.3 - Ampliación Complejo Polideportivo.	20.845,01		X		0,00	Sin Ejecutar	Suelo Urbanizable Sectorizado
D.4 - Equip. Deportivo - PPT-2 (SUO-2)		3.452,82	X		0,00	Sin Ejecutar	Suelo Urbanizable Ordenado
D.5 - Equip. Deportivo - Ampliación PPT-1 (SUO-3)		6.512,93	X		0,00	Sin Ejecutar	Suelo Urbanizable Ordenado
D.6 - Equip. Deportivo - PP-3 La Calera (SUO-4)		2.445,03	X		0,00	Sin Ejecutar	Suelo Urbanizable Ordenado
D.7 - Equip. Deportivo E3 en PPT-1 Polg. C. Transportes		3.139,00	X		0,00	Sin Ejecutar	
TOTAL	52.383,71	18.390,03			2.296,00		
SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL (SIPS): Administrativo (AD), Social (S), Cultural (CU), Sanitario (SA), Religioso (R), Comercial (CO) y Genérico-Dotacional (G)							
S.1 - Ayuntamiento (AD)	678,75		X		1.791,00	En uso	
S.2 - Residencia de Mayores y Centro Social (S)	904,54		X		2.936,00	En uso	
S.3 - Parroquia de San José (R)	1.107,05			X	872,00	En uso	Dotación privada, no debería ser SG
S.4 - Centro de Salud (SA)	385,75		X		335,00	En uso	
S.5 - Área de la Mujer y Guadalinfo (S)	179,95		X		599,00	En uso	
S.6 - Centro cultural Casa de Postas - Biblioteca (CU)	2.037,36		X		1.220,00	En uso	
S.7 - Casa de la Juventud en C/ Malvasía esq. C/ Rodalabota		553,24	X		495,00	En uso	Ordenado en planeamiento como Espacio Libre.

EQUIPAMIENTOS, SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS. Tabla 2.10.1.	SUPERFICIE (m2)		DOMINIO		FUNCIONALIDAD		OBSERVACIONES
	GENERAL	LOCAL	PUB	PRIV	SUP. EDIF	ESTADO	
S.8 - SIPS Dotacional (G) - Bajo Guía PP-4		1.015,64	X		0,00	Sin Ejecutar	
S.9 - SIPS Genérico (G) - Bajo Guía PP-4		186,81	X		0,00	Sin Ejecutar	
S.10 - SIPS Social (S) - (E-4 del PP-5)		500,00	X		0,00	Sin Ejecutar	
S.11 - SIPS Comercial (CO) - (E-4 del PP-5)		777,05	X		0,00	Sin Ejecutar	
S.12 - SIPS □ Genérico (G) en C/ Romería		202,64	X		0,00	Sin Ejecutar	
S.13 - SIPS □ Genérico (G) en C/ Carlos Cano		653,09	X		0,00	Sin Ejecutar	
S.14 - SIPS □ Genérico (G) en C/ Meseta □ C/ Huertecillo		3.320,62	X		0,00	Sin Ejecutar	
S.15 - SIPS - Sanitario (SA) - PP-3 La Calera		6.005,12	X		0,00	Sin Ejecutar	
S.16 - SIPS - Administrativo (AD) - PP-3 La Calera		568,98	X		0,00	Sin Ejecutar	
S.17 - SIPS - Comercial (CO) - PP-3 La Calera		669,03	X		0,00	Sin Ejecutar	
S.18 - SIPS Genérico (G) - (UE-1 Bda. de la Cruz)		774,56	X		0,00	Sin Ejecutar	Suelo Urbano No Consolidado
S.19 - SIPS - Genérico - PP-2 El Gamo (SUO-1)		250,00	X		0,00	Sin Ejecutar	Suelo Urbanizable Ordenado
S.20 - SIPS - Comercial (CO) - Ampliación PPT-1 (SUO-3)		3.431,39	X		0,00	Sin Ejecutar	Suelo Urbanizable Ordenado
S.21 - SIPS - Social (S) - Ampliación PPT-1 (SUO-3)		3.263,63	X		0,00	Sin Ejecutar	Suelo Urbanizable Ordenado
S.22 - SIPS - Comercial (CO) - PPT-2 (SUO-2)		1.726,41	X		0,00	Sin Ejecutar	Suelo Urbanizable Ordenado
S.23 - SIPS - Social (S) - PPT-2 (SUO-2)		1726,41	X		0,00	Sin Ejecutar	Suelo Urbanizable Ordenado
S.24 - SIPS - Comercial E2 en PPT-1 Polg. C. Transportes		3.619,23	X		0,00	Sin Ejecutar	
S.25 - SIPS - Social E1 en PPT-1 Polg. C. Transportes		1.578,00	X		912,00	En uso	Edificadas naves para uso de empresas privadas.
TOTAL	5.293,40	30.821,85			9.160,00		
SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS:							
SI.1 - Cementerio	9.658,88		X		2.756,00	En uso	Suelo No Urbanizable.
SI.2 - Recinto ferial	21.883,74		X		1.500,00	En uso	Incluye pabellón como elemento edificado.
SI.3 - EDAR	6.389,98		X		1.600,00	En uso	Su ubicación y superficie no coinciden con el espacio ordenado. Suelo No Urbanizable.
SI.4 - Centro de Transportes	35.720,24		X		701,34	Sin Ejecutar	Suelo Urbanizable Sectorizado. Su ejecución es incompleta.
SI.5 - Punto Limpio		2.833,71	X			En uso	Suelo No Urbanizable. No contemplado en PGOU.
TOTAL	73.652,84	2.833,71			6.557,34		
TOTAL	143.953,75	92.375,50			32.745,34		

Tabla 2.10.1. EQUIPAMIENTOS, SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS: Resumen de superficies por Clase de suelo y categoría de Sistemas / Grado de adecuación y propuesta de mejoras.

Clasificación Suelo	SS.GG Ejecutado	SS.GG No Ejec.	SS.GG Total	SS.LL Ejecutado	SS.LL No Ejec.	SS.LL Total	TOTALES
SUELO URBANO CONSOLIDADO	71.339,64	0,00	71.339,64	36.753,90	26.664,71	63.418,61	134.758,25
SUELO URBANO CONSOLIDADO NO CONSOLIDADO (UE)	0,00	0,00	0,00	0,00	774,56	774,56	774,56
SUELO URBANIZABLE ORDENADO (SUO)	0,00	0,00	0,00	0,00	25.348,62	25.348,62	25.348,62
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUS)	0,00	56.565,25	56.565,25	0,00	0,00	0,00	56.565,25
SUELO NO URBANIZABLE	16.048,86	0,00	16.048,86	2.833,71	0,00	2.833,71	18.882,57
TOTALES	87.388,50	56.565,25	143.953,75	39.587,61	52.787,89	92.375,50	236.329,25

2.10.2. TABLA DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES Tabla 2.10.2.	SUPERFICIE (m2)		DOMINIO		FUNCIONALIDAD		OBSERVACIONES
	GENERAL	LOCAL	PUB	PRIV	ESTADO	TIPOLOGÍA	
EL.1 - Espacio público frente a Centro de Salud (Av. de Jerez)	391,18		X		Ejecutado	Jardines	
EL.2 - Jardines Parroquia de San José	670,83		X		Ejecutado	Jardines	
EL.3 - Plaza de la Constitución	1.549,50		X		Ejecutado	Plaza	
EL.4 - Parque Vicente Ferrer	33.721,51		X		Ejecutado	P. Urbano	Suelo Urbanizable Ordenado
EL.5 - Espacios Libres ordenados en C/ S. Isabel esq. Av. de Cádiz.	262,35		X		Sin Ejecutar	Jardines	
EL.6 - Plaza Barriada de Andalucía		924,98	X		Ejecutado	Plaza	
EL.7 - Plaza y Zona de juegos en C/ Feria.		893,34	X		Ejecutado	Plaza	
EL.8 - Plaza Francisca López Cordero		946,76	X		Ejecutado	Plaza	
EL.9 - Parque El Gamo		2.331,15	X		Ejecutado	P. Urbano	
EL.10 - Parque de la Juventud		3.629,10	X		Ejecutado	P. Urbano	
EL.11 - Parque Boliche		488,04	X		Ejecutado	Plaza	
EL.12 - Parque Rodalabota		8538,97	X		Ejecutado	P. Urbano	
EL.13 - Parque C/ Torneo - Rodalabota		1.401,40	X		Ejecutado	P. Urbano	El espacio urbanizado es menor al ordenado.
EL.14 - Paseo Av. 19 de diciembre		3.289,25	X		Ejecutado	Paseo	
EL.15 - Parque 19 de diciembre		6.089,14	X		Ejecutado	P. Urbano	
EL.16 - Parque Bajo de Guía		3.343,28	X		Ejecutado	P. Urbano	

ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES Tabla 2.10.2.	SUPERFICIE (m2)		DOMINIO		FUNCIONALIDAD		OBSERVACIONES
	GENERAL	LOCAL	PUB	PRIV	ESTADO	TIPOLOGÍA	
EL.17 - Plaza Andrés Amarillo		1.232,13	X		Ejecutado	Plaza	
EL.18 - Jardines márgenes Av de Jerez (Tramo Av.Lebrija □ C/ Rodalabota)		7.118,24	X		Ejecutado	Jardines	Integra el EL-2 del □PP-5 Ctra. de Lebrija□ y el □EL-1 de la UE-1 Bda. De la Cruz□
EL.19 - Parque de La Calera (PP-3)		8.175,55	X		Ejecutado	P. Urbano	
EL.20 - Área de Juego 2 - PP-3 La Calera □ Plaza La Calera		566,23	X		Ejecutado	Plaza	Ordenado como Zona de Juego en PP.
EL.21 - Parque Bajo Guía - PP-4		2.238,57	X		Ejecutado	P. Urbano	
EL.22 - Plaza en C/ Emilia Pardo Bazán (EL3 del PP-5)		813,07	X		Ejecutado	Plaza	
EL.23 - Área Libre en PPT-1 Polg. C. Transportes		15.593,00	X		Ejecutado	P. Urbano	Con deficiencias en su urbanización.
EL.24 - Parque en C/ Concepción Arenal (EL-1 del PP-5)		6.344,40	X		Ejecutado	P. Urbano	
EL.25 □ Plaza C/ Rosalía de Castro, esq. C/ Los Quinteros		180,50	X		Ejecutado	Plaza	
EL.26 - Espacios Libres EL-2, EL-3 y EL-4 (UE-1 Bda. de la Cruz)		2.709,32	X		Sin Ejecutar	Varios	Suelo Urbano No Consolidado
EL.27 - Área de Juego 1 - PP-3 La Calera (SUO-4)		1.019,58	X		Sin Ejecutar	Zona de Juegos	Suelo Urbanizable Ordenado
EL.28 - Parque y Jardines - PP-2 El Gamo (SUO-1)		9.171,00	X		Sin Ejecutar	P. Urbano	Suelo Urbanizable Ordenado
EL.29 - Área de Juego - PP-2 El Gamo (SUO-1)		800,00	X		Sin Ejecutar	Zona de Juegos	Suelo Urbanizable Ordenado
EL.30 - Zonas Verdes 1 a 12 de la Ampliación PPT-1 (SUO-3)		33.533,19	X		Sin Ejecutar	Varios	Suelo Urbanizable Ordenado
EL.31 - Áreas Libres 1 y 2 del PPT-2 (SUO-2)		17.885,28	X		Sin Ejecutar	Varios	Suelo Urbanizable Ordenado
EL.32 - Área Libre junto a esquina oeste del SUO-3	9.029,98		X		Sin Ejecutar	-	Suelo Urbanizable Sectorizado
EL.33 - Parque Laguna del Tollón	5.395,63		X		Sin Ejecutar	P. Periurbano	Suelo No Urbanizable
EL.34 - Parque Rocio de la Cámara	1.043,45		X		Sin Ejecutar	P. Periurbano	Suelo No Urbanizable (ocupado vivienda)
TOTAL	43.034,45	139.255,47					

Tabla 2.10.2. ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES: Resumen de superficies por Clase de suelo y categoría de Sistemas / Grado de adecuación y propuesta de mejoras

Clasificación Suelo	SS.GG Ejecutado	SS.GG No Ejec.	SS.GG Total	SS.LL Ejecutado	SS.LL No Ejec.	SS.LL Total	TOTALES
SUELO URBANO CONSOLIDADO	2.611,51	262,35	2.873,86	74.137,10	0,00	74.137,10	77.010,96
SUELO URBANO CONSOLIDADO NO CONSOLIDADO (UE)	0,00	0,00	0,00	0,00	2.709,32	2.709,32	2.709,32
SUELO URBANIZABLE ORDENADO (SUO)	33.721,51	0,00	33.721,51	0,00	62.409,05	62.409,05	96.130,56

Tabla 2.10.2. ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES: Resumen de superficies por Clase de suelo y categoría de Sistemas / Grado de adecuación y propuesta de mejoras

Clasificación Suelo	SS.GG Ejecutado	SS.GG No Ejec.	SS.GG Total	SS.LL Ejecutado	SS.LL No Ejec.	SS.LL Total	TOTALES
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUS)	0,00	9.029,98	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SUELO NO URBANIZABLE	0,00	6.439,08	6.439,08	0,00	0,00	0,00	6.439,08
TOTALES	36.333,02	6.701,43	43.034,45	74.137,10	65.118,37	139.255,47	182.289,92

Vista de diferentes tipos de zonas verdes y espacios libres del municipio.



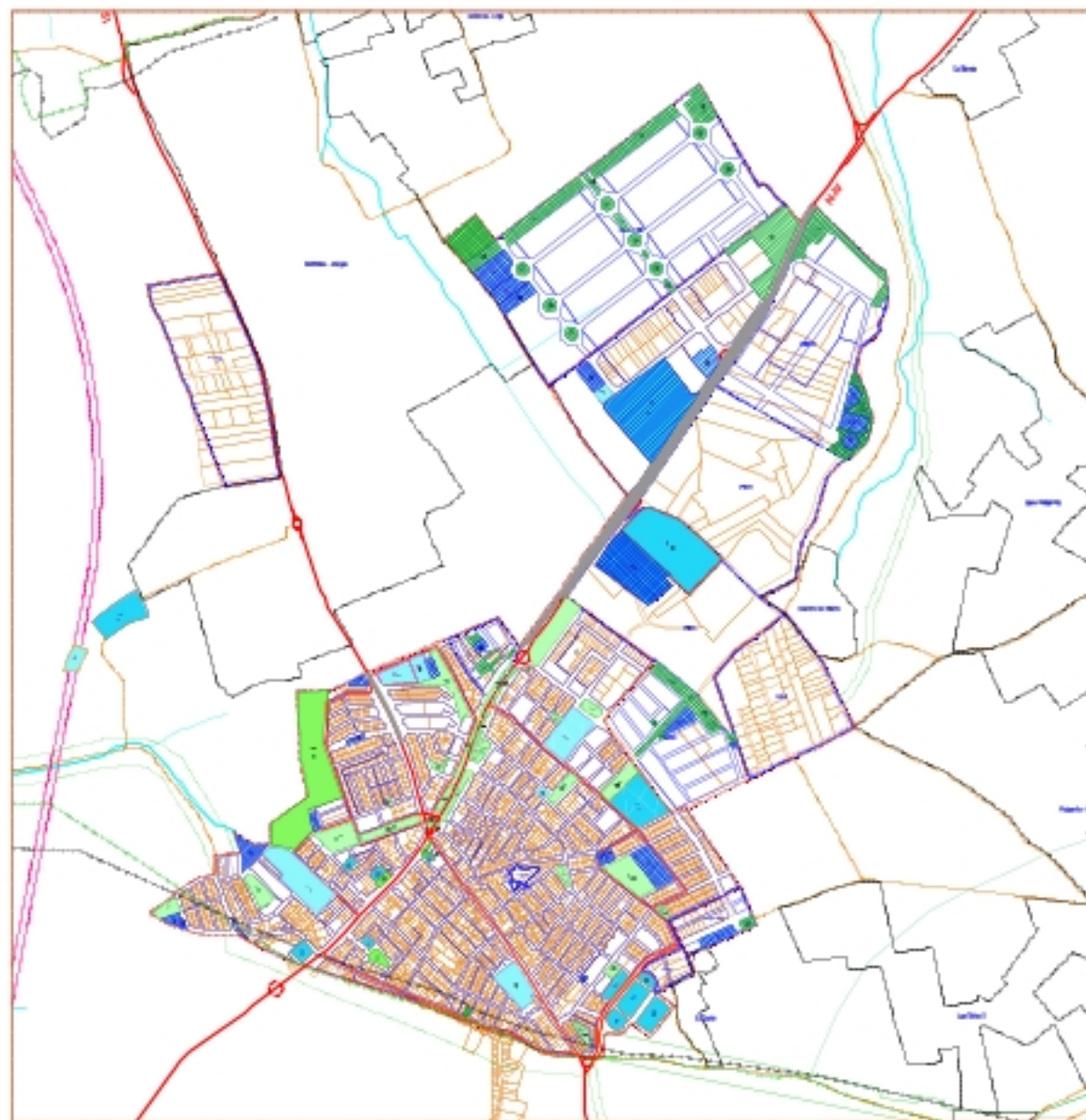


Figura: 2.32
NÚCLEO URBANO
ESTADO DOTACIONAL

SISTEMAS GENERALES Y LOCALES. ESTADO ACTUAL.

SISTEMAS GENERALES	SISTEMAS LOCALES
 ENCONDES LIBRES  EQUIPAMIENTO  DEMUNICACIONES	 ENCONDES LIBRES  EQUIPAMIENTO
TIPO DE COMUNICACION ■ Repetidos ■ Unidireccionales ■ Simultaneos (Radiofonia) ■ Simultaneos (Telefonia) ○ Generacion propia	TIPO DE ENCONDES LIBRES ■ Repetidos ■ Simultaneos ■ Simultaneos y unidireccionales ■ Repetidos y Simultaneos

ESTADO DE LAS COMUNICACIONES

EQUIPAMIENTO	ENCONDES LIBRES
 Sin Equipar	 Sin Utilizar
 Equipado, pero no utilizado en este punto de control	 Utilizado, pero no utilizado en este punto de control
 Necesarios recursos para este punto de control	 Necesarios recursos para este punto de control



2.10.3. CRITERIOS GENERALES PARA EL ENFOQUE DEL DIAGNÓSTICO DOTACIONAL.

Un PBOM realizado desde criterios y objetivos de interés público debe de analizar detalladamente la situación de partida para poder justificar las mejoras que ofrece el nuevo modelo de desarrollo, o los reajustes entre dotaciones que se estiman necesarios.

Como cuestión previa, no debemos olvidar que el instrumento en el que estamos es el PBOM, es decir las escalas de [ordenación general] y de [ordenación detallada], por lo que estimamos conveniente en las tablas de los apartados anteriores, referir el análisis al conjunto de sistemas generales y locales, dejando flexibilidad a la fase de ordenación para reajustar si algún sistema local es razonable que pase a general y al revés.

Las referencias para el cálculo de los estándares actuales del núcleo urbano, estimamos que debe de basarse en varios aspectos:

- a) El dato de población más reciente a la fecha de redacción del PBOM, que es 8.716 habitantes en dic 2024 y 3.987 viviendas. Este dato debe de ponerse en relación con las cifras de equipamientos efectivos actuales, es decir equipos "construidos" en pleno servicio y espacios libres "urbanizados". Estos estándares nos darán un índice del nivel de bienestar o calidad de vida de la población residente actual.
- b) La capacidad operativa actual (viviendas existentes + capacidad en solares y suelo en desarrollo transitorio) que, teniendo en cuenta una capacidad adicional de 1.066 viv, la capacidad potencial actual sería de $3.987 + 1.066 = 5.053$ viv; y una población potencial de $8.716 \text{ hab} + 1.066 \text{ viv} \times 2,18 \text{ hab/viv} = 11.040$ hab potenciales.

Estas cifras potenciales de 5.053 viv y 11.040 hab, se considera el

cierre del modelo que representa el planeamiento general vigente (NNSS-2001 + PGOU-AdP-2009) hasta su sustitución por el nuevo PBOM. Los estándares tanto para la situación actual como para la potencial nos darán una idea de posibles disfuncionalidades de la actual estructura urbana para su capacidad. Si bien el *estándar potencial* se mueve en un plano más teórico que el anterior, al referirse a una población o capacidad máxima teórica operativa actual, que es muy poco probable que en la práctica llegue a consolidar al 100%; en cambio tiene también un valor práctico como diagnóstico del modelo actual, de las carencias a las que tendería su estructura urbanística, y de los objetivos y criterios correctores de esta tendencia a establecer en el nuevo PBOM.

- c) El tercer aspecto fundamental del diagnóstico del nivel de dotación del equipamiento actual (en las dos modalidades antes expuestas, actual y potencial), es la comparación con el "**estándar que cabe considerar adecuado**".

En la valoración del concepto indeterminado [adecuado] para el núcleo existente, consideramos los estándares deducidos desde la disciplina del Urbanismo, de acuerdo con diversas referencias bibliográficas, experiencias de otros planes municipales de similar escala, y recomendaciones de la Administración (*), salvo cuando

- (*)
- Estudio Comparado de estándares de equipamiento. MOPU 1982.
 - Revista Estudios Territoriales, números 1 a 12.
 - Metodología de los equipamientos urbanos. Jaime Manzano Gómez 1996.
 - La ciudad de los ciudadanos. A. Hernández Aja. Ministerio de Fomento. 1997.
 - Guía de diseño de centros de atención primaria. SAS-2008.
 - Tipología de Centros de Salud. SAS 2012.
 - Plan director de instalaciones y equipamientos deportivos de Andalucía. Consejería de Educación y Deporte. Acuerdo del C. Gob. de 25-9-18.
 - Proyecto de Estrategia Nacional de Personas Mayores 2018-2021. Secretaría de Estado de Servicios Sociales e Igualdad.
 - Plan Estratégico Integral para personas mayores en Andalucía 2020-2023. Consejería de Igualdad, Políticas Sociales y Conciliación.

a la ciudad existente se refiere, limitados exclusivamente por la Legislación urbanística, al estándar de sistemas generales de espacios libres y zonas verdes y, respecto al resto de dotaciones, por la legislación de régimen local en cuanto a regulación de servicios que deben de prestar obligadamente los municipios, y ajustándose a la legislación sectorial correspondiente (dotaciones escolares, sanitarias, deportivas, etc). En síntesis los parámetros de referencia básicos de evaluación deben ser:

- Que normativamente esté ya establecido un determinado umbral mínimo.
- Que en términos de bienestar y calidad de vida de la población se considere adecuado en nuestro entorno.
- Que tenga en cuenta aspiraciones deducidas de la participación ciudadana y de las Delegaciones Municipales competentes en cada área de servicio.

2.10.4. DIAGNÓSTICO PORMENORIZADO DE CADA DOTACIÓN.

Del análisis del inventario de apartados 2.10.1 y 2.10.2 anteriores, se deduce que, salvo que se establezca algún objetivo de política municipal al respecto, no es necesario incluir casi ningún concepto dotacional nuevo actualmente inexistente y que debiera existir por el umbral poblacional del municipio (incluso para su capacidad residencial potencial teórica). Igualmente debe de tenerse en consideración la actual estructura por edades y su previsible evolución.

Hay que destacar que el diagnóstico que se realiza es un método de trabajo teórico, dada la dispersión de muchos de los estándares entre las fuentes utilizadas y la falta de regulación normativa (para

la ciudad existente) de la mayor parte de los mismos; cuestión por otra parte positiva dada la dificultad práctica de su generalización, y la conveniencia de que los estándares se ajusten a las necesidades específicas de las características y estructura de cada población local de cada ámbito a planificar, a los objetivos de las políticas municipales y a las aspiraciones manifestadas por sugerencias de los ciudadanos en las fases de participación pública; por lo que este método de diagnóstico lo único que pretende es informar sobre unos parámetros o estándares de referencia que sirvan para un mejor conocimiento y valoración teórica del posible nivel de bienestar de la población, para mejor delimitar los objetivos del PBOM y mejor orientar a los representantes municipales y ciudadanía para la toma de decisión sobre el modelo a conseguir en una cuestión básica como el nivel equipamiento y servicios a prestar a la población local, y que estos

Tabla: Traslación de las proyecciones de población a los diferentes grupos de edad. Fuente: Elaboración propia a partir del Padrón.

TRASLACIÓN DE PROYECCIONES A LOS DIFERENTES GRUPOS DE EDAD				
TRAMOS DE EDAD	2023	2025	2029	2033
De 0 hasta 3 años (Guardería)	230	214	221	216
De 3 hasta 6 años (Educac. Infantil)	244	223	224	218
De 6 hasta 12 años (Ed. Primaria)	552	506	478	451
De 12 hasta 16 años (ESO)	383	377	351	321
De 16 hasta 18 años (Bach. o FP)	200	194	185	173
De 18 hasta 25 años	652	660	664	635
De 25 hasta 65 años	5.031	4.972	4.843	4.672
Más de 65 años	1.348	1.461	1.704	2.004
TOTAL	8.640	8.607	8.670	8.690

objetivos se enmarquen dentro de posibilidades de viabilidad en términos económicos y de técnica urbanística para su gestión.

a) Dotación de centros educativos:

El conjunto de centros docentes alcanza una superficie efectiva de 12.623,80 m² de SG y 32.788,18 m² de SL. Adicionalmente, en suelos con planeamiento aprobado hay 7.541,73 m² adicionales de reservas.

El diagnóstico debe dirigirse preferentemente a evaluar el nº de unidades escolares en relación a la estructura poblacional en edad escolar y su evolución previsible a medio plazo que se expone en la página anterior.

Se dispone de 68 Uds escolares que para el total de población en edad escolar (1.609 alumnos), nos daría un estándar medio de 23,66 alumnos/ud, con lo que la dotación actual es de ligero superávit (para una media de 25 alumnos/ud). Puesto que la previsión es que a un horizonte de 10 años la población escolar disminuya a 1.379 alumnos (-14,29 %), la dotación actual sería claramente excedentaria, por lo que las reservas escolares de ámbitos con planeamiento aprobado (7.541,73 m² adicionales) se podrían dirigir a otras posibles alternativas de uso dotacional, o por lo menos promover la flexibilidad de uso que permita al Ayuntamiento una gestión eficaz del suelo público dotacional.

El CEIP Antonio Gala, tiene adscrita en su zona NO con la calificación actual, un ámbito destinado a espacios libres de 4.370,52 m², claramente segregada del CEIP y que en la ordenación del PBOM sería conveniente actualizar. En caso de cambiar la calificación, se recomendaría su adscripción a [zona verde] y dotarle de la vegetación adecuada, dado que su tratamiento actual como espacio extremadamente [duro] y pavimentado tiene escasa funcionalidad para el disfrute ciudadano.

b) Servicios de interés público y social (SIPS) e infraestructuras:

El conjunto de SIPS públicos operativos de SG alcanza una superficie de 5.293,40 m², y en cuanto a SL de 2.131,24 m², si bien de esta escala hay suelo disponible o reservas en planeamiento aprobado que alcanzan 28.690,61 m².

Hay que destacar que de la superficie de SG se debería de excluir la parroquia de San José (1.107,05 m²) ya que si bien efectivamente ofrece un servicio general a la población dicha reserva está calificada como SG por el planeamiento vigente de forma inapropiada, arrastrando dicha conceptualización de las NNSS-2001 y que en términos planificadores actuales debe reconducirse a simple dotación local privada, lo cual no supone menoscabo alguno como referente patrimonial del núcleo urbano. Por lo tanto la dotación real de SG de carácter público se limitaría actualmente a 4.186,35 m². Asimismo, en cuanto a sistemas locales no ejecutados de SIPS comercial, provenientes de reservas obligadas para Planes Parciales según el antiguo Reglamento de Planeamiento, sería conveniente reconvertir claramente en dotaciones de carácter privado, salvo en el caso de que desde el Ayto se desee mantener dicho carácter de reserva pública porque pudiera ser recomendable el fomento de la actividad comercial mediante concesión administrativa en zonas poco dotadas de comercio de primera necesidad. Otra alternativa de interés podría ser su recalificación como residencial para su destino a vivienda del sector protegido, salvo en los supuestos de ubicación en áreas industriales o logísticas.

Respecto a la funcionalidad actual de los SIPS operativos, procederían las siguientes observaciones adicionales, de especial utilidad en cuanto al posible destino de las amplias reservas de SL actualmente no operativas (28.690,61 m²):

-El espacio para servicios administrativos municipales y de policía local (678,75 m²), está alejado del estándar recomendado de 0,20 m²/hab (1.743,20 m²), por lo que se recomienda, ante la dificultad de crecimiento de la ubicación actual, aprovechar las reservas no operativas para la posible redistribución de servicios que no necesariamente tengan que estar funcionalmente adscritos a la sede principal.

-El centro de Salud actual (385,75 m²) está muy alejado del estándar recomendable de 0,15 m²/hab (1.307,40 m²), en especial en una situación de la estructura poblacional, en la que es previsible que la población actual de mayores de 65 años se incremente un 48.66% en el plazo de 10 años, tratándose de un sector poblacional que precisa habitualmente atención sanitaria más intensiva que el resto. La Modificación nº 1 del PGOU-AdP en el Sector PP-3 La Calera, se formuló para dotarse de un nuevo Centro de Salud Tipo II. Dado que el suelo recalificado para SIPS tiene una superficie de 6.005,12 m², resolverá plenamente este déficit.

-La actual residencia de mayores (904,54 m²), con su actual superficie edificada (2.936 m²), en el supuesto de dedicación íntegra a dicha finalidad (actualmente también acoge centro social), tendría una capacidad para unos 115 mayores, que supondría el 8% de dicho sector poblacional, lo que superaría el 5% de estándar habitual de planes gerontológicos. No obstante, dicha dotación actual se situaría prácticamente en el límite recomendado al horizonte de 10 años en que es previsible que la población de mayores de 65 años pase de 1.348 hab actuales a 2.004 habitantes. No consta la existencia de dotación de Centro de Día, para el que es recomendable una dotación de 0,06 m²/hab (522 m²s).

-Los actuales centros sociales dirigidos a la mujer y la juventud

(733,19 m²), superan los estándares mínimos recomendados (0,04 m²/hab y 348,64 m²)

-La dotación cultural actual (centro cultural + biblioteca) de la Casa de Postas (2.037,36 m²), no alcanza el estándar conjunto recomendado de 0,33 m²/hab (2.876 m²s) para el conjunto de ambos conceptos. Se recomienda diversificar la oferta en los diversos ámbitos de suelo calificados para sistemas locales actualmente no operativos.

-La única dotación religiosa inventariada (Iglesia S. José), con 1.107,05 m², está alejado del estándar recomendado de 0,2 a 0,25 m²/hab (2.179 m²s), por lo que se recomienda la concertación con las confesiones religiosas mayoritarias en el municipio la posibilidad de cesión de suelo dotacional actualmente no operativo para duplicar la oferta actual.

-El servicio actual de cementerio (9.658,88 m²), se encuentra muy ligeramente por encima del estándar mínimo recomendado de 1 m²/hab (8.716 m²), por lo que sería conveniente a medio-largo plazo prever ampliación en torno a un 15-20% de capacidad.

Como conclusión del análisis realizado, se detecta un conjunto de déficits de unos 3.897 m²s para dotaciones en núcleo urbano para los conceptos antes indicados, más la conveniencia de a medio-largo plazo ampliar el cementerio en torno a un 15-20 % (unos 1.500 m²). Para cubrir dichos déficits en suelo urbano y urbanizable ordenado hay reservas actualmente no operativas de 28.690 m², claramente suficientes para resolver dichos pequeños déficits detectados en algunas dotaciones, y servir a la nueva capacidad poblacional de las viviendas potenciales (1.066 viv) del modelo urbanístico vigente.

c) Dotación deportiva:

El conjunto de centros deportivos operativos alcanza una superficie 31.538,70 m² de dotación de SG y 2.840,25 m² de SL. Además hay reservas adicionales actualmente no operativas de SL de 36.394,79 m².

La reserva actual supone un estándar actual conjunto de 3,94 m²/hab (6,41 m²/hab potencial), encontrándose el actual dentro de los estándares recomendado de 3,5 a 4 m²/hab; y el estándar potencial claramente por encima de dichas recomendaciones, por lo que desde el PBOM se podrían dirigir dichos excesos hacia otro tipo de dotaciones, e incluso recalificación para vivienda protegida.

d) Sistema de espacios libres y zonas verdes:

El conjunto de reservas operativas actuales alcanza un total de 36.333,02 m² de sistemas generales y 74.137,10 m² de sistemas locales. Además hay reservas adicionales no operativas respectivas para SG (9.029,98 m²) y de SL (65.118,37 m²). De dichas reservas destacamos los rasgos siguientes:

-Sistemas generales: Se dispone de un estándar 4,17 m²/hab, muy alejado de la cifra de 5 m²/hab del artículo 82.2 del R-LISTA, y más aún de 7 m²/hab que sería exigible para un municipio con potencialidad de superar a medio-largo plazo los 10.000 hab. Aparte de ello actualmente se califican como SG espacios de pequeña entidad cuya adscripción más lógica sería de SL. A la inversa, hay espacios calificados como SL de tamaño superior a 5.000 m² que perfectamente se podrían adscribir a la calificación de SG. Aparte de ello se detectan importantes reservas dotacionales no operativas que incrementarían substancialmente los estándares, incluso para

la población potencial.

-Sistemas locales: La dotación actual nos sitúa en un estándar de 8,50 m²/hab, claramente superior al recomendado de 5 m²/hab, lo que apoyaría adicionalmente la calificación de determinadas reservas superiores a 5.000 m² como SG en vez de como SL, indicada en el párrafo anterior.

-Sería conveniente clarificar la calificación de espacios escolares actualmente dedicados a espacios libres

Como conclusión el núcleo urbano necesita reorientar las reservas de SG y SL en el sentido antes indicado y establecer un programa de dotar de operatividad a la ingente cuantía de suelo de reservas actualmente no operativas (74.148,35 m²). Es conveniente tener en cuenta la incidencia de la disponibilidad [cercana] de zonas verdes para la salud. La OMS fija que debe haber espacios verdes de al menos 0,5 has accesibles a una distancia lineal máxima de 300 metros desde cada domicilio. El Instituto de Salud Global de Barcelona (ISGlobal) ha utilizado el denominado índice de Vegetación de Diferencia Normalizada (NDVI por sus siglas en inglés) en su Estudio de Salud Urbana de mil ciudades europeas para medir dicho índice de vegetación NDVI, llegando a conclusiones muy relevantes incluso en cuanto a diferencia entre mortalidad de unas ciudades y otras relacionadas con la calidad y accesibilidad del espacio libre disponible en las ciudades. Asimismo, el simple sentido común en cuanto a la calidad del espacio urbano, en las olas de calor cada vez más frecuentes, debería de profundizar en la calidad de la dotación de arbolado, no solo de los espacios libres (evitando las plazas [duras], sino en el viario urbano de anchura suficiente, y tratar de generar recorridos viarios o peatonales a la [sombra] capaces de interconectar los recorridos peatonales más habituales entre residencia, trabajo, dotaciones y comercio básico.

2.10.5. ESTÁNDARES DE REFERENCIA EXISTENTES.

La LISTA y su R-LISTA, tal y como hemos apuntado anteriormente, establece expresamente para la ciudad existente un régimen bastante más flexible que el anterior de la LOUA, tanto en el artículo 82 del R-LISTA, como en su Anexo de definiciones, regulación para la que adquiere especial relevancia el concepto del **[nivel dotacional existente]** teniendo en cuenta el sistema de dotaciones **[realmente ejecutado y en uso]**. Por ello en las tablas del apartado 2.10.1 y 2.10.2 al final de cada concepto, hemos procurado diferenciar del total de previsiones, aquellas superficies realmente operativas. Para las características del municipio de El Cuervo de Sevilla, y a efectos de no generar distorsiones y estándares irreales de sistemas locales, hemos preferido considerar todo el suelo urbano una única área homogénea, a la que se adscribe la población existente de 8.716 hab. La evaluación de estos estándares se pone en lógica relación con la tabla de capacidad del núcleo urbano del apartado 2.8.3 de esta Memoria.

ESTÁNDAR DOTACIONAL EXISTENTE DE SISTEMAS LOCALES EN NÚCLEO URBANO					
Dotaciones locales	Dot. Existente m2	Sup edificada m2t	Viv existentes nº	Estándar m2/100 m2t	Estándar m2/hab
Equip	37.759,67	665.586,18	3.987	5,67	4,33
Esp lib y zv	74.137,10			11,14	8,51
Total	111.896,77	665.586,18	3.987	16,81	12,84

En cuanto a sistemas generales, indicar el matiz que, cuando el estándar actual es inferior a 5 m2/hab (se indica en **color rojo** en la tabla), dicho estándar actual de referencia debe de sustituirse por dicho estándar legal mínimo y, en el caso de que por el PBOM se proyecte un horizonte de capacidad superior a 10.000 hab, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 82.2 del R-LISTA, el estándar mínimo de referencia debería ser de 7 m2/hab.

ESTÁNDAR DOTACIONAL EXISTENTE DE SISTEMAS GENERALES					
Dotaciones generales	Dot. Existente m2	Sup edificada m2t	Viv existentes nº	Estándar m2/100 m2t	Estándar m2/hab
Equip	49.455,90	665.586,18	3.987	7,43	5,67
Esp lib y zv	36.333,02			5,46	4,17
Total	85.788,92	665.586,18	3.987	12,89	9,84
ESTÁNDAR MÍNIMO DE REFERENCIA					10,67

Como conclusión, puesto que el estándar actual existente de SG de espacios libres y zonas verdes es inferior al mínimo de 5 m2/hab del artículo 82 del R-LISTA, debe de adoptarse como estándar de referencia mínimo para el nuevo PGOM la cifra de 5 m2/hab (7 m2/hab si se superan los 10.000 hab) y, por lo tanto el estándar mínimo de referencia de SG será de 10,67 m2/hab.



2.11. ANÁLISIS DE ELEMENTOS QUE DEBAN CONTAR CON ALGÚN TIPO DE PROTECCIÓN PATRIMONIAL.

2.11.1. ELEMENTOS PROTEGIDOS POR EL PLANEAMIENTO VIGENTE O INSCRITOS EN EL CATÁLOGO GENERAL DE PATRIMONIO HISTÓRICO DE ANDALUCÍA.

Consultadas las diferentes fuentes oficiales dependientes de la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte ([Base de datos del patrimonio inmueble de Andalucía] [BDPIA]; [Sistema de Información para la Gestión de los Bienes Culturales de Andalucía] [MOSAICO]; y el [Inventario de edificios de interés arquitectónico de propiedad pública de carácter local en Andalucía], sólo se ha identificado un único elemento patrimonial protegido. Se trata del inmueble conocido como **Casa de Postas**. Dicho edificio se encuentra inscrito en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz; y por tanto, es obligada su inclusión como elemento patrimonial en el nuevo PBOM.

Respecto Patrimonio protegido por el Planeamiento vigente, debemos remitirnos a las Normas Urbanística, ya que no existe un documento de Catálogo como tal. En las NN.UU en su Libro 5º, Título Primero, Capítulo Tercero sobre [Condiciones Particulares en las distintas zonas de suelo urbano] se recoge la Ordenanza nº 3 de [Elementos que constituyen el Catálogo]. En el Artículo 5.27 aparecen recogidos los edificios que integran el catálogo, que únicamente son dos: la ya mencionada **Casa de Postas** y la **Iglesia de San José Obrero**.

2.11.2. PROPUESTA DE PATRIMONIO SUSCEPTIBLE DE PROTECCIÓN EN NÚCLEO URBANO.

De nuestro análisis de campo realizado en el núcleo y de la revisión de otras publicaciones y fuentes, se han identificado otros dos inmuebles que atesoran valores suficientes como para ser catalogados. Nos referimos al edificio del **Antiguo Cine**, (que

atesora un gran simbolismo como lugar de ocio de la sociedad de la localidad, y por haber albergado los actos del proceso de independencia del municipio) y la **Nave industrial en Av. de Jerez 51** (exponente de la arquitectura industrial de primera mitad del s.XX). Por tanto, estos dos inmuebles vienen a sumarse en el nuevo Catálogo del POBM, a los otros dos que ya estaban recogidos en el Plan vigente: **Casa de Postas** (incluida en el CGPHA) y la **Iglesia de San José Obrero**.

Vista de la Iglesia parroquial de San José Obrero.



En ese mismo análisis de campo se han podido identificar una serie de [Elementos Especiales] repartidos por el espacio público (esculturas, momentos conmemorativos, etc...), que atesoran un valor cultural y etnográfico como hitos de relevancia en el paisaje urbano y de la identidad cultural del municipio. En concreto, se propone dentro de la categoría de elementos especiales los siguientes:

-[**Monumento 19 de diciembre**] (hito de proclamación como municipio independiente).

- **Monumento a D. Andrés Sánchez de Alva** (personaje relevante en la historia reciente de la localidad).
- **Monumento a "José Antonio Gallego"** (alcalde bajo cuyo mandato se produce la independencia de Lebrija).
- **Azulejos en la fachada del Bar Sevilla Betis** (elemento singular en el paisaje de la travesía).

Vista del **Monumento 19 de diciembre** Hito conmemorativo de proclamación como municipio independiente.



Vista de los **Azulejos en la fachada del Bar Sevilla Betis**



En todo caso, el supuesto valor patrimonial de cada una de las propuestas realizadas y su posible inclusión en el futuro Catálogo, quedará supeditado al criterio municipal.

2.11.3. PROPUESTA DE PATRIMONIO SUSCEPTIBLE DE PROTECCIÓN EN EL ENTORNO RURAL.

Para el medio rural, ante la ausencia de bienes inventariados en las bases de datos oficiales, se ha realizado una profunda revisión de diversas publicaciones y estudios de difusión pública.

- En cuanto a patrimonio **arquitectónico y etnográfico** se han identificado en la publicación *Cortijos, haciendas y lagares. Arquitectura de las grandes explotaciones agrarias en Andalucía (Junta de Andalucía)*, tres inmuebles que podrían ser susceptibles de protección, para los que se propone su evaluación en detalle. Serían los siguientes:

- Cortijo El Cubo,
- Hacienda el Cornegil (incluida en TM de El Cuervo según delimitación oficial del IGN).
- Hacienda Las Monjas.

- En el caso del **patrimonio arqueológico** se ha tomado de referencia la publicación de la Revista *Onoba* (2023 nº 11), *El poblamiento romano y tardo-antiguo de El Cuervo*, donde se recogen los resultados de la prospección arqueológica superficial del término de El Cuervo, realizada en 2013 por el profesor de la Univ. de Sevilla, Luis-Gethsemaní Pérez Aguilar. Dicha prospección llega a identificar hasta 16 localizaciones arqueológicas, que a falta de una evaluación más detallada (Carta arqueológica), se proponen como posible patrimonio arqueológico a proteger. Las localizaciones se relacionan a continuación según figuran numeradas en el citado documento:

1. Los Tollos; 2. Cerro del Veinticinco; 3. Junquera I; 5. Junquera III; 6. Junquera IV; 7. El Cubo I; 8 El Cubo II; 9. Micones-El Quemado; 10.

Rodalabota-El Conejar; 11. Fuente Pasa; 12. Ermita Ntra. Sra. del Rosario; 13. La Dehesilla; 14. Casa Olarte; 15. La Cola; 16. Casa del Marqués-La Encinilla; 24. Cerro de la Mocha.

Será necesario para su adecuado contraste, requerir información detallada a la Delegación Territorial de la Consejería de de Turismo, Cultura y Deporte, de cualquier otra información que puedan tener sobre la citada prospección arqueológica.

- Finalmente, en relación a elementos o espacios de valor natural o paisajístico, entendemos necesario integrar en el futuro Catálogo, la categoría de espacios de especial interés paisajístico, proponiendo para tal categoría:

- La Laguna de los Tollos.

- El entorno de la Sierra de Gibalbín.

En todo caso, la posible inclusión de las propuestas citadas en un futuro Catálogo, quedará supeditado al criterio municipal.

Vista de la trasera del Cortijo del Cubo.



2.11.4. PROPUESTAS DEL CATÁLOGO EN TRAMITACIÓN ANTICIPADA A LA TRAMITACIÓN DEL PBOM.

Desde la actual Corporación municipal se tiene de una especial preocupación por la conservación del limitado patrimonio histórico existente en el municipio, lo que ha motivado que a finales de 2024, desde el Equipo de Gobierno Local se pidiera el equipo redactor del PBOM la posibilidad plenamente legal de anticipar en expediente independiente la tramitación de un Catálogo de bienes protegidos del municipio, a efectos de que a dicho patrimonio se le dotase lo antes posible de un régimen de protección urbanística que, aunque jurídicamente solo le cabe tener como referencia la precaria normativa urbanística de protección del planeamiento general actualmente vigente (NNSS + PGOU-AdP), dicho Catálogo y la descripción de los elementos a proteger que constan en las Fichas de cada inmueble o elemento, es suficiente para que, de forma transitoria hasta la aprobación definitiva del PBOM, dichos bienes tengan garantizado un régimen de protección.

Dicho documento de Catálogo fue redactado en diciembre de 2024 y aprobado inicialmente por el Ayuntamiento en Pleno de 13-03-2025 (BOP de 28-03-2025) y es previsible que antes de fin de año alcance la aprobación definitiva.

No obstante desde el PBOM obviamente se propondrá el mismo Catálogo de bienes, si bien desde la nueva normativa urbanística del nuevo Plan se garantizará la plena coherencia con los mecanismos normativos más actuales en sustitución de la precaria remisión a la normativa actual de las NNSS+PGOU-AdP.

En las páginas siguientes se incluye el listado de bienes protegidos del Catálogo actualmente en tramitación.

Tabla 1: CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS DE EL CUERVO DE SEVILLA / NÚCLEO URBANO / PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y ETNOGRÁFICO							
CÓDIGO	DENOMINACIÓN	CATASTRAL	CATALOGACIÓN	NIVEL			OBSERVACIONES
				A	B	C	

NU-AE-1	Casa de Postas	36262/01	Arquitectónico y etnográfico		B		Incluido en CGPHA
NU-AE-2	Iglesia de San José Obrero	39290/17	Arquitectónico y etnográfico	A			Propuesta inclusión en CGPHA
NU-AE-3	Antiguo Cine	39272/01	Arquitectónico y etnográfico			C	
NU-AE-4	Nave tradicional en Av. de Jerez	39291/02	Arquitectónico y etnográfico		B		
NU-AE-5	Antigua sede de la Tenencia de Alcaldía.	39291/04	Arquitectónico y etnográfico		B		

Tabla 2: CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS DE EL CUERVO DE SEVILLA / NÚCLEO URBANO / PATRIMONIO DE ELEMENTOS ESPECIALES							
CÓDIGO	DENOMINACIÓN	CATASTRAL	CATALOGACIÓN	TIPO			OBSERVACIONES
				A	B	C	

NU-EE-1	Monumento 19 de Diciembre	(Vario)	Elementos especiales	A			
NU-EE-2	Monumento a D. Andrés Sánchez de Alva	(Vario)	Elementos especiales	A			
NU-EE-3	Monumento a D. José Antonio Gallego	(Vario)	Elementos especiales	A			
NU-EE-4	Azulejos en fachada Bar Sevilla-Betis	39272/07	Elementos especiales	A			
NU-EE-5	Azulejo de la Virgen del Rosario	37261/01	Elementos especiales	A			
NU-EE-6	Mojón del Límite provincial	(Vario)	Elementos especiales	A			
NU-EE-7	Fuente pública en Av. de Jerez	41290/01	Elementos especiales	A			
NU-EE-8	Monumento al Gamo	44311/01	Elementos especiales	A			

Tabla 3: CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS DE EL CUERVO DE SEVILLA / TERRITORIO MUNICIPAL / PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y ETNOGRÁFICO							
CÓDIGO	DENOMINACIÓN	CATASTRAL Polg. / Parc.	CATALOGACIÓN	NIVEL			OBSERVACIONES
				A	B	C	

TM-AE-1	Cortijo El Cubo	7 / 43	Patrimonio arquitectónico y etnológico			C	
TM-AE-2	Hacienda Las Monjas	2 / 69	Patrimonio arquitectónico y etnológico			C	

Tabla 4: CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS DE EL CUERVO DE SEVILLA / TERRITORIO MUNICIPAL / PATRIMONIO DE ELEMENTOS ESPECIALES							
CÓDIGO	DENOMINACIÓN	CATASTRAL Polg. / Parc.	CATALOGACIÓN	NIVEL			OBSERVACIONES
				A	B	C	

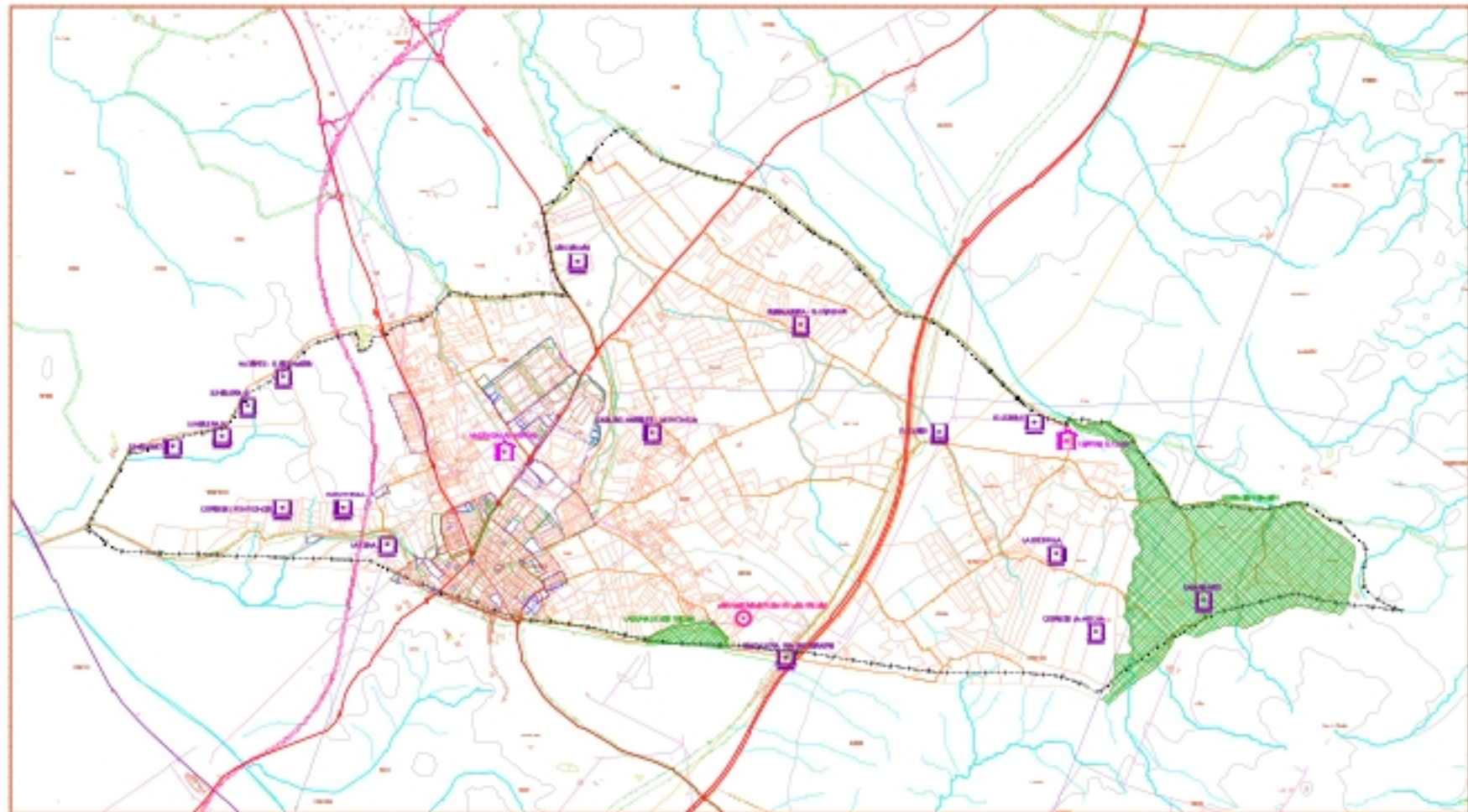
TM-EE-1	Abrevadero o Pilón de los Tollos	8 / 170	Elementos especiales	A			
---------	----------------------------------	---------	----------------------	---	--	--	--

Tabla 5: CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS DE EL CUERVO DE SEVILLA / TERRITORIO MUNICIPAL / PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO								
CÓDIGO	DENOMINACIÓN	CATASTRAL Polg. / Parc.	CATALOGACIÓN	GRADO				OBSERVACIONES
				ZRA	I	II	III	

TM-Y-1	Los Tollos	4 / 25 y 26	Patrimonio arqueológico					
TM-Y-2	Cerro del Veinticinco	1 / 53	Patrimonio arqueológico					
TM-Y-3	Junquera I	1 / 64	Patrimonio arqueológico					
TM-Y-4	Junquera III	1 / 102	Patrimonio arqueológico					
TM-Y-5	Junquera IV	1 / 64	Patrimonio arqueológico					
TM-Y-6	El Cubo I	7 / 43	Patrimonio arqueológico					
TM-Y-7	El Cubo II	7 / 43	Patrimonio arqueológico					
TM-Y-8	Micones - El Quemado	1 / 102	Patrimonio arqueológico					
TM-Y-9	Rodalabota - El Conejar	5 / 63 y 94	Patrimonio arqueológico					
TM-Y-10	Fuente Pasa	1 / 1 y 41	Patrimonio arqueológico					
TM-Y-11	Ermita de Ntra. Sra. del Rosario	7 / 3	Patrimonio arqueológico					
TM-Y-12	La Dehesilla	7 / 140	Patrimonio arqueológico					
TM-Y-13	Casa Olarte	7 / 149	Patrimonio arqueológico					
TM-Y-14	La Cola	1 / 74	Patrimonio arqueológico					
TM-Y-15	Casa del Marqués - La Encinilla	3 / 60	Patrimonio arqueológico					
TM-Y-16	Cerro de la Mocha	7 / 121	Patrimonio arqueológico					

Tabla 6: CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS DE EL CUERVO DE SEVILLA / TERRITORIO MUNICIPAL / PATRIMONIO DE ESPACIOS DE ESPECIAL INTERÉS PAISAJÍSTICO					
CÓDIGO	DENOMINACIÓN	CATASTRAL	CATALOGACIÓN	TIPO	OBSERVACIONES
				EIP	

TM-IP-1	Laguna de los Tollos	Diversas	Patrimonio paisajístico	EIP		
TM-IP-2	Sierra de Gibalbín	Diversas	Patrimonio paisajístico	EIP		



PROPUESTA DE PATRIMONIO RURAL

-  PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y ETNOGRAFICO.
-  PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.
-  PATRIMONIO DE ELEMENTOS ESPECIALES.
-  PATRIMONIO DE INTERÉS NATURAL Y PISAJÍSTICO.



Figura: 2.33
TERRITORIO MUNICIPAL
PROPUESTA DE CATÁLOGO

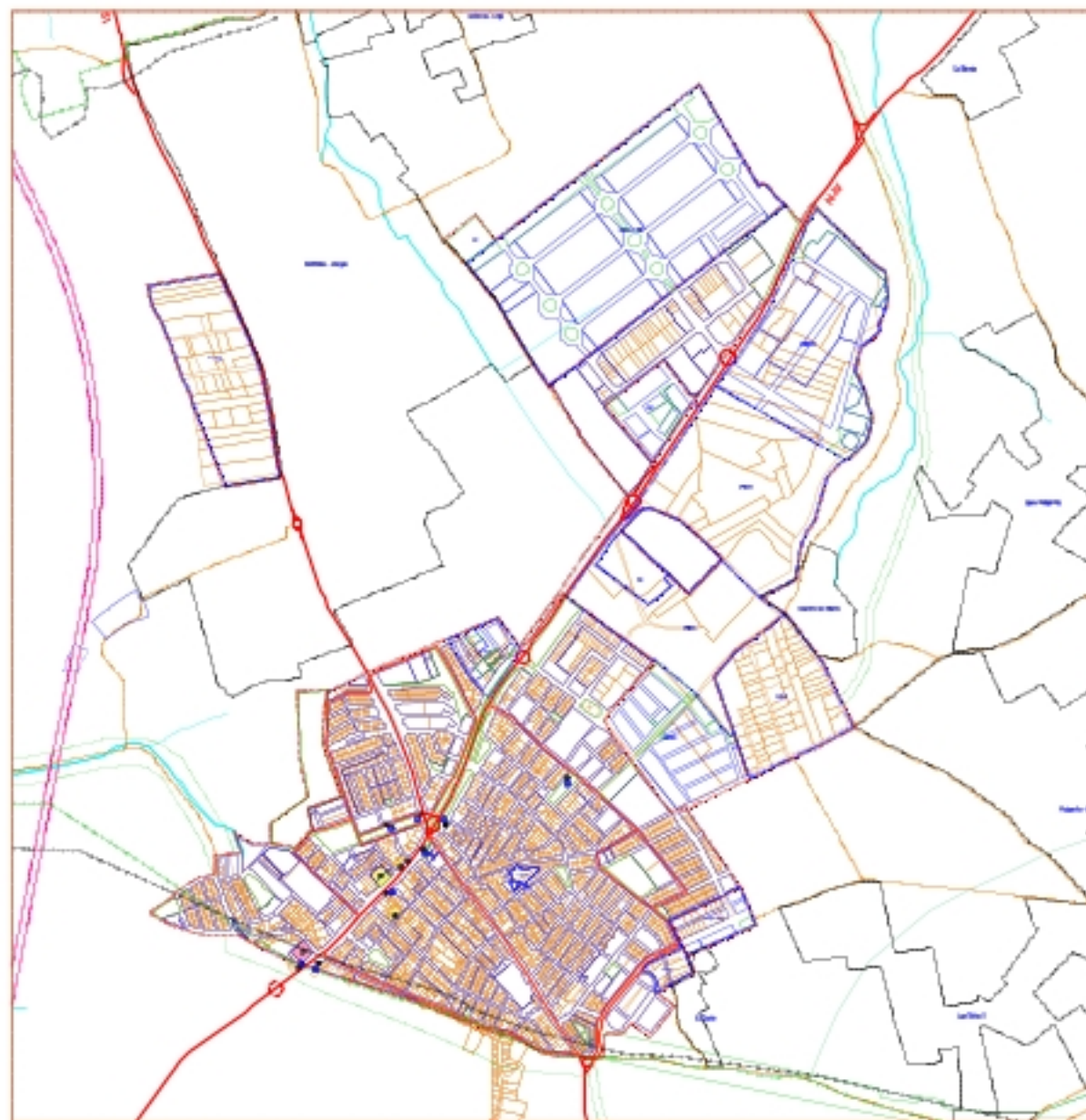


Figura: 2.34
NÚCLEO URBANO
PROPUESTA DE CATÁLOGO

- PROPUESTA DE BIENES CATALOGADOS EN EL NÚCLEO URBANO**
- BIENES DE INTERÉS SUPRALOCAL**
- DECLARADOS B.O.C. DE INCLUIR EN COPAL
- ① "Casa de Pineda"
(Incluído en el Catálogo General de Patrimonio Histórico de Andalucía)
- BIENES DE INTERÉS LOCAL/MUNICIPAL**
- BIENES INMUEBLES**
- ② "Plaza de San Juan"
③ "Casa de la Cruz"
④ "Antigua Casa"
⑤ "Antigua Casa de la Cruz"
- EDIFICIOS ESPECIALES**
- ⑥ "Monumento al Descubrimiento"
⑦ "Monumento a los Reyes Católicos"
⑧ "Monumento a San Fernando"
⑨ "Monumento a San Juan"
⑩ "Monumento a San Juan"
⑪ "Monumento a San Juan"
⑫ "Monumento a San Juan"
⑬ "Monumento a San Juan"



2.12. UNIDADES AMBIENTALES Y CAPACIDAD DE ACOGIDA.

Las unidades ambientales constituyen la parte central del tratamiento del medio físico. Son porciones del territorio definidas e identificadas según criterios de homogeneidad relativa o por la existencia de algún factor predominante, en función de las cuales se realiza el diagnóstico de ese sector. Son el resultado de una combinación entre la base geomorfológica, la cobertura vegetal y el uso del suelo.

Los criterios que se han utilizado para definir las distintas unidades identificadas en el municipio, se corresponden con cuatro categorías no excluyentes, más la zona urbana:

- *Criterios ecológicos* (se integran los distintos ecosistemas, atendiendo a los distintos usos naturales y valor ambiental).
- *Criterios científicos, culturales o patrimoniales* (elementos patrimoniales arquitectónicos, arqueológicos y etnográficos; junto a elementos singulares naturales).
- *Criterios de productividad primaria* (se engloban los usos del suelo dedicados a cultivos).
- *Criterios normativos* (zonificación derivada de los diferentes espacios naturales protegidos y de las legislaciones sectoriales: carreteras, vías pecuarias, agua, etc...)

De todas ellas se realizará la valoración de su Calidad Ambiental, y de su Capacidad de Acogida, como paso previo para fijar un modelo de crecimiento y territorial definitivo.

En lo que respecta a la capacidad de acogida del entorno del núcleo urbano, se han de seguir en su evaluación los siguientes parámetros:

- Clasificación y estado de desarrollo del planeamiento general vigente.
- Límites de crecimiento por razones de incidencia paisajística.
- Evaluación de la afección a posibles elementos de interés patrimonial y grados de protección de yacimientos arqueológicos existentes.
- Análisis de pendientes y clasificación de idoneidad de los terrenos, en función de las mismas.
- Determinación de la incidencia socio-económica en relación a la pérdida de terrenos agrícolas a favor de nuevos suelos urbanizados.

En base a dicho conjunto de criterios, y tras el resultado del proceso de participación de la fase de Avance, se deberán concretar los criterios para la elaboración del documento para aprobación inicial del PBOM, en el que, de entre los terrenos con capacidad de acogida idónea, se definirá el modelo urbano de crecimiento definitivo para que el municipio.

Tabla 2.13: Tipología de Unidades Ambientales.

I. Unidades definidas por criterios ecológicos	<i>Ecosistemas forestales climatófilos o cuasiclimáticos</i>
	• Áreas forestales de alto valor ecológico (monte noble, bosques de quercus, acebuches y formaciones riparias).
	<i>Ecosistemas forestales climatófilos o de sustitución.</i>
	• Cauces y láminas de agua naturales.
	<i>Ecosistemas forestales de sustitución o de origen antrópico.</i>
	• Áreas forestales de medio y bajo valor ecológico (monte mediterráneo de sustitución, pastizales y especies arbóreas introducidas).

II. Unidades definidas por criterios científicos, culturales o patrimoniales	<i>Patrimonio cultural.</i> • Patrimonio arquitectónico y etnográfico. • Patrimonio arqueológico. • Elementos Especiales.
III. Unidades definidas por criterios de productividad primaria	• Áreas agrícolas. Cultivos: mayoritariamente Herbáceos (Cereales y Cultivos industriales) y Leñosos (olivar y frutales); y Hortícolas.
IV. Unidades definidas por criterios normativos	<i>Zonas de Especial Conservación (ZECs):</i> • ZEC - Laguna de los Tollos (ES6120011) • ZEC Salado Lebrija-Las Cabezas (ES6180014) <i>Espacios catalogados en el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Sevilla y de Cádiz</i> • Laguna de los Tollos. ZH-8. • Sierra de Gíbalbín. CS-3. <i>Hábitats de Interés Comunitario.</i> • Zonas con presencia de algún HIC. <i>Otros elementos territoriales con normativa sectorial específica</i> • Vías pecuarias y descansaderos. • Red fluvial y láminas de agua. • Red de carreteras.
V. Zonas urbanizadas	<i>Zonas que en la normativa vigente quedan reconocidas como suelo urbano y otras zonas transformadas</i>

2.12.1. VALORACIÓN DE LA CALIDAD AMBIENTAL.

Se entiende por valor los méritos que tiene un punto genérico del territorio, o de forma operativa, una unidad ambiental, para no ser alterada en su situación actual. La valoración se realiza en términos

de tantas dimensiones de valor como criterios utilizados para la definición de las unidades ambientales: ecológica, científico-cultural, productiva, paisajística y de normativa. Hay que mencionar que por más que una unidad ambiental se haya definido bajo uno de estos criterios, ello no significa que no tenga valores en función de los demás.

En este sentido el valor total de cada unidad ambiental resulta de la consideración conjunta de las dimensiones enunciadas, en suma, de su agregación. Estas son de carácter cualitativo, con la excepción del caso de la productividad, que se puede medir. Por ello la valoración exige aplicar criterios de valor ampliamente aceptados y contrastados, así como utilizar escalas jerárquicas que proporcionan meros rangos de valor.

Los más importantes de dichos criterios de valoración son los siguientes:

- **Grado de evolución ecológica (proximidad al clímax):** Medida en que una comunidad biótica se acerca a su estado final o estable en su serie evolutiva y en equilibrio con el hábitat físico.
- **Naturalidad:** Calidad de natural. Conformidad de las cosas con el orden regular. // Aquella cualidad de un ecosistema o alguna parte de él que da a conocer su grado de independencia respecto de la acción del hombre, o lo que es igual, lo escaso de la influencia transformadora del hombre.
- **Rareza:** La peculiaridad que tienen algunas especies de ser escasas en un territorio determinado.
- **Diversidad:** Variedad, desemejanza, diferencia. Abundancia de cosas distintas. Diferencia dentro de la unidad. // Número de especies diferentes, que coinciden en algún punto, o bajo la misma condición.
- **Representatividad:** Aquella cualidad de un territorio, ecosistema o parte de él, que le hace ser simbólico de un determinado medio natural en el que se sitúa.

- **Significación para el territorio considerado:** Grado de importancia que supone para el territorio considerado, esto es, en qué manera la afectación de una unidad ambiental supondrá problemas para el conjunto del territorio en que se encuentra.
- **Singularidad:** Condición de fuera de lo común. La Singularidad de los rasgos bióticos y abióticos de un territorio es una de las razones importantes para su conservación.
- **Carácter endémico:** Aquel carácter cuya ocurrencia natural sólo se limita a una cierta región.
- **Complejidad:** Aquella cualidad de un territorio o alguna parte de él, que le hace ser complejo, esto es, que consta de muchas partes.

Aplicando los citados criterios de valoración a las unidades ambientales antes relacionadas se obtiene una tabla de valoración (que se muestra más adelante). Estos resultados, a su vez, se pueden plasmar cartográficamente en un Mapa de Valor del territorio. Las casillas en blanco de dicha tabla indican que no corresponde evaluar ese valor concreto para la unidad en cuestión.

2.12.2. ANÁLISIS DE LA CAPACIDAD DE ACOGIDA DE LAS UNIDADES.

Por capacidad de acogida de un punto del territorio se entiende el mejor uso que puede hacerse de él teniendo en cuenta tanto el punto de vista del promotor de la actividad que ese uso comporta, como el punto de vista social, representado por la necesidad de conservar el medio. Constituye la capacidad de acogida la evaluación de los ecosistemas" como paso previo a la utilización y explotación de los mismos.

La capacidad de acogida se puede expresar referida a las unidades ambientales. Representa la forma en que cada una de ellas puede utilizarse en beneficio del Hombre sin que sufra alteraciones

inaceptables en sus características y valores. Por ello, y como paso previo a su determinación es necesario definir aquellas actividades, actuales y potenciales, que pueden darse en el territorio, y tipificarlas de manera operativa. Puesto que estamos en el ámbito de la Planificación Urbanística y no de la Ordenación del Territorio en sentido global, la relación de actividades actuales y potenciales a considerar se limita a las contempladas y reguladas dentro de la normativa vigente para el Suelo Rústico.

- **Edificación agrícola:** Edificación vinculada a una explotación agrícola o ganadera y que sirve de asiento a la finca.
- **Servicio de carretera:** Edificaciones o instalaciones situadas junto a las carreteras destinadas al servicio de los usuarios de las mismas.
- **Edificación pública:** Edificaciones de titularidad o uso público.
- **Instalación deportiva y recreativa:** Instalaciones destinadas a actividades relacionadas con el ocio, esparcimiento y deportivas, que por la gran superficie de espacios libres que requieren hayan de implantarse necesariamente en el medio rural.
- **Instalación agropecuaria:** Edificaciones destinadas al almacenamiento o primera transformación de productos agrícolas, a la estabulación de ganado y aves, y piscifactorías.
- **Industria:** Edificaciones o instalaciones destinadas a la fabricación, manufacturación o elaboración, y almacenamiento de productos.
- **Instalación extractiva:** Instalaciones destinadas a la obtención de materia prima inorgánica del subsuelo o de superficie, pudiendo incluir un posterior proceso de transformación inicial de esta materia.
- **Edificación vinculada a grandes infraestructuras:** Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
- **Vertedero:** Instalaciones destinadas al vertido de residuos y

- depósitos de escombros, basura y material de desecho, pudiendo incluir su tratamiento y transformación posterior.
- **Vivienda:** Edificación aislada para vivienda unifamiliar.
- **Infraestructuras interurbanas:** carreteras, vías férreas, canales, Líneas eléctricas, redes de agua, saneamiento, telecomunicaciones, etc....

En la correspondiente tabla que más adelante se presenta, se especifica la relación territorio-actividades en términos de la capacidad de acogida. La entrada por filas está ocupada por las unidades ambientales y la entrada por columnas corresponde a las actividades actuales y potenciales que se relacionaron en el epígrafe anterior. Las casillas de cruce expresan la capacidad de cada unidad ambiental para acoger las actividades de acuerdo con los siguientes niveles:

- **Usos y actividades propiciados**
 - Existentes. Indica que el área a que se asigna se está utilizando racionalmente en la actualidad.
 - A introducir. Indica que conviene cambiar el uso actual en caso de incompatibilidad con el propiciado, o que se superponga, como uso múltiple, en caso de compatibilidad.
- **Usos y actividades aceptables**
 - Sin limitaciones. Indica que es compatible con las características de la unidad a que se aplica, aunque no propiciado
 - Con limitaciones. Indica que el uso sólo es aceptable en ciertas condiciones definidas por informes, dictámenes o

licencias favorables del organismo responsable de la Administración.

- **Usos y actividades prohibidos**
 - Indica que si se ubicasen en el área a que se aplica, se producirían graves alteraciones de sus características y valores ecológicos, productivos y paisajísticos.

Las casillas en blanco significan que la actividad no tiene sentido en la unidad ambiental correspondiente, no procediendo su evaluación.

Vista desde el Mirador de la Laguna de los Tollos.



Trazado de la Cañada Real de Sevilla a Cádiz junto a la AP-4.



Tabla 2.13.2.a. Valoración de la Capacidad ambiental. Unidades Ambientales.

VALORACIÓN DE LA CALIDAD AMBIENTAL					
UNIDADES DE AMBIENTALES	VALORES DE CONSERVACIÓN				
	Valor científico-cultural	Valor paisajístico	Valor productivo	Valor ecológico	VALOR TOTAL
Unidades definidas por criterios ecológicos					
Áreas forestales de alto valor ecológico (monte noble, bosques de quercus, acebuches y formaciones riparias).	Alto	Muy Alto	Medio	Muy Alto	Muy Alto
Cauces y láminas de agua naturales.	Alto	Alto	Medio	Alto	Alto
Áreas forestales de medio y bajo valor ecológico (monte mediterráneo de sustitución, pastizales y especies arbóreas introducidas).	Medio	Alto	Medio	Alto	Alto
Unidades definidas por criterios científicos, culturales o patrimoniales					
Patrimonio arquitectónico y etnográfico.	Alto	Alto	Medio	-	Alto
Patrimonio arqueológico.	Muy Alto	Medio	Bajo	-	Alto
Patrimonio elementos especiales.	Alto	Alto	Medio	-	Alto
Unidades definidas por criterios de productividad primaria					
Cultivos: mayoritariamente Herbáceos (Cereales y Cultivos industriales); también Leñosos (olivar y frutales) y Hortícolas.	Bajo	Medio	Muy Alto	Medio	Medio
Unidades definidas por criterios normativos					
Plan Especial de Protección del Medio Físico: CS-3. Sierra de Gíbalbín. ZH-8. Laguna de los Tollos.	Alto	Muy Alto	Medio	Alto	Alto
	Muy Alto	Muy Alto	Medio	Muy Alto	Muy Alto
Zonas Especial Conservación: ZEC Salado Lebrija-Las Cabezas (ES6180014) ZEC - Laguna de los Tollos (ES6120011)	Alto	Muy Alto	Medio	Alto	Alto
	Muy Alto	Muy Alto	Medio	Muy Alto	Muy Alto
Zonas con presencia de algún Hábitat de Interés Comunitario.	Alto	Alto	Medio	Muy Alto	Alto
Vías pecuarias y descansaderos.	Medio	Alto	Medio	Medio	Medio
Red fluvial y láminas de agua.	Medio	Alto	Medio	Alto	Alto
Red de carreteras.	-	Alto	Alto	-	Medio
Zonas urbanizadas	Medio	Medio	Muy Alto	Bajo	Medio

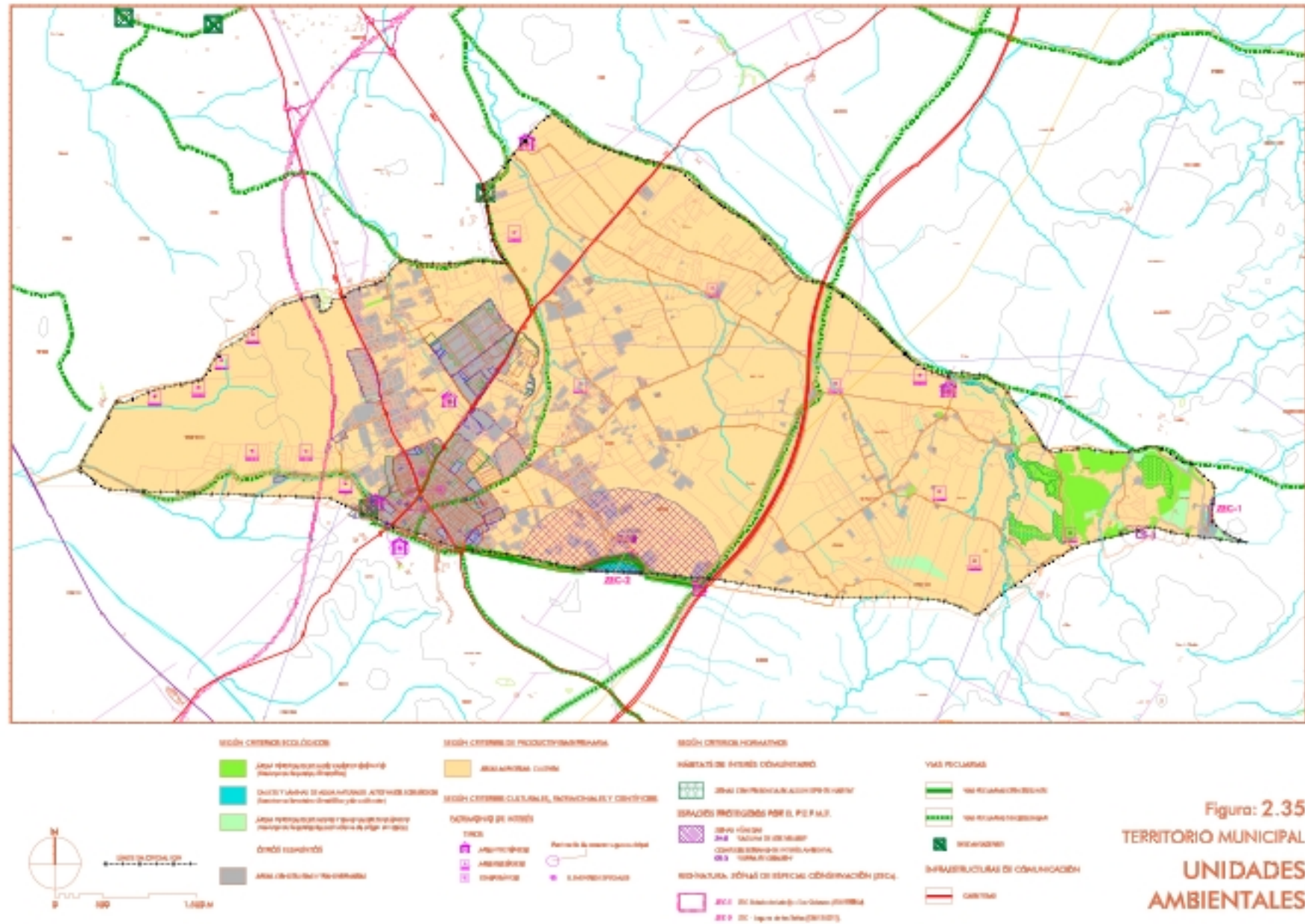
Tabla 2.13.2.b. Valoración de la Capacidad de Acogida. Unidades Ambientales.

CAPACIDAD DE ACOGIDA											
UNIDADES	Actividades agrarias		Urbanización		Actividades Industriales		Infraestructuras y equipamientos				
	Edificación agrícola	Instalación agropecuaria	Vivienda	Edificación pública	Industria	Instalación extractiva	Servicio de Carretera	Edif. vinculada a grandes infraestructuras	Instalación deportiva y recreativa	Vertedero	Infraestructuras interurbanas
Unidades definidas por criterios ecológicos											
Áreas forestales de alto valor ecológico (monte noble, bosques de quercus, acebuches y formaciones riparias).	1	2a	1	2a	1	1	1	2a	2a	1	2a
Cauces y láminas de agua naturales.	1	2a	1	2a	1	2a	1	2a	2a	1	2a
Áreas forestales de medio y bajo valor ecológico (monte mediterráneo de sustitución, pastizales y especies arbóreas introducidas).	2a	2a	2 a	2a	1	1	1	2a	2a	1	2a
Unidades definidas por criterios científicos, culturales o patrimoniales											
Patrimonio arquitectónico y etnográfico.	1	1	2a	2a	1	1	1	1	1	1	1
Patrimonio elementos especiales	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Patrimonio arqueológico.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Unidades definidas por criterios de productividad primaria											
Cultivos: mayoritariamente Herbáceos (Cereales y Cultivos industriales); también Leñosos (olivar y frutales) y Hortícolas.	2a	2a	2a	2b	2a	2a	2b	2b	2a	1	2b
Unidades definidas por criterios normativos											
PEPMF CS-3. Sierra de Gíbalbín.	2a	2a	1	2b	1	1	2a	2a	2a	1	2b
PEPMF ZH-8: Laguna los Tollos	1	1	1	2a	1	1	1	1	2a	1	1

CAPACIDAD DE ACOGIDA											
UNIDADES	Actividades agrarias		Urbanización		Actividades Industriales		Infraestructuras y equipamientos				
	Edificación agrícola	Instalación agropecuaria	Vivienda	Edificación pública	Industria	Instalación extractiva	Servicio de Carretera	Edif. vinculada a grandes infraestructuras	Instalación deportiva y recreativa	Vertedero	Infraestructuras interurbanas
ZEC Salado de Lebrija □ Las Cabezas" (ES6180014)	1	1	1	2a	1	1	1	1	2a	1	1
ZEC - Laguna de los Tollos (ES6120011)	1	1	1	2a	1	1	1	1	2a	1	1
Zonas con presencia de algún Hábitat de Interés Comunitario.	2a	2a	1	2a	1	1	2a	2a	2a	1	2a
Vías pecuarias y descansaderos.	1	1	1	2a	1	1	2a	2a	2a	1	2a
Red fluvial y láminas de agua.	1	1	1	2a	1	1	1	2a	2a	1	2a
Red de carreteras.	1	1	1	1	1	1	3	2b	1	1	2b
Zonas urbanizadas	1	1	3	3	3	1	2a	2a	3	1	2a
1 = actividades y usos prohibidos; 2 = permitidos (2 a = con limitaciones; 2 b = sin limitaciones); 3 = propiciados											

Panorámica de campos de cereal al pie de la Sierra de Gibalbín.





3. ANÁLISIS DE LAS CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE Y DE SU EJECUCIÓN.

3.1. PLANEAMIENTO GENERAL Y DE DESARROLLO VIGENTE Y GRADO DE EJECUCIÓN.

El planeamiento general vigente en el municipio está constituido por:

- Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal (NNSS), aprobadas definitivamente por la CPOTU el 21-12-2001 (BOP 19-04-2002). Por lo tanto estamos en cuanto a ordenación *pormenorizada* vigente, ante un instrumento del régimen previo a la LOUA.

- PGOU, Adaptación Parcial a la LOUA, aprobado definitivamente por Ayto con fecha 20-04-2009 (BOP 04-09-2009). Este instrumento, por limitación del *Decreto 11/2008* que los regulaba, se refería solo a la ordenación *estructural*

Se han formulado y aprobado 4 modificaciones de las NNSS y 6 del PGOU-AdP, y una adicional en trámite. Algunas de especial calado en cuanto a incorporación de nuevos ámbitos según comparación de la clasificación del núcleo de las NNSS y el la síntesis de las mismas se refleja en la tabla siguiente.



MODIFICACIONES DE LAS NNSS VIGENTES

NÚMERO MODIF.	APROBACIÓN DEFINITIVA	CARÁCTER ESTRUCTURAL	DENOMINACIÓN	OBJETO / OBSERVACIONES
1	14-03-2006	X	Modificación de las NNSS, de nuevo Sector PP-3 La Calera	-Reajuste del ámbito del Sector PP-3 La Calera, incrementando su superficie en 1,62 has. Se cambia sistema de actuación a compensación y se modifica parcela mínima.
2	25-01-2007	X	Sector PP-T1. Ampliación Sector Urbanizable Ordenado de Centro de Transportes	Ampliación en 32,17 has, edificabilidad global 0,5 m ² /m ² s
3	29-01-2007		Modificación ordenación pormenorizada en C/ Miguel Hernández y Avda 19 de diciembre	Apertura de nuevo viario de conexión de c/ Migel Hernández y Avda. 19 de diciembre, incrementando aprovechamiento de parcela catastral indicada en documento de modificación.
4	16-03-2009		Modificación ordenación pormenorizada, incremento de una planta la altura máxima entre c/ Los Quinteros y Avda 19 de diciembre	-Según descripción de la denominación

MODIFICACIONES DEL PGOU-AdP VIGENTE

NÚMERO MODIF.	APROBACIÓN DEFINITIVA	CARÁCTER ESTRUCTURAL	DENOMINACIÓN	OBJETO / OBSERVACIONES
1	26-01-2010		Cambio de uso docente a SIPS sanitario en Sector PP-3 La Calera	Implantación de un Centro de Salud Tipo II, para lo que es necesaria una parcela de las características previstas en la modificación.
2	30-07-2010	X	Reestructuración de SG Deportivo en el SUS-1 (antiguo PP-1 Rodalabota)	El objetivo es crear unas pistas de ciclismo por la tradición de dicho deporte en el municipio.
3	05-10-2010		Modificación de artículo 17 de Ordenanzas del Sector PP-5	Se permite retranqueo de fachada para facilitar aparcamiento interior; se modifica parcela mínima para facilitar VPO y añadir acceso a cubierta sin consumir edificabilidad.
4	05-10-2010		Modificación de artículo 93.1, 93.2 y 94 de Ordenanzas de PP-3 La Calera	Se altera la alineación a vial, ocupación y edificabilidad neta.
5	29-04-2015	X	Cambio de zonificación de espacios libres en Avda. Jerez	-Cambio de zonificación de espacios libres en Avda Jerez que pasan a calificarse residencial y reubicación en Avda. de Cádiz esquina Santa Isabel.
6	21-09-2017		Sector PP-5. Cambio de zonificación de zona comercial y de equipamiento social	-Sector PP-5. Cambios de situación de equipamientos social y comercial.

7	En trámite Av 21-09-2023	Modificación de ordenación pormenorizada en 3 situaciones del núcleo urbano	-Anulación de conexión entre calles Concordia y Tórtola. -Anulación de prolongación de c/ Gorrión. -Reajuste del viario de enlace entre las calles Mochuelo y Gamo.
---	-----------------------------	---	---

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO (DETALLADO) VIGENTE			
IDENTIFICACIÓN DEL PLAN	APROBACIÓN DEFINITIVA		
	FECHA	PUBLICACIÓN	ÓRGANO
Plan Parcial PP-T1 C. Transportes	30-01-03	BOP 10-06-23	CPOTU
PP-T1 Ampliación C. Transportes	25-01-07	BOJA 14-03-07	CPOTU
PP-4 Bajo de Guía	19-11-04	BOP 09-02-08	Ayto
PP-5 Cra Lebrija	25-03-04	BOP 28-03-09	Ayto
PP-3 La Calera	31-07-06	BOP 26-09-06	Ayto
PP-2 El Gamo	25-09-06	BOP 26-11-07	Ayto
PP-T2 Concepción	23-01-09	BOP 08-06-09	Ayto
E. Detalle UE-1 Bda La Cruz	24-04-09	BOP 30-05-09	Ayto
Mod E. Detalle UE-1 La Cruz	11-11-21	BOP 07-05-22	Ayto
E. Detalle Sector PP-5 Cra Lebrija	08-09-11	BOP 28-09-11	Ayto
E. Detalle Sector PP-T1 C. Transportes	08-11-12	BOP 04-12-12	Ayto

El grado de desarrollo alcanzado se refleja en las Figura 3.1 y 3.2 de las páginas siguientes, y se sintetiza en los siguientes datos:

-De los 5 ámbitos de reforma interior en suelo urbano no consolidado (244.272 m² en total), solamente la UE-1 (23.119 m²) ha alcanzado la aprobación de su planeamiento, pero no consta culminada la urbanización y equidistribución, aunque está en este momento en curso de solución de la zona más consolidada, y en coordinación la

zona libre de edificación con posible ampliación en el marco del PBOM.

-De los 10 sectores de desarrollo en suelo urbanizable (1.035.220 m²), han alcanzado las siguientes estados:

- Planeamiento + urbanización: 3,34 has correspondientes al SG de parque urbano Vicente Ferrer.
- Sectores son solo planeamiento aprobado, pero no completado desarrollo: 6 sectores y 67,11 has.
- Sin desarrollo: 2 sectores y 29,52 has.

Por lo tanto está claro que si bien el desarrollo en cuanto a planeamiento ha sido bastante relevante, no así la culminación de urbanización y equidistribución. Estamos casi totalmente ante planeamientos de desarrollo previos o inmediatamente posteriores a la crisis de 2007, por lo que habrá que valorar individualizadamente el grado de adecuación de dichos planes a las circunstancias actuales y aprovechar desde el PBOM para la asunción como [ATUs delimitadas] o la reorientación de sus determinaciones y valorar el grado de compromiso de los propietarios que pudiera permitir incorporar propuestas de delimitación de ATUs desde el propio PBOM, o simplemente dejarlos o no incluidos dentro del [modelo de ordenación estratégica a medio-largo plazo], para su posible activación vía propuesta de delimitación de ATUs, cuando sea necesaria y esté justificada su transformación urbanística. La elaboración del Avance o su información pública serían los momentos idóneos para la concertación con los propietarios.

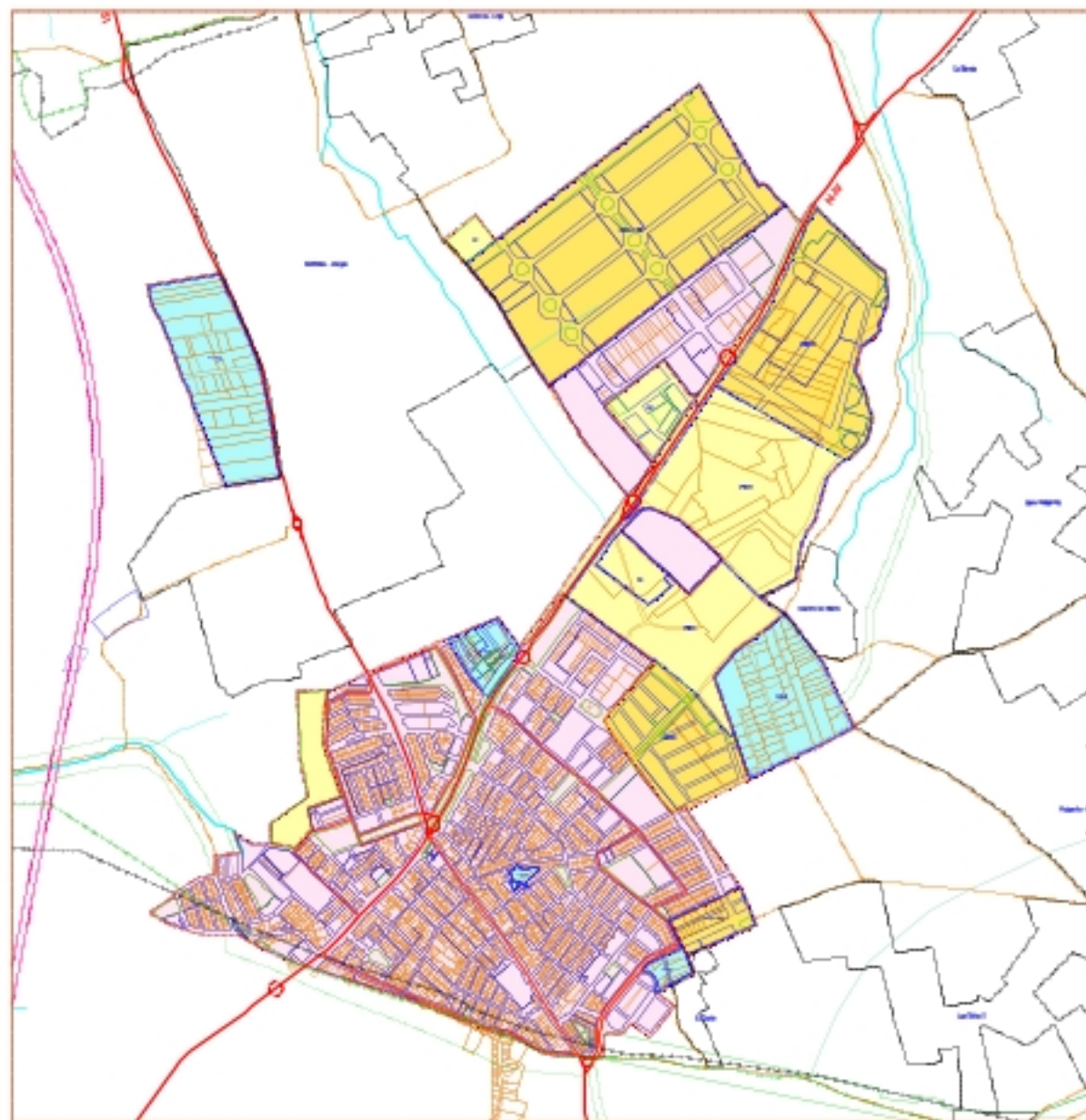


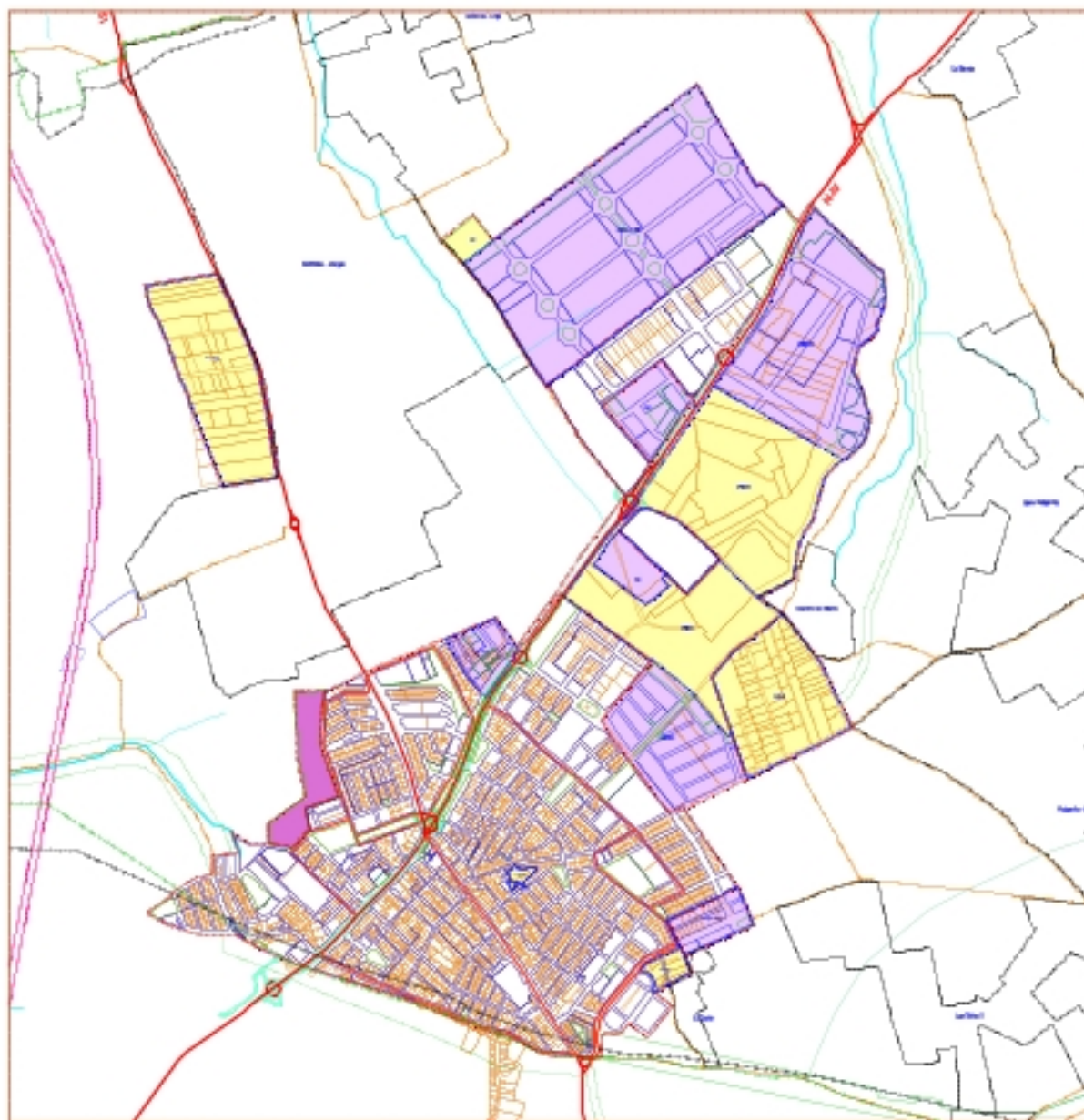
Figura: 3.1
NÚCLEO URBANO
CLASIFICACIÓN DE SUELO

CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

-  SUELO URBANO CONSOLIDADO
-  SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
-  SUELO URBANIZABLE ORDENADO
-  SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO



Figura: 3.2
NÚCLEO URBANO
ESTADO DE
DESARROLLO



ESTADO DE DESARROLLO

- PLANEAMIENTO APROBADO + URBANIZACIÓN
- PLANEAMIENTO APROBADO SIN URBANIZAR
- SIN DESARROLLO DE PLANEAMIENTO
- INNOVACIONES DE PGOU-AUP EN TRÁMITE
- OTROS PROYECTOS SINGULARES EN CURSO
HUMANIZACIÓN DE LA TRAVESÍA



3.2. DESARROLLO NO REGLADO. ASENTAMIENTOS.

Frente al escaso desarrollo urbanizador [reglado], hay que destacar el importante grado de antropización (desarrollo [no reglado] del suelo rústico del entorno del núcleo urbano ya claramente incipiente en la cartografía de las vigentes NNSS-2001, y más aún en el PGOU-AdP-2009 y que si comparamos con la ortofotografía del PNOA-2022, se aprecia un claro desfase cartográfico que se ha actualizado desde la cartografía de los Planos de Información del PBOM y cuyo análisis más detallado hemos abordado en el apartado 2.7 de esta Memoria. Estamos ante un fenómeno de espacio *rururbano* que habrá que evaluar detalladamente en cuanto a inventario del problema, que del diagnóstico previo realizado (ver Plano de información i.10), se deduce que estamos ante unas 249 has afectadas y un número aproximado de unas 412 viviendas entre chalets, casas de campo y asimiladas, así como con otras instalaciones de usos agropecuario (invernaderos, granjas, picaderos...), zonas de cultivo, así como algunas instalaciones industriales.

Es objetivo básico del PBOM diagnosticar entre aquellos asentamientos que por su cercanía al núcleo sea viable integrarlos en su modelo de ordenación estratégica, incluso como suelo urbano sometido a ATU de reforma interior cuando se ajusten a los requisitos del artículo 13 de la LISTA y, en los casos más alejados evaluar la opción de dejar abierta la intervención a través de Planes Especiales de adecuación ambiental y territorial (PEAATs) del artículo 175 de la LISTA, siempre con cargo a los propietarios interesados en asumir dicha gestión. En cualquier caso estamos ante un alcance de afección que cuestiona la viabilidad estructural del planeamiento general vigente, en la medida de que ya sería prácticamente inviable el trazado de esquemas de variante de la nacional IV prevista tanto en NNSS como en PGOU-AdP.

3.3. ORDENACIÓN DEL TÉRMINO MUNICIPAL.

Los principales rasgos de la ordenación vigente del término municipal por el planeamiento general vigente son los siguientes, referidos casi íntegramente al PGOU-AdP-2009, ya que las NNSS-2001, aunque identifican correctamente la mayor parte de los elementos del territorio, está muy desfasada la conceptualización de la clasificación con criterios pre-LOUA:

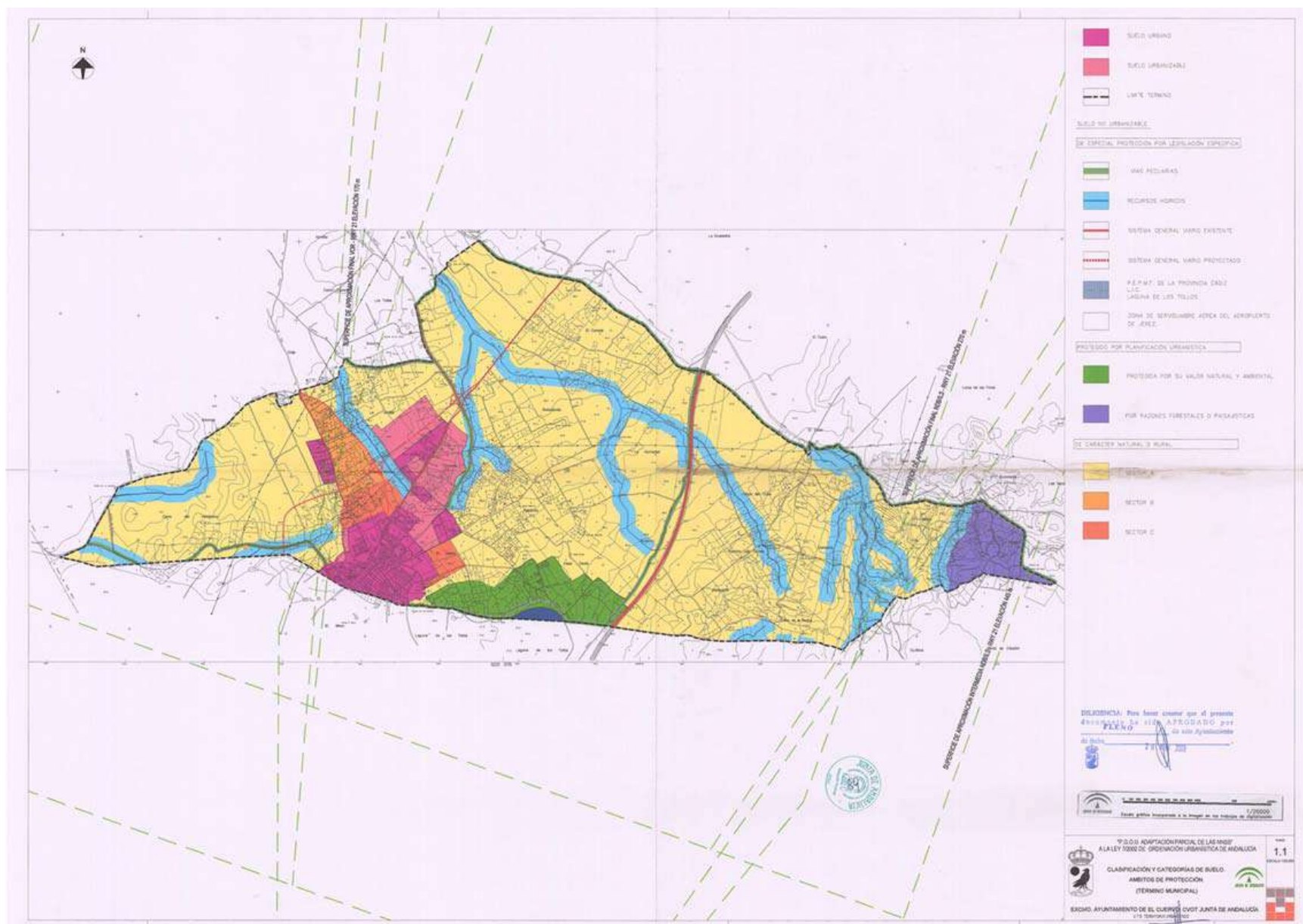
3.3.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

El PGOU-AdP identifica la diferente categorización procedente según LOUA, en las siguientes variantes, muy similares a la procedente por art 14 LISTA, sobre la que realizamos algunas observaciones de cara a su corrección en nuevo PBOM:

a) SNU de especial protección por legislación específica: Desde una instrumentación disciplinar ya habitual en 2009, no estimamos correctas las siguientes adscripciones:

-Las vías pecuarias solo debería adscribirse a esta categoría las [deslindadas]. Las [no deslindadas] deben protegerse por planificación territorial o urbanística. No obstante, en reciente Informe de la DGU se ha establecido, contrariamente al criterio anterior consolidado durante la vigencia de la LOUA, que todas las vías pecuarias deberán adscribirse a la categoría del artículo 14.1.a) de la LISTA, si bien deberán diferenciarse las que están deslindadas de las que no, ya que obviamente en éstas últimas su trazado tendrá carácter provisional hasta que se proceda al deslinde y amojonamiento, aunque sea virtual mediante coordenadas UTM.

Figura 3.3. TÉRMINO MUNICIPAL. CLASIFICACIÓN DE SUELO DEL PGOU-AdP



-Los recursos hídricos, solo había obligación formal por la LOUA (ahora por la LISTA) de adscribir a esta categoría el dominio público hidráulico y su zona de servidumbre, en ningún caso la zona de policía de 100 m.

-Los sistemas generales viarios existentes o proyectados, suponen una total antropización del suelo que ocupan y evidentemente están sometidos a afecciones y limitaciones sectoriales de la legislación de carreteras. En ningún caso estamos ante un *dominio público natural* ni ante obligación legal alguna de adscribir a SNU de *especial protección por legislación específica*, ya que esta inadecuada [clasificación] podría dar lugar a paradojas como dificultad de alteración de su trazado, ya que esta categoría de suelo estaría sometida al régimen jurídico *Stand Still* (no regresión) del Derecho comunitario.

-La Laguna de los Tollos (en 2009 LIC) no estaba justificada entonces su adscripción a esta categoría de SNU. Desde su declaración ZEC sí.

-El ámbito de protección del PEPMF es superior al ámbito ZEC, pero la clasificación correcta para el ámbito que excede a la ZEC sería SNU (ahora rústico) *preservado por planificación territorial y urbanística*.

-En términos similares a las carreteras, las servidumbres aéreas del aeropuerto de Jerez es una *afección* a integrar en el planeamiento que supone *limitaciones de uso y edificación*, en ningún caso hay obligación alguna de su clasificación como SNU de *especial protección por legislación específica*.

Estamos por lo tanto ante importantes discordancias o imprecisiones en la adecuada categorización de la clasificación del

suelo del TM, en cuanto a su adaptación parcial a la LOUA(en su mayor parte válidos para la LISTA), que puede generar innecesariamente restricciones al suelo rústico, cuando en la mayor parte de los casos estamos ante determinadas afecciones [sectoriales] que deben de tener una implementación más adecuada desde la práctica urbanística. Todos estos aspectos deben de reorientarse adecuadamente en la clasificación por la ordenación del nuevo PBOM.

b) SNU protegido por planificación urbanística:

A esta categoría adscribe los mismos espacios protegidos por las NNSS:

-*Por valor natural y ambiental:* Ámbito exterior a la ZEC ampliando la protección del PEPMF.

-*Por razones ambientales o paisajísticas:* Se trata de una pequeña porción al E del TM.

Se echa especialmente en falta una protección específica para los acuíferos que afectan a todo el término municipal y, en el PBOM acompañarlo de, a falta de mejor precisión por el organismo de cuenca, de una evaluación aproximada de la vulnerabilidad en cada una de las zonas del municipio, para la cual podrían servir metodologías bastante elaboradas como la CRIPTAS del IGME, que permitirá condicionar los usos y riesgos en función de la vulnerabilidad a la contaminación del acuífero.

c) SNU de carácter natural: La mayor parte del TM, diferenciando en 3 zonas, A, B y C, correspondiendo a la A la mayor parte del término municipal; y las A y B a zonas próximas al núcleo urbano.

Aparte de ser bastante obsoleta en comparación con los requisitos ambientales habituales en la actualidad, estimamos que especialmente la zona A (la mayor parte del término municipal), se debería diferenciar en varias subzonas, en integración de objetivos y criterios sobre cada una de las unidades paisajísticas delimitadas, en coherencia con la importancia que da la LISTA, la legislación y los propios Pliegos de Diputación a la incorporación del paisaje y a los objetivos a perseguir en cada unidad, en función de sus potencialidades y de su fragilidad.

Se echa en falta, especialmente en el PGOU-AdP, la implementación, como complemento de la clasificación del suelo, en el plano 3.1. de estructura del TM, aparte de completar algunos elementos vertebradores (oleoducto por ejemplo) incorporar la vocación general de usos globales del término municipal.

La delimitación del TM del PGOU-AdP vigente, curiosamente responde más adecuadamente a límites físicos que el actual límite oficial del IGN, adoptado desde hace unos 10 años por el MTA-10.000, y que, al ser el oficial, deberá aclararse con la DG de Administración Local, si existe alguna alternativa a la obligatoriedad de incorporar al PBOM un límite como el oficial del IGN que se está empezando a valorar como bastante más impreciso que el que se venía utilizando en el MTA hasta hace unos 10 años (el el PG vigente) y que aparentemente parece que responde más a los hitos de la realidad física. En la cartografía de información del PBOM se han reflejado ambos límites, el oficial del IGN y el del MTA-1/10.000 hasta 2009 y adoptado por el vigente PGOU-AdP.

3.4. ORDENACIÓN DEL NÚCLEO URBANO Y ENTORNO.

En el apartado 3.1 ya nos hemos referido a algunos aspectos en cuanto al estado de desarrollo; aquí nos centraremos en el análisis previo de la estructura urbana actual y cuestiones más relevantes a abordar en el nuevo PBOM.

En cuanto a estructura general, el primer plano en el que se empieza a plantear algo parecido a este concepto es el Plano nº 2 del PGOU-AdP, referente a áreas homogéneas y sistemas generales; si bien escasamente aporta respecto a las NNSS la concreción de las densidades y edificabilidades globales, ya que el resto de los conceptos ya estaban en las NNSS.

Nada que objetar respecto a la concreción de los SG dotacionales de equipamientos y espacios libres, salvo que dentro del mismo extrañamente se incluya el concepto [religioso] ya que es una dotación [privada], que si bien puede prestar una funcionalidad general al servicio dotacional de una parte relevante de la población, en ningún caso es una dotación [pública] que debiera merecer tal consideración de [sistema] y menos aún de [sistema general]

Asimismo se echa en falta una mínima reflexión sobre la estructura general viaria y de movilidad, que si bien podría no ser habitual en unas NNSS-de 2001, nunca debió evitarse en una PGOU-AdP de 2009, puesto que era un concepto elemental de la ordenación estructural del núcleo urbano del artículo 10 de la LISTA. Tanto las NNSS como el PGOU-AdP, se limitaron a calificar como SG viario una porción de la travesía de la CN-IV, tal vez relacionada con el concepto SG en cuanto a gestión de suelo y remodelación de dicha travesía en coordinación con los desarrollos urbanizables, pero se olvidaron de la otra parte del concepto, es decir de la definición de la estructura básica de funcionalidad viaria en la

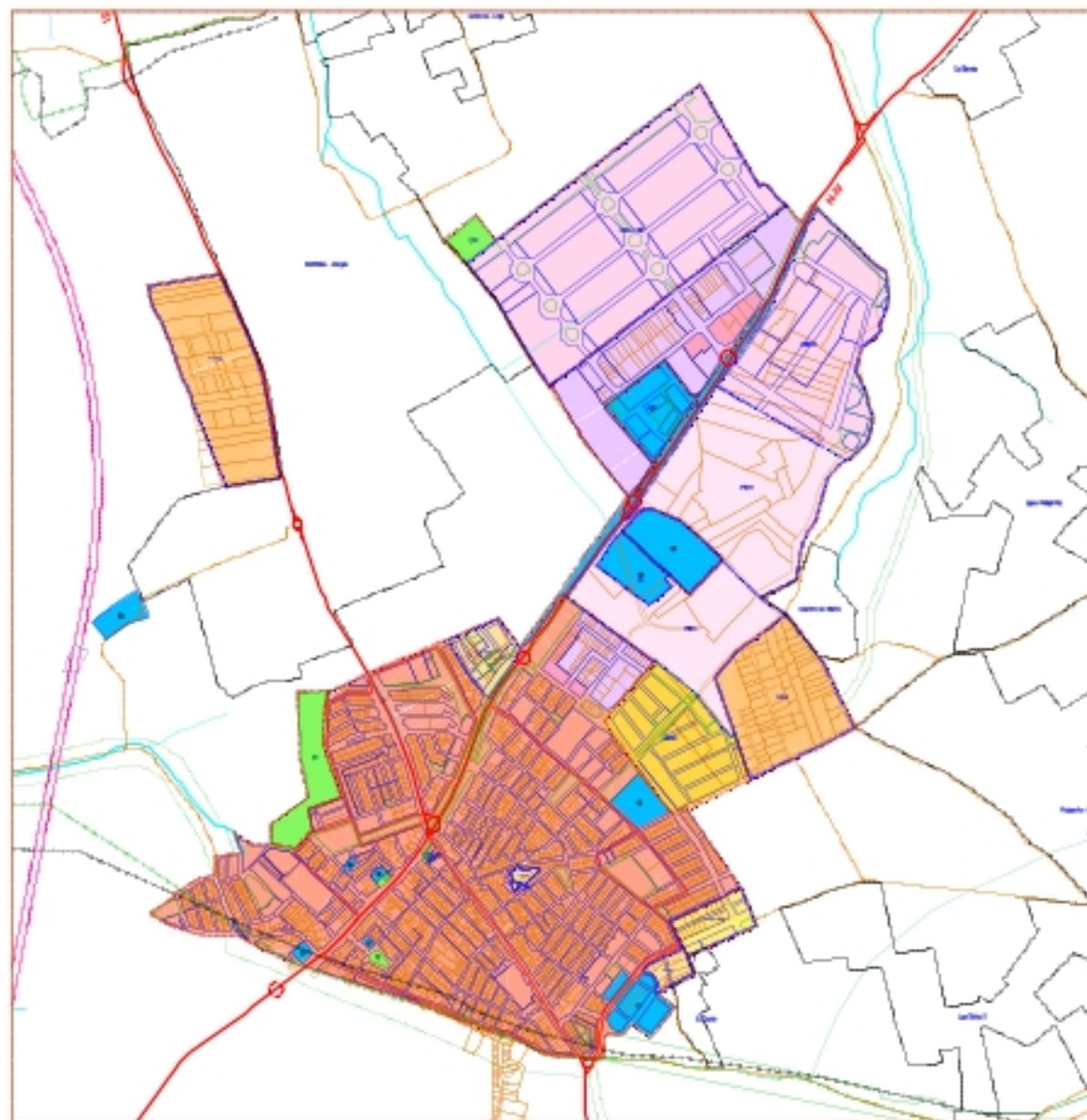


Figura: 3.4
NÚCLEO URBANO
ESTRUCTURA
USOS GLOBALES

ÁREAS HOMOGÉNEAS Y USOS GLOBALES		
ÁREAS HOMOGÉNEAS DE USO GLOBAL		
	Superficie Global (m ² /ha)	Densidad Global (m ² /ha)
SUELO URBANO CONSOLIDADO		
RESIDENCIAL	1,00	00
INDUSTRIAL	0,10	-
VERDE	0,10	-
SUELO URBANO HD CONSOLIDADO		
RESIDENCIAL: UE-1, UE-2 y UE-3	0,10	10
RESIDENCIAL: UE-4 y UE-5	0,10	10
SUELO URBANO HD ORDENADO		
RESIDENCIAL: SUQ-1	0,10	10
RESIDENCIAL: SUQ-4	0,10	10
INDUSTRIAL: SUQ-2	0,10	-
INDUSTRIAL: SUQ-3	0,10	-
SUELO URBANO HD RECONSTRUIDO		
INDUSTRIAL: SUQ-1	0,10	-
INDUSTRIAL: SUQ-2	0,10	-
SISTEMAS GENERALES		
EDIFICIOS	- Edificio - Dispositivo - Uso - Social - Religioso - Administrativo	- Recinto Fortal - Comercial - Centro de Transportes - Seguridad pública - Vista
ÁREAS LIBRES	Parque	



jerarquía de la ciudad, de la que obviamente forman parte otras muchas vías.

Si se hubiera profundizado en dicha cuestión, tal vez se habría caído en la cuenta de que, si bien la implantación del núcleo en su origen fue del cruce de caminos muy relevantes del territorio, de cómo el mismo fue creciendo, tal vez hubiera sido muy conveniente desde los primeros planeamientos generales haberse planteado la necesidad de ir configurando unos anillos viarios de enlace de dicha red radial, para alcanzar una funcionalidad en la estructura básica algo más mallada que la actual y aprovechar los nuevos desarrollos para ello. Por lo tanto un reto relevante de la escala de la *Ordenación estratégica general* del nuevo PBOM es profundizar en la mejora de la movilidad y en la humanización de la red viaria y, donde sea viable por la anchura intentar implementar que haya recorridos básicos dotados de mínima vegetación, y potenciar sistemas de movilidad alternativos no motorizados, ciclables y peatonales.

Para estos objetivos se hace imprescindible clarificar la viabilidad de la *variante en eterno proyecto* cuyo trazado constaba en las NNSS-2001, se mantiene en el PGOU-AdP y que como comentamos al referirnos a los asentamientos, hacen muy complicado el trazado actualmente previsto, salvo que se quisiera arrasar con parte de estos asentamientos irregulares, cuestión que objetivamente no se estima coherente con la *realidad*. Ya con motivo de la Modificación del PP-T1 de ampliación del Centro de Transportes, consta que se recabó Informe del Ministerio sobre caducidad del trazado de la variante prevista en el planeamiento, y ello unido al Proyecto de nuevo trazado de Autovía del Sur formulado por el Ministerio hace unos 15 años (se incluye en Planos de información del TM), que a su vez tras la liberación del peaje de la AP-4 se encuentra en fase de *reflexión* sobre la urgencia de su implementación, introduce una incertidumbre

adicional sobre la movilidad supramunicipal. Desde el Ayto, con motivo de las consultas previas en el marco del artículo 76 de la LISTA, se solicitaron al Ministerio de Transportes aclaraciones sobre el futuro de la planificación y construcción de la Autovía del Sur, pero hasta la fecha no se ha obtenido respuesta, razón por la que desde el PBOM se mantiene la reserva de afección para este posible Proyecto, de gran relevancia para la comarca y para el municipio.



4. ANÁLISIS DE LAS INFRAESTRUCTURAS SUPRAMUNICIPALES.

4.1. SISTEMAS DE COMUNICACIONES.

A) CARRETERAS.

La red oficial de carreteras de El Cuervo se caracteriza por integrarse dentro de uno de los principales corredores de comunicación a nivel regional y nacional. La presencia de la autovía AP-4 y de la N-IV como vías de enorme relevancia en la articulación regional, justifican de forma sobrada el carácter supramunicipal del sistema de comunicaciones. Además a estas dos vías, se les unen las dos autonómicas que comunican con Lebrija, que cumplen una clara función comarcal (supramunicipal). En el catálogo oficial de carreteras las vías presentes en el municipio se clasifican de la siguiente manera:

- *Autopistas Estatales:*

AP-4 (E5): esta autovía forma parte de la Red de Carreteras del Estado, perteneciendo su titularidad a la administración central. A su vez se incluye dentro del itinerario europeo E5. El trazado de esta vía discurre por el sector oriental del término a lo largo de unos 3.500 mts entre los puntos kilométricos 57,7, en el borde norte, y 61,2, en el límite sur con Cádiz.



La AP-4 es un eje de comunicaciones fundamental a nivel regional e incluso nacional; comunicando grandes nodos urbanos como son el entorno de la Bahía de Cádiz, Jerez, el área metropolitana de Sevilla, y desde ahí, al resto de Andalucía y España.

- *Carreteras Nacionales:*

N-IV: esta carretera forma parte de la Red de Carreteras del Estado. La N-IV se configura dentro del esquema radial de carreteras organizado desde Madrid, habiendo sido históricamente un eje viario fundamental en las comunicaciones con Andalucía desde el resto del país. A nivel funcional (tanto históricamente como en la actualidad) es la N-IV la que desempeña un papel principal en la articulación y comunicaciones del municipio. Su trazado es de unos 4.800 mts por el municipio, entre los puntos kilométricos 611 y 616.

- *Autonómicas de Segundo Orden:*

A-8151. Esta carretera autonómica presenta una posición de gran relevancia en el esquema de carreteras del municipio, ya que ofrece una conexión directa con Lebrija, municipio que presta una serie de servicios fundamentales para El Cuervo (hospital, juzgados, etc...). Su trazado es de 2.500 mts dentro del término municipal, entre los puntos kilométricos 4 y 6,5.

A-8152: También se encarga de unir el núcleo con Lebrija, aunque algo más al norte que la A-8151. Su situación fuera de la trama urbana la relega a un segundo plano en la comunicación con dicha localidad. Su trazado es de unos 1.500 mts dentro del término municipal, entre los puntos kilométricos 4,8 y 5,3.

- *Provinciales:*

CA-5100. Parte del extremo sur del núcleo adentrándose en

la provincia de Cádiz (Jerez) y sirviendo de enlace con las pedanías jerezanas de Gibalbín y Guadalcacín a través de la CA-4102. A pesar de ser una carretera de uso local, debemos darle un carácter supramunicipal, ya que sirve de enlace entre dos provincias diferentes.

Detalle de la N-IV en su enlace con la carretera autonómica A-8152.



Vista de la autovía del sur AP-4 (E5) en el punto kilométrico.



B) VÍAS PECUARIAS.

El carácter supramunicipal de las vías pecuarias queda perfectamente acreditado por la condición que le confiere su propia legislación básica, tanto nacional como autonómica, entendiendo a éstas como vías de comunicación destinadas en primer término al tránsito ganadero, que conforman una red de carácter interregional y que como mínimo cumple una función de comunicación supramunicipal.

La propia nomenclatura asignada a las vías nos corroborar su carácter supramunicipal, especialmente en el caso de las Cañadas y Cordeles, que en la mayoría de casos unen poblaciones, comarcas o provincias diferentes.

Consultado el [Proyecto de Clasificación] de Lebrija (municipio en el que se integró El Cuervo hasta 1992), aprobado por Orden ministerial el 09 de octubre de 1963 (BOE del 19/10/1963); y contrastado con los datos de la REDIAM, las vías pecuarias presentes en el municipio son:

Tabla 4.1: Resumen de características de las Vías Pecuarias de El Cuervo. REDIAM. Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

Denominación	Tipo Vía	Anchura legal (m)	Longitud (Km)
Cañada Real de Cádiz a Sevilla	Cañada	75,22	3,60
Sin deslindar en su totalidad.			
Cañada de la Divisoria y de las Ventas	Cañada	75,22	6,80
Se encuentra sin deslindar en su tramo occidental; el oriental de unos 2.750 mts se encuentra deslindado según su anchura legal (desde el límite del recinto ferial hasta su cruce con la AP-4 junto a la ermita de Ntra. Sra. del Rosario). En esta vía se localiza el [Abrevadero de la Huerta del Cuervo]			

Denominación	Tipo Vía	Anchura legal (m)	Longitud (Km)
localizado en el borde urbano justo en la salida del Camino del Bajo de Guía.			
Vereda del Alamillo a los Tollos	Vereda	20,89	1,15
Sin deslindar en su totalidad.			
Vereda de las Marismas a El Cuervo	Vereda	20,89	5,02
Sin deslindar en su totalidad. En esta vía encontramos el [Abrevadero de los Tollos] situado en el límite con Lebrija, junto a la carretera A-8152.			
Vereda de la Bernala	Vereda	20,89	6,34
Sin deslindar en su totalidad.			

4.2. INFRAESTRUCTURAS HIDRÁULICAS.

La única infraestructura hidráulica de carácter supramunicipal del municipio es la relacionada con el abastecimiento de agua. Existe una conducción perteneciente a la [red de alta] del Consorcio de Aguas del Huesna. Esta conducción forma parte del ramal sur de la red de distribución del Consorcio, que con una sección de 300 mm arranca desde Lebrija discurriendo paralela a la A-8151, y una vez en el paraje de la Encinilla, rodea el núcleo urbano por su borde occidental hasta conectar con la estación de bombeo situada junto a al margen oeste de la N-IV, justo en la salida del núcleo urbano hacia Cádiz.

4.3. INFRAESTRUCTURAS ENERGÉTICAS.

A) Respecto a la distribución de energía eléctrica, existen tres grandes líneas eléctricas de alta tensión que discurren por el término que deben considerarse como de carácter

supramunicipal, las dos primeras son las que suministran energía al núcleo urbano (Líneas Cuervo-Montealto y Cuervo-Bornos), mientras que la restante simplemente discurre por el territorio:

- Línea [Cuervo-Montealto] con una tensión de 66 Kv, une la subestación de El Cuervo (situada en la salida a Lebrija por la A-8151) con la de Montealto en Jerez.
- Línea [Cuervo-Bornos] con una tensión de 66 Kv, une la subestación de El Cuervo con la existente en el embalse de Bornos.
- Línea [220DHR-PTR] con una tensión de 220 Kv, une las subestaciones de Puerto Real (Cádiz) y la de Dos Hermanas (Sevilla), discuriendo por el extremo oriental del término a lo largo de unos 1.800 mts.

Vista de la subestación eléctrica El Cuervo junto a la salida por la A-8151.



- Junto a las tres líneas de alta tensión mencionadas también debe considerarse como infraestructura de carácter

supramunicipal, la subestación situada en la salida a Lebrija por la A-8151 y de la que participan las líneas [Cuervo-Montealto] y [Cuervo-Bornos] antes mencionadas.

- B) Respecto a otras infraestructuras supramunicipales de carácter energético, debemos destacar la presencia del Oleoducto [Rota - Arahal]. Se trata de una conducción subterránea con una sección de 12 pulgadas, que discurre de forma paralela a la autovía AP-4 a lo largo de unos 3.250 mts en el término municipal.

4.4. AFECIONES ASOCIADAS A LA PRESENCIA AEROPUERTO DE JEREZ.

La cercanía del municipio al aeropuerto de Jerez supone una serie de limitaciones derivadas de la legislación sectorial aplicable en el marco de las servidumbres aeronáuticas. De hecho, la totalidad del término municipal se encuentra dentro del [ámbito de servidumbres del citado aeródromo], lo cual se traduce en la práctica en una limitación de alturas a 100 mts como máximo sobre el nivel del terreno, en relación a cualquier tipo de construcción.

La mayor parte del municipio se encuentra dentro de las demarcaciones de aproximación de las aeronaves al aeropuerto. Especial importancia tienen las [líneas de aproximación final] que integran la mayor parte del territorio con la excepción de los extremos oriental y occidental. Estas líneas marcan los itinerarios de aproximación de los aviones sobre el territorio destacando las siguientes:

- LIMITE APROXIMACIÓN FINAL ILS Z RWY 20 ALTITUD 202 m.
- LIMITE APROXIMACIÓN FINAL VOR RWY 20 ALTITUD 244 m.
- LIMITE APROXIMACIÓN FINAL NDB RWY 20 ALTITUD 244 m.

5. ANÁLISIS DE LAS VINCULACIONES SECTORIALES, MEDIOAMBIENTALES Y DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL A TENER EN CUENTA POR LA FUTURA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

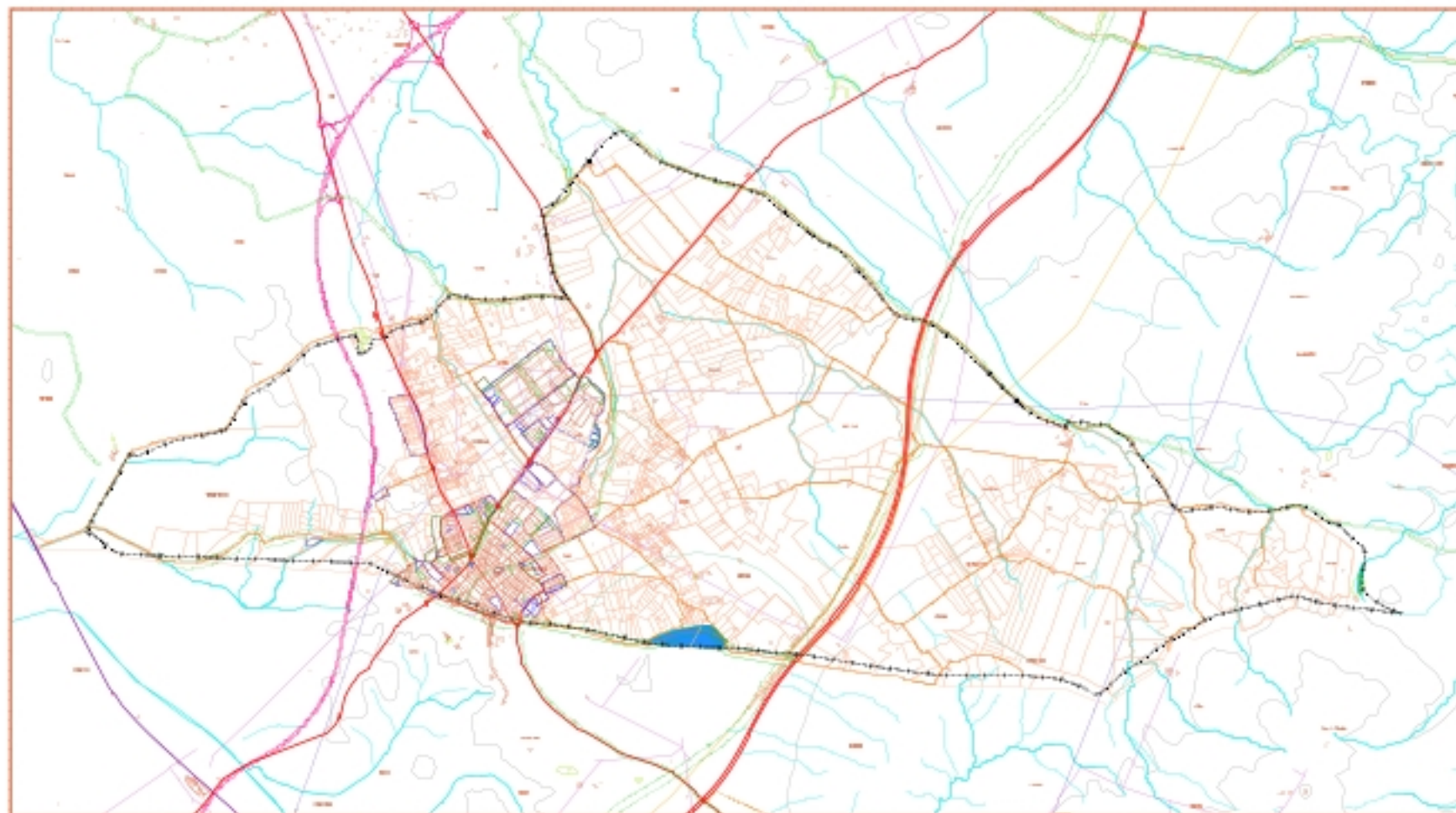
5.1. ESPACIOS PROTEGIDOS DE LA [RED NATURA]

Consultado el inventario y cartografía oficial, se constata la presencia de dos espacios protegidos incluidos en la Red Natura.

- **Zona de Especial Conservación (ZEC). "Salado de Lebrija [Las Cabezas" (ES6180014).** Declarada como ZEC por el Decreto 113/2015 de 17 de marzo, por el que se declaran las Zonas Especiales de Conservación pertenecientes a la Cuenca Hidrográfica del Guadalete-Barbate y determinadas Zonas Especiales de Conservación pertenecientes a la Cuenca Hidrográfica del Guadalquivir. Como zona ZEC dispone de **Plan de Gestión** aprobado por Orden de 12 de mayo de 2015 (BOJA 104 del 02/06/2015).

Se trata de un espacio natural protegido que se caracteriza por la exclusiva presencia de un ecosistema de riera (alameda [





ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS DE LA "RED NATURA".
ZONAS DE ESPECIAL CONSERVACIÓN (ZEC).

- ZEC - "Segura de los Tollos" (SIa120011).
- ZEC - "Valle de Sanja San Cabero" (SIa180014).



Figura: 5.1
TERRITORIO MUNICIPAL
ESPACIOS PROTEGIDOS
RED NATURA

saucedá), integrando en nuestro cauce por unos 8.433 m² que se extienden por la zona de cabecera del Arroyo de la Víbora, en el extremo oriental del término; en el paraje de Rancho Cabeza del Agua.

- **Zona de Especial Conservación (ZEC). "Laguna de los Tollos" (ES6120011).** Declarada como ZEC por el Decreto 1/2017 de 10 de enero, por el que se declaran las Zonas Especiales de Conservación diversos enclaves endorreicos de la región (ver decreto para relación completa de enclaves). Como zona ZEC dispone de **Plan de Gestión** aprobado por Orden de 11 de febrero de 2017 (BOJA 40 del 01/03/2017).

Se trata de un espacio natural protegido que se caracteriza por la presencia de un ecosistema lagunar, donde la lámina de agua suele tener un régimen estacional y donde se desarrollan comunidades de la *Geoserie edafohigrófila mediterránea-iberolevantina meridional mesotermomediterránea mesohalófila*. En total, este espacio ocupa unas 10,4 has en nuestro municipio.

Vista de la Laguna de los Tollos en Abril de 2024.



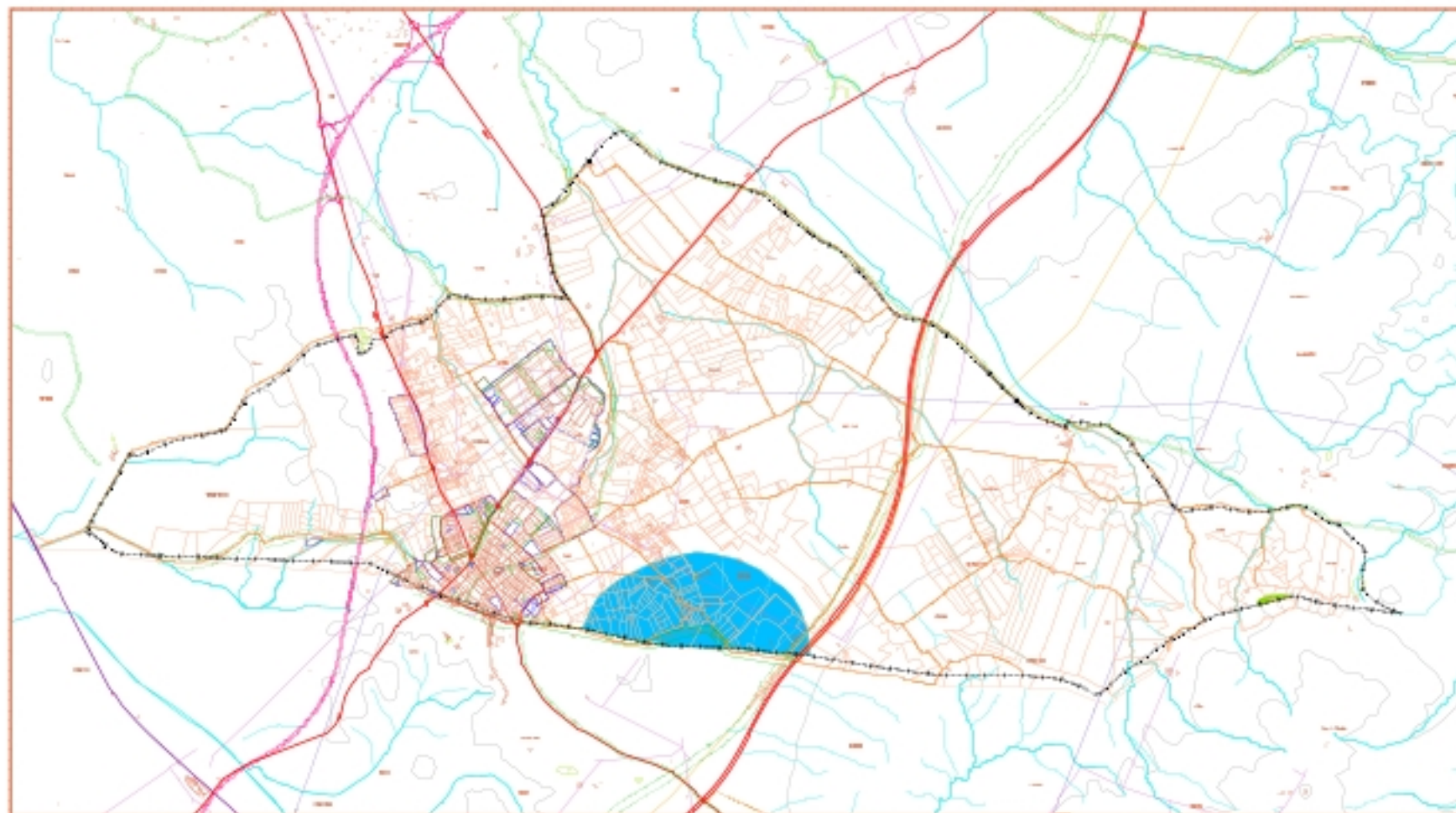
5.2. ESPACIOS PROTEGIDOS POR EL [PEPMF]

El PEPMF identifica los siguientes espacios dentro del municipio, para los que habrá que identificar las determinaciones normativas que condicionarán y deberán de tenerse en cuenta para el diagnóstico, objetivos y criterios de ordenación:

- **Zonas Húmedas. ZH-8- LAGUNA DE LOS TOLLOS.** La extensión total es de 145,06 Has. Se sitúa en el extremo centro-sur, a escasa distancia del núcleo urbano del municipio, perteneciendo toda su extensión a nuestro municipio.
- **Complejo Serrano de Interés Ambiental. CS-3- SIERRA DE GIBALBÍN.** En este caso, los escasos restos que aparecen en el extremo oriental del municipio (1,49 Has), se deben a la falta de coordinación (desfase) entre los límites oficiales del IGN y los que se utilizaron en su día para delimitar los espacios del PEPMF. Teóricamente y según su ficha, este espacio no participa del término de El Cuervo, sino de Jerez.

Flamencos en la Laguna de los Tollos.



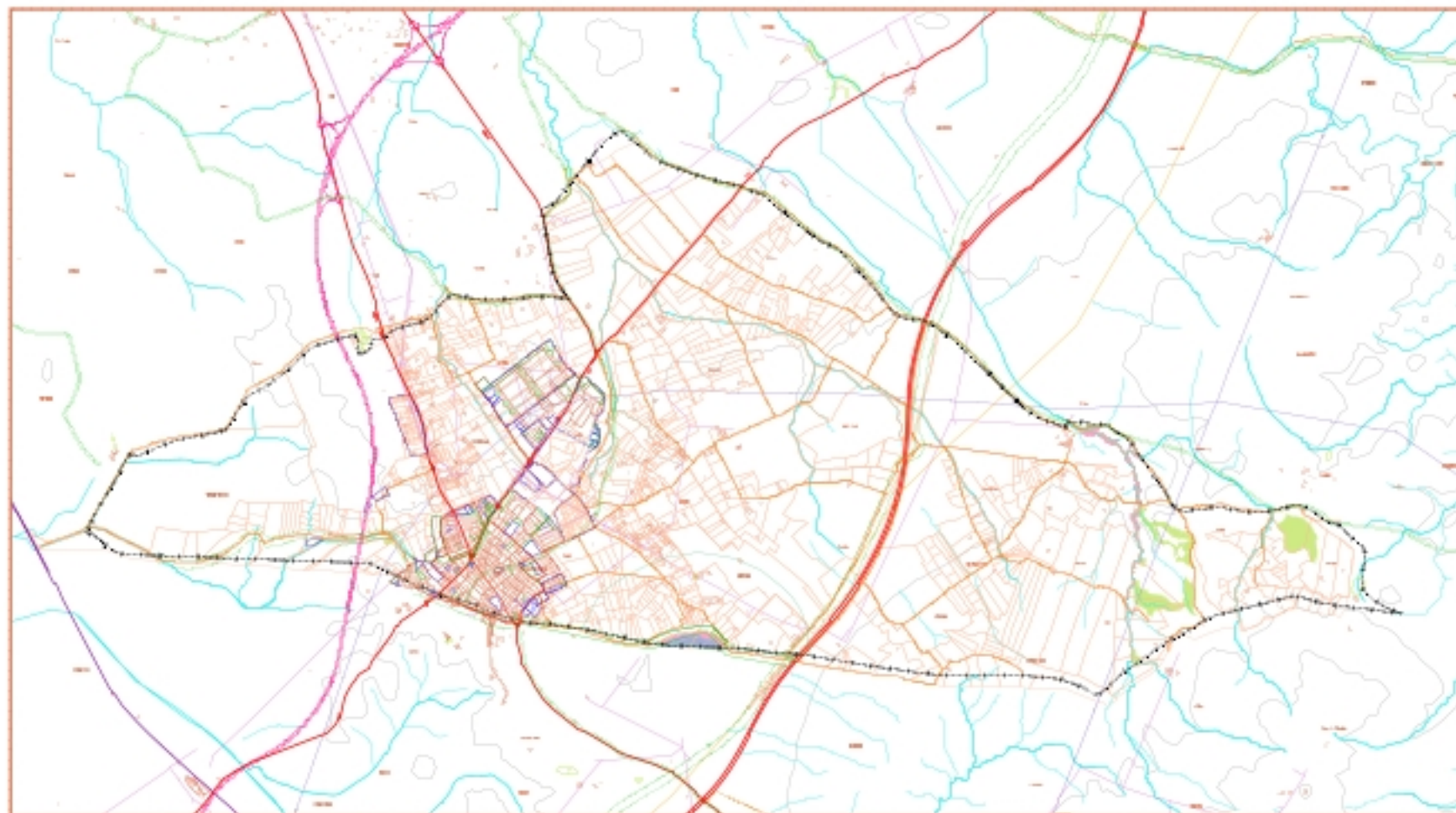


ESPACIOS PROTEGIDOS POR EL P.E.P.M.F.

- ZONAS HÚMEDAS,
ZH-1 "LAGUNA DE LOS TOLLOS"
- COMPLEJO SERRANO DE INTERÉS AMBIENTAL,
CS-3 "SIERRA DE GIBALIN"



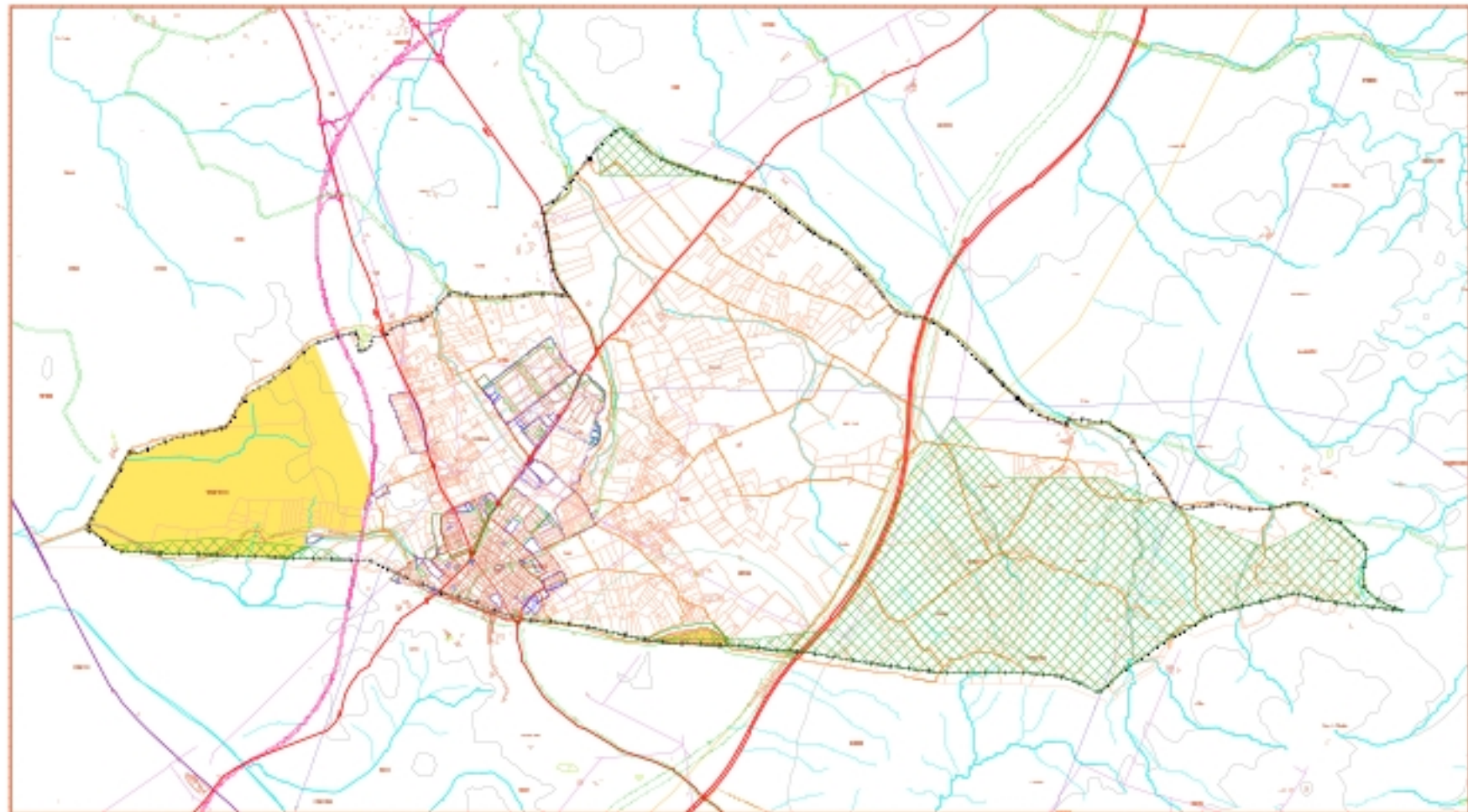
Figura: 5.2
TERRITORIO MUNICIPAL
**ESPACIOS PROTEGIDOS
PEPMF**

**HÁBITATS DE INTERÉS COMUNITARIO.**

-  Alamedas y saucedas arbóreas [Cod.92/A0_0].
-  Deltoes perennifolios de Quercus spp [Cod.631B].
-  Marismas y pastizales salinos. Vegetación anual pionera con Salicornia y otras especies de zonas fangosas o arenosas [Cod. 133D].



Figura: 5.3
TERRITORIO MUNICIPAL
HÁBITATS DE INTERÉS
COMUNITARIO



ÁMBITOS DE APLICACIÓN DE PLANES DE RECUPERACIÓN
Y CONSERVACIÓN DE ESPECIES.

-  Plan de Recuperación y Conservación de Aves Especies
(Aguilucho común, Avutarda, Ganga Ibérica y Solán).
-  Plan de Recuperación y Conservación del Águila Imperial.
-  Plan de Recuperación y Conservación de Aves acústicas.



Figura: 5.4
TERRITORIO MUNICIPAL
**PLANES DE RECUPERACIÓN
Y CONSERVACIÓN DE ESPECIES**

5.3. HÁBITATS DE INTERÉS COMUNITARIO.

La presencia de Hábitats de Interés Comunitario en el municipio es escasa, tanto en tipos como en superficie; sólo aparecen tres tipologías representadas. Entre los de formación arbórea destaca la presencia de las Dehesas perennifolias de *Quercus* spp (Cod.6310) que ocupan la mayor superficie, concentrándose en las zonas elevadas de las estribaciones de la Sierra de Gíbalbín. En formaciones de rivera aparecen las Alamedas y saucedas arbóreas (Cod.92A0_0), distribuyéndose principalmente a lo largo del cauce del Arroyo de Santa María y en la corona exterior de la Laguna de los Tollos. Finalmente, también aparecen formaciones de tipo Marismas y pastizales salinos. Vegetación anual pionera con *Salicornia* y otras especies de zonas fangosas o arenosas (Cod. 1310), que ocupan la cubeta inundable de la Laguna de los Tollos.

5.4. PLANES DE RECUPERACIÓN Y CONSERVACIÓN DE DETERMINADAS ESPECIES.

En el marco de la protección de diversas especies, puede tener relevancia para el municipio las previsiones del Acuerdo de 18 de enero de 2011, del Consejo de gobierno, por el que se aprueban los planes de recuperación y conservación de determinadas especies silvestres y hábitats protegidos.

El término municipal de El Cuervo participa de varios ámbitos asociados a Planes de Recuperación y Conservación de Especies en peligro o amenazadas. En concreto, participa de los siguientes:

- PRC Aves Esteparias. El Cuervo participa en este plan de la presencia de 4 especies: *Aguilucho cenizo*, *Avutarda*, *Ganga ibérica* y *Sisón*. Concretamente, es su tercio más occidental el que quedaría dentro de esta delimitación.
- PRC Águila imperial. La zona afectada se circunscribe al extremo oriental del término, integrando las áreas elevadas de la Sierra de

Gíbalbín.

- PRC Aves acuáticas. Su área se circunscribe al entorno de la Laguna de los Tollos.

No obstante, de estos Planes de Recuperación, a falta de la publicación pendiente de la [Guía metodológica para evaluar el impacto ambiental de obras o actividades que puedan afectar a sus hábitats en el ámbito del Plan], no está clara su incidencia en la planificación física-urbanística del PBOM y sería conveniente consultar al respecto al Órgano Ambiental.

5.5. LA RED HIDROLÓGICA Y AFECCIONES DE AGUAS.

A) LEGISLACIÓN BÁSICA DE APLICACIÓN:

- 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).
- Ley 9/2010, de 30 de julio, de Ley Aguas para Andalucía.
- Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Planificación Hidrológica.
- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla varios Títulos de la Ley de Aguas. Modificado por Real Decreto 9/2008, de 11 de enero.
- Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, el Reglamento de Planificación Hidrológica, aprobado por el Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, y otros reglamentos en materia de gestión de riesgos de inundación, caudales ecológicos, reservas hidrológicas y vertidos de aguas residuales. (RDPH).
- Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Guadalquivir

2022-2027 y otros.

- Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces. (PPAI). Ya derogado recientemente por Decreto Ley 26/2021, de 14 de diciembre, por el que se adoptan medidas de simplificación administrativa, pero sigue siendo una referencia meramente [informativa] de puntos de riesgo por municipios. En concreto en El Cuervo recoge un punto de riesgo C en entorno de Avda de Lebrija y del Colegio Público Antonio Gala.

B) COORDINACIÓN DE CONDICIONANTES HIDROLÓGICOS Y PLANEAMIENTO URBANÍSTICO EGISLACIÓN BÁSICA.

Al inicio de los trabajos de redacción del PBOM, desde el Ayuntamiento, en el trámite de consultas previas del artículo 76 de la LISTA se solicitó información al Organismo de cuenca (Confederación Hidrográfica del Guadalquivir) acerca de las afecciones sectoriales en materia de Aguas y de riesgo de inundación que pudieran afectar al municipio y en particular al núcleo urbano. A la fecha de redacción del presente documento no se había recibido información sobre dichas materias.

En el planeamiento general vigente, aparte de la identificación de la hidrología superficial y subterránea y el establecimiento de ordenación coherente con dichas afecciones, no se identificaron situaciones de riesgo de inundación, ni tampoco constan en la consulta en la web del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables del Ministerio de Transición Ecológica. No obstante, las novedades normativas sobrevenidas en la materia, en especial la modificación del RDPH operada mediante Real Decreto 638/2016, y el incremento de la preocupación planificadora por la protección frente a este riesgo, o los propios criterios del Organismo de cuenca y del Ministerio competente, expresados en la [Guía Técnica de apoyo a la aplicación del Reglamento del Dominio Público Hidráulico en las limitaciones a los usos del suelo en las

zonas inundables de origen fluvial] publicada en septiembre de 2017 aconsejan que en fase siguiente de aprobación inicial del PBOM, una vez fijadas las estrategias y directrices de desarrollo futuro, en caso de no recibirse tampoco durante la tramitación ambiental del Avance del PBOM información relevante por parte del Organismo de cuenca, podría ser conveniente evaluar desde la responsabilidad planificadora municipal el riesgo de inundación de los cauces próximos al núcleo urbano y en particular del punto de riesgo evaluado en su día por el PPAI.

Respecto a los detalles de cómo gestionar este posible riesgo:

-La Directriz 105 del POTA, establece que corresponde a la Administración Hidráulica Andaluza, la delimitación y deslinde de zonas inundables con periodos de retorno de 50, 100 y 500 años.

-La Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía, en su artículo 43 se establece con extrema claridad que corresponde a la Junta de Andalucía (Consejería competente en materia de Agua) elaborar la cartografía de la delimitación técnica del dominio público hidráulico y de delimitación de las zonas inundables con periodo de retorno de 100 y 500 años.

-En coherencia con lo anterior, el artículo 3 del Decreto-Ley 3/2015 (posteriormente convalidado como Ley 3/2015), establece que en el Informe de la Administración Hidráulica Andaluza sobre el planeamiento general, **[se deberá hacer un pronunciamiento expreso sobre si los planes de ordenación del territorio y urbanismo respetan los datos del deslinde del dominio público hidráulico y la delimitación de zonas de servidumbre y policía que haya facilitado la consejería competente en materia de agua a las entidades promotoras de los planes. Igualmente el Informe apreciará el reflejo que dentro de los planes tengan los estudios sobre zonas inundables]** que también haya facilitado la AHA. Es decir queda extremadamente claro en términos jurídicos que si la Administración Hidráulica Andaluza (AHA), no realiza previamente la planificación sectorial que le ha encomendado la legislación y

planificación territorial desde hace casi dos décadas, de delimitar el DPH y zonas inundables, es imposible que pueda comprobar el **reflejo** de dichas zonas previamente aportadas por la Consejería competente en materia de Aguas en el planeamiento general.

Las referencias anteriores a la Administración Hidráulica Andaluza o a la Consejería competente en materia de Agua, debe entenderse realizada al **Organismo de cuenca** en aquellas cuencas administradas por el Estado como es la cuenca del Guadalquivir en base a los argumentos siguientes recientes del Gabinete Jurídico de la Junta de Andalucía:

“A la vista del Informe del Gabinete Jurídico de esta Consejería de 6 de mayo de 2020, titulado “Informe AJ-CAGPDS 2020/24 sobre el régimen jurídico competencial del artículo 42.2 de la Ley de Aguas de Andalucía, con especial mención a zonas inundables, la Dirección General de Planificación y Recursos Hídricos mediante informe de fecha 05-11-2020 establece el criterio a aplicar en cuanto al régimen de distribución competencial, en lo referente a las funciones asignadas a dicha Dirección General por el Decreto 103/2019, de 12 de febrero, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible.

Según este criterio, el apartado 2 del artículo 42 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía, debe de interpretarse sistemáticamente con el artículo 42.1 de la misma y con el artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas. Consecuencia de dicha interpretación, la emisión de los informes sectoriales en materia de aguas corresponde a las Confederaciones Hidrográficas en las cuencas gestionadas por el Estado conforme al citado artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas y a la Administración Hidráulica de Andalucía en las cuencas internas de esta Comunidad conforme al artículo 42.2 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía”

Por lo tanto, cabe concluir que según criterio jurídico ya compartido también por la Administración Hidráulica Andaluza desde el 06-05-2020, corresponde en exclusiva a CHG como

Organismo de cuenca facilitar a los municipios con carácter previo a la redacción de su planeamiento general, la delimitación del DPH, zonas inundables con periodos de retorno de 500, 100 y 50 años y de zonas de flujo preferente, ya que esa es la única manera de que en el posterior “Informe vinculante” que ese Organismo de cuenca deba de emitir en la fase de documento de aprobación inicial, se pueda comprobar el “**reflejo**” correcto en el planeamiento urbanístico general de dichas zonas y que la regulación de usos y de edificación en las mismas sea coherente con el RDPH, así como su compatibilidad con los Planes de gestión del riesgo de inundación.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 76.1 de la LISTA “a Administración competente para la tramitación podrá solicitar a las Administraciones Públicas con competencia sectorial, incluida la competente en materia de ordenación del territorio, la información disponible sobre las protecciones, servidumbres, deslindes y demás afecciones que pudieran tener incidencia en la elaboración del instrumento. Esta información deberá facilitarse a la Administración peticionaria en el plazo máximo de un mes, pudiendo ampliarse, justificadamente, por otro mes adicional a la vista de la complejidad de la información solicitada. La falta de respuesta a tal solicitud facultará a las Administración peticionaria para continuar con la elaboración del Avance, de acuerdo con la información de que disponga”

En dicho marco regulatorio desde el Ayuntamiento, al inicio de los trabajos de redacción del PBOM se ha solicitado Informe a CHG sobre las cuestiones indicadas. A la fecha de cierre del presente documento de Información Urbanística, no se había emitido Informe al respecto ni tampoco consta información respecto a nuestro municipio en el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables del Ministerio de Transición Ecológica.

Respecto a la identificación de los cauces que forman parte del DPH en el municipio, así como los acuíferos, nos remitimos a la información expuesta en el apartado 2.2.2 de esta Memoria, que

integra como DPH la totalidad de cauces que se deducen de la información vectorial descargable de la web de Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, que es muy similar a la del PGOU-AdP vigente.

5.6. VÍAS PECUARIAS.

A) LEGISLACIÓN BÁSICA.

- Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.
- Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía. (RVPA)
- Acuerdo de 27 de marzo de 2001, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Plan para la Recuperación y Ordenación de la Red de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Respecto a la identificación de las vías pecuarias del municipio, y su situación administrativa en cuanto a deslinde o simple trazado genérico, nos remitimos a la información elaborada en el apartado 2.5.1 de esta Memoria y en el Plano de información i.5d.

B) CRITERIOS DE APLICACIÓN.

Por parte del Ayuntamiento, al inicio de los trabajos de redacción del PBOM se ha solicitado a la Consejería competente en la materia el preceptivo Informe al que se refiere el artículo 41.1 del Decreto 155/1998. En el plazo de un mes establecido en dicho precepto, dicha Consejería no ha emitido el Informe requerido, ni tampoco con posterioridad, aspecto que tiene también los efectos previstos en el artículo 76.1 de la LISTA.

No obstante desde el presente documento de Memoria de

Información y Planos se ha incorporado la información disponible en la REDIAM, y se ha constatado así como los datos de los deslindes aprobados con las coordenadas especificadas en las correspondientes resoluciones.

Como criterio general, las vías pecuarias que discurran por suelo urbano existente a la entrada en vigor del RVPA se porpondrá su simple desafectación y, respecto a los tramos que pudieran afectar a actuaciones de transformación urbanística (ATUs) se coordinará con la Consejería titular de este dominio público la solución de ordenación adecuada para el mantenimiento de la integridad superficial y funcionalidad, y las modificaciones de trazado que procedan.

Respecto al resto de vías pecuarias que discurran por suelo rústico, la obligación del planeamiento urbanístico, según el artículo 39 del RVPA, es otorgarle una [consideración] (no [clasificación] protección asimilable a la expresión [SNU de especial protección], y tradicionalmente en el marco de la LOUA se ha interpretado por doctrina reiterada de las CTOTU que las vías pecuarias [deslindadas] se debían clasificar como SNU de especial protección por legislación específica de VP, mientras que a las no deslindadas se les debería simplemente aplicar una protección por planificación urbanística. Estimamos que el artículo 14 de la LISTA no ha alterado básicamente este criterio, pero por el Departamento de Vías Pecuarias, a pesar de no tener atribución competencial alguna en materia de [clasificación urbanística del suelo] se está tratando de disponer en sus Informes que todas las vías pecuarias (deslindadas o no), se les otorgue especial protección por legislación sectorial de VP. Desde otros municipios, se ha solicitado pronunciamiento al respecto a la Consejería competente en materia de [clasificación urbanística del suelo], habiéndose pronunciado recientemente en el sentido de que todas se adscriban a la clasificación del artículo 14.1.a) de la LISTA ([suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial de vías pecuarias]), si bien se diferenciarán las que están deslindadas de las que no. Estamos ante una cuestión jurídicamente bastante

relevante, dado que no es ninguna rareza que en la experiencia práctica una vía pecuaria tras el deslinde, esté situada a veces a 250 e incluso 400 m de donde se presuponía antes del deslinde y, por lo tanto, esta falta de precisión desaconsejaría claramente la adscripción a la clase del artículo 14.1.a) de la LISTA, ya que esta categoría de *«suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial»* estaría claramente afectado por el principio jurídico *Stand Still* (no regresión) de la legislación comunitaria, principio jurídico de imposible aplicación ante el nivel de imprecisión respecto a su *«delimitación o identificación»* de la mayor parte de vías pecuarias no deslindadas que constan en la REDIAM. No obstante, al haberse emitido recientemente el criterio a aplicar por parte de la Consejería competente en *«clasificación urbanística del suelo»* desde el PBOM nos atendremos a dicho criterio, con las reservas indicadas respecto a la incoherencia con el principio *Stand Still* antes referido.

5.7. LEGISLACIÓN DE CARRETERAS.

A) LEGISLACIÓN BÁSICA.

- Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía.
- Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras
- Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras. Modificado por Real Decreto 597/1999, de 16 de abril.
- Orden de 16 de diciembre de 1997 por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicios.

En el apartado 2.5.1 de esta Memoria se identifica la red de carreteras que discurre por el municipio, habiendo de titularidad estatal, autonómica y provincial. En la red autonómica y provincial, la legislación estatal tiene carácter supletorio.

Asimismo es conveniente tener en cuenta la modificación muy relevante de la Ley 8/2001, operada mediante Decreto-ley 26/2021, de 14 de diciembre, por el que se adoptan medidas de simplificación administrativa y mejora de la calidad regulatoria para la reactivación económica en Andalucía. El artículo 60 modifica los artículos 12 y 56 en el siguiente sentido:

- La zona de dominio público será de 3 metros.
- La zona de no edificación será de 50 metros en vías de gran capacidad y de 25 m en el resto de carreteras.

5.8. LEGISLACIÓN DE PATRIMONIO HISTÓRICO.

A) LEGISLACIÓN BÁSICA.

- Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, (en lo sucesivo LPHA).
- Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, (en lo sucesivo LPHE), de aplicación supletoria en Andalucía.
- Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, de desarrollo parcial de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español.
- Decreto 19/1995, de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía (RPFPHA).
- Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

B) CRITERIOS DE ACTUACIÓN.

De acuerdo con la información recabada en el apartado 2.11 de esta Memoria, en el municipio se ha identificado como inscrito en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía (CGPHA) solo la Casa de Postas.

Asimismo los yacimientos arqueológicos ya inventariados o los que puedan identificarse en el futuro, por el carácter de estos bienes, en la medida en la que explican la historia más allá del ámbito local-municipal, partimos del criterio de que tendrán carácter supralocal-autonómico y será dicha Administración la que establezca las pautas determinantes en cuanto a su protección. El resto del patrimonio inventariado ya incluido en el Catálogo urbanístico actualmente en tramitación, se realiza desde el criterio la competencia exclusiva municipal, según criterios [relativos] de catalogación de la jurisprudencia consolidada en la materia que se ha detallado en el apartado 2.11 de esta Memoria.

5.9. LEGISLACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS QUE AFECTAN AL MUNICIPIO.

-Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones.

-Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09.

-Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico

-Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

-Decreto 540/2022, de 2 de noviembre, por el que se aprueba el Plan de Infraestructuras de Transporte y Movilidad de Andalucía 2030 (PITMA 2030).

Dada la importante red de líneas territoriales de transporte que

discurren por el municipio, sería conveniente solicitar a REE la información que previsiblemente tendrá elaborada de las parábolas de afección entre apoyos de cada línea que representaría con total precisión la afección de dichas líneas a efectos del condicionado de usos y edificación en sus proximidades en aplicación de la legislación sectorial.

5.10. LEGISLACIÓN AMBIENTAL.

A) LEGISLACIÓN BÁSICA.

a) Autonómica:

-Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

-Decreto 292/1995, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

-Decreto 92/2003, de 8 de abril, por el que se modifican puntualmente los anexos del Decreto 292/1995, de 12 de diciembre y el Decreto 153/1996, de 30 de abril.

-Estrategia Andaluza de Sostenibilidad Urbana, aprobada por Acuerdo del Consejo de Gobierno de 3 de mayo de 2011.

-Decreto 50/2025, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento para la preservación de la calidad acústica en Andalucía.

-Decreto 37/2025, de 11 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de protección frente a la contaminación lumínica en Andalucía.

-Decreto 239/2011, de 12 de julio, por el que se regula la calidad

del medio ambiente atmosférico y se crea el Registro de Sistemas de Evaluación de la Calidad del Aire en Andalucía.

b) Estatal:

-Ley 26/2007, de 23 de octubre de Responsabilidad medioambiental.

-Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

-Real Decreto Legislativo 1/2016, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de prevención y control integrados de la contaminación.

-Real Decreto 509/2007, de 20 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de emisiones industriales y de desarrollo de la Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación.

-Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.

-Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003.

-Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera

-Real Decreto 9/2005, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.

-Decreto 117/2003, de 31 de enero, sobre limitación de emisiones de compuestos orgánicos volátiles debidas al uso de disolventes en determinadas actividades

-Real Decreto 100/2011, de 28 de enero, por el que se actualiza el catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y se establecen las disposiciones básicas para su

aplicación, al que refiere el Decreto 239/2011.

c) Específica de residuos:

-Ley 71/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular.

-Real Decreto 1055/2022, de 27 de diciembre, de envases y residuos de envases.

-Real Decreto 646/2020, de 7 de julio, por el que se regula la eliminación de residuos mediante su depósito en vertedero.

-Real Decreto 952/1997, por el que se modifica el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos.

-Decreto 7/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Plan de Prevención y Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía 2012-2020.

-Decreto 104/2000, por el que se regulan las autorizaciones administrativas en materia de valorización y eliminación de residuos.

-Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía.

B) CRITERIOS DE ACTUACIÓN.

El PBOM de acuerdo con la Ley 7/2007, estará sometido a Evaluación Ambiental Estratégica en su modalidad [ordinaria] y en dicho procedimiento se evaluará, en lo que proceda para el municipio y para el nuevo modelo de ordenación previsto, el cumplimiento de la legislación indicada.

5.11. LEGISLACIÓN DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

C) LEGISLACIÓN BÁSICA.

-Ley 48/1960, de 21 de julio, sobre Navegación Aérea.

-Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas.

-Real Decreto 1541/2003, de 5 de diciembre, que modifica el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas, y el Decreto 1844/1975 de servidumbres aeronáuticas de helipuertos, para regular excepciones a los límites establecidos por las superficies limitadoras de obstáculos alrededor de aeropuertos y helipuertos.

-Real Decreto 118/2011, de 9 de agosto, por el que se regula el procedimiento de emisión de los informes previos al planeamiento de infraestructuras aeronáuticas, establecimiento, modificación y apertura al tráfico de aeródromos autonómicos, modificando el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas, y el Real Decreto 2591/1988, de 4 de diciembre, sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, modificado a su vez por el Real Decreto 1267/2018, de 11 de octubre.

-Real Decreto 297/2013, de 26 de abril, por el que se modifica el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas, y el Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, en ejecución de lo dispuesto en el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social.

-Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo, por el que se regulan las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, y se modifica el Real Decreto 259/1998, de 4 de diciembre, sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de

servicio, en ejecución de lo dispuesto en el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social. Deroga el anterior Decreto 584/1972.

-Real Decreto 762/2017, de 21 de julio, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Jerez.

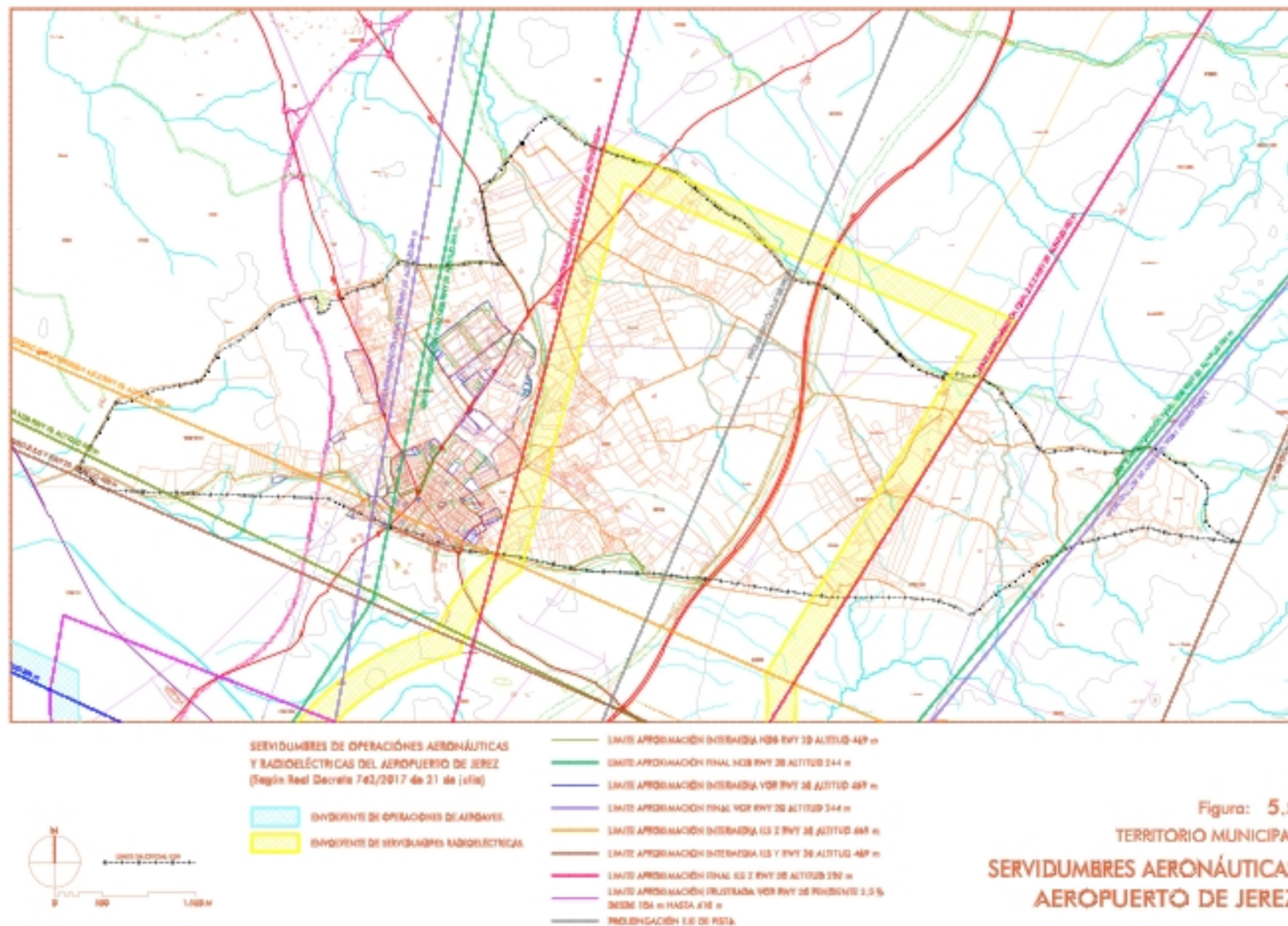
-Orden TMA/976/2022, de 22 de septiembre, por la que se aprueba la revisión del Plan Director del Aeropuerto de Jerez.

B) CRITERIOS DE APLICACIÓN.

Por la posición del TM de El Cuervo, la legislación antes indicada implica incidencia en la servidumbres aeronáuticas, tanto de [operación de aeronaves] como [radioeléctricas] según se especifica en el Plano de información i.6c, que se sintetiza en la Figura 5.5 de la página siguiente.

Asimismo el municipio está también claramente fuera de la zona de afección acústica del aeropuerto, que abarca la zona inmediata al aeropuerto, según se determina en la Orden TMA/976/2022.

Las servidumbres de [operación de aeronaves] y [radioeléctricas] son las que se representan en el Plano de información i.6c. Como se puede apreciar en dicho plano, la totalidad del TM de El Cuervo estaría afectado por las primeras, y aproximadamente la mitad del TM por las segundas. No obstante, la escasa altura de edificación previsible, tanto en el núcleo urbano como en posibles actuaciones extraordinarias en el TM, estimamos que serían mínimas las limitaciones prácticas, salvo para nuevas torres de LAT e infraestructuras singulares como aerogeneradores, podrían aproximarse a alturas de servidumbre establecidas y deberían ser objeto de evaluación específica. En cualquier caso, será el Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, el que establecerá en su Informe las limitaciones concretas para el municipio y que básicamente, según el artículo 17 del Decreto 584/1972, dentro



de estas áreas y superficies se podrán tomar una o más de las siguientes medidas: restringir la creación de nuevos obstáculos, eliminar los ya existentes o señalizarlos.

5.12. PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA (POTA).

5.12.1. CONSIDERACIONES GENERALES PREVIAS SOBRE LA APLICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL VIGENTES, TRAS LA ENTRADA EN VIGOR DE LA LISTA Y SU REGLAMENTO.

Tras la entrada en vigor de la LISTA y su R-LISTA estimamos que, en coincidencia con las opiniones manifestadas por los máximos responsables políticos y técnicos de la Consejería competente en los actos de difusión del nuevo marco legal, durante su tramitación y tras su entrada en vigor, estamos ante el cambio más substancial del marco legislativo urbanístico desde la entrada en vigor de la LS1956, ya que las legislaciones de suelo posteriores (salvo la modificación de la legislación de suelo estatal de 2007 y vigente TRLSRU-2015), tanto estatales como autonómicas respondían a unos patrones muy continuistas y previsibles.

De acuerdo con lo dispuesto en el apartado II.8 de la Exposición de Motivos de la LISTA *«El actual reparto competencial tampoco es el idóneo. Aunque es innegable que Andalucía es una de las comunidades autónomas que más ha avanzado en esta materia en los últimos años, todavía queda mucho camino por recorrer. No puede demorarse el reconocimiento pleno de las competencias locales. Sin embargo, dichas competencias tienen su límite en los intereses supralocales, sobre los cuales la Comunidad Autónoma ostenta competencias exclusivas»*

Ya desde la Exposición de Motivos de la LOUA, se acogía con

entusiasmo el entonces novedoso principio jurídico básico de **«subsidiariedad»** que tiene su origen nada menos que por el Tratado de la UE desde su versión de Maastricht (1992) y reforzado por el vigente Tratado de Lisboa (2007), en términos de que, en coherencia con la jurisprudencia del TC y del TS, se reconocía que en materia urbanística la casi totalidad de competencias eran municipales, reservándose las Administraciones del Estado y de la Comunidad Autónoma, exclusivamente dos competencias residuales sobre el planeamiento urbanístico municipal:

-*Control administrativo de legalidad*, es decir verificación reglada de si el planeamiento municipal cumplía o no el articulado de la legislación urbanística.

-*Control de intereses supralocales* previamente concretados por los instrumentos de planificación territorial o sectorial correspondientes.

Aunque en el articulado de la LOUA tuvo escasa traducción práctica dicha voluntad política de intenciones, la tuvo menos aún en el funcionamiento real de la tutela autonómica y sectorial y la cada vez más asfixiante tutela de los denominados por la jurisprudencia **«contenidos discrecionales o de oportunidad de los planes»** de reconocida exclusiva competencia exclusiva municipal.

Ahora desde la LISTA se vuelve a insistir en su Exposición de Motivos en reforzar las competencias locales, y en principios de *flexibilidad y simplificación* de los instrumentos de planeamiento general, que pasan a tener un carácter más próximo a la denominada planificación **«estratégica»**, en especial en lo referente a la evolución previsible del modelo urbano a medio y largo plazo y en cuanto al diseño de *esquemas de elementos estructurantes* del término municipal.

Respecto a los **«intereses supralocales»** de competencia exclusiva autonómica, solamente cabe calificar como muy positivo que por el artículo 2.1 de la LISTA por fin se haya introducido una

concreción reglada de cuáles son dichos intereses supralocales y que cabe interpretar como objeto principal y genuino de la planificación territorial y sectorial, e incluso es positivo que por el artículo 71 del R-LISTA, aunque posiblemente cercano a la extralimitación reglamentaria, se amplíen los *“intereses supralocales”* bajo el concepto de *“actuaciones con incidencia en la ordenación del territorio”*. No obstante lo anterior, y limitados a objetivos y directrices, podría ser cuestionable o por lo menos dar lugar a discrepancias competenciales, algunos contenidos de los POT subregionales (o del propio POTA) del artículo 44 de la LISTA sobre *“determinaciones para el desarrollo y crecimiento de los núcleos urbanos”* o *“determinaciones para la preservación del suelo rústico”*, en particular del suelo rústico común, que partimos de la base de que se limitarán a la tutela de los efectivos *“intereses supralocales”* delimitados por el artículo 2.1 de la LISTA y 71 del R-LISTA, ya que de lo contrario se podrían derivar tutelas claramente innecesarias de la competencia municipal observables en la normativa de muchos POTs vigentes del anterior régimen LOTA.

Respecto a la aplicación de las determinaciones del POTA y POTs subregionales vigentes a la vista del flexible o abierto régimen transitorio de la LISTA, estimamos que puede ser complejo, a la vista de los aspectos siguientes:

a) Por una parte la LISTA, según la DT 1ª, *“será de **aplicación íntegra, inmediata y directa** desde su entrada en vigor” sin perjuicio de lo establecido en la disposición transitoria segunda*

b) Por otra parte la DT 2ª establece que *“sin perjuicio de lo dispuesto en la disposición transitoria primera”* es decir su aplicación íntegra inmediata y directa, todos los instrumentos de planificación territorial, y de planeamiento general, así como los instrumentos de desarrollo *“conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su total cumplimiento o ejecución o su sustitución por alguno de los instrumentos de ordenación de esta Ley”*

Es suficientemente conocido que la mayor parte de los POTs

vigentes del régimen LOTA, por razones en las que tampoco merece la pena profundizar aquí, se basaban en una gran desconfianza en el planeamiento municipal y en el afán regulador desmedido que claramente incurría en determinaciones más propias de la escala *“urbanística”* y en regular *“contenidos discrecionales o de oportunidad”* de inequívoca competencia municipal. Posiblemente estas tutelas hace 3 o 4 décadas, podrían estar justificadas por la ausencia o debilidad de la regulación del suelo rústico de planes vigentes, y las tutelas llegaban al extremo de que incluso planificaciones sectoriales de los *“recursos naturales”* como PORN y PRUG o simples Planes de Gestión de espacios protegidos, con capacidad limitada a simplemente establecer *“criterios de referencia orientadores”* para otros instrumentos sectoriales o para la planificación urbanística, llegasen sin reflexión alguna a sustituir la competencia urbanística municipal, regulando los más mínimos detalles de ordenación urbanística de condiciones de implantación, ocupación, tamaño de parcelas e incluso condiciones estéticas de las actuaciones ordinarias o extraordinarias en suelo rústico. Dicho proceder por parte de la planificación territorial y por la planificación sectorial de los recursos naturales, estimamos que ya carecían de cualquier justificación a partir de la entrada en vigor de la LOUA y de los primeros instrumentos de planeamiento general en dicho marco, aunque fueran adaptaciones parciales a la misma, y de que los Ayuntamientos empezaran a ser conscientes de sus capacidades y competencias.

La regulación transitoria de la LISTA con unas DT 1ª y 2ª que sorprendentemente cada una es aplicable *“sin perjuicio”* de lo dispuesto en la otra, ya ha sido reconocida como controvertida por la mayor parte de la por ahora limitada doctrina publicada interpretativa de la LISTA y su R-LISTA (*) desde la interpretación municipal, desde el principio jurídico de subsidiariedad y desde los criterios de flexibilidad y simplificación tan asumidos por la Exposición de Motivos de la LISTA. Sin embargo, donde muchos empiezan a ver deficiencias regulatorias, desde la posición municipal vemos que desde dicha regulación se asume que se opta

por una regulación **flexible y abierta a la interpretación** por parte de los municipios plenamente coherente con el hecho de que sería prácticamente imposible regular de forma completa la transitoriedad de las numerosas situaciones prácticas entre instrumentos vigentes o en curso de un régimen *rígido, inflexible y de extrema complejidad* regulatoria como la LOUA, respecto al régimen LISTA, caracterizado por la *flexibilidad, simplificación* y la introducción del concepto de **[ordenación estratégica]** con capacidad de irse adaptando a las circunstancias sobrevenidas.

Por otra parte no debemos olvidar que los máximos representantes políticos y técnicos impulsores de la LISTA, han reiterado en numerosos actos de difusión durante la tramitación y tras su entrada en vigor que los instrumentos territoriales y urbanísticos vigentes **deben interpretarse a la luz de la nueva LISTA**, es decir, si los principios básicos de ésta son la *flexibilidad, simplificación, criterios de sostenibilidad en la ordenación urbanística, visión estratégica y adaptativa* a las circunstancias sobrevenidas y clarificación competencial acerca de lo que son *[intereses supralocales]* reglados de competencia exclusiva autonómica; puesto que la LISTA es de *aplicación íntegra, inmediata y directa*, y los planes vigentes deben interpretarse *sin perjuicio de lo dispuesto en la DT 1ª*, no se pueden pretender interpretaciones sesgadas de que los planes territoriales y urbanísticos vigentes sigan siendo de aplicación sin más, cuando claramente sean contradictorios con los principios básicos de la LISTA. Es conveniente recalcar esta idea ya que en el escaso plazo temporal de experiencia de aplicación

práctica, ya se empiezan a ver Informes autonómicos de aplicación de la LISTA que siguen ensimismados en la rigidez del régimen LOUA, y pretenden que los instrumentos urbanísticos o territoriales vigentes, en aspectos claramente contradictorios con principios de *sostenibilidad* o de *delimitación competencial* entre Comunidad Autónoma y Municipios de la LISTA, deban nada menos que prevalecer sobre la LISTA, olvidando que dichos planes continuarán su vigencia, *[sin perjuicio de lo dispuesto en la disposición transitoria primera]* es decir, *[aplicación íntegra, inmediata y directa desde su entrada en vigor]* de los principios básicos de la LISTA, ya que lo contrario sería pretender vigencia a perpetuidad de instrumentos vigentes en aspectos en que sean claramente contrarios a los principios de desarrollo territorial y urbanístico sostenible, o a elementales normas de clarificación de la delimitación competencial entre Comunidad Autónoma y Municipios.

Quien mejor ha explicado en los últimos años la necesidad de cambio del modelo de planificación urbanística **rígido y determinista** tradicional hacia una nueva ordenación **flexible y simplificada de tipo estratégico**, es el Libro Blanco de la Sostenibilidad en el Planeamiento Urbanístico Español (*), en el que, en su apartado 5.5. Necesidad de cambiar las características del Plan de urbanismo, se expone: *[el 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*

(*) -Venancio Gutiérrez Colomina, Ángel Cabral González Sicilia y otros, Comentarios a la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso de la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía. Aranzadi 2023.

-María Dolores Pérez Pino, Antonio L. Faya Barrios, Comentarios a la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso de la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía y su desarrollo Reglamentario. Codex 2023.

-Antonio Pérez Marín, Ordenación territorial y urbanística de Andalucía: A propósito de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía. Comares 2023.

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

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 el propio José Fariña (*), conmemorativo de los 10 años de publicación del citado Libro Blanco, ha vuelto a introducir interesantes reflexiones sobre este asunto, respecto a la necesidad de cambiar las características 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 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 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.

No deja de resultar paradójico, que las principales resistencias en el camino hacia la **flexibilidad**, la **simplificación**, y la **clarificación competencial** en estos primeros pasos de la LISTA los estemos encontrando en dos ámbitos bastante concretos:

En primer lugar los propios actuales Servicios administrativos de la Consejería con competencias territoriales y urbanísticas, aparentemente sustituidos en bloque respecto a los mantenidos durante la tramitación de la LISTA, en los que aparentemente persisten claros *prejuicios* y resistencias propias del régimen LOUA y anteriores, y que tendrían la oportunidad de contribuir desde el *juicio* racional al aprendizaje compartido con todos los agentes económicos y profesionales de nuestra Comunidad Autónoma, que tras la parálisis y rigideces a los que llevó el régimen LOUA, vieron una luz de esperanza de flexibilidad y simplificación en la LISTA, que incluso se veía acrecentada con los criterios que nos exponían los máximos representantes políticos y técnicos de la Consejería competente en el sentido de que incluso los planes vigentes se tendría que analizar a la luz prevalente de la nueva LISTA.

Por nuestra parte, desde la posición municipal, tal y como

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

apuntábamos anteriormente, nos inclinamos porque el régimen transitorio simplemente es *flexible*, *abierto* e incluso nos atreveríamos a calificarlo de bastante *adecuado*, ya que deja un amplio margen de sana discrecionalidad interpretativa a los Ayuntamientos, y que además sería extremadamente complicado pretender realizar un régimen transitorio con pretensión totalizadora que contemple *todos* los innumerables supuestos prácticos de transitoriedad que se pueden producir entre un régimen de planes LOUA-LOTA, a un régimen de planes LISTA. Desde nuestra opinión, y para quienes ya propugnan la necesidad de modificar la LISTA, para que no sea tan flexible y abierta en su régimen transitorio o en otros aspectos de su contenido, solo nos cabe recomendarles que se intenten despojar de los prejuicios de los paradigmas LOUA-LOTA, y que no es ninguna catástrofe que los municipios tengan la máxima flexibilidad interpretativa para cada supuesto concreto de transitoriedad, ya que, insistimos, es prácticamente utópico, pretender regular los infinitos supuestos de transitoriedad entre regímenes tan diferentes y tampoco los municipios precisan de tanto nivel de paternalismo (o maternalismo) autonómico. No debemos olvidar a tal efecto la gráfica expresión de la exposición de motivos de la LISTA (apartado II.8) en el sentido de que ***no puede demorarse el reconocimiento pleno de las competencias locales en el planeamiento urbanístico*** con el único límite de los *intereses supralocales previamente determinados* de competencia autonómica. Puesto que en el debate que nos ocupa, nada más lejos de nuestra intención que pretender incidir desde el PBOM en el campo reglado de los *intereses supralocales* tan claramente delimitados por el artículo 2.1 de la LISTA, sino que reafirma que, cuando estamos ante *interpretaciones*, aceptemos sin más la aplicación del principio jurídico básico de *subsidiariedad*, y que lo que procede en caso de diferentes interpretaciones, es la prevalencia de la interpretación

MOTIVADA municipal.

El propio José Fariña en el artículo antes mencionado, aludía a que *nos encontramos con muchísimas resistencias a la hora de plantear cambio (de modelo de plan urbanístico) resistencias debidas a la necesidad de instrumentar nuevas formas de control*. Es bastante probable que estemos ante una mezcla de dichas resistencias administrativas que parten del convencimiento muy arraigado de que los municipios, con independencia de lo que diga la Exposición de Motivos de la LISTA, deben de seguir siendo *tutelados* en los *contenidos discrecionales o de oportunidad de los planes*, de exclusiva competencia municipal, a pesar de la reiterada jurisprudencia del Tribunal Constitucional y Tribunal Supremo, que en las últimas tres décadas se han pronunciado acerca de que la competencia de las Administraciones Autonómicas y del Estado en materia urbanística es claramente *residual* y que se limitan a *control administrativo de legalidad* y de *intereses supralocales previamente determinados* y, por lo tanto Informes autonómicos que no se ajusten a dichos límites competenciales, en expresión del artículo 106 del R-LISTA, *podrá no ser tenida en cuenta por el órgano competente para la aprobación*.

El segundo ámbito de **resistencia** a la flexibilidad de un nuevo modelo de *planificación estratégica* propugnado por la LISTA es de tipo financiero e inmobiliario, y no es nuevo. Ya con el cambio de paradigma que supuso la reforma de la Ley estatal de suelo de 2007, y su régimen de valoraciones, el propio Estado accedió a conceder nada menos que sucesivas moratorias y transitoriedad, única y exclusivamente para la valoración de bienes hipotecados por las entidades financieras a efectos de no minusvalorar de forma automática todos los suelos urbanizables en los que tenían

algún interés hipotecario o de cualquier otro tipo, y que por la citada Ley del suelo de 2007 pasaban a tener la condición de suelos en situación *“fura”*. Estas resistencias a una nueva forma de planificación son igualmente descritas con precisión en el citado artículo de José Fariña, en el que hace retrospectiva de la publicación por el Ministerio del Libro Blanco también antes citado: *“La palabra clave sería, por tanto, **flexibilidad**. El problema es que, actualmente, el plan de urbanismo es una norma jurídica bastante pétrea y difícil de cambiar. Se ha hablado mucho de eliminar el carácter normativo del plan, pero, hasta el momento, todos los esfuerzos encaminados en esta dirección han fracasado. La pregunta sería: ¿Por qué? Probablemente las respuestas sean varias. Sin embargo, una de las más importantes tenga que ver con el urbanismo considerado como un negocio. El carácter normativo del plan es, en muchos casos, sencillamente el **seguro del inversor inmobiliario**. Teniendo congelado el suelo urbano y el urbanizable este tipo de suelos se convertirán en un bien escaso. Por otra parte, al ser **casi imposible modificarlo** a medio y largo plazo no hay peligro de que la inversión sufra minusvalías o, incluso, corra el riesgo de sufrir una quiebra. Además, sencillamente, trazando una línea en un plano se consigue multiplicar el valor del suelo sin hacer prácticamente nada.”* Si analizamos la evolución del régimen transitorio de la LISTA en sus diferentes versiones y su resultado final, no es difícil ver en aspectos básicos de las DT 1ª y 2ª, la intencionalidad de la consagración a perpetuidad de determinados aspectos como que sectores de suelo urbanizable sectorizado y ordenado en los que no se ha realizado actuación de desarrollo alguna para iniciar o completar la transformación desde la crisis de 2007, puedan ser considerados ATUs nada menos que *“**delimitadas** sin caducidad alguna*, o que los instrumentos de planeamiento vigentes del régimen LOUA pretendidamente, sin más reflexión acerca de si se ajustan o no a las determinaciones de

la LISTA (por lo menos sus principios básicos), *“**conserven su vigencia y ejecutividad hasta su total cumplimiento y ejecución**”*; o que POTs subregionales que en sus determinaciones claramente se exceden de su campo reglado de los *“**intereses supralocales**”* y que sus contenidos son un catálogo de regulaciones netamente *“**urbanísticas**”*, ya que según el régimen LOU-LOTA, los municipios son una especie de Administraciones inmaduras que precisan tutelas perpetuas; sin duda son detalles que solamente son explicables desde la rigidez de la que se alimentan los dictados de determinados intereses del sector financiero e inmobiliario, pero que por muy alargada e influyente que sea la sombra de dichos sectores, ante la clara expresión en el régimen transitorio de la DT 1ª en el sentido de que *“**La presente Ley será de aplicación íntegra, inmediata y directa desde su entrada en vigor**”* y ello es prevalente sobre el resto de reglas del régimen transitorio, desde una elemental defensa de los intereses públicos municipales (y esperamos que también autonómicos), desde los que tienen difícil cabida la pretensión de vigencia a perpetuidad de planes territoriales y urbanísticos vigentes que no se ajusten a los criterios generales de la LISTA, tanto en cuanto a *“**sostenibilidad**”* como en cuanto a respeto de la clara delimitación competencial entre los contenidos discrecionales o de oportunidad de los Planes, de nítida competencia municipal, y los *“**intereses supralocales**”* de enumeración reglada y cerrada y de competencia exclusiva autonómica..

Con estos planteamientos de aplicación de la LISTA, dentro de sus objetivos más repetidos por su Exposición de Motivos de *“**flexibilidad y simplificación**”* tampoco pretendemos desde El Cuervo ser más municipalistas que nadie, sino simplemente que se apliquen los criterios de la vigente Ley 5/2010, de 11 de junio, de autonomía local de Andalucía (LAULA) que, con motivo de su

entrada en vigor, en el prólogo de publicación oficial del manual de la misma que realizó la Dirección General de Administración Local y que se difundió entre todos los municipios de Andalucía, el Sr. Consejero de Gobernación y Justicia, en dicho prólogo, entre otros aspectos, destacaba como cualidades de la nueva Ley (los subrayados son nuestros):

□ *la Ley de Autonomía Local de Andalucía ha entrado en vigor como eje vertebrador de las competencias de los gobiernos locales de los ayuntamientos de Andalucía.*

*La segunda razón del nacimiento de esta Ley parte de nuestro Estatuto de Autonomía. **Un Estatuto que se caracteriza por ser, sin duda alguna, el más municipalista de todos los vigentes en el territorio español.** Estatuto de Autonomía que señala como principios básicos de trabajo en materia de régimen local el **respeto y la garantía de la Autonomía Local**, la búsqueda de la suficiencia financiera y la necesidad de determinar las competencias propias de los ayuntamientos.*

*Una Ley estatuyente, que nace de la voluntad política de **consolidar el municipalismo como protagonista en la Andalucía del siglo XXI.** Una gran oportunidad, en definitiva, para nuestros municipios.*

*Por ello, esta Ley vanguardista marcará **un auténtico hito histórico.** Un antes y un después, no sólo del municipalismo andaluz, sino, también, del de España* □

5.12.2. POTA. APROBACIÓN Y VINCULACIÓN DE DETERMINACIONES SEGÚN SU CARÁCTER.

El POTA fue aprobado mediante *Decreto 206/2006, de 28 de diciembre* (BOJA 29-12-2006).

Las determinaciones del POTA, en coherencia con la entonces vigente *Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de Andalucía* (en lo sucesivo LOTA), se estructuran en: Objetivos [O], Líneas Estratégicas [E], Directrices [D], Normas [N] y Recomendaciones [R], con el significado para cada una de ellas regulado en la Norma 2; de las que interesa especialmente en cuanto a su aplicación práctica en los PGOUs, las referentes a Normas [N], al ser □ *determinaciones que vinculan directamente a las administraciones públicas, tanto en los objetivos como en los instrumentos a aplicar* □; y Directrices [D], que son □ *determinaciones vinculantes en cuanto a los objetivos y resultados que deban lograrse* □; ya que el resto, o bien se trata de grandes objetivos y líneas estratégicas propios de la escala de planificación de la política de la Administración autonómica, de difícil concreción en un PBOM, o bien se trata de determinaciones de carácter indicativo (Recomendaciones), a considerar con dicho carácter.

La valoración y análisis de las determinaciones que van a suponer un mayor condicionante para el nuevo PBOM de El Cuervo de Sevilla se abordarán en los siguientes apartados.

Hay que señalar que muy recientemente por parte de la Consejería con competencias territoriales y urbanísticas se han adjudicado los trabajos de revisión del POTA y su adaptación al reciente nuevo legislativo de ordenación territorial (LISTA), con lo que es previsible que durante la tramitación del PBOM se pueda realizar una coordinación entre ambos instrumentos.

5.12.3. INSERCIÓN DEL MUNICIPIO EN EL MODELO TERRITORIAL DE ANDALUCÍA.

El [Modelo Territorial de Andalucía] constituye según la Norma [4] del POTA, *[la referencia más básica de los objetivos de la política territorial andaluza, ofreciendo un esquema de la organización del territorio andaluz que responde a los objetivos y necesidades de la Comunidad, en cuanto que espacio común para su desarrollo equilibrado, solidario y sostenible]*

Los referentes del Modelo Territorial de Andalucía son los siguientes:

- El Sistema de Ciudades.
- El Esquema Básico de Articulación Regional.
- Los Dominios Territoriales.
- Las Unidades Territoriales.

En el desarrollo operativo del POTA la Norma [6] establece que *[el planeamiento urbanístico queda obligado a guardar la debida coherencia con las determinaciones de la planificación territorial]* y que la adaptación del planeamiento general se producirá en el proceso normal de su formulación o innovación en los términos de la Disposición Transitoria Segunda de la LOUA y del artículo 29 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y Suelo. Ahora, por mera actualización, debe entenderse según los términos de la LISTA.

5.12.4. EL CUERVO EN EL SISTEMA DE CIUDADES.

El Sistema de Ciudades del Modelo Territorial se centra en aquellas

estructuras que se deducen de la red de asentamientos urbanos y rurales de Andalucía, mostrando los vínculos determinantes entre los componentes de dicha red que tienen capacidad para generar ámbitos de cooperación de carácter supramunicipal y de interés regional. El resultado de todo ello es la organización del Sistema de Ciudades entendido como estructuras urbanas de relación con capacidad de conformar redes o sistemas territoriales: el Sistema Polinuclear de Centros Regionales, las Redes de Ciudades Medias, y las Redes Urbanas en Áreas Rurales.

El Modelo identifica, asimismo, la jerarquía urbana configuradas a partir de un cierto número de categorías básicas de las ciudades y asentamientos de la región: las Ciudades Principales que se sitúan en la cabecera del sistema y componentes básicos de los Centros Regionales; las Ciudades Medias, con dos niveles internos en consideración de su diferente tamaño demográfico, diversidad y dinámica de su base económica y peso funcional; los Centros Rurales o Pequeñas Ciudades, igualmente subdivididas en dos niveles jerárquicos; y finalmente el resto de asentamientos.

Dentro de este sistema (Figuras de la página siguiente), El Cuervo de Sevilla está adscrito a la *[centro rural o pequeña ciudad de nivel 2]* que en su entorno inmediato está articulado con la *ciudad media* de Lebrija y el eje Las Cabezas, Los Palacios y Utrera al Norte y con el Centro Regional de Jerez de la Frontera al Sur. Lo que caracteriza a estos núcleos de la red es su vinculación con el eje viario de la N-IV y la Autovía AP-4. El Cuervo, segregado de Lebrija en 1992, se ha caracterizado desde su origen por ser un núcleo históricamente estratégico en el sistema de comunicaciones.

Figura 5.6: POTA. SISTEMA DE CIUDADES.

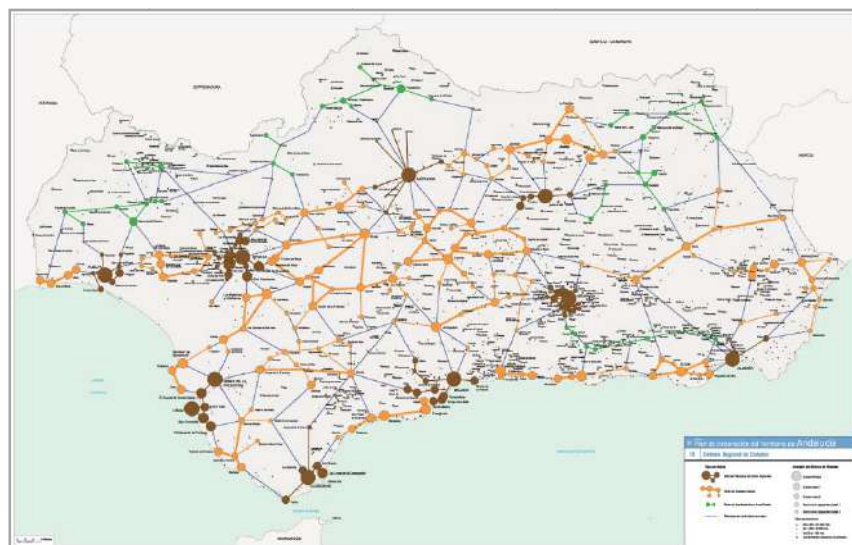
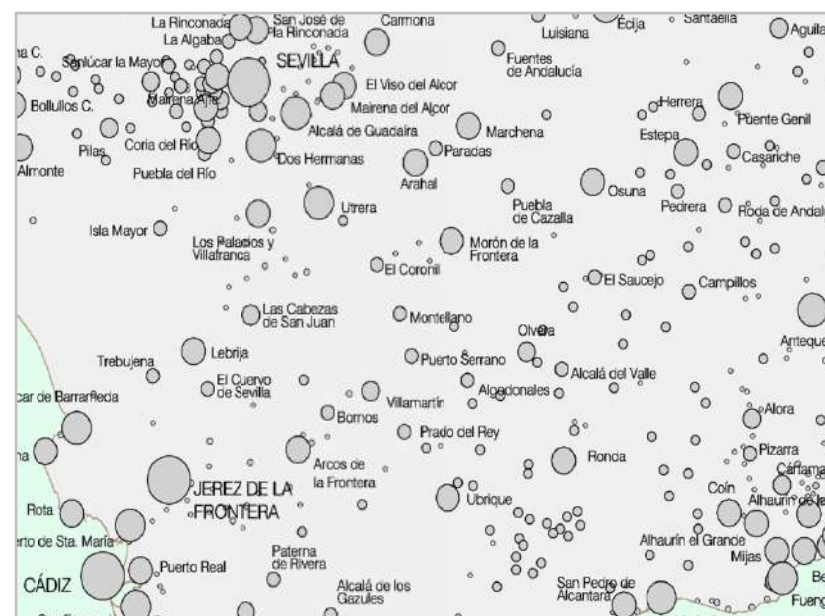
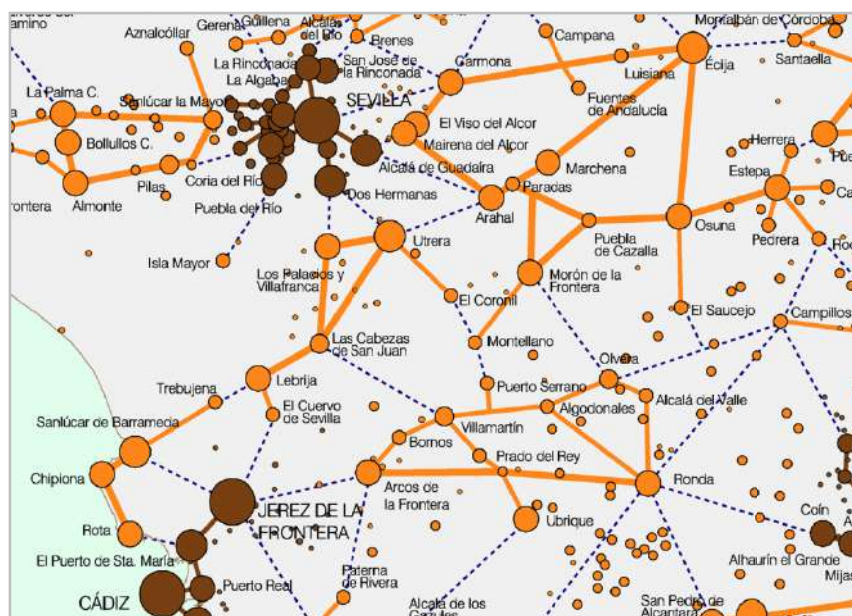
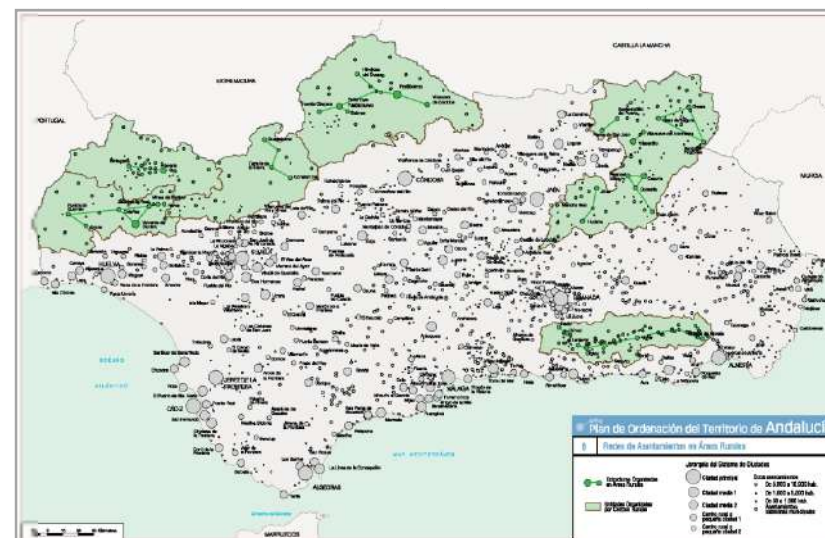


Figura 5.7: POTA. RED DE ASENTAMIENTOS RURALES.



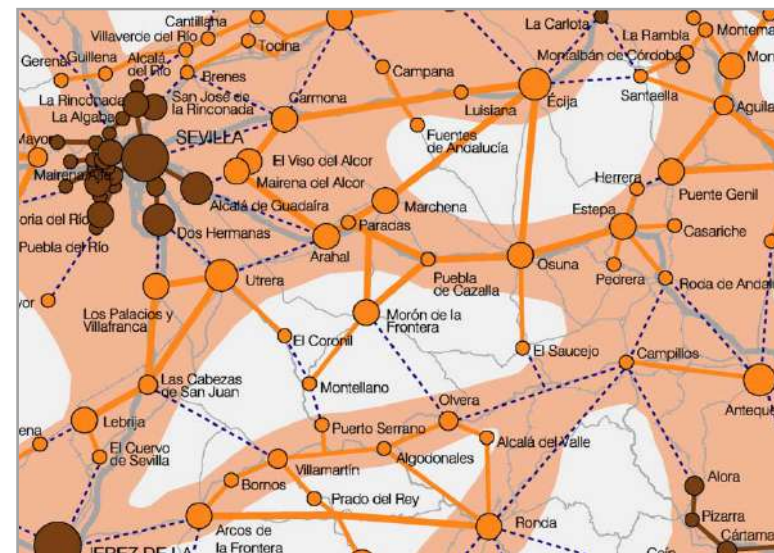
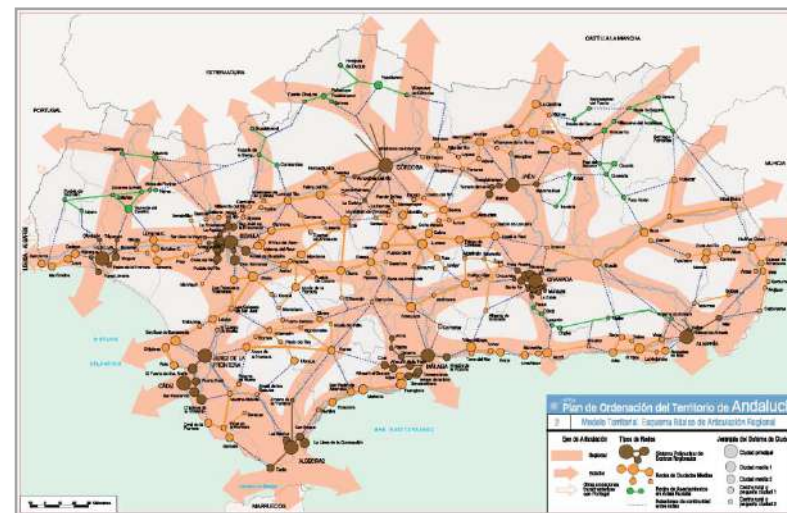
5.12.5. ESQUEMA BÁSICO DE ARTICULACIÓN REGIONAL.

El Esquema Básico de Articulación Territorial de Andalucía se fundamenta en la identificación y potenciación de los vínculos de relación entre los diferentes elementos o componentes del territorio y está dirigida hacia el objetivo global de su vertebración regional. Los componentes del Modelo resultan de la identificación en el espacio de esas relaciones con capacidad potencial para contribuir a la integración territorial en la escala regional. Como una consecuencia directa de lo anterior, el Modelo contiene una segunda referencia constituida por el Esquema Básico de Articulación Territorial de Andalucía, en el que se expresan las vinculaciones que se establecen entre los diferentes componentes del Sistema de Ciudades, en una imagen global de integración regional.

Las categorías y estructuras del Sistema de Ciudades son el fundamento a partir del cual se construye, valorando los requerimientos de relación de cada nodo urbano y de cada estructura de organización territorial intermedia, con un objetivo de integración regional interna y con el exterior. De manera general, todos los componentes del Esquema Básico de Articulación Territorial de Andalucía contribuyen a asegurar la integración en un espacio común de cada una de las partes representativas de la diversidad territorial de Andalucía, pero determinados ejes de relación poseen una carga de valores territoriales que resultan determinantes en mayor medida para la articulación interna y la integración exterior de Andalucía:

- La articulación territorial entre los Centros Regionales, en apoyo de su configuración como Sistema Polinuclear de Centros Regionales.
- La articulación territorial del litoral andaluz.
- La articulación de las Redes de Ciudades Medias, entre sí y en relación con los Centros Regionales.
- La articulación de Estructuras y Redes de Asentamientos Rurales

Figura 5.8: POTA. ESQUEMA DE ARTICULACIÓN REGIONAL.



internamente y en su relación con los Centros Regionales y Ciudades Medias. A partir de la aplicación sistemática de los anteriores criterios se establecen una serie de Ejes de Articulación:

- Ejes principales de articulación regional basados en la continuidad espacial de hechos urbanos, principalmente Centros Regionales y Redes de Ciudades Medias, así como las principales relaciones con el exterior.
- Ejes de articulación regional complementarios que sirven a determinadas conexiones de Redes de Ciudades Medias y relaciones exteriores.
- Ejes de articulación de áreas rurales que sirven para la conexión de estructuras de centros rurales.

El Cuervo de Sevilla se sitúa en el espacio entre el eje articulador Norte de **Los Dos hermanas, Los Palacios, Las Cabezas de San Juan** y el Eje Sur de **Jerez de la Frontera, Puerto de Santa María y Cádiz**.

5.12.6. DOMINIOS TERRITORIALES.

El POTA considera los **dominios territoriales** el marco más general desde el que es posible diseñar líneas estratégicas referidas a problemas y oportunidades como: la ordenación de los grandes usos del suelo, las políticas ambientales en materia de paisaje, agua, suelo, lucha contra la erosión, la preservación y puesta en valor del patrimonio natural y cultural o las políticas de desarrollo rural. Dentro de los cuatro grandes dominios territoriales en que el POTA divide Andalucía, El Cuervo de Sevilla queda encuadrado en el de dominio **Valle del Guadalquivir** (ver Figura siguiente).

Figura 5.9.: POTA. DOMINIOS TERRITORIALES.



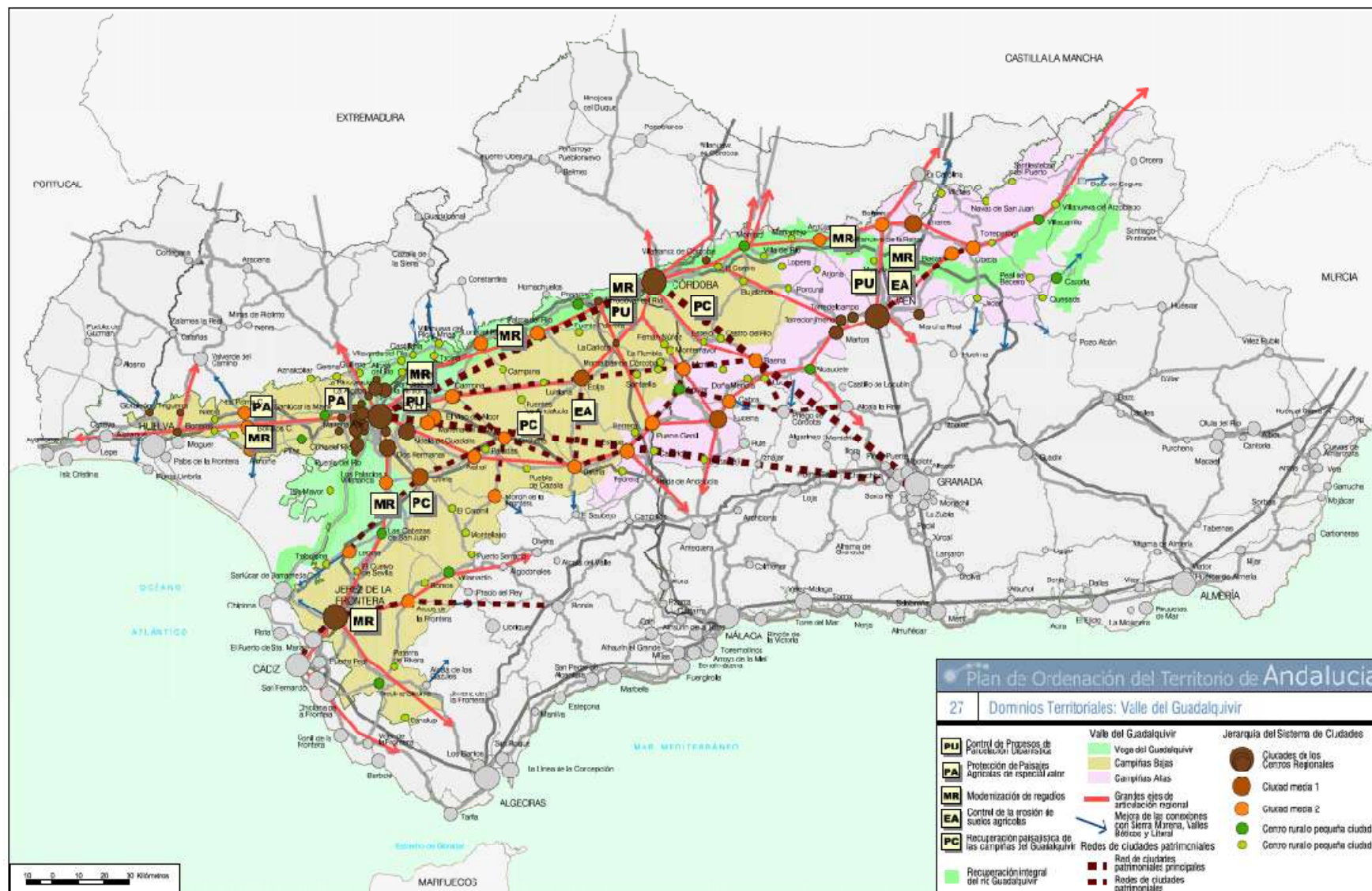
En las Directrices 137 a 141 se concretan las estrategias para dicho dominio, agrupadas en los siguientes conceptos:

- Desarrollo Rural del Valle del Guadalquivir.
- Recuperación paisajística.
- Programa Coordinado de Recuperación integral del río Guadalquivir.
- Redes de ciudades patrimoniales.

En la Figura 5.10 de la página siguiente se incluye el detalle de ordenación del POTA para este Dominio Territorial.

Dichas directrices, vinculantes en cuanto a sus objetivos y resultados se acreditará en la ordenación del nuevo PBOM, su coherencia con las mismas.

Figura 5.10.: POTA. DOMINIO TERRITORIAL VALLE DEL GUADALQUIVIR.



5.12.7. UNIDADES TERRITORIALES.

El POTA define las **Unidades territoriales** como áreas continuas con homogeneidad física y funcional que presentan problemas y oportunidades comunes en materias relacionadas con el uso económico del territorio y la gestión de los recursos patrimoniales. Guardan a grandes rasgos correspondencia con la organización del sistema de ciudades, considerándose como el espacio ambiental y la base productiva asociada a dicho sistema. Las unidades territoriales son referentes básicos para el desarrollo de estrategias con una doble orientación:

- Referentes asociados con modelos específicos de gestión del uso del suelo, de los recursos naturales, paisaje y la prevención de riesgos.
- Son referentes en los que contextualizar los grandes sistemas regionales (ciudades, transportes, hidráulico, energético y patrimonial).

El POTA incluye el municipio de El Cuervo de Sevilla en la Unidad Territorial **Bajo Guadalquivir** (Figura 5.11. de esta página), situándose justo en el límite de la esquina SO de la Unidad y colindante con el **Centro Regional de la Bahía de Cádiz**.

La categorización de El Cuervo de Sevilla en dicho mapa, una vez más es la de **Centro rural o pequeña ciudad 2**.

Hay que destacar que en términos prácticos la Unidad Territorial Bajo Guadalquivir se vio afectada por el Plan Subregional de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS), en la medida en que en dicho Plan se incorporaron a su ámbito, entre otros, los municipios de Utrera y Los Palacios, con lo que la Unidad Bajo Guadalquivir quedó limitada prácticamente a Lebrija, Las Cabezas y El Cuervo, quedando en situación **segregada** El Coronil, cuya adscripción funcional más lógica sería a la Unidad de **Campaña y Sierra Sur de Sevilla**.

Figura 5.11. POTA. UNIDADES TERRITORIALES.



5.12.8. POTA. MODELO DE CIUDAD Y DE ASENTAMIENTOS. LÍMITES DE CRECIMIENTO.

Posiblemente la determinación del POTA que ha tenido una mayor trascendencia práctica ha sido la Norma [45] Modelo de ciudad, que aunque es generalmente conocida solamente por los límites de crecimiento (ya derogados) del 30% de la población y 40% del suelo urbano existente, es una Norma muy densa en cuanto a otra serie de determinaciones de carácter vinculante para los Planes Generales municipales en cuanto a modelo de ciudad y de asentamientos en los municipios, e incluso de orden de prioridades de desarrollo.

Asimismo, respecto a las [Normas] es conveniente destacar, que el artículo 21.2 de la LOTA, establecía con claridad que la [Normas] de los POT son [vinculantes para las Administraciones Públicas y para los particulares, en los suelos urbanizables y no urbanizables] (ahora [rústico]); por lo que cabe deducir, que los límites que se establecen por la Norma 45 del POTA no se aplican a las unidades y sectores en suelo urbano no consolidado (ATUs de la LISTA), ya que de lo contrario se entraría en una completa contradicción con el citado artículo 21.2 de la LOTA. Dichos aspectos del POTA deben interpretarse ahora en el marco de la LISTA.

Por su especial interés en la medida de que es un referente y condicionante fundamental para la ordenación del nuevo PBOM, la reproducimos a continuación:

[1]. El planeamiento urbanístico y territorial favorecerá la consolidación de modelos de ciudad que contribuyan a los objetivos definidos y a su integración ambiental y territorial en el marco del Modelo Territorial de Andalucía. Por ello, el Plan considera necesario la defensa de un sistema y un modelo de ciudad en su conjunto de acuerdo a la tradición mediterránea, como depositarias activas de nuestra cultura en toda su diversidad, así como factor de dinamismo y

competitividad en España, Europa y en el Mundo.

2. De acuerdo con las previsiones de la legislación urbanística y territorial, el planeamiento tendrá entre sus objetivos la consecución de un modelo de ciudad compacta, funcional y económicamente diversificada, evitando procesos de expansión indiscriminada y de consumo innecesario de recursos naturales y de suelo. Este modelo de ciudad compacta es la versión física de la ciudad mediterránea, permeable y diversificada en su totalidad y en cada una de sus partes, y que evita en lo posible la excesiva especialización funcional y de usos para reducir desplazamientos obligados, así como la segregación social del espacio urbano. El desarrollo urbano debe sustentarse en un modelo basado en la creación de ciudad que genere proximidad y una movilidad asegurada por altos niveles de dotaciones de infraestructuras, equipamientos y servicios de transportes públicos.

3. Esta orientación debe adaptarse a las condiciones particulares que presentan los diferentes territorios y redes del Sistema de Ciudades.

a) En los Centros Regionales, inmersos en procesos de carácter metropolitano, el modelo de ciudad compacta y diversificada debe ser preservado y defendido frente a tendencias que produzcan la segregación social y funcional, especialmente del espacio residencial (urbanizaciones residenciales suburbanas de primera y segunda residencia) y comercial (grandes superficies desvinculadas de la estructura urbana), y que produzcan un espacio urbano continuo o conurbado en el que se eliminan los componentes rurales y naturales de mayor valor. Especial importancia tiene la defensa de la personalidad urbana y funcional diferenciada de los núcleos que forman parte de los procesos metropolitanos.

Las ciudades medias y pequeñas que se integran en los ámbitos metropolitanos deben hacerlo desde la preservación de sus características y valores urbanos propios, evitando la indiscriminada formación de continuos urbanos que acaben con los modelos diversos de ciudad preexistente.

b) En las áreas turísticas litorales especializadas debe lograrse una reconversión del carácter monofuncional del espacio urbanizado, para alcanzar un mayor grado de complejidad y madurez de los procesos urbanos y la integración del espacio turístico en el sistema de ciudades tradicional de las zonas costeras. La mejora de los procesos de desarrollo urbano de las áreas turísticas ha de entenderse como la estrategia fundamental para lograr la sostenibilidad ecológica de las zonas litorales y para garantizar la viabilidad económica y social de la propia actividad turística a largo plazo.

c) En las Ciudades Medias, la ciudad compacta debe ser un modelo preservado, evitando la reproducción de modelos expansivos propios de las grandes ciudades y manteniendo las características y valores propios de este tipo de ciudades, a la vez que se las dota de infraestructuras capaces de sustentar su desarrollo urbano y su competitividad económica. Las dimensiones y características propias de la ciudad media la hacen especialmente apta para estrategias de desarrollo urbano capaces de garantizar un elevado nivel de calidad de vida y, a su vez, de favorecer formas de desarrollo económico y social que no han de implicar consumos excesivos de suelo, ni la pérdida de su personalidad e implantación territorial característica. La protección de la imagen paisajística de la ciudad media en el territorio en que se inserta ha de ser una de las orientaciones a considerar en las estrategias de desarrollo urbano.

d) Los asentamientos rurales deben considerar que en sus operaciones de expansión se garantice su adecuada integración en el medio, así como promover su patrimonio construido para las nuevas funciones residenciales y turísticas, procurando en todo momento el respeto a la trama de ocupación histórica del territorio.

4. Como norma y con criterio general, serán criterios básicos para el análisis y evaluación de la incidencia y coherencia de los Planes Generales de Ordenación Urbanística con el modelo de ciudad establecido en este Plan los siguientes:

a) La dimensión del crecimiento propuesto, en función de parámetros objetivos (demográfico, del parque de viviendas, de los usos productivos y de la ocupación de nuevos suelos por la urbanización), y su relación con la tendencia seguida para dichos parámetros en los últimos diez años, debiendo justificarse adecuadamente una alteración sustancial de los mismos. Con carácter general no se admitirán los crecimientos que supongan incrementos de suelo urbanizable superiores al 40% del suelo urbano existente ni los crecimientos que supongan incrementos de población superiores al 30% en ocho años. Los planes de ordenación del territorio de ámbito subregional determinarán criterios específicos para cada ámbito. (DEROGADO POR LA LISTA)

b) El grado de ejecución alcanzado en el desarrollo de las previsiones del planeamiento anterior, dando prioridad a la culminación de dichos desarrollos y a la intervención sobre la ciudad consolidada sobre los nuevos crecimientos.

c) La no alteración del modelo de asentamiento, resultando excepcional los desarrollos urbanos desvinculados de los núcleos que en todo caso deberán cumplir las condiciones exigidas por la legislación urbanística, en especial su

integración en la ordenación estructural, la no afección a los suelos preservados del desarrollo urbano y la justificación de la capacidad de los sistemas generales, existentes o previstos, para satisfacer la demanda prevista.

d) Un desarrollo urbanístico eficiente que permita adecuar el ritmo de crecimiento a la efectiva implantación de las dotaciones y equipamientos básicos (educativos, sanitarios, asistenciales, deportivos, culturales), los sistemas generales de espacios libres y el transporte público.

e) La disponibilidad y suficiencia de los recursos hídricos y energéticos adecuados a las previsiones del desarrollo urbanístico establecido.

En el supuesto de existencia de planes de ordenación del territorio de ámbito subregional en vigor, los referidos criterios se enmarcarán en las determinaciones y contenidos de éstos.

En aplicación de la Norma [45], en ausencia de Plan Subregional, y suprimidos los límites cuantitativos al crecimiento (derogados por la LISTA), deben interpretarse en referencia al nuevo marco legal de la LISTA, hasta que se produzca la revisión del POTA actualmente en curso.

5.12.9 ESTRATEGIAS ESPECÍFICAS DEL POTA PARA LAS REDES DE ASENTAMIENTOS EN ÁREAS RURALES.

En las determinaciones [35] a [42], se establecen una serie de objetivos, líneas estratégicas, normas, directrices y recomendaciones para las Redes de asentamientos en áreas rurales, que es donde se inserta El Real de la Jara.

De dichas determinaciones tienen especial interés por su nivel de concreción la Directriz [42], referente a los equipamientos y

servicios especializados que deben de localizarse en las Redes de asentamientos en áreas rurales, de acuerdo con lo que adicionalmente puedan concretar los POT Subregionales, referentes a los siguientes:

- Dotaciones de equipamiento ambiental. Ámbitos supramunicipales de gestión de residuos sólidos urbanos:
 - Estaciones de Transferencia de Residuos (a menos de 30 minutos de una Planta de Recuperación y Compostaje).
 - Implantación de la recogida selectiva: >5.000 habitantes en 2005. >2.000 habitantes en 2008.
 - Puntos Limpios: 1 por cada 40.000-50.000 habitantes. >2.000 habitantes: Dotación móvil de Punto Limpio.
 - Centros de Recogida y Selección de Escombros y Depósito Controlado (1 por cada área de gestión). En áreas de baja densidad: Plantas Móviles de Recogida de Escombros.
 - Centro de Recogida y Descontaminación de Vehículos y Maquinaria Industrial. (1 por cada área de gestión).
 - Centro de Acopio de Residuos Agrícolas. (1 por cada área de gestión)
- Equipamientos y servicios educativos.
 - Centros de Educación Secundaria.
 - Equipo de Orientación Educativa.
 - Colegios rurales (áreas de baja densidad).
- Equipamientos y servicios sanitarios.
 - 5.000-25.000 habitantes (áreas rurales): Centro de Salud. Accesibilidad de la población atendida: < 20 minutos al Centro de Salud.
 - 64.000 habitantes (áreas rurales): Distritos sanitarios.
- Equipamientos y servicios sociales.
 - 20.000 hab. (máximo en áreas rurales) y 20.000-30.000 hab. (máximo en áreas urbanas): Zona de Trabajo Social.
- Equipamientos y servicios culturales.
 - Gestión descentralizada de servicios culturales (bibliotecas,

difusión y eventos culturales).

- *Equipamientos y servicios deportivos.*
 - *5.000 hab. Pista deportiva al aire libre. Campo de fútbol.*
 - *10.000 hab. Sala cubierta de deporte individual.*
 - *15.000 hab. Pabellón cubierto.*
 - *20.000 hab. Piscina cubierta.*
 - *> 40.000 hab. Pista de atletismo.*
- *Equipamientos y servicios de empleo.*
 - *Oficina de empleo.*
- *Dotaciones y servicios económicos.*
 - *Unidades Territoriales de Empleo, Desarrollo Local y Tecnológico.*
 - *Centros comarcales del Instituto Nacional de la Seguridad Social.*
 - *Administraciones de la Agencia Tributaria.*
 - *Registro de la Propiedad.*
 - *Centros Guadalinfo.*
 - *Oficinas Comarcales Agrarias.*
 - *Grupo de Desarrollo Rural (sede).*
- *Equipamientos turísticos.*
 - *Infraestructuras de ocio.*
 - *Infraestructuras de servicios turísticos.*

Debe de formar parte de proceso de Diagnóstico y de fijación de los objetivos municipales de equipamiento, la comparación con las estrategias del POTA de dotación en las Redes de asentamientos en áreas rurales en coherencia con el modelo perseguido.

5.12.10. OTRAS DETERMINACIONES RELEVANTES PARA EL PLANEAMIENTO MUNICIPAL.

El POTA, dentro de la conceptualización de la LOTA y de la desconfianza hacia el planeamiento municipal a la que aludíamos en el apartado 5.12.1, incluye numerosas determinaciones de normas, directrices y recomendaciones de dudosa adscripción a la conceptualización [reglada] de los denominados [intereses supralocales] y al objeto y contenido que para el instrumento del POTA establecen los vigentes artículos 39 y 40 de la LISTA, y que suelen ser enumeración de requisitos a cumplir habituales en los Informes de los Servicios de Ordenación del Territorio, y que, aunque tienen lógica planificadora asumida desde la competencia urbanística, se reforzará su justificación, si se requiere motivadamente, en la fase de PBOM inicial:

- Artículo 37 de la LISTA: Diagnóstico del paisaje.
- Artículo 62 de la LISTA: Análisis de afecciones de la legislación sectorial y de la planificación territorial.
- Objetivo 43 del POTA respecto a la orientación y control de los procesos de urbanización.
- Norma 45 del POTA en cuanto a modelo de ciudad.
- Directriz 47 del POTA en cuanto a políticas urbanas con incidencia en los procesos de planificación.
- Directriz 48 en cuanto a dotación y mejora de los equipamientos urbanos.
- Directriz 49 en cuanto a mejora de la dotación de zonas verdes y espacios libres.
- Norma 50 en cuanto a política de vivienda, dimensionar los crecimientos priorizando la rehabilitación física y funcional del parque residencial existente.
- Norma 51 en cuanto a directrices del suelo para actividades productivas y mejora de su cualificación.
- Directriz 52 en cuanto a la regulación de la actividad comercial.

- Directriz 54 en cuanto a movilidad urbana, priorizando el transporte público y la movilidad no motorizada.
- Directriz 57 en cuanto a valorización de los recursos patrimoniales de la ciudad, tanto del patrimonio individual como de la escena urbana y calidad ambiental de la ciudad histórica.
- Directriz 58 en cuanto a medidas y criterios para la sostenibilidad del sistema urbano.
- Directriz 59, medidas y líneas de actuación para la mejora del balance ecológico de las ciudades.
- Directriz 61, en cuanto a mejora de los mecanismos de evaluación de impacto ambiental de la planificación urbanística y territorial.

Como se puede apreciar, la práctica totalidad de las cuestiones indicadas son aspectos netamente de **contenidos discrecionales o de oportunidad** de la escala de los planes *urbanísticos* y competencia casi exclusiva municipal. Aunque en su práctica integridad son compartidos e integrados como objetivos y directrices municipales en nuestro PBOM, los mismos tienen difícil encaje dentro de la conceptualización de *incidencia supralocal* del artículo 2.1 de la LISTA y 71 del R-LISTA y menos aún con los objetivos, finalidades y contenido y determinaciones del POTA de los artículos 39 y 40 de la LISTA, a los que debe de aplicarse esta figura instrumental. Por lo tanto, la cuestión jurídica que cabe plantearse en coherencia con los objetivos de la Exposición de Motivos de la LISTA de *reducir la densidad normativa, porque, de intensificarla, se reduciría en la misma proporción la competencia local para establecer una política urbanística propia*. Trasladada la cuestión al *interpretable* régimen transitorio que hemos argumentado en el apartado 5.12.1, acerca de si debe de prevalecer la *aplicación íntegra inmediata y directa* (DT 1ª), o la vigencia de los planes territoriales vigentes (DT 2ª) sin perjuicio de la DT 1ª, en planes como el POTA que, en todos los aspectos enumerados, claramente se extralimita en regular aspectos que exceden del ámbito reglado de los *intereses supralocales*

enumerados en el artículo 2.1 de la LISTA, y del *objeto, finalidad y contenido* que para el POTA establecen los artículos 39 y 40 de la LISTA.

Obviamente desde la posición municipal nos inclinamos claramente por la coherencia con los principios de la Exposición de Motivos de la LISTA, de que **no puede demorarse el reconocimiento pleno de las competencias locales**, con el único límite de los *intereses supralocales*, y con *reducir la densidad normativa* y, por lo tanto, determinaciones de los POTs vigentes que responden al ansia ilimitada autonómica de tutela de los municipios del régimen LOUA-LOTA y claramente contradictorios con la LISTA en los aspectos enumerados, es muy cuestionable que puedan seguir teniendo vinculación obligada para los municipios. No estamos diciendo nada nuevo, era el criterio defendido durante la tramitación y tras la entrada en vigor de la LISTA por los máximos representantes políticos y técnicos que impulsaron la LISTA, lo que nos cuesta comprender desde posiciones municipalistas, son las notables *resistencias* a las que se referían las publicaciones citadas en el apartado 5.10.1 de José Fariña, por parte de los Servicios administrativos autonómicos actuales, aparentemente anclados en el obsoleto régimen LOUA-LOTA.

Por parte de nuestro PBOM simplemente se razona y argumenta la posición municipal, que trasladaremos a los representantes autonómicos a través de la Mesa de Trabajo de coordinación que se recomienda constituir, y con la que pretendemos alcanzar una solución de consenso, que en el caso de las determinaciones de la escala *urbanística* del vigente POTA, estimamos que es muy fácil llegar a dicho consenso, ya que como antes hemos indicado desde el PBOM se comparte e integran la mayor parte de las normas, directrices y recomendaciones que habitualmente citan los Servicios de Ordenación del Territorio en sus Informes y que, por la propia *generalidad* con la que están planteadas desde el POTA es muy

difícil no compartir, siempre que quede meridianamente claro que estamos ante aspectos de neta competencia municipal su implementación o no, dada la discordancia argumentada del POTA con el régimen LISTA.

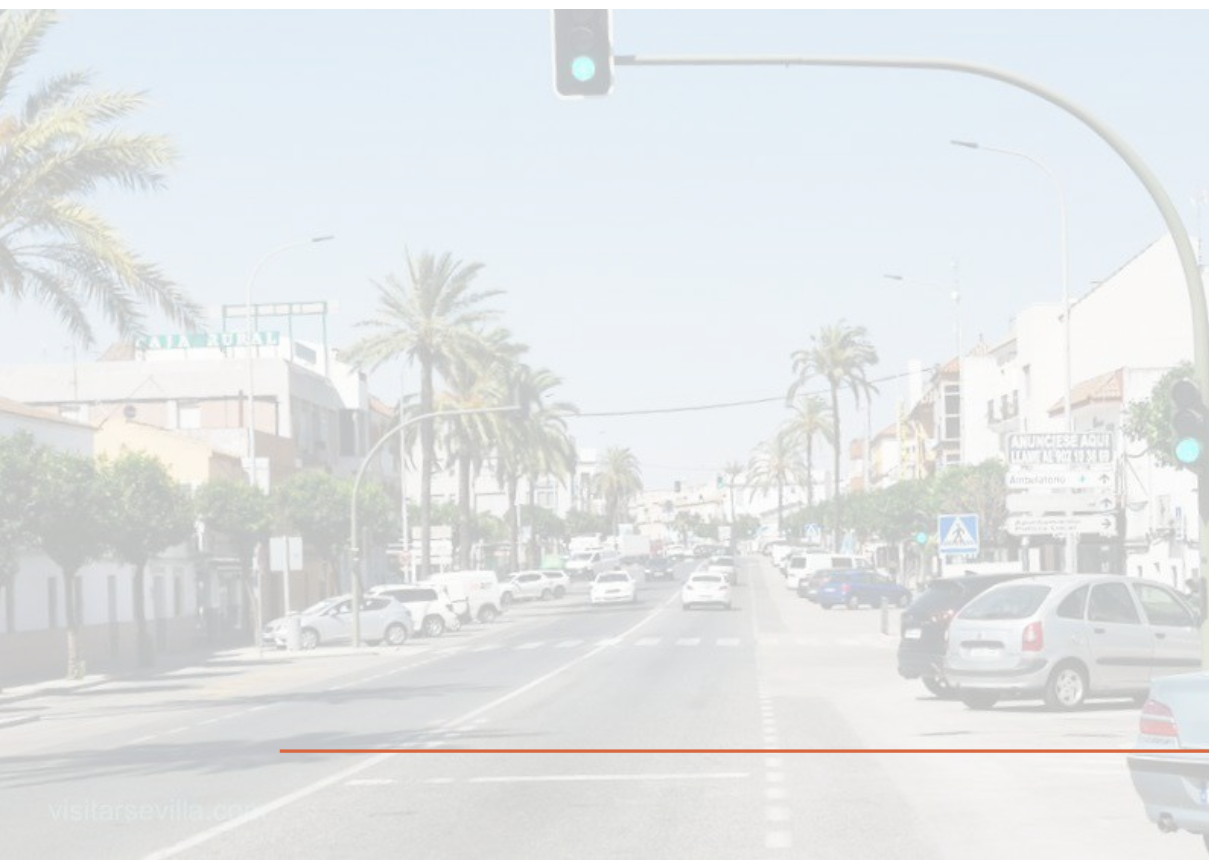


6. ANÁLISIS PREVIO DEL ESTADO DE MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD DEL MUNICIPIO.

6.1. EVALUACIÓN DE LA SITUACIÓN ACTUAL SOBRE LA MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD EN EL MUNICIPIO.

6.1.1. ESTRUCTURA Y ACCESIBILIDAD DE LA RED VIARIA.

La estructura urbana del núcleo es representativa de un asentamiento típico en encrucijada de caminos, organizada en torno a dos ejes históricos; uno principal que se ejemplifica en la actual travesía de la N-IV, siguiendo un sentido general norte-sur; y otro eje secundario, en sentido noroeste-sureste, que se apoya en el Camino de Lebrija a Arcos. Esta disposición de los ejes ha condicionado la configuración de la trama urbana en su crecimiento histórico, desarrollando un trazado ortogonal del espacio urbano. Al mismo tiempo esta disposición ha propiciado una buena permeabilidad desde los ejes a las distintas zonas urbanas, desarrollándose incluso otros ejes de importancia como la Av. de Cádiz en el borde sur, o la Av. Blas Infante en el extremo norte, que completan ese trazado ortogonal. Sin embargo; este desarrollo reticulado ha olvidado consolidar todas las zonas de borde. No se ha desarrollado un viario en los bordes urbanos que interconecte toda esa estructura, cuyos extremos acaban al borde



del suelo rústico sin una adecuada conexión. Por tanto, se hacen necesarios viarios exteriores que interconecten las distintas áreas sin depender de su paso obligado por los ejes históricos.

Respecto al tipo de viario, la práctica totalidad, es viario rodado abierto al tráfico, tanto en doble, como en sentido único, según la regulación del tráfico. El único espacio público estrictamente peatonal se reduce a las distintas plazas y espacios libres repartidos por el núcleo, así como algunos espacios peatonales interiores de barriadas como la situada junto a la Casa de Postas o la Bda. Andalucía. Por tanto, podemos decir, que es una red viaria que prioriza el vehículo sobre el peatón. De la misma forma, se observa diferentes grados de adaptación de la plataforma peatonal para personas de movilidad reducida. Dicha adaptación se aprecia fundamentalmente en reurbanizaciones recientes del casco tradicional; o en las barriadas más modernas, donde se da un mayor grado de adaptación de los pasos de peatones y aceras.

6.1.2. MODELO DE MOVILIDAD ACTUAL DEL MUNICIPIO.

Movilidad exterior.

El modelo de movilidad de El Cuervo respecto al exterior depende en exclusiva de la comunicación por carretera, siendo la N-IV la principal vía de comunicación, y sirviendo a su vez de conexión con la autovía AP-4. Junto a estos dos grandes ejes, aparecen las dos conexiones a Lebrija (A-8151 y A-8152).

- La N-IV es la vía que articula, canaliza y absorbe todos los flujos circulatorios del resto de carreteras, bien sea desde su tramo de travesía (enlazando con la A-8151), como desde los tramos fuera del núcleo (enlaces con la A-8151 y la AP-4). Sin duda, se constituye como el eje articulador fundamental del municipio. Según los datos de aforo del Ministerio de Transportes del año 2022, la estación de medición CA-30-S situada en el punto kilométrico 616, justo en la salida sur de la travesía, determinó un Índice Medio Diario (IMD) de

vehículos 5.621 (un 14,4% de ellos eran vehículos pesados). Podemos fijar esta cifra como el flujo medio de vehículos, en sentido salida y entrada al núcleo.

En relación a la N-IV, debemos incidir en el proyecto de desdoble de la N-IV, un proyecto que se inició hace casi dos décadas y que contemplaba la conversión en vía de alta capacidad de todo el trazado de la nacional entre Sevilla y Jerez. Hasta el momento sólo se ha ejecutado el tramo Dos Hermanas-Los Palacios; y a pesar de existir todos los estudios redactados hasta Jerez, la eliminación del peaje y la nueva idea de ampliar a 3 carriles por sentido la AP-4, parece haber paralizado la licitación de los siguientes tramos. Este proyecto hubiera permitido eliminar la travesía de El Cuervo.

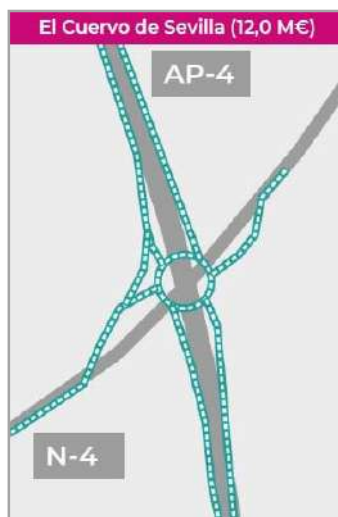
- En el caso de la autovía AP-4, a pesar de ser una vía de gran capacidad, con un IMD de más de 25.000 vehículos/día; su funcionalidad respecto a nuestro municipio queda muy mermada por la situación tan deficiente que muestra a nivel de enlaces. La única comunicación del núcleo con la AP-4 se realiza a través de la N-IV, existiendo únicamente el enlace de la salida nº 53, que sólo permite el movimiento en dirección Sevilla a Cádiz, con lo cual, para poder enlazar desde El Cuervo con la AP-4 en dirección Sevilla, nos vemos obligados a desplazarnos hasta el enlace de Las Cabezas, habiendo transitado antes por la A-8151 y A-471.

En relación a este problema, el Ministerio de Transportes, en enero de 2021 licitó el contrato para la redacción del proyecto del enlace de El Cuervo junto al de Los Palacios; y se estimaba que en 2023 se informara públicamente. La remodelación del enlace permitirá todas las opciones de entrada y salida entre la AP-4 y la N-IV en ambas direcciones, eliminando la deficiente funcionalidad que presenta el actual nudo de enlace.

En todo caso, consideramos que habilitar ambas direcciones

en este enlace no es suficiente para mejorar la conexión del núcleo con la AP-4, ya que dicho enlace se encuentra a más de 8 kms al norte; por lo que proponemos la creación de un segundo enlace al sur del núcleo, hacia el kilómetro 62 de la AP-4, en su intersección con la CA-5100 (idea ya planteada por el Ayuntamiento en 2020 y solicitada formalmente); y que aportaría una enorme ventaja en las comunicaciones hacia Jerez y el resto de la provincia de Cádiz.

Esquema del nuevo enlace proyectado en el punto kilométrico 53,3 de la AP-4 hacia la N-IV.



- Finalmente, debemos destacar la relevancia que atesora en el esquema de comunicaciones la carretera autonómica A-8151 de conexión con Lebrija. Las relaciones históricas, económicas, dotacionales (hospital, juzgados, etc...) y funcionales que presenta El Cuervo respecto a Lebrija, han dado a esta carretera una importancia vital; siendo la segunda vía más utilizado por los vecinos del municipio tras la N-IV.

Según el Plan de Aforos de la Junta de Andalucía de 2022, el

Índice Medio Diario (IMD) de esta vía se sitúa en unos 3.500 vehículos al día aproximadamente. Si comparamos estos datos con la otra carretera que conecta con Lebrija (A-8152) observamos su clara predominancia como vía de conexión con el citado municipio, ya el IMD de esta segunda opción de conexión se sitúa en unos 1.500 vehículos/día.

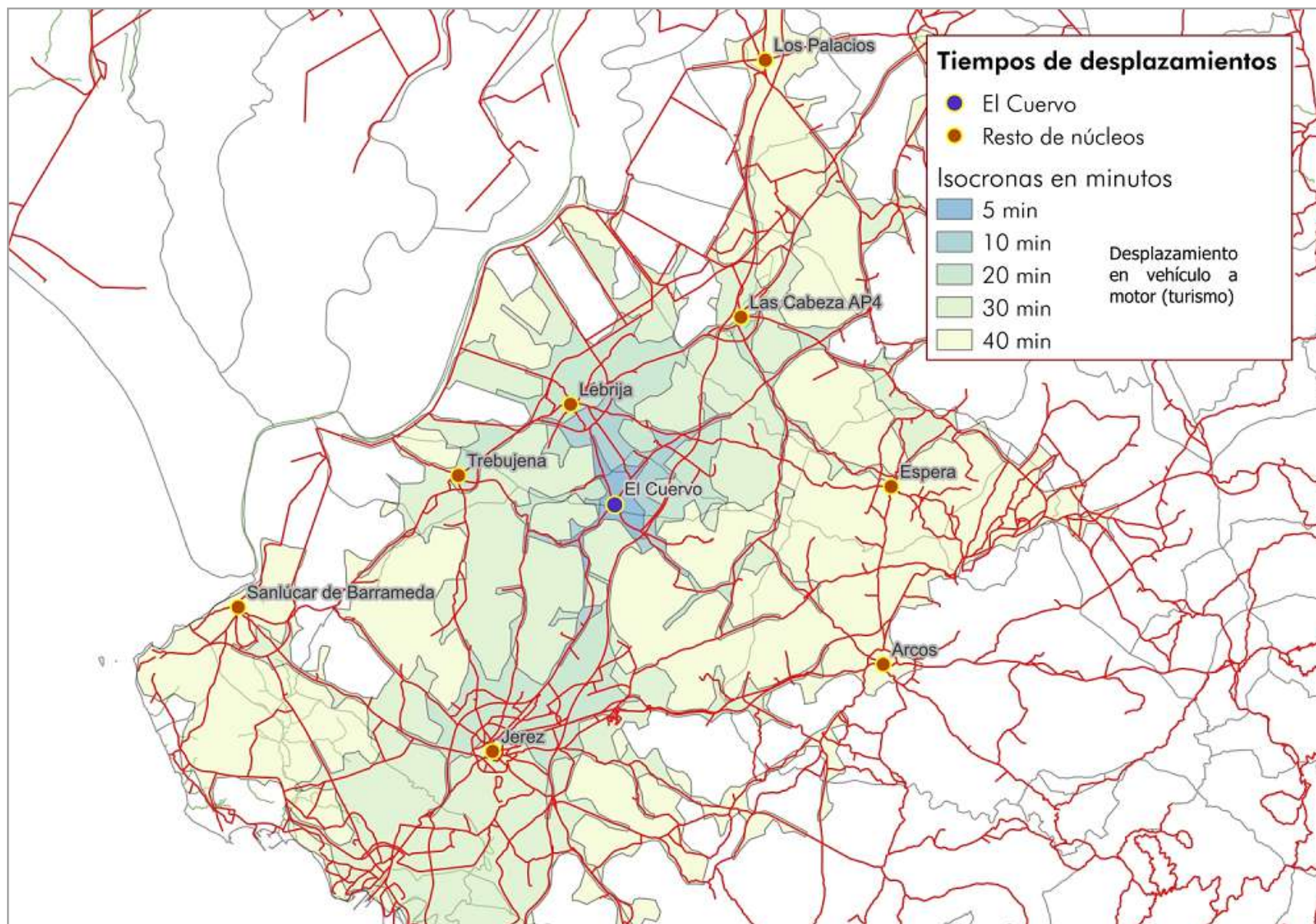
Es obvio que la carretera es la única forma de comunicación con el exterior (primando las conexiones N-4 ↔ AP-4 y N-4 ↔ A-8151); y que estas comunicaciones se realizan preferentemente en coche privado y en menor medida utilizando el transporte público en bus. En relación a los desplazamientos hay que decir que El Cuervo se sitúa en un punto intermedio entre dos grandes urbes (Sevilla y Jerez) por lo que muestra una posición estratégica, con unos tiempos de desplazamiento relativamente cortos: a Lebrija por A-8151, unos 12 minutos; a Jerez vía N-IV algo más de 20 minutos; y a Sevilla unos 45 minutos (vía A-8151 - A-471 - AP-4).

En cuanto al transporte público, resaltar la importancia de la línea de bus con Lebrija (la empresa Monbus cuenta con unas 4 expediciones diarias de ida y vuelta), que permite acceder al ferrocarril de dicha localidad (con 13 expediciones de media distancia) o a las líneas de bus que unen Lebrija con Sevilla (9 expediciones diarias). Monbus cuenta también con 2 expediciones directas a Jerez desde El Cuervo.

Detalle parada de bus interurbano en Av. de Lebrija.



Figura 6.1. ISOCRONAS DE EL CUERVO Y NÚCLEOS DEL ENTORNO.



Movilidad interior.

El principal aspecto a resaltar en la movilidad interior del núcleo, es la excesiva dependencia para la articulación viaria que se tiene de la travesía. La movilidad del núcleo está condicionada por el alto nivel de tráfico de la travesía de la N-IV (media de 5.621 vehículos/día en 2022), lo que hace imprescindible plantear la ejecución de una variante. Esta alternativa es contemplada por el Planeamiento vigente y aparece reflejada en el *Plan de Infraestructuras, Transporte y Vivienda (PITVI) 2012-2024*; aunque hasta la fecha no se conoce ningún desarrollo de la misma. De hecho, el Ministerio, hace pocos meses (01/03/2024), aprobó el [Proyecto de trazado para la humanización de la travesía], que mejorará la conectividad con el entramado y promoverá la movilidad de peatones y ciclistas ampliando aceras e incluyendo un nuevo carril bici.

El objeto del proyecto es la humanización de la citada travesía y la mejora de las condiciones de seguridad vial en dicho tramo, mediante la remodelación de dos glorietas existentes y la implantación de una nueva en la parte final de la actuación. Se mejorará la conectividad del entramado vial, se promoverá la movilidad de peatones y ciclistas ampliando aceras e incluyendo un nuevo carril bici. Asimismo, se reducirán los espacios dedicados a los automóviles y se aminorará la velocidad media de los vehículos (con la consecuente reducción de emisiones a la atmósfera y de la contaminación acústica), con el objetivo de crear un entorno seguro y cómodo para peatones, ciclistas y vehículos.

Las actuaciones contempladas en el proyecto son las siguientes:

- Calmado de tráfico mediante estrechamiento de la calzada en el tramo urbano, pasos de peatones sobreelevados, mejora de la iluminación, e implantación de 3 glorietas.
- Ampliación de aceras a ambos lados de la travesía con implantación de nuevo arbolado e iluminación.
- Reducción de zonas de aparcamiento, transformando

plazas de aparcamiento en diagonal y batería por aparcamiento en cordón.

- Renovación de la capa de rodadura
- Carril bici desde el polígono industrial existente a las afueras del núcleo urbano hasta el centro del núcleo urbano, en el entorno de la glorieta de la Av. de Lebrija (a excepción del tramo existente) que permita favorecer el desplazamiento laboral en bicicleta.
- Reordenación de accesos.
- Reposición de servicios afectados y resto de obras complementarias.

Esquema-plano de actuaciones en la glorieta hacia Av. de Lebrija.
[Proyecto de Humanización de la Travesía de El Cuervo]



El alto volumen de tráfico interurbano que todavía sigue manteniendo la travesía de la N-IV impide en gran medida su utilización como eje urbano básico para la población, creando un cierto efecto barrera entre las dos mitades de la trama urbana. Se puede decir que la travesía genera un aislamiento de las dos mitades. Por ello se hace totalmente necesaria la implementación de una actuación que consiga dar un enfoque más urbano a la travesía, humanizando su espacio en detrimento de la priorización del tráfico rodado como hasta ahora. Este objetivo debe alcanzarse mediante dos enfoques o actuaciones: por un lado debe abordarse la creación de una variante que canalice el tráfico interurbano fuera del núcleo, tal y como está proyectado en el planeamiento vigente; y por otro acometer una reurbanización integral de la travesía que humanice sus espacios y de prioridad al uso peatonal frente al tráfico motorizado; tal y como se plantea en el Proyecto presentado anteriormente.

Por otro lado, hay que poner de manifiesto, que a pesar de la incorporación de los nuevos sectores urbanos a la trama viaria, se ha seguido produciendo una excesiva dependencia de la travesía como eje articulador. Existe una evidente falta de organización en la trama viaria de los bordes urbanos. Los nuevos crecimientos ordenados bajo las antiguas NN.SS de 1985 y las actuales de 2001, los cuales supusieron el desarrollo de una importante corona urbana exterior, no fueron suturando adecuadamente el borde urbano. Estos desarrollos lo hicieron buscando los distintos caminos de salida existentes, pero no se preocuparon de establecer viarios exteriores que enlazaran unos desarrollos con otros. Es decir, a pesar de llegar a colmatarse de forma mayoritaria los bordes urbanos, no se ha llegado a constituir una estructura viaria en dichos bordes, que permita una correcta y fluida comunicación entre las diferentes áreas urbanas, obligando a utilizar los ejes principales de la trama para desplazarse de unos sectores a otros.

La necesidad de viarios de borde que enlacen los diferentes sectores urbanos se hace especialmente patente en todo el arco norte y este (desde la N-IV en el entorno de Rodalabota hasta

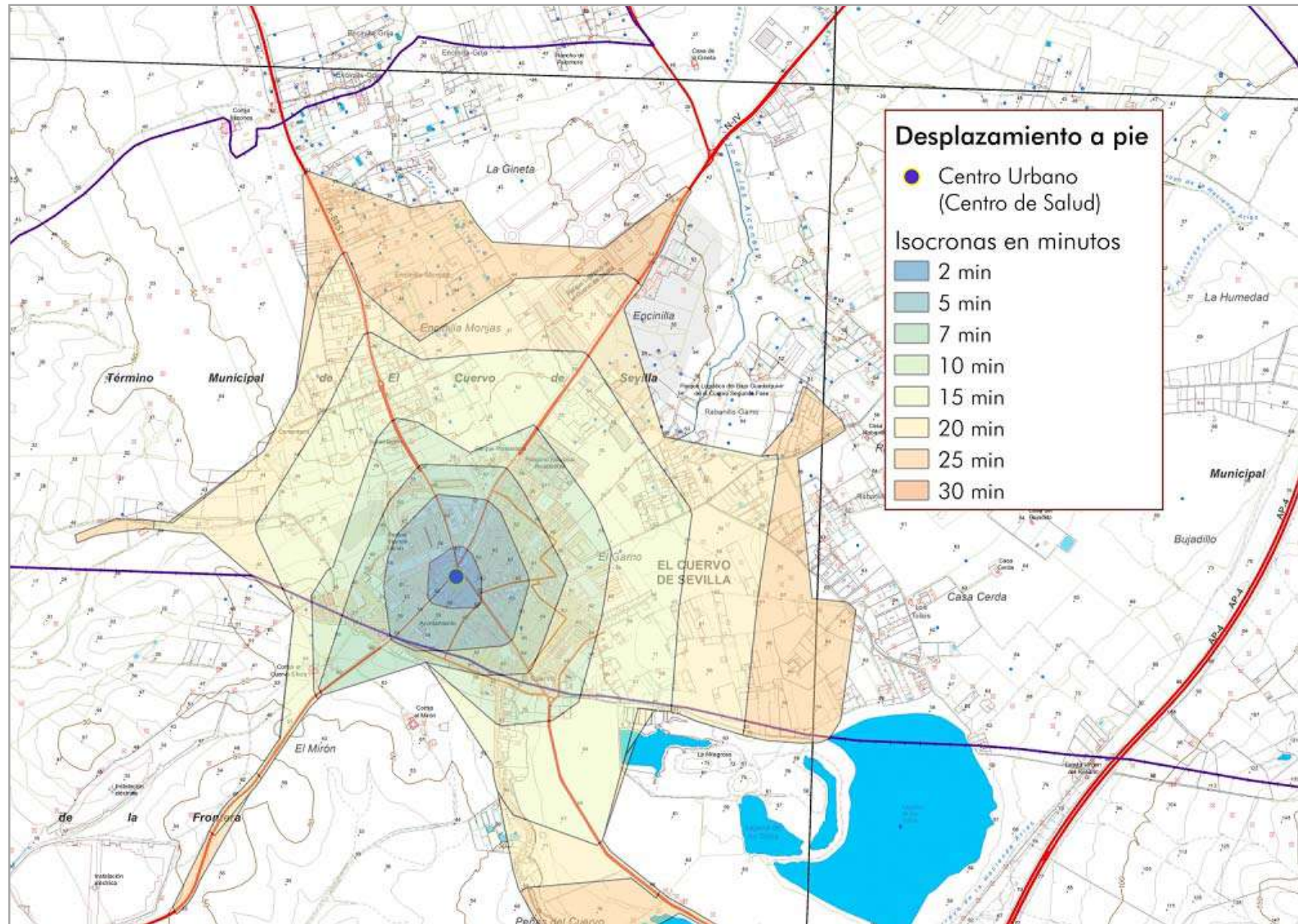
conectar en el sur con la carretera CA-5100 hacia Gibalbín).

Detalle de la discontinuidad viaria existente en el borde urbano oriental, entre el PP La Calera (Av. de Europa) y el entorno del Recinto Ferial (Av. del Guadalquivir).



En todo caso, debemos resaltar, que estamos ante un núcleo de entidad media y moderado desarrollo espacial, por lo que, la gran mayoría de desplazamientos que se realizan a diario en el núcleo, no se hacen en vehículo, sino a pie. Centrándonos en los desplazamientos a pie, y a falta de un estudio en profundidad que determine de forma más detallada las características y número de estos desplazamientos, se ha analizado mediante software sig, los tiempos de desplazamiento a pie mediante isócronas. Los desplazamientos hacia los principales equipamientos y dotaciones no suele llevar más de 10 minutos a pie desde cualquier punto de la trama; sólo los desplazamientos hacia el Centro logístico Cotrel o La Urb. La Encinilla pueden requerir algo más de tiempo.

Figura 6.2. ISOCRONAS DEL NUCLEO URBANO.



6.2. IDENTIFICACIÓN DE LOS PROBLEMAS EXISTENTES Y PROPUESTAS DE MOVILIDAD.

A continuación de forma sintética se exponen los principales problemas existentes en cuanto a movilidad en el municipio, así como las posibles soluciones a plantear.

Excesiva dependencia de la travesía como eje articulador de la red viaria.

Como ya se ha dejado patente en los apartados anteriores, la travesía se constituye como el principal y verdadero eje articulador de toda la trama viaria del núcleo. El esquema viario toma como eje central dicha travesía dibujando una red ortogonal que se apoya en otros ejes primarios como el constituido por la Av. de Lebrija y C/ Fernando Cámara Gálvez, en la que cualquier desplazamiento entre las distintas zonas del núcleo pasa obligatoriamente por transitar por las mismas.

Cobra aquí especial importancia la ejecución de dos de los proyectos planteados anteriormente; con los objetivos de descongestionar el elevado tráfico que soporta la travesía y ganar dicho espacio para el peatón. Nos referimos a:

- La ejecución de una [variante] que saque el tráfico interurbano del interior de la travesía.
- [Proyecto de trazado para la humanización de la travesía], que mejorará la conectividad con el entramado y promoverá la movilidad de peatones y ciclistas

Relacionado con este aspecto aparece también el problema de falta de suturación de la estructura viaria de los bordes de la trama. Un problema que agudiza la dependencia de la travesía como eje articulador de los desplazamientos interiores entre las diferentes zonas urbanas. Como solución a esta dependencia, el nuevo planteamiento tiene que tener entre sus objetivos el desarrollo de

viarios exteriores que enlacen los diferentes ámbitos urbanos, sin la necesidad de pasar obligatoriamente por la travesía. Especialmente sería interesante explorar la posibilidad de crear un arco viario exterior que uniera el extremo norte de la trama desde la N-IV pasando por todo el borde oriental hasta conectar al sur con la CA-5100; y otro arco que conectara la salida hacia Lebrija de la A-8151 con la N-IV.

Deficiente conectividad del municipio con la autovía AP-4.

Ha quedado de manifiesto que los actuales nudos de conexión más cercanos al municipio con la AP-4 son claramente insuficientes y su funcionalidad está muy limitada.

Por tanto, la solución pasa por la ejecución del actual Proyecto impulsado por el Ministerio de Transportes para la remodelación del enlace existen en el punto kilométrico 53,3; aunque la situación ideal sería que el Ministerio accediera a la petición del Ayuntamiento para crear un nuevo enlace en la AP-4 a la altura de la intersección con la carretera CA-5100.

Falta de adaptación de la plataforma peatonal del viario para personas con movilidad reducida.

Aún no tratándose de un problema generalizado dentro de la trama urbana, todavía quedan un número importante de tramos viarios donde la plataforma peatonal no reúne las condiciones adecuadas para el tránsito de personas con movilidad reducida; especialmente en aquellos viarios de la trama histórica donde no se han acometido reurbanizaciones en época reciente.

En algunos casos la estrechez de la vía no permite ni siquiera que la calzada y las plataformas peatonales lleguen a tener las medidas mínimas, por lo que se recomienda que la reurbanización de estos viarios se ejecuten con ambos elementos al mismo nivel, y estableciendo en ellos la prioridad de paso peatonal.

Servicio de transporte público deficiente.

Analizado el servicio de bus público en cuanto a número de expediciones y conexiones, debemos establecer que es claramente insuficiente.

La situación del municipio junto a grandes corredores de comunicación regional como la AP-4 y la N-IV, deben de servir de base para potenciar un servicio de conexión de bus interurbano (especialmente su conexión con Sevilla y Jerez) mucho más potente y fluido que el actual, ofertando un mayor número de expediciones en diferentes horarios.

Al mismo tiempo se ha de aprovechar la cercanía con la estación de ferrocarril de Lebrija y explorar la posibilidad de un servicio de bus que preste conexión con dicho medio de transporte.

Ausencia de elementos e infraestructuras de fomento de la movilidad sostenible.

Se ha identificado una ausencia importante de infraestructuras de fomento de la movilidad sostenible dentro del núcleo urbano, como puedan ser zonas de estacionamiento de bicicletas, carriles bici o ciclo-peatonales, puntos de recarga de coches eléctricos, entornos urbanos de prioridad peatonal, itinerarios escolares seguros, etc

Entendemos que es necesario y acorde con los nuevas tendencias en movilidad, establecer en zonas estratégicas y céntricas de la trama urbana, puntos de recarga de coches eléctricos, así como aparcamientos de bicicletas (estos últimos preferentemente en las inmediaciones de equipamientos como puedan ser los deportivos culturales y educativos).

Por otro lado, entendemos muy necesario establecer una serie de itinerarios escolares seguros en sus proximidades, que garanticen unas condiciones adecuadas de acceso peatonal a los mismos. De

la misma forma, en determinadas áreas de la trama urbana histórica es conveniente establecer la prioridad peatonal en toda la sección de la vía, dada las características morfológicas de las propias vías.

En referencia a los carriles bici o ciclo-peatonales, se propone la creación de un carril bici paralelo a la A-8151, que conecte directamente los núcleos de El Cuervo y Lebrija, dada la cercanía existente entre ambos.

Recreación de la propuesta de carril bici que uniría los núcleos de El Cuervo y Lebrija siguiendo el trazado de la A-8151.

**Necesidad de clarificar el horizonte de planificación de la nueva Autovía del Sur y la necesidad de una Variante de la N-VI.**

Aunque se propuso al inicio de los trabajos del PBOM la consulta al Ministerio en el trámite del artículo 76 de la LISTA, acerca del horizonte planificador de la Autovía del Sur, hasta la fecha no se ha obtenido respuesta a un aspecto tan relevante para la comarca.

Con independencia de dicha clarificación, se estima muy conveniente que desde el PBOM, en concertación con la Junta de Andalucía y el Ministerio, se aborde por lo menos desde la escala estratégica en el PBOM, la necesidad de una variante de circunvalación de la N-IV que desvíe el intenso tráfico por la actual travesía y que segrega el núcleo urbano. Estimamos que es el paso adicional, racional y necesario, tras el Proyecto en curso de *[humanización de la travesía]*

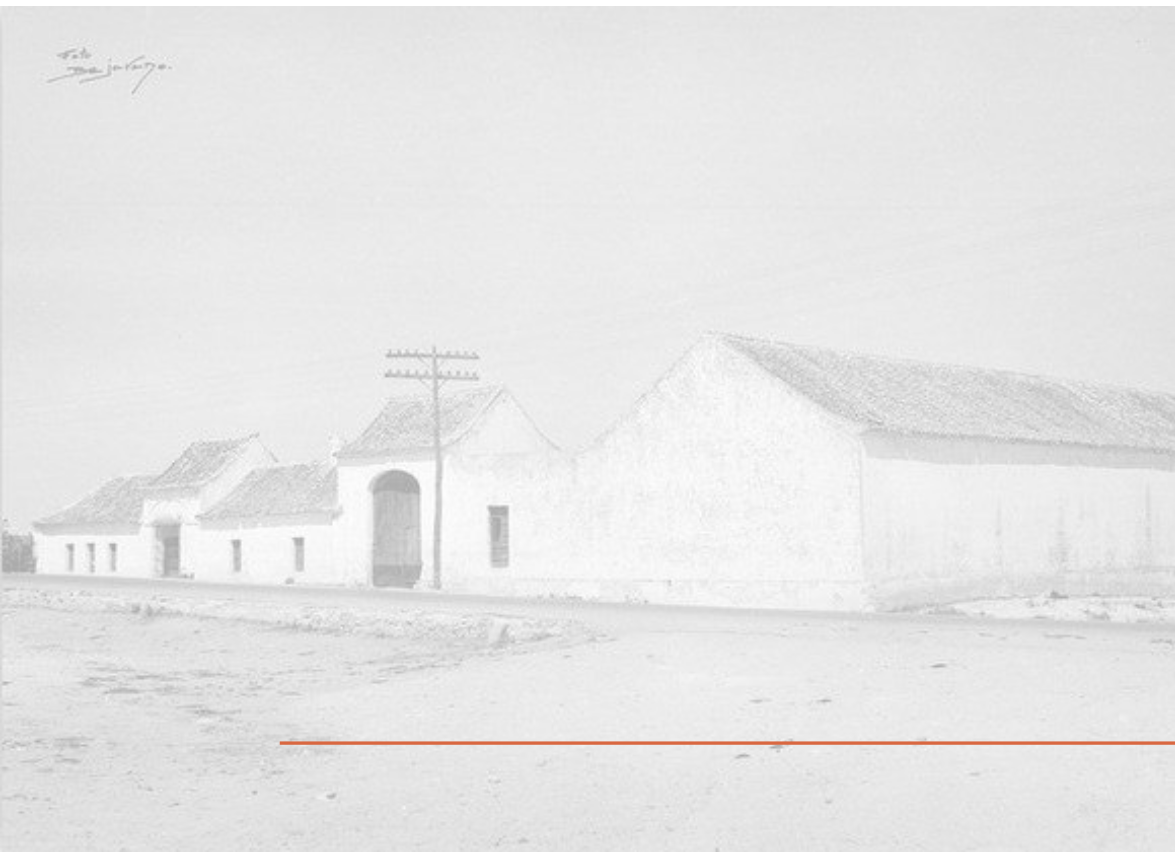


7. INFORME-SÍNTESIS DE SITUACIÓN DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS URBANÍSTICOS OBJETO DEL NUEVO PLANEAMIENTO Y LÍNEAS DE TRABAJO SOBRE LOS MISMOS.

7.1. SÍNTESIS DE SITUACIÓN DE LOS PROBLEMAS URBANÍSTICOS A ESCALA DE TÉRMINO MUNICIPAL Y SU ARTICULACIÓN TERRITORIAL.

7.1.1. ENCUADRE GENERAL Y ARTICULACIÓN TERRITORIAL. LIMITADO PATRIMONIO NATURAL Y CULTURAL.

El Cuervo de Sevilla es un municipio de tamaño pequeño en comparación con los municipios de la provincia y el núcleo se califica como pequeña ciudad de nivel 2 del sistema de ciudades del POT. Desde el propio análisis de articulación territorial del POTA, el municipio participa de la comarca del Bajo Guadalquivir, con enorme influencia de la cercanía a Lebrija, municipio del que se segregó en 1992, y que es la referencia en la prestación de servicios supralocales básicos (hospital, juzgados), así como con Jerez de la Frontera, ciudad con la que por cercanía y comunicación también ha establecido un flujo comercial y laboral relevante.



El Cuervo como núcleo tiene su origen hacia 1940 como poblado del Instituto Nacional de Colonización, aunque existía asentamiento anterior, en su mayoría chozas, que se fueron reconvirtiendo en construcciones más sólidas en la década de 1940 a 1950. No obstante, si bien la situación de borde de la Aglomeración Urbana de Sevilla, en la historia documentada hay evidencias arqueológicas prehistóricas y especialmente de época romana, por la localización junto a la Vía Augusta, en que ya era lugar donde repostar (Casa de Postas) y dar descanso a viajeros y sus animales y que marcaría el devenir de El Cuervo como enclave estratégico en el sistema de comunicaciones, que ha sido potenciado desde su independencia de Lebrija.

La accesibilidad a la AP-4 y la N-IV que discurre por el propio núcleo urbano, forma parte de su potencialidad logística, que podría incentivarse con el Proyecto de Autovía del Sur. También como enclave de comunicaciones y el paso de la N-IV por el núcleo urbano, es una de las mayores distorsiones en cuanto a segregación del mismo y calidad urbana, si bien es previsible que mejore algo con el Proyecto de Humanización de la Travesía, actualmente en avanzada tramitación, resultado de la concertación entre el Ayuntamiento y el Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible.

Por lo tanto la línea de trabajo prioritaria del nuevo PBOM será reforzar dicha posición estratégica en el sistema de comunicaciones, en compatibilidad con la mejora de la calidad ambiental del núcleo urbano, para lo cual se estima necesaria la previsión en la ordenación [estratégica] del nuevo PBOM de una solución de Variante de la N-IV a su paso por el núcleo urbano, y que durante la vigencia se concierte con la Junta de Andalucía y Ministerio de Transportes su incorporación a la planificación de dichas Administraciones.

El municipio se caracteriza por el muy limitado patrimonio natural y de hábitats de interés comunitario, centrado en dos Zonas de Especial Conservación (ZECs), la **Laguna de los Tollos**, y el **Arroyo Salado de Lebrija-Las Cabezas**; si bien el entorno de la primera abarca un ámbito más amplio en cuanto a protección por el Plan Especial de Protección del Medio Físico (PEPMF). No obstante, aparte de las protecciones indicadas por la normativa o planificación supralocal, desde la escala local-municipal de planificación del PBOM, se estima conveniente, por razones ambientales y paisajísticas, la protección del ámbito de la Sierra de Gíbalbín al Este del TM, con una delimitación algo más amplia que la prevista en el vigente PGOU-AdP-

En términos similares, es muy limitado el patrimonio cultural que subsiste en el municipio. Desde la catalogación [supralocal-autonómica] el único bien inventariado, incluido en el CGPHA, es la Casa de Postas. El resto de bienes que se proponen inventariar para su catalogación en el apartado 2.11 de esta Memoria, se realiza desde la exclusiva competencia local-municipal, siendo un objetivo prioritario municipal su preservación como elementos fundamentales de la memoria histórica local, y de ahí que se haya decidido incluso anticipar la tramitación del Catálogo como instrumento complementario independiente del planeamiento general vigente, para dotarles protección lo antes posible, sin perjuicio de que desde el PBOM se profundice en mejorar la coherencia urbanística y normativa dirigida a tal finalidad.

7.1.2. SISTEMA DE ASENTAMIENTOS Y RIESGOS DE PROCESOS IRREGULARES.

El municipio se organiza básicamente con un único asentamiento, si bien en su entorno inmediato, en el apartado 2.7 de esta

Memoria, se han inventariado hasta 14 zonas en las que se ha producido un notable proceso de parcelación del suelo, ocupando unas 249 has, y en las que se han contabilizado unas 412 edificaciones de uso residencial en diferentes tipologías (chalets, casas de campo, naves agrícolas y similares). De ellas, ya están incorporadas como [suelo urbano no consolidado] las UE-4 (Kuwait) y la UE-5.

Las líneas de trabajo que se estiman más adecuadas para abordar uno de los mayores problemas ambientales del municipio:

-En los asentamientos más cercanos al núcleo y a su modelo estratégico de crecimiento a medio y largo plazo, se deberá analizar en detalle la viabilidad de la incorporación al suelo urbano (sometido a ATU de reforma interior o de mejora urbana) cuando se den los requisitos reglados del artículo 13 de la LISTA para dicha clasificación; o bien al [suelo rústico susceptible de ATU de nueva urbanización] cuando el grado de consolidación no alcance para la opción anterior.

-Respecto a los asentamientos más alejados del núcleo urbano y de su modelo estratégico de crecimiento, se estima adecuado promover su [adecuación ambiental y territorial] a través de los PEAATs regulados en el artículo 175 de la LISTA.

Propiciar una Normativa Urbanística del PBOM en suelo rústico que busque un adecuado equilibrio entre las necesidades de actuaciones edificatorias y de infraestructuras vinculadas a las actividades [ordinarias] y [extraordinarias] en suelo rústico, en orden a favorecer la actividad agraria tradicional en los ruidos del núcleo, que tradicionalmente han dispuesto de una textura parcelaria muy fragmentada; y la conveniencia de que las viviendas

[no vinculadas] a los [usos ordinarios] del suelo rústico, tengan unos requisitos más restrictivos a su implantación en cuanto a tamaño mínimo de parcelas y distancias a linderos y otras edificaciones que eviten la formación de nuevos asentamientos. Aparte de ello, la recomendación al Ayuntamiento de que, en la medida de sus posibilidades y medios mejore la disciplina urbanística, dotándose del preceptivo Plan de Inspección y de Disciplina Urbanística, que suelen ser instrumentos disuasorios eficaces a la implantación irregular de nuevas edificaciones y parcelaciones irregulares.

7.1.3. DINÁMICA POBLACIONAL Y DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS.

La dinámica poblacional ha sido claramente positiva en el actual siglo, con un incremento del 11,58%, si bien desde 2013 se han ido alternando años de estabilización, con leves crecimientos o decrecimientos. El dato de diciembre de 2024 es de 8.716 hab.

El Cuervo mantienen una población relativamente joven dentro del contexto demográfico nacional y regional; no obstante la previsión es que el envejecimiento poblacional se acentúe en los próximos años, con un incremento muy relevante de la población de más de 65 años que en un horizonte de 10 se incrementará en un 48,66%, mientras que la población del tramo 0-18 años es previsible que disminuya un 14,29%. Esta dinámica poblacional en cuanto a modificación de sus estructura por edades, tiene una especial relevancia en los servicios dotacionales que debería reorientarse en coherencia con dichas previsiones.

En cuanto a dinámica económica, el sector servicios es claramente el más relevante en la economía local, acaparando el 69,87% de los contratos registrados en 2023. La construcción alcanzó el

16,07%, el sector agrario el 7,25% y la industria el 6,81%. La tasa municipal de paro a diciembre de 2023 era del 19,73%, levemente superior a la tasa provincial (18,28 %).

7.1.4. GRADO DE ADECUACIÓN DE LA ORDENACIÓN VIGENTE DEL TÉRMINO MUNICIPAL.

La ordenación del PGOU-AdP vigente del término municipal, tiene los desajustes de tipo de técnica urbanística en cuanto a obsolescencia identificados en el apartado 3.3 de esta Memoria, y se limitaron a reproducir las delimitaciones de las NNSS previas a la LOUA, ya que la figura instrumental de la adaptación [parcial] a la LOUA. El PGOU vigente, poco podía hacer más allá de la actualización de las clases y categorías de suelo a las de la LOUA.

Posiblemente la línea de trabajo más adecuada en la ordenación del término municipal para el nuevo PBOM, en particular en un municipio de tan limitada extensión superficial, debería de estar relacionada con la identificación de las diferentes unidades paisajísticas del municipio, que sirvan de referencia para el establecimiento de condiciones normativas con matices diferenciados en cada una de ellas, tendentes a la preservación de los valores existentes, en especial en los entornos de las ZECs actualmente delcaradas, así como en la preservación de la calidad paisajística de la ladera de la Sierra de Gíbalbín.

Aparte de la instrumentación anterior de coherencia con el paisaje y su valoración, el PBOM debe de ser mucho más preciso en la integración de las afecciones sectoriales de las carreteras, aguas (hidrología superficial y subterránea), patrimonio histórico y resto de infraestructuras (LAT, oleoducto Rota-Zaragoza, servidumbres del aeropuerto de Jerez, etc).

Posiblemente el enfoque normativo de mayor interés a abordar respecto al planeamiento vigente sea actualizar y regular con mayor precisión las implantaciones de actuaciones ordinarias relacionadas con la evolución de las prácticas agrarias y sus necesidades como actividad primaria que hay que proteger desde una aspiración de mínima autonomía alimentaria y de producción cercana que permita a la población abastecerse de productos locales y comarcales, frente a los claros riesgos de la dependencia de la globalización, en especial en situaciones de persistente incertidumbre como las vividas con la reciente pandemia. Respecto a los posibles usos extraordinarios, como tales se trataría de regular aquellas posibles opciones que, en contraste con los representantes y servicios municipales y aspiraciones que pudieran manifestarse en las participaciones públicas, pudieran ser compatible su implantación a medio-largo plazo para el logro de una mayor diversificación económica.

Es conveniente destacar que el modelo territorial del PBOM debe de ser coherente con los recursos productivos de su territorio, y desde el instrumento de ordenación urbanística se puede contribuir a la optimización de los mejores emplazamientos para que las actividades futuras en coherencia con las dinámicas socioeconómicas existentes y la proyección a la que se aspire en el horizonte de vigencia del Plan. Se trata de que El Cuervo tenga una posición favorable y acorde con las aspiraciones de su población respecto a otros territorios de similar rango y para ello es vital la definición de qué actuaciones y líneas estratégicas se deben priorizar para armonizar todos los recursos del municipio.

Mención especial deben merecer las condiciones de implantación de energías renovables, sin práctica regulación alguna efectiva en el Planeamiento general vigente por ser una tendencia relativamente reciente de la última década en que era impensable el desbordamiento de iniciativas de este tipo, apoyadas en una

cierta desregulación para facilitar la transición energética y que ha cogido desprevenidos a la mayor parte de planeamientos generales vigentes, que al igual que el de El Cuervo carece de cualquier mínima orientación regulatoria acerca de en qué zonas del municipio (si hubiera alguna) deben de permitirse este tipo de implantaciones, a las que la LISTA atribuye la condición de [ordinarias] del suelo rústico común y que, en función de su tamaño pueden tener un fuerte impacto paisajístico. Por lo tanto la reflexión a introducir sería, ante un municipio de tamaño relativamente pequeño en comparación con la media provincial, cual sería el límite de [saturación] desde condiciones paisajísticas, capacidad de acogida, o de simple racionalidad urbanística, que debería soportar el municipio sin menoscabar los valores actuales de un paisaje esencialmente de campiñas agrícola de cultivos herbáceos y ya muy antropizado por las infraestructuras territoriales y de comunicaciones que discurren por el municipio, así como por la relevancia superficial de los asentamientos irregulares.

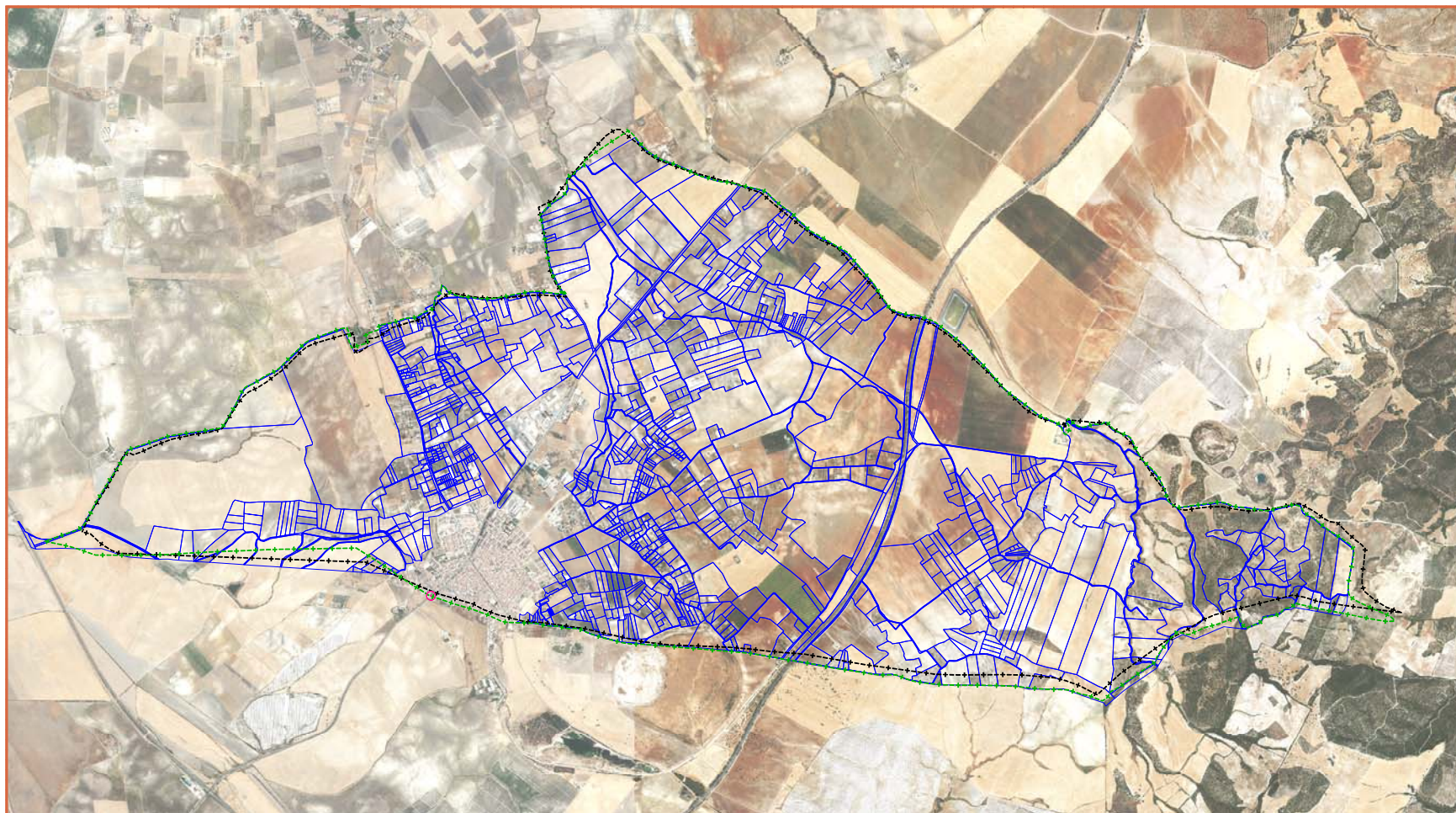
Tal vez la consideración de las necesidades y objetivos de autoabastecimiento energético (15 a 20 has) y el límite de tal vez duplicar dichas necesidades (o el objetivo que quiera establecer el municipio), como contribución solidaria a las políticas supralocales de descarbonización, debería entenderse [suficiente] y [sostenible] para las características del municipio. Lo que sí que es recomendable que el municipio se plantee la necesidad de establecer un límite de [saturación] de antropización de su territorio, en evitación de graves efectos paisajísticos ya producidos en otros municipios por la sustitución masiva y fuera de toda [proporcionalidad] de los usos agrícolas o de olivar tradicionales por inmensos parque solares.

7.1.5. PROBLEMAS DE DELIMITACIÓN ADMINISTRATIVA DEL TÉRMINO MUNICIPAL.

De los primeros trabajos de información-diagnóstico, se ha deducido desajuste respecto a la realidad física asumida en el planeamiento general vigente, del actual límite oficial del término municipal que consta en el Instituto Geográfico Nacional (IGN) y coincidente con el adoptado por el DERA (Datos Espaciales de Referencia de Andalucía), así como en la última actualización del Mapa Topográfico de Andalucía MTA 1/10.000, que habitualmente se utiliza en la ordenación urbanística de los términos municipales. Curiosamente la delimitación del término municipal que constaba en la versión del MTA hasta 2009, y que fue la utilizada en el planeamiento general vigente (NNSS+PGOU-AdP) se ajusta con mucha mayor precisión a los elementos físicos aparentemente delimitadores del término municipal en cada uno de sus bordes, límites por otra parte plenamente pacíficos y asumidos con los municipios vecinos en los respectivos planeamientos generales.

De acuerdo con lo previsto en el apartado 4 del artículo 78 de la LISTA, tras la futura aprobación inicial del PBOM, entre otros informes, el mismo deberá someterse a **informe preceptivo y vinculante** de la Consejería competente en materia de delimitación de términos municipales. Por lo tanto el presente PBOM está formalmente obligado a ajustarse al límite oficial del IGN y DERA, ya que de lo contrario no se podría alcanzar informe favorable en el trámite citado.

De acuerdo con las consultas ya realizadas a la Dirección General de Administración Local al detectar problemas similares en otros municipios afectados por las discordancias de delimitaciones que quedan de manifiesto en el Plano de información i.1b, la única posibilidad de subsanar esta cuestión, en el caso de que se



○ SITUACIÓN DEL MOJÓN DEL
LÍMITE PROVINCIAL Y MUNICIPAL
(Está a 51 m del límite oficial IGN)



—●— LÍMITE T.M. OFICIAL IGN
—●— LÍMITE T.M. DE AITA 2009

Figura: 7.1

TERRITORIO MUNICIPAL

**DISCORDANCIAS DE DELIMITACIÓN
DEL TÉRMINO MUNICIPAL**

AYUNTAMIENTO DE EL CUERVO DE SEVILLA

considere un problema relevante para el municipio, es la tramitación de una alteración de la línea limítrofe de términos municipales.

Por otra parte, tal y como se puede apreciar en los Planos de información del núcleo urbano, en los que se ha incluido la doble información de delimitación oficial del TM del IGN-DERA, en comparación con la del MTA-1/10.000 hasta 2009 (el del PGOU-AdP vigente), se comprueba que la realidad física edificada del núcleo urbano sobrepasa ambos límites, e incluso en el caso de la calle Huerto Juncal, se adentra hacia el Sur en el TM de Jerez de la Frontera. Desde los Servicios Municipales se nos informa que desde hace años hay un acuerdo entre ambos municipios por el que Jerez cede a El Cuervo la recaudación del IBI de estas parcelas y desde el Cuervo se prestan los servicios básicos.

Posiblemente el rasgo más representativo de que el límite oficial del IGN-DERA está desajustado, es que si lo comparamos con la delimitación del MTA 1/10.000 hasta 2009 (ver Figura 7.1 de página anterior), con la ortofoto reciente y la cartografía del catastro de rústica, se comprueba que el límite del MTA 1/10.000 se ajusta con mucha mayor precisión tanto al catastro como a los límites físicos del territorio (caminos, cauces).

Posiblemente el hito más representativo del desajuste del límite oficial del IGN-DERA sea la situación del propio mojón del límite provincial (y municipal entre El Cuervo y Jerez), situado junto a la esquina Sur de la Casa de Postas, que se aproxima mucho más a la delimitación del MTA 1/10.000 (hasta 2009), mientras que se aleja unos 51 m del límite oficial del IGN-DERA. Además en este caso estamos ante una cuestión histórica de especial relevancia para el municipio de El Cuervo, ya que si el límite oficial del IGN-DERA fuera el correcto, ello implicaría que el bien patrimonial más representativo de la memoria histórica del municipio, como es la Casa de Postas, estaría situado casi en su integridad en el término

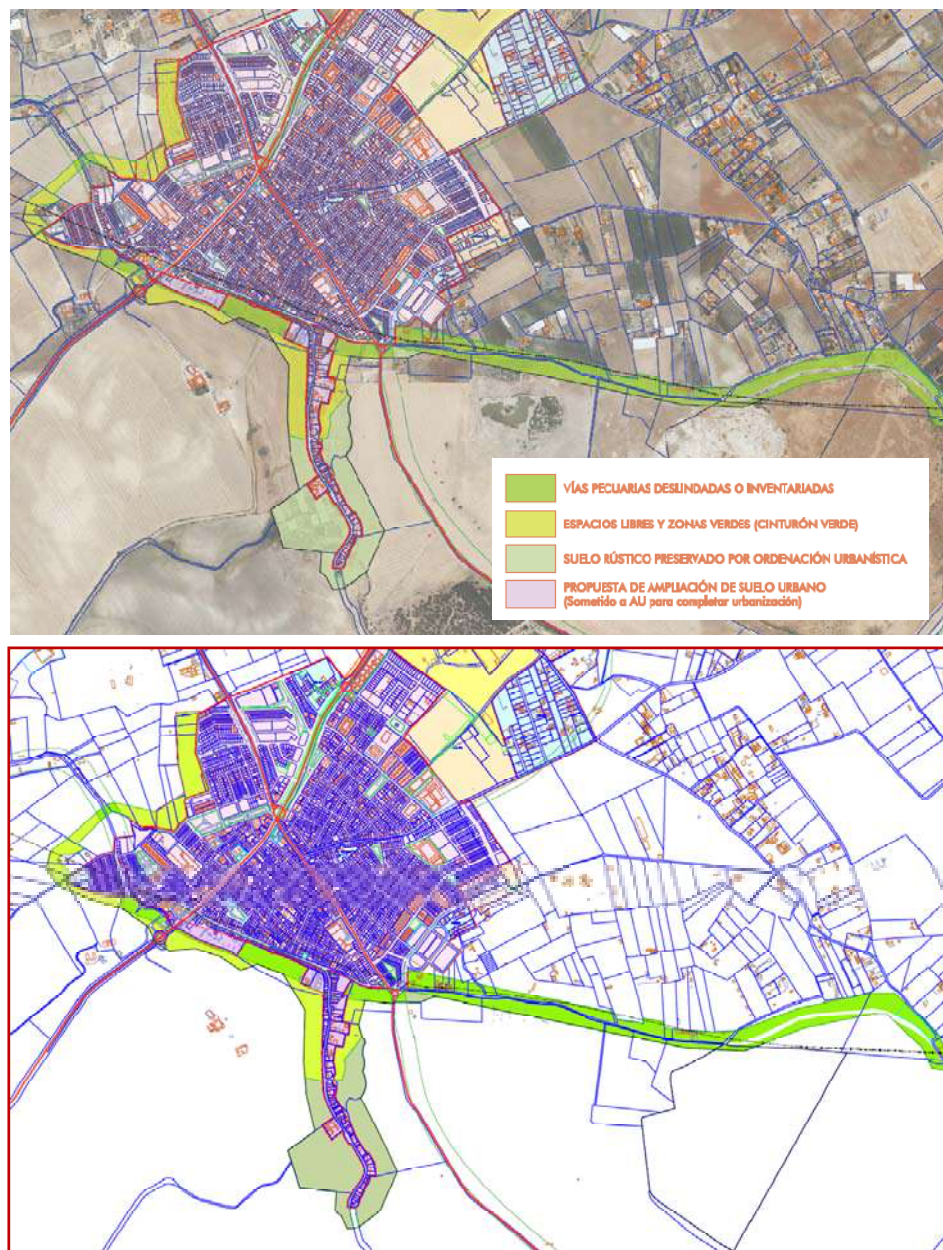


Figura 7.2. PROPUESTA DE ALTERACIÓN DE LÍMITE DE TM



Foto: Situación del mojón del límite provincial junto a la esquina SE de la Casa de Postas.

Municipal de Jerez de la Frontera en vez de en el municipio de El Cuervo de Sevilla, lo que sin duda sería una paradoja histórico-administrativa difícilmente admisible para nuestro municipio.

Con independencia de los desajustes entre los límites del IGN-DETERA y el MTA 1/10.000 puestos de manifiesto en todo el término municipal, sin duda las discordancias más relevantes se encuentran en el borde Sur del núcleo urbano en su contacto con el TM de Jerez de la Frontera, en la Avenida de Cádiz, Huerto Juncal, y la barriada formada por las calles Mar, Arroyo, Ribera y Lago.

Consta que desde 2019 hay gestiones entre ambos municipios para tramitar un expediente de alteración de los términos municipales, que suponemos que aunque complejo administrativamente por afectar a dos provincias, pueda quedar ultimado antes de la aprobación definitiva del PBOM. Al inicio de los trabajos de redacción se elaboró a instancias del Equipo de Gobierno y Servicios Municipales, una propuesta que se refleja en

la Figura 7.2 de la página anterior, con los siguientes criterios, a efectos de su contraste con el municipio vecino de Jerez:

- Propuesta de un nuevo límite racional entre ambos municipios en la zona de conurbación sobre la base de incluir todas las parcelas y edificaciones que se ajustan a los requisitos para su clasificación como *suelo urbano* del artículo 13 de la LISTA, sin perjuicio de que sean necesarias Actuaciones de Transformación Urbanística (ATUs) de reforma interior o de mejora urbana, o bien simples Actuaciones Urbanísticas (AUs) para completar servicios para alcanzar la condición de *solar*.

- Añadir una franja adicional de cinturón verde de espacios libres o zonas verdes, o bien de suelo preservado por razones paisajísticas y de adecuado acabado de borde urbano en su transición con el medio rural, o bien de suelo especialmente protegido por legislación sectorial de vías pecuarias, de forma que se evite cualquier nueva edificación futura en dicha zona *preservada o protegida* de transición entre ambos municipios.

Puesto que el PBOM no tiene capacidad instrumental ni legal de *ordenar* un ámbito que por ahora forma parte del municipio vecino de Jerez de la Frontera se propone que en fase de Avance del PBOM, se indique en la ordenación que se propone para el ámbito de posible permuta con Jerez en el expediente de alteración de términos municipales, se refleja a título meramente *orientativo* y sin valor normativo alguno, hasta que sea firme el expediente administrativo de aprobación de la alteración de límites de los dos municipios implicados.

7.2. SÍNTESIS DE SITUACIÓN DE LOS PROBLEMAS URBANÍSTICOS DEL NÚCLEO URBANO.

7.2.1. MODELO URBANÍSTICO DESFASADO DE ORIGEN.

Aunque en la ordenación vigente del término municipal se han puesto de manifiesto aspectos claramente desactualizados y que el PGOU-AdP por sus limitaciones instrumentales no pudo adaptar aunque fuera parcialmente a la LOUA, en el caso del núcleo urbano y su entorno, puesto que ese era el ámbito preferente de [ordenación] del régimen urbanístico previo a la LOUA, nos encontramos con una ordenación de la escala [pormenorizada] en las que el PGOU-AdP prácticamente no pudo realizar actualización alguna a la LOUA, que ya en su Exposición de Motivos y articulado, empezaba a poner el foco de los objetivos básicos de ordenación en la mejora y recualificación del suelo urbano y de la ciudad existente, frente a los nuevos desarrollos, en general de ordenación delegada a los futuros Planes Parciales.

Por lo tanto, en cuanto a ordenación pormenorizada-detallada del núcleo urbano, estamos ante una ordenación casi exclusiva por parte del instrumento de las Normas Subsidiarias, aprobadas definitivamente el 18-03-2002 (BOP 19-10-2002), es decir prácticamente dos meses antes de la publicación en BOJA de la LOUA, es decir un planeamiento basado en la Ley 1/1997, de 18 de junio, que tras la STC 61/1997 venía a declarar inconstitucional una parte relevante del TRLS 1992 y, a las Comunidades Autónomas que, como Andalucía, aún no se había dotado de una legislación urbanística propia, no les quedó más remedio que, como solución paliativa transitoria, volver a recuperar como cuerpo legislativo propio el TRLS 1992 que, a su vez era prácticamente mero continuismo con el TRLS 1976. Por lo tanto, tras el esfuerzo que ya hace un cuarto de siglo empezaba a suponer tramitar un instrumento teóricamente [simplificado] como unas NNSS, no puede haber una desgracia planificadora mayor

que dicho instrumento devenga en obsoleto prácticamente a los dos meses de su aprobación definitiva, por las razones principales que apuntaremos en apartados siguientes y mucho más obsoleto obviamente respecto a la modificación substancial de la legislación estatal operada en 2007 (actual TRLSRU-2015) y, por supuesto, respecto a la reciente LISTA y su R-LISTA que suponen el mayor cambio conceptual operado en la legislación urbanística en España desde la Ley del Suelo de 1956 y donde Andalucía, que tradicionalmente había sido muy poco innovadora y simplemente seguidista de lo que se legislaba en otras Comunidades Autónomas, en este caso ha sido por primera vez pionera en elaborar una LISTA muy innovadora en cuanto a aplicación de conceptos de ordenación [estratégica], [flexibilidad] y [simplificación], si bien también hay que reconocer que algunos aspectos han quedado algo desvirtuados por el R-LISTA.

7.2.2. PRECARIA ESTRUCTURA GENERAL.

Lo que caracterizaba el viejo modelo de planificación de NNSS desde el régimen del TRLS76 era que se trataba de instrumentos muy simples, de horizonte temporal muy limitado, en tanto se formulaba un Plan General, por lo que originariamente eran instrumentos sin [estructura general] y sin [sistemas generales]. Posteriormente, cuando la experiencia práctica constató que se trataba de instrumentos de horizonte temporal indefinido, ya que raramente eran sustituidos por un Plan General, tanto por la doctrina como por la jurisprudencia y la propia evolución del TRLS92, configuraron las NNSS como instrumentos con capacidad de determinar [estructura general y sistemas generales].

Las NNSS, a pesar de su aprobación en 2002, hacen un uso muy limitado de estos conceptos, identificando nuevos sistemas generales de espacios libres y deportivos y parte de la travesía por suelo urbanizable, pero renuncia a una ordenación y

conceptualización [estructural] del modelo urbano, por lo menos con un alcance que ya era habitual en la mayoría de NNSS que se tramitaron en la década de 1990 a 2000. Las NNSS se limita a introducir este concepto a efectos enfocados solo a la gestión de la obtención de los nuevos sistemas, mientras que en el suelo urbano existente no se realiza diferenciación alguna entre escala de sistemas locales y generales.

Esto da como resultado un modelo de crecimiento [desvertebrado] en el que es imposible discernir cómo se va a coordinar funcionalmente la ciudad existente con los nuevos desarrollos, dejando a voluntad de éstos la generación o no de una estructura viaria [coordinada] entre suelo urbano y urbanizable.

Esta precariedad en cuanto a concreción por las NNSS de una [estructura general] solo fue paliada muy parcialmente por el PGOU-AdP a escala de término municipal, definiendo sistemas generales viarios y de infraestructuras. Entre los primeros se disponía una propuesta de variante de circunvalación, sobre la que posteriormente con motivo de la modificación nº 2 de Ampliación del Sector PP-T1 Centro de Transportes, de emitió Informe del Ministerio competente descartando dicho trazado de variante de la N-IV, tal vez por dicha razón desaparece del *Plano de ordenación de áreas homogéneas y sistemas generales* del PGOU-AdP, en el que ya si se concreta la determinación de los sistemas generales dotacionales del núcleo urbano, incluida la ciudad existente, si bien con los problemas indicados en el apartado 3 de esta Memoria, como por ejemplo, incluyendo la dotación privada religiosa como [sistema general] conceptualización que estimamos muy inadecuada. En dicho Plano el PGOU-AdP podría haber profundizado en la concreción de una [estructura viaria general], ya que el Decreto 11/2008 habilitaba a dicho instrumento para definir la [ordenación estructural] pero se eludió dicha cuestión,

con lo que la realidad del planeamiento general vigente (NNSS+PGOU-AdP), es de una gran precariedad en cuanto a concreción de la [estructura general] especialmente de red viaria y jerarquización de la misma, y no existe la menor voluntad de [coordinación] funcional entre ciudad existente y nuevos desarrollos.

La línea de trabajo adecuada para la ordenación del PBOM debe de ir en el sentido de analizar la funcionalidad viaria actual del suelo urbano, establecer una jerarquización y objetivos en las diferentes escalas funcionales y promover una estructura orgánica y funcional con posibles esquemas estratégicos de redes viarias de ATUs de nueva urbanización en suelo rústico, incluida propuesta estratégica de variante de N-IV (en coordinación con Junta de Andalucía y Ministerio de Transportes) y plantearse sistemas de movilidad no motorizados (ciclables, peatonales), que relacionen las áreas de residencia y de actividades económicas, así como las principales dotaciones de equipamientos y espacios libres; así como su posible continuidad con la red de caminos y vías pecuarias del entorno del núcleo urbano y asentamientos existentes. Del análisis realizado en el apartado 6.1.2 de esta Memoria, se comprueba que en el mapa de isócronas de desplazamiento a pie, la mayor parte del núcleo urbano y de su entorno próximo se encuentra a unas distancias de 15-20 minutos, plenamente asumibles caminando, y muchos más en bici.

La coordinación y transición entre espacio urbano y rural, en un municipio con los numerosos asentamientos existentes en El Cuervo, debe de enfocarse en especial coordinación con los objetivos de la reciente *Orden PCM/735/2021, de 9 de julio, por la que se aprueba la Estrategia Nacional de Infraestructura Verde y de la Conectividad y Restauración Ecológicas*, porque sin duda la misma es la mejor síntesis de cual debe de ser la estrategia de coordinación del desarrollo rural en compatibilidad con los

objetivos de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad. En tal sentido, aparte de preocuparnos de soluciones de gestión reales de objetivos de nuevos espacios verdes urbanos para resolver posibles disfuncionalidades actuales, debemos pensar en los espacios libres [naturales] y parques rurales de los que disponemos en el entorno del núcleo o en sus proximidades (Laguna de Los Tollos y entorno), y de la conectividad inmediata a través de caminos públicos o vías pecuarias también existentes y en su adecuación o mejora; en definitiva [soluciones basadas en la naturaleza], en términos literales de la citada Orden PCM/735/2021.

7.2.3. NECESIDAD DE PROFUNDIZAR EN LA RECUALIFICACIÓN DEL MEDIO URBANO.

Para la mejora y recualificación del medio urbano desde la ordenación detallada del propio PBOM, es necesario que desde la escala de la ordenación estratégica general se aborden prioritariamente los siguientes problemas existentes:

a) Jerarquización de la red viaria:

La jerarquización de la red viaria aludida en el apartado 7.2.2. anterior, permitirá identificar en el suelo urbano una red de funcionalidad general (travesía N-IV humanizada, Avda. de Cádiz, c/ Fernando Cámara Gálvez, Avda Lebríja, Avda Guadalquivir y tal vez Juan XXIII y Blas Infante). El resto de viario de carácter secundario dentro de las [supermanzanas] de los viales principales anteriores, en su mayor parte podría ser objeto progresivo de un tratamiento de calzada y acerado al mismo nivel, e incluso profundizar en peatonalizar determinados itinerarios seguros que relacionen equipamientos básicos. Estas medidas deberían

acompañarse de potenciar en parcelas a partir de frente superior a unos 8 m y superficie de más de unos 150 m², de la obligatoriedad de aparcamiento interior y tratar de liberar progresivamente de vehículos viarios en los que se considere estratégica su peatonalización o restricción de tráfico solo a residentes. Desde la ordenación del Avance se podrían ir proponiendo alternativas de intervención de posibles peatonalizaciones y vías de calmado de tráfico.

Es de vital importancia para la funcionalidad viaria del arco NE del núcleo, completar lo antes posible el viario estructurante de Avda del Guadalquivir y su conexión con Avda de Europa, c/ Cerceta Pardilla, Rodalabota y conexión con la rotonda de la travesía de la N-IV. Para ello se deberán instrumentar, a través del PBOM o innovación del Plan Parcial SUO-01 (PP-2), el reajuste de ordenación necesario para que la sección de este viario estructurante tenga la continuidad de sección propia de la jerarquía que es recomendable que tenga en la funcionalidad urbana.

b) Mejora de las condiciones de accesibilidad:

La mayor parte de la red viaria secundaria por su antigüedad presenta problemas de ajuste a las condiciones de accesibilidad para personas con movilidad reducida, no solo en cuanto a anchura mínima de Acerados, sino que la sección se ve interrumpida por numerosos obstáculos (señales de tráfico, farolas y similares). Por lo tanto, cualquier reurbanización debe de resolver esta deficiencia muy generalizada del viario secundario existente.

c) Mejora del medio ambiente urbano:

Aparte de la reorientación funcional de la red viaria y facilitar movilidad no motorizada y transporte público intermunicipal, los

mayores problemas relacionados con la calidad del medio ambiente urbano son los siguientes:

-El viario con sección suficiente para admitir arbolado, identificado como viario con funcionalidad [general] en el apartado a) anterior, en general dispone ya de un razonable equilibrio entre arbolado y espacio de aparcamiento. En algún caso como Avda del Guadalquivir es susceptible de mejora cambiando precarias palmeras por especies de mayor copa en coherencia con la sección y funcionalidad futura de dicha vía. Igualmente se recomienda la sustitución progresiva, o alternancia de árboles de mayor copa y porte con las palmeras actuales en Avda de Lebrija.

-Respecto a la humanización de la travesía de la N-IV, el Proyecto en curso contempla también mejora de la forestación y ampliación de espacio peatonal y mejora calidad urbana y paisajística de la principal vía de El Cuervo.

-Aunque en general los espacios libres y zonas verdes tienen un tratamiento preferente arbolado y con superficies terrazas o con tratamiento vegetal tapizante, hay excepciones como el espacio frente a c/ Meseta y c/ Dr. Muriel, con tratamiento extremadamente [duro], que sería muy conveniente [reorientar] como [zona verde].

-En el apartado 2.10 de diagnóstico dotacional, así como en el Plano de información i.25, se identifican espacios libres o zonas verdes previstas en el planeamiento general o de desarrollo vigentes y no ejecutadas. Desde la instrumentación de la gestión del PBOM se deberían prever las [actuaciones urbanísticas] (AUs) orientadas a tal finalidad, con cargo a los agentes privados que pudiera corresponder o, en su defecto, de intervención pública.

Posiblemente la principal tarea pendiente en cuanto a mejora del paisaje urbano sea desde la instrumentación de ordenanzas detalladas de edificación de las diferentes zonas del suelo urbano, en las que, en función de las zonas a establecer, se compatibilice la conservación y rehabilitación de la arquitectura tradicional, con la buena arquitectura contemporánea.

7.2.4. CAPACIDAD RESIDENCIAL POTENCIAL ACTUAL Y SU AJUSTE A LAS NECESIDADES DE NUEVAS VIVIENDAS. EL RETO DE LA REHABILITACIÓN.

Del análisis realizado en los apartados 2.8 y 2.9 de esta Memoria se deduce la existencia de una importante capacidad potencial actual, entre solares y suelos con planeamiento aprobado, que alcanzaría 1.066 viviendas.

Por otra parte las necesidades objetivas mínimas diagnosticadas en el Estudio de vivienda, nos dan unas cifras a un horizonte de unos 10 años de 117 viviendas del sector protegido y 156 de viviendas de régimen de venta libre, es decir un total de 253 viviendas.

Por otra parte se da la paradoja de que la mayor parte de los planes parciales se aprobaron antes de la entrada en vigor de la legislación en materia de vivienda que obligaba a una reserva mínima del 30% de la superficie edificada residencial.

Por lo tanto deben establecerse líneas de trabajo en el nuevo PBOM, en coordinación con la nueva Ley de Vivienda de Andalucía en trámite parlamentario, para incentivar en la capacidad residencial existente la promoción [no obligada] de vivienda protegida y, en caso extremo, establecer alguna propuesta ATU específica con dicha finalidad para dar respuesta a la demanda objetiva existente.

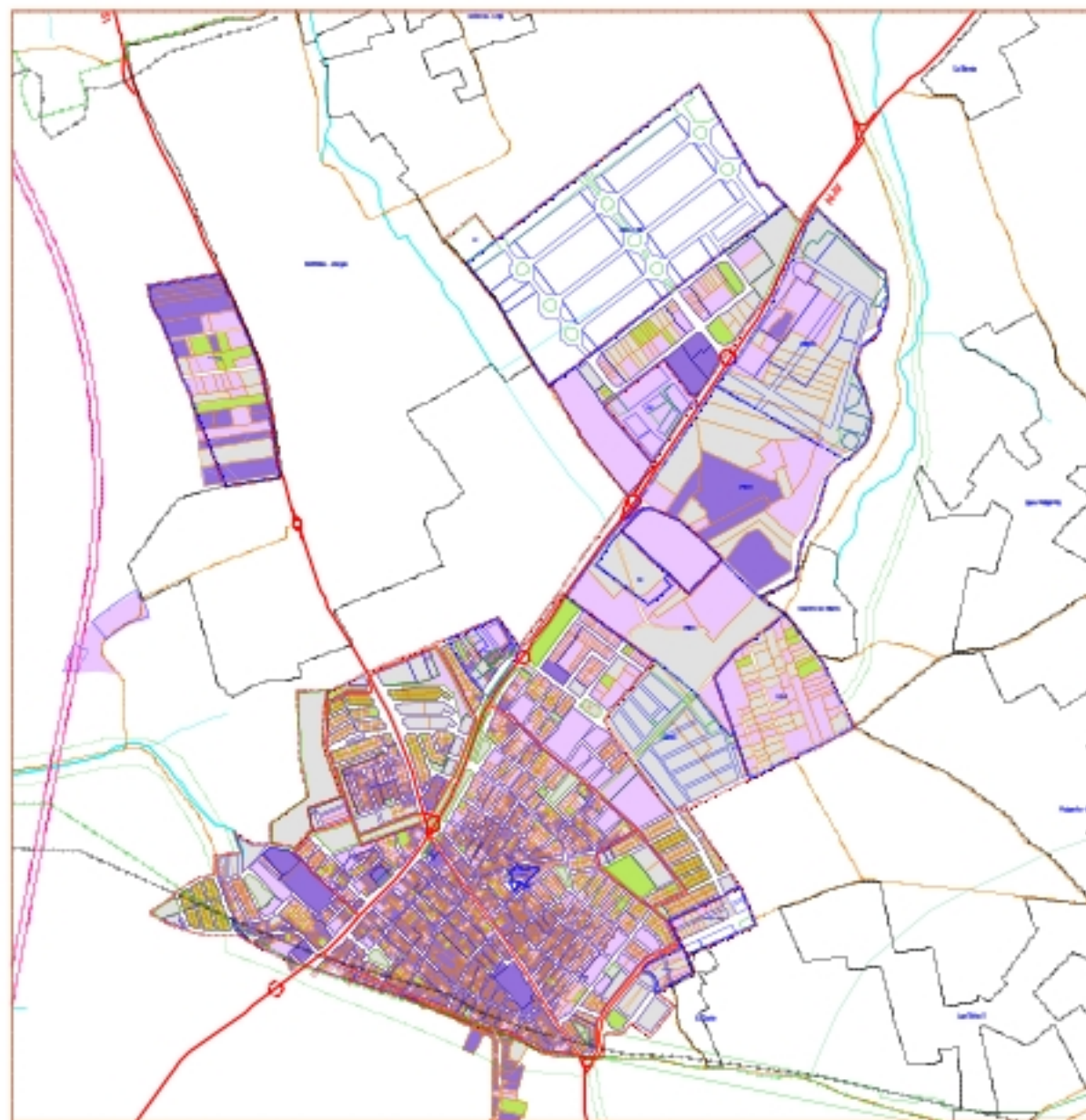


Figura: 7.3
NÚCLEO URBANO
**PRIORIDADES DE
REHABILITACIÓN ENERGÉTICA**

DIAGNÓSTICO DE PRIORIDADES
DE REHABILITACIÓN ENERGÉTICA

- EDIFICACIÓN ANTERIOR A 1981
(ANTERIOR A NORMAS DE AJUSTAMIENTO DE 1979-1981)
- EDIFICACIÓN ENTRE 1981 Y 2006
(ANTERIORES A CTE-2006)
- EDIFICACIÓN POSTERIOR A 2006
(POSTERIORES A CTE-2006)
- NO EDIFICADOS O EN MAL ESTADO



En cualquier caso, el PBOM, aparte de un horizonte temporal de necesidades objetivas para unos 10 años, debe de plantear una visión estratégica de evolución a medio y largo plazo, de forma que se pueda adaptar, en términos de [flexibilidad], [simplificación] y [sostenibilidad], las cualidades más repetidas por la Exposición de Motivos y articulado de la LISTA, para dar respuesta a necesidades sobrevenidas, en especial en el ámbito de suelo para actividades económicas, turísticas o de segunda residencia, que dé respuesta a las demandas ciudadanas y, en la medida de lo posible, evite cualquier excusa al recurso a la oferta [no reglada] que ha dado lugar a los numerosos problemas de asentamientos irregulares existentes, por ausencia de oferta específica de tipología de vivienda unifamiliar aislada en el municipio.

Un interés especial debe de merecer la estrategia relacionada con la rehabilitación de la edificación de la ciudad existente. Del Plano de información i.18 y de la Figura 7.3 de la página anterior, se ha deducido a partir de los datos de edificación o rehabilitación de los inmuebles existentes (3.112 inmuebles) que consta en el Catastro, 1.333 (42,93%) consta su edificación o rehabilitación anterior a 1981 cuando entraron en vigor las primeras normas de aislamiento térmico y acústico. 1249 inmuebles adicionales (40,13%), fueron edificados entre 1981 y 2006 cuando entró en vigor el vigente CTE; por lo tanto el 82,96% de los inmuebles actuales estaría en situación de precisar rehabilitación energética en mayor o menor grado. Si bien estamos en porcentajes similares a escala nacional, estamos ante un reto extraordinario, teniendo en cuenta que 2033 es el horizonte temporal marcado por la UE para que todos los inmuebles tengan una calificación energética mínima [D] para poder venderse o alquilarse lo que, si no se revisa dicha horizonte temporal o se produce un milagro en términos de agilidad rehabilitadora, la crisis de disponibilidad de vivienda previsible puede ser extraordinaria.

7.2.5. DIAGNÓSTICO DOTACIONAL Y REORIENTACIÓN COHERENTE CON LA ESTRUCTURA POBLACIONAL.

Del análisis de los apartados 2.6 y 2.10 de esta Memoria se ha deducido una evolución de la estructura poblacional del municipio, con una disminución de la población joven (0-18 años) en torno a un 14,29 % en un horizonte de 10 años. En cambio la población de mayores de 65 años, en dicho mismo horizonte, es previsible que se incremente en un 48,66%.

Por lo tanto, las dotaciones de equipamientos, en especial la importante cuantía que se encuentran no edificadas, deben de dirigirse preferentemente al sector de asistencia a mayores, tanto de residencia, centro de día y servicios sanitarios.

En cuanto a espacios libres y zonas verdes, si bien en este momento los espacios operativos y efectivamente funcionales como [sistemas generales] están por debajo del estándar mínimo de 5 m²/hab, en concreto 4,17 m²/hab, hay claramente posibilidades con las reservas conjuntas de sistemas locales y generales no operativas, de [reorientar] la calificación, no solo para lobra el estándar mínimo citado, sino situarnos en la hipótesis de una perspectiva a medio-largo plazo de que el municipio pueda superar los 10.000 hab, con lo que el estándar mínimo, según el artículo 82.2 del R-LISTA, sería de 7 m²/hab, que igualmente sería viable conseguir.

Posiblemente más que alcanzar la superficie mínima el objetivo debería de ser una distribución más equilibrada en el núcleo urbano, de forma que consigamos el objetivo propuesto por la OMS de disponer un mínimo de 0,5 has a una distancia máxima de 300 m de cada domicilio del núcleo urbano; por la especial incidencia acreditada en la mejora de la salud de la población.

7.2.6. PRESERVACIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO.

En el apartado 2.11 de esta Memoria se ha analizado el limitado patrimonio histórico rural y urbano, y del que solamente la Casa de Postas se encuentra en este momento inscrita en el CGPHA como inmueble de [interés supralocal autonómico] y que, de acuerdo con la vigente LPHA y una uniforme jurisprudencia al respecto, el municipio estaría obligado a incorporar a su catálogo urbanístico de acuerdo con los denominados [criterios absolutos] de catalogación. El resto de bienes que desde el municipio se deseen catalogar, se realizarían desde los denominados [criterios relativos] de la jurisprudencia referida y correspondería al Ayuntamiento en exclusiva la competencia para establecer los posibles criterios de catalogación de bienes que puedan tener un interés desde la memoria histórica local.

El planeamiento vigente carece de instrumento formal de Catálogo y las NNSS se limitan a inventariar y establecer unas normas muy precarias de protección para la Casa de Postas y la Iglesia de San José Obrero.

Para el Ayuntamiento ha sido detectado como prioritario dotar de protección a los bienes que considera de interés para la memoria colectiva local, hasta el punto que se ha solicitado al equipo redactor del PBOM anticipar el contenido de Catálogo, que fue aprobado inicialmente con fecha 13-03-2025, y que previsiblemente alcanzará la aprobación definitiva antes del presente año 2025. Obviamente dicho Catálogo complementa al planeamiento general vigente y se basa en su precaria normativa, aunque será suficiente para garantizar la conservación de dichos bienes hasta la aprobación definitiva del PBOM que incorporará previsiblemente el mismo listado de bienes catalogados y Fichas, pero ya en referencia a la Normativa Urbanística del PBOM en materia de protección patrimonial, mucha más elaborada y

adaptada plenamente a la vigente LPHA.



8. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.

8.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES.

Los objetivos generales de la ordenación del PBOM y los criterios con los que alcanzarlos, se alinearán y serán plenamente coherentes con los fines de la ordenación urbanística establecidos por el artículo 3.2 de la LISTA:

- a) *Conseguir un desarrollo sostenible y cohesionado del municipio en términos sociales, culturales, económicos, sanitarios y ambientales, con el objetivo fundamental de mantener y mejorar las condiciones de calidad de vida de la población.*
- b) *Vincular los usos y transformación del suelo, sea cual fuere su titularidad, a la utilización racional y sostenible de los recursos naturales, asegurando la adecuación e integración paisajística de las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística y el respeto a las normas de protección del patrimonio.*
- c) *Delimitar el contenido del derecho de propiedad del suelo, conforme a su función social y al interés general, garantizando la igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes, una justa distribución de beneficios y cargas en el ámbito de cada actuación de transformación, así como la protección del medio ambiente.*



d) Asegurar la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías que se generen, impedir la especulación del suelo y garantizar su disponibilidad para los usos urbanísticos y los adecuados equipamientos urbanos, así como el acceso a una vivienda digna, estableciendo las reservas suficientes para vivienda protegida.

e) Integrar el principio de igualdad de género, teniendo en cuenta las diferencias entre mujeres y hombres en cuanto al acceso y uso de los espacios, infraestructuras y equipamientos urbanos, y garantizando una adecuada gestión para atender a las necesidades de mujeres y hombres en las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística.

f) Integrar el principio de igualdad de oportunidades, sin que pueda prevalecer discriminación alguna por razón de nacimiento, raza, sexo, religión, opinión, discapacidad o cualquier otra condición o circunstancia personal o social.

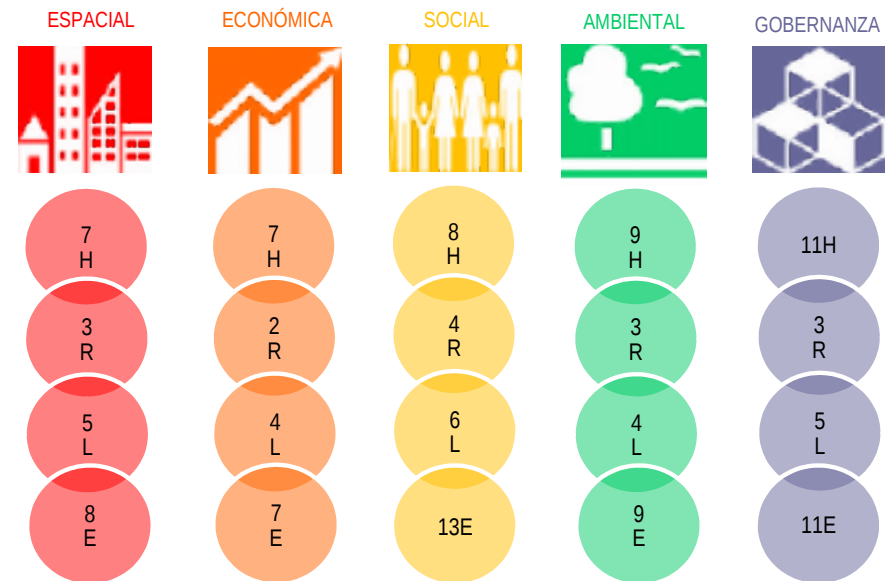
g) Incorporar la perspectiva de la familia, asegurando su adecuado desenvolvimiento en el diseño de las ciudades.

h) Atender a los principios de accesibilidad universal.

En la implementación de todos estos objetivos generales, se toma como referencia y orientación el esquema de la Agenda Urbana de Andalucía, particularizado para la escala de municipio de la comarca Bajo Guadalquivir que corresponde a El Cuervo de Sevilla y con la sistemática de abordar las 5 dimensiones adaptadas a la realidad urbana de Andalucía:

- Espacial.
- Económica.
- Social.
- Ambiental.
- Gobernanza.

Figura 8.1.: ESTRUCTURA DE LA AGENDA URBANA DE ANDALUCÍA.



H: Hechos; R: Retos; L: Líneas Estratégicas; E: Ejes de actuación

Cada una de dichas dimensiones gira en torno a los siguientes elementos: [hechos], [retos], [líneas estratégicas] y [ejes de actuación].

Tal y como se indicó en la metodología propuesta en el Programa de Trabajo de la Fase 1, se proponía que en la elaboración de un planeamiento general municipal no se dé prioridad a la reproducción exhaustiva de los objetivos de las agendas globalistas y a la promesa de su cumplimiento, como si la obediencia acrítica e incluso ciega habitual a dichas agendas fuera a priori una garantía incuestionable de calidad y sostenibilidad del Plan. Si el artículo 106.1 del R-LISTA, muy acertadamente determina la inconveniencia de [exigir la reproducción de la legislación sectorial]

en los documentos que forman parte de los instrumentos de ordenación, con mucha mayor razón debemos evitar en un planeamiento municipal que sea una reproducción de recomendaciones de agendas globales e incluso estatales o autonómicas. Estimamos que la metodología más adecuada es ocuparnos de los **problemas urbanísticos reales** de nuestra comunidad local y establecer unas *líneas de trabajo* para abordarlos consensuadas con los representantes municipales, agentes sociales y resultado de la participación pública y, si como resultado de ello, al final resulta que, en todo o en parte, estamos alineados con todas o alguna de las dimensiones de las recomendaciones de las agendas globalistas, pues ello será una satisfacción adicional, pero insistimos en la conveniencia y la prioridad de la percepción local y el respeto de su autonomía de decisión, no solo en los aspectos de estricta competencia y ámbito local, sino que desde los municipios es muy conveniente *filtrar y concretar* la excesiva generalidad de las agendas supramunicipales, que sin ser normas aprobadas por los parlamentos o gobiernos elegidos democráticamente, y por tanto meras recomendaciones, a veces da la impresión de que sus promotores pretenden que por la ciudadanía común, ni siquiera nos podamos hacer preguntas, acerca de si las orientaciones y prioridades de dichas agendas responden al efectivo interés de la ciudadanía de nuestro municipio o nuestro país o más bien a los objetivos que interesan a las élites económicas y políticas que se reúnen periódicamente en foros privados como el de Davos. No debemos olvidar la propia intencionalidad de, por ejemplo de la Agenda Urbana de Andalucía, que en su introducción expresa claramente que *con la aprobación de la Agenda Urbana de Andalucía no se alcanza una meta. Más bien, se inicia un camino. Porque el documento representa el punto de partida de un proceso que se extenderá, al menos, hasta 2030. Durante este tiempo habrá que implementar, en una tarea compartida por numerosos actores y con el claro protagonismo de los municipios, la hoja de ruta propuesta*. Pues bien, desde el indudable y expreso protagonismo local y el simple ejercicio de nuestra gobernanza en cuestiones de **exclusiva competencia municipal**, es legítimo que desde dicha escala local establezcamos como mínimo las prioridades de nuestra propia

agenda y las demandas reales de nuestra ciudadanía y de sus propias decisiones *conscientes, asimiladas y asumidas*.

Es patente que desde elementales criterios de mero sentido común, es difícil encontrar a alguien que no se pueda sentir identificado con los 17 objetivos de la Agenda 2030 de Naciones Unidas; pero otra cuestión muy diferente es cómo se pretenden llevar a la práctica dichos loables objetivos, sobre los que, de entre todas las alternativas posibles, parece que, especialmente desde las escalas de gobernanza nacionales y en particular de las supranacionales, siempre se optan por las peores y más perjudiciales para la ciudadanía común que observa con perplejidad cómo por primera vez en la historia reciente, las nuevas generaciones tienen mucho más difícil que sus padres o abuelos, el acceso a derechos básicos como el trabajo, la vivienda, la sanidad a la libre movilidad o a un medio ambiente efectivamente mejor, a pesar de los ingentes presupuestos que a escala nacional y planetaria se están destinando a determinados objetivos de las agendas globalistas, y que dan como resultado condiciones inviables para el sector agro-ganadero tradicional frente a las multinacionales de la alimentación y la consiguiente pérdida de autonomía alimentaria; prácticas de movilidad cada vez más caras y contaminantes, o políticas de urbanismo y vivienda que en vez de incentivar la oferta, la restringen cada vez más, o se limitan a ineficaces *incentivos de la demanda* mediante ayudas o restricciones al alquiler.

Por lo tanto, sólo desde el sentido común de las políticas locales o del urbanismo municipal es posible paliar por lo menos parcialmente las graves carencias de indeterminación, exceso de ideología, e incluso ingenuidad de las agendas globales, que en poco a nada tienen como referencia las aspiraciones reales de la ciudadanía común.

El filtro inicial que proponemos para ir deslindando los objetivos generales a incluir en la agenda propia del PBOM, se centraría en las grandes áreas temáticas que se representan en la Figura 8.2 de la página siguiente:



Figura 8.2. TEMÁTICAS PRIORITARIAS DE LA AGENDA DEL PBOM

a) Medio natural: Proteger y mejorar el medio natural, favoreciendo el desarrollo rural sostenible. El Medio natural parte de un cambio de paradigma con los notables valores naturales de las **Zonas de Especial Conservación (ZEC) Laguna de los Tollos y Salado de Lebríja-Las Cabezas** ambas de la Red Natura, y el espacio protegido por el PEPMF ZH-8 Laguna de los Tollos, con un ámbito bastante mayor que la ZEC antes referida, donde la ordenación del [suelo rústico] debe de dejar de ser residual y aspirar a un entendimiento conjunto de las áreas urbanas y el suelo rural adyacente como proveedor sostenible de autonomía municipal (alimentación, energía, esparcimiento) y protección de valores naturales, ambientales o paisajísticos muy presentes en el municipio, buscando el equilibrio y compatibilidad en el suelo rústico común, entre el mejor desenvolvimiento de las actividades tradicionales y complementarlas con usos turístico-recreativos que contribuyan tanto a fijar población en el medio rural, como a atraer visitantes con los que compartir los valores de nuestro territorio.

b) Distribución espacial de uso: Promover la complejidad funcional, favoreciendo la multifuncionalidad, la diversidad y la mezcla de usos urbanos, segregando exclusivamente los productivos molestos en su incompatibilidad con el residencial, de muy escasa incidencia en un municipio rural como el nuestro.

c) Ocupación y modelo urbano: Minimizar el consumo de suelo y su antropización, favoreciendo en su lugar, la adopción de un modelo urbano compacto. Limitar la ocupación extensiva de suelo y apostar por el reciclaje de áreas urbanas y vacíos obsoletos; salvo que no exista alternativa a la nueva urbanización. Reorientar claramente el PGOU-AdP vigente hacia estos aspectos, en especial evitar la proliferación de nuevos asentamientos irregulares, ofreciendo alternativas habitacionales suficientes y diversificadas en torno al núcleo urbano existente.

d) Regeneración urbana: Fomentar la regeneración del tejido urbano existente, priorizando las operaciones de recualificación, revitalización, rehabilitación y reciclaje de la ciudad consolidada; en especial en la mejora del espacio público.

e) Edificación y forma urbana: Adaptar la edificación y los espacios exteriores a los criterios bioclimáticos y de habitabilidad.

f) Metabolismo urbano: Favorecer que las funciones urbanas puedan realizarse con el menor consumo de recursos materiales, agua y energía, así como con la menor generación de residuos posible. Fomento de la autonomía energética del municipio.

g) Movilidad y accesibilidad: Reducir las necesidades de movilidad, fomentando estrategias de proximidad y otras formas de movilidad no motorizadas, así como el transporte público intermunicipal. Especial reflexión con la población acerca de si en áreas rurales como en nuestro municipio puede ser efectiva la viabilidad a corto-medio plazo de la implantación de movilidad exclusivamente

eléctrica que pretende la agenda europea e introducción en el debate de la cuestión habitualmente olvidada en dicha agenda, acerca de si el vehículo eléctrico produce menos emisiones de CO₂, en comparación con el de combustión, si evaluamos desde la obtención de los materiales para su fabricación hasta el fin de vida útil, cuestión que ya está empezando a introducirse en el debate en un número por ahora muy reducido de países. El vehículo eléctrico debe ser una alternativa más pero no la *única* como se empeñan desde los despachos de Bruselas contraviniendo el principio de *neutralidad tecnológica*, y que desde el mismo momento de la decisión hace 3 años, no saben cómo rectificar, tras el hundimiento y falta de competitividad de la industria europea del automóvil, clave en nuestro PIB y las reiteradas llamadas a la sensatez de las asociaciones de fabricantes.

h) Espacio público: Establecer el espacio público, accesible y cualificado, como eje del desarrollo de la ciudad, adaptándolo a criterios bioclimáticos y de habitabilidad. Aunque el núcleo urbano es algo deficitario en sistemas generales en este momento, hay suelo gestionado y planificado suficiente para mejorar substancialmente los estándares y su distribución en el núcleo urbano.

i) Equipamiento: Mejora del sistema de equipamiento como garantía de la calidad urbana y como componente básico de cohesión social. A tal efecto, los esfuerzos deben de dirigirse a la mejora asistencial a infancia y a personas mayores, ya que ello es lo más coherente con la evolución de la estructura poblacional. Dotar de flexibilidad de uso urbanística a los suelos dotacionales vacantes, para su mejora adecuación a las necesidades que vayan sobreviniendo y dirigidas al ámbito asistencial de mayores y sanitario.

j) Patrimonio natural y cultural: Profundizar en la protección del muy limitado patrimonio rural y urbano, como medio de reforzar la

identidad con la historia local, indagando soluciones de adecuación a usos actuales en compatibilidad con la preservación de su esencia patrimonial. Dar prioridad al documento complementario de Catálogo detallado de bienes protegidos, como instrumento urbanístico imprescindible para dicha protección y conservación efectiva lo antes posible, sin perjuicio de su mejora y coherencia con la normativa del nuevo PBOM.

k) Vivienda: Lograr un parque de viviendas digno, adecuado, asequible y suficiente para satisfacer las necesidades sociales del municipio y su coordinación con el Plan Municipal de Vivienda y Suelo. Dar prioridad a potenciar la vivienda protegida en proporción suficiente en solares y huecos de suelo urbano existente buscando incentivos urbanísticos para ello, en coordinación con la nueva Ley de Vivienda de Andalucía en este momento en tramitación. Garantizar la armonía social evitando la segregación y garantizando similares estándares dotacionales en las diferentes áreas homogéneas y la accesibilidad a los mismos. Dar especial prioridad a la rehabilitación del parque residencial existente y en particular a la *rehabilitación energética*, en que del orden del 83% de las parcelas con edificaciones del núcleo urbano la precisaría en mayor o menor grado según la franja temporal de construcción-rehabilitación que consta en la información catastral.

l) Identidad: Propiciar el sentido de pertenencia a El Cuervo de Sevilla reforzando la noción de identidad con la ciudad y sus barrios, así como con el muy relevante patrimonio natural y paisajístico del municipio.

8.2. OBJETIVOS Y CRITERIOS ESPECÍFICOS POR ÁREAS TEMÁTICAS QUE SE ESTIMAN RELEVANTES PARA EL MUNICIPIO.

Todos los aspectos generales anteriores, sin perjuicio de que hayan podido ser identificados con mayor o menor acierto por el equipo redactor, serían cuestiones vacías si no se modulan y adaptan a las aspiraciones reales de la población de El Cuervo de Sevilla, expresadas directamente en las participaciones públicas habilitadas o a través de sus representantes y Servicios municipales. No se trata de alcanzar un modelo urbano teórico o de aspiraciones de agendas ajenas, sino de conseguir indagar en las aspiraciones cotidianas de la población local y de sus diferentes sectores sociales y empresariales, para lo cual el tratamiento del espacio público y dotacional debe de ser una prioridad, en la medida de que es la parte más representativa como indicador de calidad de vida, y orientador de las deficiencias existentes y aspiraciones a conseguir, de las que damos especial relevancia a los siguientes grupos temáticos:

A) URBANISMO E INFANCIA:

El apartado 3 del Anexo del Pliego de Prescripciones Técnicas de la Diputación para la elaboración del PBOM, entre los contenidos nos habla del *impacto normativo en la infancia y adolescencia*. No se trata de que el PBOM, aparte de no estar obligado legalmente, realice las vacuas declaraciones formales habituales de cumplimiento que nos encontramos en los expedientes de las tramitaciones de cualquier norma legal de otras escalas de las Administraciones estatal y autonómica, sino que efectivamente desde el Urbanismo hay una gran capacidad para incidir en el bienestar de la infancia, en generar espacios para que puedan vivir

y jugar en la calle de forma segura e implicación en la vida comunitaria. Es necesario revertir lo antes posible el disparate de niños aislados en sus casas, sobreprotegidos, adictos a dispositivos electrónicos. Somos partidarios de integrar en el urbanismo los trabajos del pensador y pedagogo Francesco Tonucci (1) que, en definitiva constata que la ciudad actual ha sido pensada exclusivamente desde la perspectiva de adultos y sus coches, olvidando completamente a los niño(a)s, apuntando a la responsabilidad de políticos y urbanistas por no integrar la perspectiva de la infancia. En términos similares o tal vez de mayor radicalidad ya fueron planteados por Colin Ward en *El niño en la ciudad* (2) donde exploraba la infinidad de variadas experiencias de los niños a la hora de habitar la ciudad y el proceso por el cual su desbordante capacidad de inventar escenarios urbanos y vivencias en común ha ido siendo aplacada hasta llevar al «acuartelamiento» de la infancia al que hoy asistimos.

El tema viene de lejos, ya el gran maestro Fernando Chueca Goitia en su *Breve historia del urbanismo* (3), afirmaba que *la ciudad es una organización física con alma, los ciudadanos tenemos el derecho y el deber de aportar esa alma, alimentada desde la sensibilidad humana. ¿Y la infancia? Su papel en la ideación de la ciudad es muy conveniente, aunque históricamente haya sido menospreciado*. Es necesario aplicar metodologías que fomenten la identidad de ciudadanía de los niño(a)s como miembros activos y comprometidos, y un agente más de la planificación urbana, fomentando un enfoque más inclusivo y sensible a sus necesidades,

(1) Francesco Tonucci, *La ciudad de los niños, un nuevo modo de pensar la ciudad*.

(2) Colin Ward, *El niño en la Ciudad*, 1978, reciente reedición en 2025.

(3) Fernando Chueca Goitia, *Breve historia del urbanismo*. Alianza Editorial. 1977

y que la ciudad vuelva a ser su escenario de convivencia y de juegos, en el que puedan moverse con autonomía y desarrollen conductas responsables y se involucren en eventos e iniciativas que dinamicen la comunidad y contribuyan a establecer una conexión sólida con su entorno y de pertenencia al mismo, premisas necesarias para formar futuros ciudadanos librepensadores y no meros consumidores acríticos y domesticados por el sistema.

B) URBANISMO Y MAYORES:

Ya desde las primeras indagaciones de la Fase 1 de Programa de Trabajo, detectamos una clara evolución de la estructura poblacional actual (8.716 hab) y que, sus proyecciones a 10 años (8.690 hab), tenía las siguientes implicaciones:

-La población actual en edad escolar en sus diferentes niveles (0-18 años) pasará de 1.609 hab actuales a 1.379 (reducción del 14,29 %) en la proyección a 2034.

-La población de mayores de 65 años pasará de 1.348 hab actual a unos 2.004 en 2034 (incremento del 48,66 %).

Por lo tanto desde un Urbanismo pensado en las necesidades de las personas, deberemos ser previsores y orientar la calificación urbanística de las dotaciones actuales para dar respuesta a las muy diferentes necesidades dotacionales que se pueden producir, así como mejorar los servicios sociales atención a personas mayores ya que desgraciadamente, en especial en municipios pequeños y medianos, es en la mujer en la que siguen recayendo habitualmente la atención a personas mayores y a la infancia y, por lo tanto, la primera obligación desde un Urbanismo con perspectiva de género debe ser reforzar las dotaciones y servicios

sociales dirigidos a la infancia y asistencia a personas mayores ya que es la mayor contribución que se puede realizar a la mejora de las condiciones de igualdad y acceso al trabajo y al ocio de las mujeres.

Por otra parte, es conveniente superar la concepción tradicional de equiparar personas mayores a clase [pasiva], ya que la mejora de calidad de vida otorga múltiples opciones de mantenimiento de mayores [activos], en especial en profesiones autónomas y creativas, hasta mucho más allá de la edad teórica de jubilación, e incluso hay países como Portugal con políticas fiscales de atracción tanto de jubilados activos como de los denominados [hómdas digitales], y que empiezan a ser incipientes en España tanto a escala nacional como autonómica. Municipios de los valores paisajísticos de El Cuervo de Sevilla y con la accesibilidad cercana a los Aeropuertos de Jerez y de Sevilla, tienen grandes posibilidades estratégicas de acoger estos sectores singulares de población de larga temporalidad, y que es una alternativa interesante a la denostada [segunda residencia] con mucha menor aportación socioeconómica y cultural a la comunidad local. Desde el PBOM se debería de indagar sobre estas potencialidades, junto con la incentivación del turismo rural, como medio de reactivación demográfica y económica frente al fenómeno del estancamiento poblacional de este tipo de municipios. Para ello se debe de propiciar la existencia de un parque de viviendas de alquiler de calidad y con altos estándares en confort y calidad de las telecomunicaciones.

C) URBANISMO Y PERSPECTIVA DE GÉNERO.

Nuestras ciudades y pueblos han sido planificadas y diseñadas de modo que reflejan los roles de género tradicionales y la división

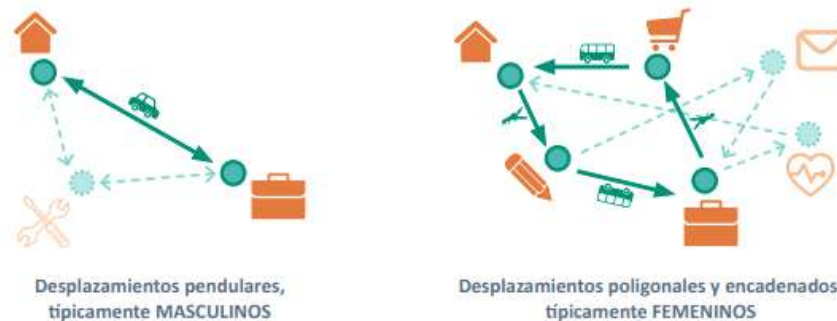
por géneros del trabajo. La segregación espacial y la infraestructura inadecuada crea una carga de tiempo desproporcionada para quienes se encargan de los cuidados de personas, que son mayoritariamente mujeres, y a las que marginan en su desarrollo, problema que está agudizado en los entornos rurales. Es universalmente conocido que las mujeres, niñas, personas con discapacidad, y minorías sexuales y de género afrontan desventajas económicas relevantes.

La planificación y el diseño urbano dan forma al entorno que nos rodea, y ese entorno, a su vez, da forma a cómo vivimos, trabajamos, compartimos, utilizamos, nos movemos y descansamos. Como tales, al incidir en los comportamientos que definen nuestras sociedades, a menudo refuerzan las desigualdades existentes. En este sentido, existen aspectos claves del entorno urbano, relacionados con el acceso, movilidad, seguridad y ausencia de violencia, salud e higiene, resiliencia climática, que crean cargas desproporcionadas para las mujeres y otros colectivos desfavorecidos.

Cada una de estas dimensiones clave que se propone para el Plan tiene profundas consecuencias socioeconómicas para las mujeres y el resto de mencionados colectivos, y especialmente en los medios rurales. Como tales, cada una representa una oportunidad para realizar avances sustanciales hacia la igualdad de género y la cohesión social en la planificación urbana.

Por tanto, se propone como objetivo en el PBOM avanzar en la igualdad de género y abrir la puerta a un desarrollo socioeconómico más inclusivo que facilite y consolide la cohesión social. Para lograr este objetivo, se han de incluir a mujeres, minorías sexuales y de género, de todas las edades y capacidades,

PATRONES DE MOVILIDAD



Fuente: elaboración propia. Ilustración: Inés Novella Abril

en los procesos de toma de decisiones, y trabajar para luchar contra los desequilibrios de género en los espacios urbanos, que impiden su plena inclusión socioeconómica.

En esta materia es conveniente tener en cuenta las investigaciones pioneras de la arquitecta e historiadora Dolores Hayden (4) que venía a concluir que la perspectiva de las mujeres en el diseño de la ciudad no siempre la tenemos tan presente como deberíamos y que el urbanismo desempeña un papel determinante en la felicidad de las personas. Hayden nos recuerda que en demasiadas ocasiones olvidamos que los problemas personales, aunque puedan parecer estrictamente individuales (mi trabajo, mi salud, mi familia, mi economía), hunden sus raíces en una disfuncionalidad colectiva que es resultado directo del espacio físico en el que vivimos. *Es mucho más habitual quejarse del tiempo o del dinero*

(3) Dolores Hayden. *The Grand Domestic Revolution: A History of Feminist Designs for American Homes, Neighborhoods, and Cities*, publicado por The Massachusetts Institute of Technology (MIT). 1981. Trabajo de investigación traducido al castellano en 2023, "La gran revolución doméstica", Puente Editores.

que protestar contra el diseño urbano], sintetiza Hayden que fue pionera en *“Incorporar el punto de vista de las mujeres, así como el de los niños, el de las personas mayores, el de las personas con discapacidad y el del crisol de minorías que se integran en nuestras ciudades en la manera en la que proyectamos y construimos las viviendas, los edificios públicos, las plazas y las calles, puede contribuir a avanzar hacia la plena igualdad entre las personas y a eliminar cualquier modalidad de discriminación o violencia*]. También cree que hace falta mucho más, y que *“Si de verdad queremos plantear soluciones para mejorar nuestras casas, vecindarios y ciudades, creo que debemos seguir desafiando a la gente a explorar el mundo a través de una perspectiva diferente. Acabar con la discriminación de género es un asunto político, social y económico que va más allá de la arquitectura y de la planificación urbana*], concluye. *“Es un gran cambio cultural que realmente vale la pena entender y aprender no solo para ser un buen profesional de la arquitectura: es fundamental para ser una buena persona*].

D) ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES COMO PREMISA PARA CIUDAD SALUDABLE.

Son muchos los análisis que desde la disciplina del Urbanismo nos han alertado en los últimos años de la importancia de los espacios libres como índice de calidad urbana y de su incidencia en la salud, y hemos tenido oportunidad de comprobarlo durante la reciente pandemia.

Respecto a la incidencia de la disponibilidad *“cercana*” de zonas verdes para la salud; la OMS recomienda que debe haber espacios verdes de al menos 0,5 has accesibles a una distancia lineal máxima de 300 metros desde cada domicilio. El Instituto de Salud

Global de Barcelona (ISGlobal) ha utilizado el denominado *Índice de Vegetación de Diferencia Normalizada* (NDVI por sus siglas en inglés) en su Estudio de Salud Urbana de mil ciudades europeas para medir dicho índice de vegetación NDVI, llegando a conclusiones muy relevantes incluso en cuanto a diferencia entre mortalidad de unas ciudades y otras relacionadas con la calidad y accesibilidad del espacio libres disponible en las ciudades. Asimismo, el simple sentido común en cuanto a la calidad del espacio urbano, en las olas de calor cada vez más frecuentes, debería de llevar a profundizar en la calidad de la dotación de arbolado, no solo de los espacios libres (evitando las plazas *“duras*”), sino en el viario urbano de anchura suficiente, y tratar de generar recorridos viarios o peatonales a la *“sombra*” capaces de interconectar los recorridos peatonales más habituales entre residencia, trabajo, dotaciones y comercio básico.

E) PROYECTAR CON LA NATURALEZA.

Como complemento o como paliativo en tanto no se logra un mínimo sistema continuo e integrado de SG de espacios libres, sería conveniente dejar constancia de la conveniencia de coordinar nuestro núcleo urbano con los sistemas de espacios libres naturales de cauces próximos al núcleo, caminos y vías pecuarias y la generación de corredores verdes que unan los principales sistemas generales o locales y su posible continuidad con caminos rurales, vías pecuarias y dominio público de cauces próximos.

Por lo tanto la ordenación del sistema de espacios libres del municipio debe de enfocarse en especial coordinación con los objetivos de la reciente *Orden PCM/735/2021, de 9 de julio, por la que se aprueba la Estrategia Nacional de Infraestructura Verde y*

de la Conectividad y Restauración Ecológicas, porque sin duda la misma es la mejor síntesis de cual debe de ser la estrategia de coordinación del desarrollo rural en compatibilidad con los objetivos de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad. En tal sentido, aparte de preocuparnos por la imprescindible gestión de nuevos espacios libres [urbanos] debemos pensar en potenciar la accesibilidad a los espacios libres [naturales o rurales] de que disponemos en el municipio, y en la mejora de la conectividad a través de caminos públicos, carriles bici, o vías pecuarias también existentes y en su adecuación o mejora; en definitiva **[soluciones basadas en la naturaleza]**, en términos literales de la citada Orden PCM/735/2021.

Según la Comunicación de la Comisión Europea «Infraestructura verde: mejora del capital natural de Europa» (2013), la infraestructura verde se define como «una red de zonas naturales y semi-naturales y de otros elementos ambientales, planificada de forma estratégica, diseñada y gestionada para la prestación de una extensa gama de servicios de los ecosistemas. Incorpora espacios verdes (o azules en el caso de los ecosistemas acuáticos) y otros elementos físicos de espacios terrestres (incluidas las zonas costeras) y marinos. En los espacios terrestres, la infraestructura verde está presente en los entornos rurales y urbanos.»

La **infraestructura verde** y las **soluciones basadas en la naturaleza** se conciben, por tanto, como una red ecológicamente coherente y estratégicamente planificada compuesta por un conjunto de áreas naturales y semi-naturales, elementos y espacios verdes rurales y urbanos, que en conjunto mejoran el estado de conservación de los ecosistemas y su resiliencia, contribuyen a la conservación de la biodiversidad y benefician a las poblaciones humanas mediante el

mantenimiento y mejora de las funciones que generan los servicios de los ecosistemas y facilitan la conectividad ecológica de los ecosistemas y su restauración. Por lo tanto, para las características del municipio, sería esencial la búsqueda de soluciones de gestión que permitieran conseguir esta transición entre espacios libres [urbanos] y [naturales-rurales] del suelo rústico.

F) URBANISMO Y SALUD.

Como complemento de los apartados C) y D) anteriores y en relación al objetivo de **[ciudad saludable]**, y la integración de la evaluación del impacto en la salud en el urbanismo en Andalucía desde hace algo más de una década a través de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía (LSPA), y su desarrollo mediante el Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en los que por primera vez, el planeamiento urbanístico general y sus modificaciones quedan sometidos a evaluación del impacto en la salud. Si bien aproximadamente desde una década antes estas cuestiones ya venían siendo objeto de preocupación desde la ciencia del Urbanismo y se empezaba a tomar en consideración en la evaluación ambiental, es importante que desde el marco sectorial de la Salud, se reconozca en la exposición de motivos de la Ley 16/2011, entre otros aspectos los siguientes:

-Entre los objetivos de la Ley **[sería la preservación de un entorno físico para el desarrollo de una vida saludable que afecte a los espacios públicos donde se desarrolla la vida humana]**, siendo sin duda el planeamiento urbanístico general municipal que tenga en cuenta esta perspectiva el ámbito donde más capacidad de incidir en la mejora de la salud y bienestar de la población.

-Se indica que *igualmente toma como referencia un nuevo paradigma de lo que es la promoción de la salud, situando a la ciudadanía informada y responsable en el centro de las decisiones sobre su salud y su forma de vivir, y otorga el protagonismo a las personas, superando la visión de la ciudadanía como sujetos pasivos receptores de mensajes sobre cómo vivir una vida más saludable*. fortalecer la posición de la ciudadanía en relación con la salud pública colectiva y constituye la parte esencial del texto normativo. Este título viene a situar a **la ciudadanía como protagonista esencial de la salud pública**, estableciendo la salud pública como bien público relevante y ordenando la efectiva participación de la ciudadanía en la buena administración de la salud pública.

En los apartados D) y E) anteriores, hemos hecho leve referencia a la importancia de los espacios libres de cercanía a las viviendas para la salud y, con motivo de la reciente pandemia hubo un amplio debate disciplinar sobre cómo mejorar las viviendas y las ciudades para dar mejor respuesta a futuras situaciones de este tipo, de las que destacamos el número 205 de la revista Ciudad y Territorio (5) que dedico varios artículos a este tema de gran actualidad entonces y que nos ofrece visiones de interés acerca de esta materia de especial incidencia urbanística.

(5) Revista Ciudad y Territorio nº 205, otoño 2020. Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

(6) After Action Review of The Covid-19 Pandemic: The Lessons Learned and a Path Forward (Revisión de la Pandemia de Covid-19: Las lecciones aprendidas y el camino a seguir). Select Subcommittee del Congreso USA. Diciembre 2024

(7) Puigventós Latorre, datos expuestos en su intervención en la Comisión de investigación de la gestión del Covid-19 en el Congreso de los Diputados, y que consta en el Diario de Sesiones, Sesión nº 9 de 8-2-2022.

Respecto a la gestión de dicha pandemia y su incidencia en el urbanismo y en la calidad de vida de la ciudadanía, ha habido una novedad muy relevante con la publicación en diciembre de 2024 del resultado de una Comisión de investigación en el Congreso de EEUU (6) que ha durado dos años y que se sintetiza en un documento de unas 500 páginas que, en expresión de la propia introducción del mismo, es la investigación más detallada que se ha realizado a escala mundial sobre la gestión de dicho proceso y que sin duda nos ofrece una visión autocrítica de cómo se gestionó este asunto que posiblemente es plenamente extrapolable a Europa y España.

Este muy relevante Informe del Congreso USA, es conveniente complementarlo con información igualmente de interés deducida de la Comisión de investigación relativa a la gestión del Covid-19 en el Congreso de los Diputados de España, en el que fue muy clarificadora la intervención del especialista en farmacia hospitalaria *Francesc Puigventós Latorre* (7) (Hospital Universitario Son Espases y de gran experiencia en diversos organismos y entidades nacionales e internacionales relacionadas con la gestión de la salud), de cuya intervención se dedujeron importantes deficiencias sistémicas en la gestión de la pandemia y ante las compañías farmacéuticas sobre las que no nos consta que se hayan adoptado medidas correctoras en previsión de que en próximas situaciones por lo menos la gestión pública esté a la altura que se espera ante este tipo de emergencias.

Curiosamente sobre estas anomalías en la gestión de la salud de la población ya nos advirtieron desde el principio algunos investigadores y científicos independientes y que, al igual que en EEUU, se procuró hacer todo lo posible por silenciar cualquier opinión que cuestionaba el relato oficial de entonces. Sin duda no puede haber una actitud más contraria a la **ciencia** que no fomentar el libre contraste y debate de hipótesis, experimentación y acreditación de resultados.

Por lo tanto, desde el ámbito local-municipal cualquier enfoque de

incidencia en la salud de su planeamiento urbanístico, por supuesto, debe de tener en cuenta las investigaciones y propuestas de mejora de la ciudad y de la vivienda que, entre otros, se recogieron en el nº de la Revista Ciudad y Territorio antes citado, de gran interés; pero tal vez, en expresión de la exposición de motivos de la LSPA, la prioridad debiera ser, **[situando a la ciudadanía informada y responsable en el centro de las decisiones sobre su salud y su forma de vivir]**, y no en el interés de las multinacionales farmacéuticas.

8.3. OBJETIVOS Y CRITERIOS ESPECÍFICOS EN RELACIÓN CON LOS PROBLEMAS URBANÍSTICOS DETECTADOS.

En los diversos apartados anteriores de esta Memoria, en especial en el capítulo 7 hemos realizado un detallado inventario de los principales problemas urbanísticos objeto de su consideración por el PBOM, así como de las posibles líneas de trabajo con las que abordarlos.

Por lo tanto, desde el punto de vista técnico-urbanístico, un PGOM que aspira a dar prioridad a los problemas urbanísticos reales y cotidianos de nuestra comunidad local, debe de plantearse como *objetivo* elemental y prioritario dar solución a todos y cada uno de dichos problemas, e incluso plantearse no olvidar procurar no generar problemas nuevos.

Respecto a los criterios con los que abordar dichas soluciones, nos remitimos igualmente a las líneas de trabajo especificadas para cada uno de ellos de esta Memoria.

Todos estos objetivos y criterios en relación a los problemas detectados, deben de complementarse con la percepción de los representantes y Servicios municipales sobre dichos problemas e incluso añadir otros en los que desde el diagnóstico meramente

técnico-urbanístico no es posible detectarlos; así como contrastar dichos objetivos y criterios con el resultado de la participación pública, especialmente en fase de participación previa durante la exposición pública del Avance.

Como resultado de este proceso participativo simultáneo o posterior al presente documento de Diagnóstico Previo y en especial durante la exposición del Avance, es cuando se llegarán a configurar de forma [completa] los objetivos y criterios con los que se deberá formalizar el documento completo del PBOM para su fase de aprobación inicial, añadiendo a los formulados el resultado de la participación y es ahí en la futura Memoria de Ordenación, donde se deberán implementar los objetivos y criterios finales a adoptar.

8.4. OBJETIVOS Y CRITERIOS DEDUCIDOS DEL RESULTADO DE LA ENCUESTA DE PARTICIPACIÓN.

La encuesta se organiza como instrumento de participación pública dentro del proceso de elaboración del nuevo Plan Básico de Ordenación Municipal. En su estructura interna se opta por agrupar las preguntas por bloques temáticos que abordan de forma separada los contenidos propios del planeamiento urbanístico general. La encuesta se presenta de forma abierta (siendo accesible para cualquier persona), totalmente anónima, no siendo obligatorio contestar a todas las preguntas; aunque por rigor estadístico se ha aconsejado completar toda la encuesta, o al menos completar bloques completos.

En el momento de elaborar la presente Memoria, se ha estimado que el nivel de respuestas no es aún suficientemente representativo, por lo que se ha optado por incorporar los resultados de la misma en la siguiente fase de Avance del PBOM, en el que se complementaría el presente apartado con el análisis detallado referido.

9. ESTRATEGIAS PREVIAS PARA LA INCORPORACIÓN Y EL DESARROLLO DE LOS INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DEL SUELO.

9.1. INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN.

Los instrumentos o caja de herramientas que el actual marco legal de la LISTA pone a disposición del planeamiento urbanístico y Planes Municipales de Vivienda y Suelo (PMVS) para la intervención en el mercado de suelo, aporta pocas novedades respecto al anterior régimen de la LOUA, y se regulan en los artículos 127 a 131 de la LISTA:

-Los patrimonios públicos de suelo, tanto autonómicos como municipales, con los sistemas de adquisición-gestión que se regulan en los artículos 127 a 129 de la LISTA.

-Reservas de terrenos, de posible adquisición para la constitución o ampliación de los patrimonios públicos de suelo, según artículo 130 de la LISTA.

-Derechos de superficie, según regulación del artículo 131 de

la LISTA.

-Derechos de tanteo y retracto, sobre áreas previamente delimitadas desde el PBOM, o mediante procedimientos específico, con dicha finalidad, según artículo 131 de la LISTA.

Asimismo, también puede indirectamente incidir como instrumento de intervención el *Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas (RMSER)*, regulado en el artículo 136 de la LISTA, en la medida en que la implementación de dicha figura puede incentivar edificación y rehabilitación en todo el núcleo urbano o en áreas concretas en las que se estime prioritario.

Si bien el RMSER si ha tenido amplia difusión práctica en todo tipo de municipios, en cambio las propias de intervención en el mercado de suelo ha sido escasa, incluso en poblaciones de gran entidad.

El instrumento que debe de concretar, en coordinación con la evolución del Registro de Demandantes, la existencia de suelo y vivienda suficiente a las necesidades, y la prioridad de unas herramientas indicados sobre otras, es el PMVS, figura aún no existente en el municipio, y que ya sería conveniente coordinar con el nuevo PBOM. El momento idóneo sería cuando el PBOM haya superado la fase inicial, de modo que el instrumento urbanístico y de planificación en materia de vivienda alcancen la aprobación definitiva de forma simultánea garantizando su plena coordinación de cara a un horizonte de una década.

9.2. INSTRUMENTACIÓN RECOMENDADA PARA NUESTRO MUNICIPIO.

Ya desde el enfoque metodológico que proponíamos en la [Fase 1 Programa de Trabajo y Plan de Participación Ciudadana] en su apartado 2.1.1. al que nos remitimos poníamos de manifiesto la conveniencia de implementar, en coherencia con la exposición de motivos de la LISTA, un planeamiento con los objetivos de máxima **flexibilidad y simplificación**, si bien en éste último aspecto argumentábamos la dificultad de su implementación a la vista de las determinaciones del R-LISTA que incrementaban de forma exponencial los contenidos y requerimientos justificativos respecto al régimen de la LOUA.

Estimamos que para núcleos rurales de la escala de El Cuervo y para la capacidad de gestión de sus Ayuntamientos, puede ser complicado implementar de forma real cualquiera de las herramientas citadas y que, salvo mejor criterio desde los servicios y representantes municipales, estimamos que la mejor intervención en el mercado de suelo que cabe para El Cuervo es realizar un PBOM que en lo que respecta a sus actuaciones urbanísticas (AU) y de transformación urbanística (ATUs), se habilite la menor complejidad urbanística posible en orden a facilitar su desarrollo futuro preferentemente por la iniciativa particular, [cuando sea efectivamente necesario].

Como estrategia previa del PBOM, se propone como directrices para su ordenación detallada que se intente en los huecos de suelo urbano o de suelo rústico inmediato, incluir propuestas de delimitación de ATUs para las necesidades mínimas de crecimiento diagnosticadas, a ser posible de forma concertada con los propietarios y recurrir solo excepcionalmente a la previsión de sistemas de gestión pública (cooperación), cuando sea necesaria la declaración de incumplimiento de la iniciativa privada (compensación) y, cuando sea el Ayuntamiento el que tenga que

intervenir en sustitución de la iniciativa privada, fomentar que lo realice de forma *indirecta* a través de la figura del *agente urbanizador*, o bien delegando la gestión en la Diputación o entres instrumentales autonómicos (AVRA). No obstante en apartados siguientes se exponen a título orientativo las medidas que se podrían habilitar, como Directrices para el planeamiento de la escala de detalle.

9.3. DETERMINACIONES RELATIVAS A GARANTIZAR EL SUELO SUFICIENTE PARA VIVIENDAS SOMETIDAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

Se deben de identificar en el futuro documento completo del PBOM para aprobación inicial, como Directrices para la planificación en materia de vivienda protegida de conformidad con el artículo 61 de la LISTA y 76.4 del R-LISTA, como determinaciones propias de la planificación estratégica de la evolución del modelo general de ordenación, las siguientes:

- a) Determinaciones para su localización de acuerdo con el principio de cohesión social.
- b) Determinaciones para la reserva de vivienda protegida en actuaciones de transformación urbanística.
- c) Determinaciones para la minoración o exención de vivienda protegida en ciertas actuaciones y previsiones de compensación en otras, si es lo que procede.

Será competencia de los planes de ordenación detallada (Planes de Reforma Interior, de Mejora Urbana, Planes Parciales), la identificación como un uso urbanístico el de *vivienda protegida*, que se configuraría como una subcategoría del uso pormenorizado

de vivienda definido en las normas urbanísticas.

También tendrían esta consideración los *alojamientos* que, de acuerdo con lo establecido reglamentariamente, sean calificados como protegidos por la Consejería competente en materia de vivienda, que se integren en conjuntos que constituyan fórmulas intermedias entre la vivienda individual y la residencia colectiva, en los términos en que se establezca. En este sentido, el Plan detallado debería prever que los suelos con la calificación dotacional de la modalidad asistencial y/o social, sean susceptibles de albergar alojamientos de promoción pública.

Se debe de garantizar que en ningún caso el uso de vivienda protegida podrá ser sustituido por el de vivienda libre, sin prever la compensación en otro lugar de la misma idoneidad.

Igualmente será competencia de los planes que establezcan la ordenación detallada de áreas de reforma interior o sectores, que en su labor de concreción de la localización de la reserva de vivienda protegida, que ésta se ajuste a los siguientes criterios:

- a) Procurarán asignar la calificación de vivienda protegida al menos a una manzana independiente con capacidad para materializar la edificabilidad y número de viviendas suficiente que corresponde al Ayuntamiento conforme a su derecho de participación en las plusvalías. Si el derecho municipal es superior, se debe de procurar, igualmente, la asignación de manzana o parcelas independientes localizadas en posiciones diversas a fin de evitar la segregación social.

- b) La calificación de viviendas protegidas se debe establecer en parcelas con tipologías adecuadas para que puedan materializarse proyectos acogidos al Plan de Vivienda vigente, en el momento de aprobarse el planeamiento de detalle.

c) Preferentemente la calificación de viviendas protegidas se asignará a las parcelas localizadas en las proximidades de redes de transportes públicos, los equipamientos y los servicios terciarios.

9.4. MEDIOS ECONÓMICOS PARA POTENCIAR LA REHABILITACIÓN DEL PARQUE RESIDENCIAL Y LA ELIMINACIÓN DE LA INFRAVIVIENDA.

Para potenciar las actividades de conservación, mantenimiento y rehabilitación de aquellos edificios residenciales de El Cuervo que, con una antigüedad superior a los 20 años, estén ocupados por familias con ingresos medios y bajos, así como para el establecimiento de medidas tendentes a la eliminación de la infravivienda, se propone la consideración de los siguientes medios económicos:

- a) Las inversiones directas de las administraciones del Estado y Autonómica.
- b) La inversión directa municipal y, en especial, los recursos del Patrimonio Municipal del Suelo, vinculados a la recuperación de plusvalías de terrenos.
- c) La concertación de actuaciones entre la Administración del Estado y/o Autonómica y el Ayuntamiento de El Cuervo.
- d) Los recursos propios aplicados para la rehabilitación residencial por los propietarios, titulares de derechos o poseedores de éstos.
- e) Las subvenciones de las administraciones del Estado y/o Autonómica a los propietarios, titulares de derechos o poseedores de los mismos y/o inquilinos.

f) La subvención, con medios propios o concertados con otras administraciones, del Ayuntamiento de El Cuervo a los propietarios, titulares de derecho, o poseedores de estos, y/o inquilinos.

9.5. ORDENANZAS DE AYUDA A LA REHABILITACIÓN.

Con el objetivo de propiciar la mejora de las condiciones de vida de la población residente en edificios de una antigüedad superior a 20 años, se propone que se desarrolle una ordenanza municipal específica para fomentar la rehabilitación residencial mediante el otorgamiento de ayudas y la prestación de asistencia técnica y jurídica necesaria, y que pueda articularse con las que puedan obtenerse en aplicación de la legislación estatal y autonómica vigente en la materia en cada momento.

9.6. MEDIDAS QUE MEJOREN LA EFICIENCIA DE USO DEL PARQUE DE VIVIENDAS VACÍAS.

Como consecuencia de la crisis económica la situación en España en materia de acceso a la vivienda ha pasado a ser crítico y una de las mayores preocupaciones y prioridades de la población, por la incapacidad de ésta para acceder a la vivienda libre, y ante la falta de stock de vivienda social que pueda absorber las necesidades de esa creciente población en situación de vulnerabilidad, mientras persiste un elevado número de viviendas vacías.

El Cuervo no es ajeno a esa situación, con un porcentaje del 19,79 %, deducido en el apartado 2.9 de esta Memoria. Por ello se estima conveniente fomentar la salida al mercado de la vivienda vacía para facilitar su alquiler, recomendándose medidas de fomento más que medidas coercitivas de escasos resultados prácticos.

9.7. REHABILITACIÓN Y REGENERACIÓN URBANA EN LOS FONDOS EUROPEOS DE RECONSTRUCCIÓN.

Desde la Administración del Estado se busca aprovechar los Fondos Europeos de Reconstrucción para ejecutar un ambicioso plan de rehabilitación de edificios y entornos urbanos, de impulso de la eficiencia energética y el aumento del parque de vivienda social en alquiler. El proyecto, que movilizará hasta 6.820 millones de € del mecanismo de recuperación y resiliencia apuesta por la colaboración público-privada, y se pretende llevar a cabo a través de un modelo de cogobernanza con las Comunidades Autónomas y las Entidades Locales, a las que se les transferirán fondos. El componente está formado por varios programas, de los que los Ministerios de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (MITMA) gestiona directamente cuatro con una dotación de 5.520 millones de € y que están destinados a propietarios de viviendas, comunidades de vecinos, empresas privadas, municipios, provincias y gobiernos autonómicos.

a) Programa de rehabilitación para la recuperación económica y social en entornos urbanos:

Se articula en tres líneas de actuación focalizadas a municipios, propietarios y comunidades de vecinos: Actuaciones de rehabilitación a nivel de barrio; rehabilitación integral de edificios y creación de un entorno favorable a la actividad (desgravación de IRPF y líneas ICO). Los fondos se gestionarán a través de las CCAA, que se encargarán de gestionar las inversiones directas en el caso de los barrios y de publicar las convocatorias para la aplicación de las ayudas en sus respectivos boletines oficiales.

Se plantean los siguientes subprogramas:

- Programa de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de barrio.

- Programa de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de edificio.

- Programa de ayuda a las actuaciones de mejora de la eficiencia energética en viviendas.

- Programa de apoyo a las oficinas de rehabilitación.

- Programa de ayuda a la elaboración del libro del edificio existente, para la rehabilitación y la redacción de los proyectos de rehabilitación.

b) Programa de construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes.

El objetivo de esta iniciativa es que, mediante la aportación de suelo público y de subvenciones, sea finalmente viable la construcción de un parque público de vivienda de alquiler social. Los mil millones de € asociados a este programa se destinarán a la inversión directa por parte de las distintas Administraciones territoriales para cubrir total o parcialmente los costes asociados al desarrollo de las operaciones de construcción de un número estimado de 20 mil viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes, pudiendo desarrollarse a través de fórmulas de colaboración público-privadas.

c) Programa de impulso a la rehabilitación de edificios públicos.

La iniciativa está destinada a las administraciones públicas territoriales con edificios susceptibles de ser rehabilitados.

d) Programa de ayudas para la elaboración de proyectos piloto de planes de acción local de la Agenda Urbana Española.

Recoge ayudas directas a las Entidades Locales y CCAA, para el impulso de proyectos piloto que faciliten la implementación de la Agenda Urbana Española.

9.8. PROGRAMA DE LA DIPUTACIÓN DE SEVILLA DE APOYO A LOS MUNICIPIOS PARA LA PROMOCIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA.

La Diputación de Sevilla ha promovido recientemente un programa que tiene como objetivo incentivar la promoción de viviendas protegidas pero con una condición: los precios de alquiler no pueden superar los 350 euros de renta mensual y en el caso de las operaciones de venta el máximo está fijado en 115.000 euros.

El objetivo, en términos cuantitativos, es llegar a 2.000 nuevas viviendas en la provincia de Sevilla (excluyendo la capital) y que a la inversión de 100 millones de la institución provincial se sume una aportación de otras administraciones de otros 150 millones. Pero en términos cualitativos, el planteamiento es conseguir que en aquellos municipios que estén habituados a construir viviendas protegidas intervengan en el precio final en venta y aquellos que no suelen promover por falta de recursos se lancen a desarrollar iniciativas aprovechando el respaldo económico de la Diputación.

Hasta el momento, una veintena de municipios han mostrado su interés a la Diputación Provincial en participar en este programa, la mayor parte de ellos ayuntamientos de menos de 20.000 habitantes, que quieren ejecutar pequeños proyectos de rehabilitación aprovechando la posibilidad de una financiación del 50% de los trabajos o ejecutar nuevas promociones usando la

ayuda de 50.000 euros por vivienda.

"Se trata de un programa innovador desde la Diputación de Sevilla que está consiguiendo de momento que ayuntamientos que no están habituados, por falta de recursos, a realizar promociones de VPO se lancen a elaborar propuestas, muchas de ellas de rehabilitación de edificios sin uso. Siempre introduciendo un límite de renta de alquiler y de precio de venta indicado, ya que el objetivo principal de este plan es intervenir en los precios que estaban alcanzando las VPO en toda la provincia debido al encarecimiento de los costes de construcción y de los precios del suelo.

En el ejercicio 2025 se seleccionarán proyectos hasta agotar un presupuesto de 30 millones de euros en este primer ejercicio pero que continuará durante los próximos años hasta alcanzar los 100 millones de euros.

Cuando lanzó este programa, el primero en materia de vivienda diseñado por la Diputación, se hizo un llamamiento a otras administraciones a que se sumarán a este modelo de trabajo para incrementar los recursos disponibles y sumar esfuerzos para frenar la escalada de precios de la VPO.

De momento, la Diputación Provincial ya ha ofrecido a la Junta de Andalucía que incorpore esta línea de trabajo dentro de su estrategia autonómica de forma que el plan para aumentar la oferta de viviendas con precios máximos en alquiler o en venta cuente con más recursos.

El plan cuenta con dos líneas; la primera está destinada a promociones de vivienda protegida que se desarrollen sobre solares de titularidad municipal y que tenga un modelo de gestión 100% pública. Se ofrece a los municipios una aportación de 50.000 euros por cada nueva vivienda que se construya con la condición de que el precio final no supere los 115.000 euros. Del

AYUNTAMIENTO DE EL CUERVO DE SEVILLA

mismo modo, se habilita la posibilidad de que se ejecuten las actuaciones sobre proyectos de rehabilitación de edificios y en ese caso la subvención alcanzará un máximo del 50% del coste de las obras. En una segunda línea se ofrece una vía de financiación para promociones de viviendas en alquiler con la condición que los pisos no tengan rentas superiores a los 350 euros mensuales.



10. ESTRATEGIA A PROPONER PARA LAS DISTINTAS FASES DEL PROCESO DE PLANEAMIENTO.

10.1. ESTRATEGIA PARA LAS FASES DEL PROCESO DE PLANEAMIENTO.

La organización y contenidos prioritarios de cada una de las fases en coherencia con el Pliego y ajustado a las características del municipio, se desarrolló en detalle en el apartado 2.3 de la [Fase 1 Programa de Trabajo y Plan de Participación Ciudadana] y al mismo nos remitimos, en el que se establecían las 8 fases siguientes, con el contenido allí referido, salvo las novedades producidas que se indican:

Fase 0: Consulta pública previa:

Puesto que no se había realizado antes de la contratación del equipo redactor, se ha acordado su implementación inmediata, y del resultado de la misma no se produjeron aportaciones.

Fase 1: Programa de Trabajo y Plan de Participación Ciudadana:

Ya cumplimentada y con aceptación formal municipal.

Indicar que en esta fase, a propuesta del equipo redactor, por el Ayuntamiento se ha realizado ya la consulta a los Organismos

titulares de intereses públicos más directamente afectados por el PBOM y a fecha de hoy ya ha respondido alguno de ellos.

Asimismo se ha previsto que tras la fase de Avance y a la vista de los resultados y de los objetivos y criterios de ordenación que resulten, se constituya la Mesa Técnica de trabajo conjunta entre Ayuntamiento y Delegación Territorial de la Consejería con competencias urbanísticas y se realice un primer contraste.

Fase 2: Diagnóstico Previo:

Se corresponde con la fase en que nos encontramos, que ya incorpora un importante grado de elaboración de la futura [Memoria de Información-Diagnóstico], solo pendiente de verificar por parte municipal si hubiera aspectos de interés que por la sistemática seguida no se hayan abordado o no se le haya dado la relevancia que pueda tener para el interés municipal.

Fase 3: Documento de Avance y Documento inicial estratégico.

Se encuentra ya en incipiente grado de elaboración en cuanto a propuestas de ordenación del núcleo urbano y territorio municipal y se podrán próximamente a disposición de los servicios y representantes municipales, a efectos de culminar dicha fase lo antes posible.

Es de especial importancia que en esta fase desde el Ayuntamiento se sea especialmente vigilante en que el Documento de Alcance del EsAE, sea emitido por la Delegación Territorial (DT) competente en medio ambiente, en el plazo máximo de 3 meses desde el registro de la solicitud especificado en el artículo 38.2 de la LGICA y, si no se emite (suele ser lo habitual), implementar las siguientes iniciativas:

-Comunicar la demora al Órgano superior a la DT (Consejero), para que en base a lo dispuesto en el artículo 78.4 de la LISTA, requiera a la DT para que se emita en el plazo de 10 días.

-Comunicar al Consejero y a la DT que, de seguir sin emitirse el Documento de Alcance, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 78.4 de la LISTA, desde el municipio se podrá continuar la tramitación y, si en fase inicial no se pueden incorporar los posibles condicionantes que hubiera podido establecer el Órgano ambiental, por no disponerlos a tiempo, se incorporarían en la propuesta final del PBOM que se tenga que someter a la Declaración Ambiental Estratégica final.

Fase 4: PBOM para aprobación inicial + EsAE y demás estudios sectoriales.

Se procederá a su elaboración, según Programa de Trabajo y Pliego de Prescripciones Técnicas, una vez finalizada la exposición pública del Avance y aceptado por el Ayuntamiento el Informe del equipo redactor sobre el resultado del proceso y los criterios con los que debe de redactarse el PBOM inicial.

Fase 5: Información pública y resumen explicativo de modificaciones.

Se elaborará una vez transcurrida la información pública y el plazo de emisión de los informes sectoriales a través de la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística (CPCU). Una vez transcurrido el plazo de tres meses, el Ayuntamiento debe activar a través de la CPCU, la reactivación del requerimiento al Órgano superior, en el caso de los Informes que no se hayan emitido.

En esta fase y en el Informe del equipo redactor sobre las

alegaciones e informes recibidos, tendrá especial importancia la valoración acerca de si se proponen cambios sustanciales respecto al PBOM aprobado inicialmente, que pudiera requerir nueva información pública, referida exclusivamente a los aspectos modificados.

Fase 6: Solicitud de Declaración Ambiental Estratégica (DAE) e integración de su resultado.

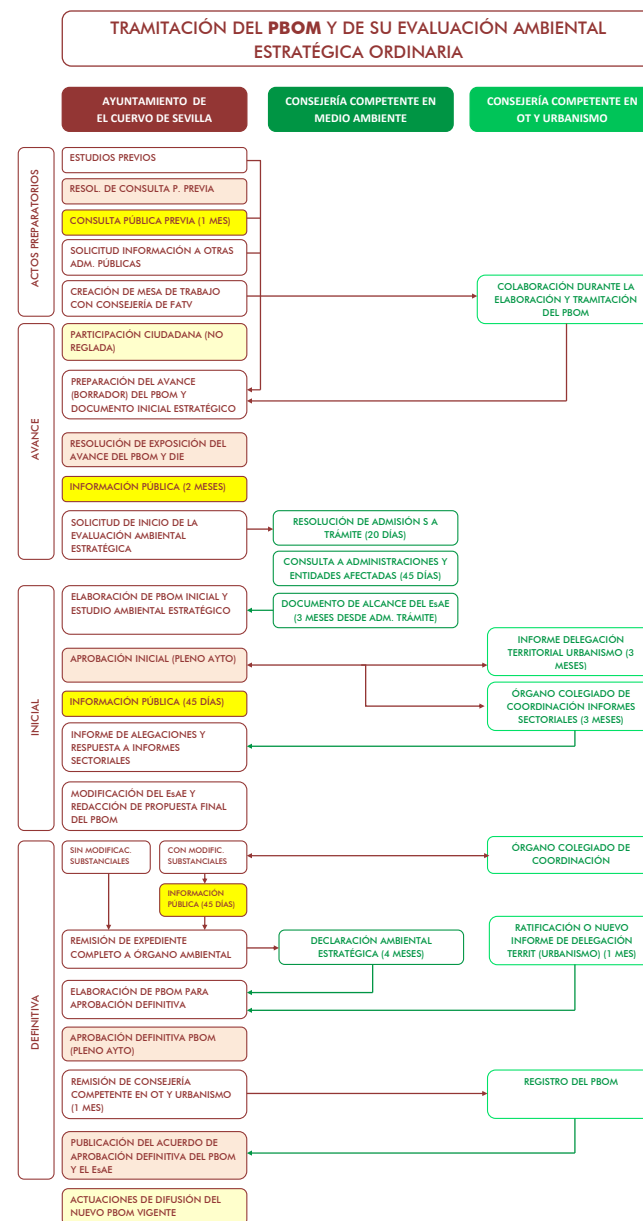
El plazo de emisión de la DAE, según el artículo 38.6 de la LGICA es de 4 meses desde la solicitud, que podrá prorrogarse por 2 meses adicionales por el Órgano Ambiental por causas *debidamente motivadas* previamente comunicadas.

En caso de no emitirse en dicho plazo (o su prórroga motivada), procederían los mismos comentarios que en la Fase 3, respecto a la recomendación de que el Ayuntamiento se dirija al Órgano superior a la Delegación Territorial, requiriendo la emisión de la DAE.

Fase 7: Aprobación definitiva del PGOM.

El objetivo de esta fase es elaborar la versión para aprobación definitiva del PBOM, integrando el resultado de la DAE, para someterlo a ratificación de Informe de la Delegación Territorial de la Consejería competente en materia de Urbanismo que, si se ha producido la coordinación a través de la Mesa de Trabajo conjunta antes aludida, esperamos que no habría ningún problema pendiente en esta fase tan avanzada del PBOM.

Figura 10.1. ESQUEMA DE TRAMITACIÓN DEL PBOM.



11. ANEXOS CON LA INFORMACIÓN RECOPIADA DURANTE LA FASE.

11.1. INFORMACIÓN RECOPIADA DURANTE LA FASE 2.

Durante la elaboración de la Fase 2, hemos procedido en primer lugar a recopilar toda la información disponible del municipio, en las diferentes fuentes públicas de información de las que destacamos las siguientes:

- Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA).
 - Bases cartográficas de referencia.
 - Datos Espaciales de Referencia de Andalucía (DERA).
 - Base vectorial urbana.
 - Cartografía Histórica de Andalucía.
 - Andalucía pueblo a pueblo. Fichas Municipales.
- Red de Información Ambiental de Andalucía (REDIAM).
- Sede Electrónica del Catastro.
- Patrimonio histórico:
 - Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz.
 - Guía Digital del Patrimonio Cultural de Andalucía.



- Caracterización patrimonial del mapa del paisaje.
 - Paisajes de interés cultural de Andalucía.
- Centro de Estudios Paisaje y Territorio:
- Catálogo de paisaje de la provincia de Sevilla.

Con dicho material más el trabajo de campo realizado de diversas visitas al núcleo y territorio, según proponíamos en la [Fase 1 Programa de Trabajo] hemos procedido a configurar la [Memoria de Información Diagnóstico] con un contenido lo más parecido a las necesidades del futuro documento completo para aprobación inicial, salvo actualizaciones necesarias derivadas del proceso de Avance, de las consultas realizadas o de completar las temáticas en los aspectos que proceda.

Ya indicamos en nuestra metodología que preferimos que la información urbanística de un PBOM, salvo estudios sectoriales muy especializados como Estudio Acústico, de Inundabilidad o similares, sea un documento unitario y coherente, en vez de una colección de Anexos sectoriales elaborados por especialistas internos o externos al personal de nuestro equipo profesional.

Asimismo, en esta Fase 2 se ha incorporado con bastante alcance y ya muy próximo a los contenidos cartográficos del futuro PBOM inicial la documentación de Planos de Información, elaborados sobre la cartografía actualizada del término municipal y del núcleo urbano.



12. PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA A DESARROLLAR EN LAS FASES POSTERIORES.

El Programa de Participación Ciudadana (PPC) se incluyó en el documento de la *[Fase 1 Programa de Trabajo y Plan de Participación Ciudadana]*.

Dicho PPC está lógicamente abierto a las posibles observaciones que se deseen realizar por parte del Ayuntamiento y a la adaptación a las dinámicas de participación que se vayan produciendo.

Mientras tanto, nos remitimos a la estructura y contenido detallado de dicho PPC incluido en la Fase 1, y que era el siguiente:

- Definición y naturaleza del Programa.
- Marco jurídico.
- Fases y contenido del proceso de participación:
 - Fase 1: Participación no regulada previa a la redacción del Avance del PBOM. Esta fase se difundió en septiembre de 2024 y la previsión es que siga activa hasta la fase de ultimación del Avance del PBOM y que se incorpore su resultado, actualizando el apartado 8.4 de esta Memoria.

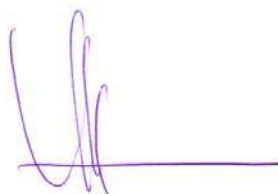


- Fase 2: Participación tras la exposición pública del Avance. Pendiente.
- Fase 3: Participación tras la aprobación inicial del PBOM. Pendiente.
- Fase 4: Participación tras la aprobación definitiva del PBOM.

No obstante lo anterior, el PPC se plantea como un programa abierto con los objetivos a conseguir propuestos en el mismo, que debe de irse adaptando a las necesidades que se puedan ir detectando durante la redacción y tramitación pendiente.

El Cuervo de Sevilla, 31 de julio de 2025

EQUIPO REDACTOR DEL PBOM



Fdo.: Alfredo Linares Agüera
ARQUITECTO



Fdo.: Miguel Ortega Naranjo
GEÓGRAFO

TABLA SÍNTESIS DE ACCIONES PARTICIPATIVAS.

FASE	TRAMITACIÓN PGOM	PROGRAMA PARTICIPACIÓN
FASE 1	Resolución inicio	Aceptación PPC
	Redacción AVANCE	Acto público de inicio
		Encuesta previa: Formulario web
		Jornadas temáticas abiertas por sectores
		Entrevista concejalías
FASE 2	Resolución exposición AVANCE	Publicar acuerdo en web municipal
	Acciones no regladas	Plazo 2 meses de sugerencias-alternativas
		Acto público apertura exposición pública
		Exposición paneles en locales municipales
		Asistencia consultas equipo redactor
		Jornadas explicativas a colectivos
		Reuniones de coord. municipios vecinos
FASE 3	Acuerdo aprobación INICIAL	Publicar en BOP y en web municipal
	Acciones no regladas	Plazo alegaciones 45 días
		Acto público apertura información pública
		Exposición paneles en locales municipales
		Asistencia consultas equipo redactor
		Jornadas explicativas a colectivos
		Convenios urbanísticos
FASE 4	Acuerdo aprobación DEFINITIVA	Publicar en BOP y web municipal
	Acciones no regladas	Registro instrumentos de planeamiento
		Jornada explicativa y de difusión de entrada en vigor del PBOM