

Fase 3: Avance



EL CUERVO

DE SEVILLA



AYUNTAMIENTO DE EL CUERVO DE SEVILLA

PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

P B O M

DOCUMENTO IC: MEMORIA DE ORDENACIÓN

FASE 3: AVANCE / JUNIO 2026

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

0. INTRODUCCIÓN.

0.1. INICIATIVA.

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

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

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

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

0.2. REDACCIÓN DEL PBOM.

A) ADMINISTRACIÓN COLABORADORA EN LA REDACCIÓN DEL PLAN:

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

B) EQUIPO REDACTOR:

-Coordinación y redacción:

Alfredo Linares Agüera, Arquitecto

-Técnico co-redactor:

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

-Equipo:

José María Marín García, Licenciado en C. Ambientales

Paloma Cabañas Navarro, Arquitecta, Máster en Medio Ambiente

Claudia Delorenzi Christensen, Dra. Arquitecta

María Isabel Ortega Naranjo, Licenciada en Historia del Arte

Javier Merino Crespín, Ingeniero Agrónomo e Ingeniero Civil

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

Estudios Medioambientales y Sistemas de Información Geográfica, EMASIG S.L.

CIVILE ICF S.L.

0.3. IDENTIFICACIÓN.

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

El documento de AVANCE del PBOM tiene un doble objeto:

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

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

0.4. DOCUMENTOS INTEGRANTES DE LA FASE 3:

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

Documento I: **MEMORIA.**

I-A. Memoria de información y diagnóstico.

I-B. Memoria de participación.

I-C. Memoria de ordenación.

Documento II: **CARTOGRAFÍA.**

II-A. Planos de información.

II-B. Planos de ordenación.

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

0.5. FORMACIÓN DEL PBOM. ESTADO Y PREVISIONES.

22-03-24: Consulta pública previa.

04-04-24: Inicio de trabajos de redacción

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

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

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

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

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

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

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

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



DOCUMENTO I-C. MEMORIA DE ORDENACIÓN.

ÍNDICE.	Páginas
1. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACIÓN DEL PBOM.	1
1.1. Introducción. Necesidad de un nuevo planeamiento general .	1
1.2. Expectativas respecto al nuevo marco legislativo, competencial y de procedimiento.	4
1.3. Condicionantes globales para la planificación en tiempos de incertidumbre.	9
1.4. Contexto socio-económico global y español que condicionará el PBOM.	19
1.5. El nuevo PBOM ante los retos tecnológicos y su incidencia en la organización y gestión urbana municipal.	27
1.5.1. Retos del planeamiento y de la ciudad y de la ciudadanía inteligentes.	27
1.5.2. Los retos del acceso a la energía asequible, eficiente y renovable.	29
1.6. Expectativas y aspiraciones que justifican un nuevo PBOM. .	31
1.7. Coherencia con los supuestos legales de revisión previstos en el PGOU vigente, y la procedencia de su sustitución por un PBOM	33
1.8. Estado de desarrollo y capacidad operativa del PGOU-AdP vigente.	35
1.9. Conveniencia y oportunidad de la formulación del PBOM. . .	36



AYUNTAMIENTO DE EL CUERVO DE SEVILLA

2.	LOS OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN DEL NUEVO PBOM. ALTERNATIVAS PLANTEADAS	38	2.5.3.	Alternativa 2: Modelo de PBOM de expansión prudente y razonable	79
2.1.	Objetivos generales.	38	2.5.4.	Comparación de alternativas.	82
2.1.1.	Marco de la legislación urbanística.	38	2.5.5.	Justificación de la alternativa seleccionada.	85
2.1.2.	Marco de la Agenda Urbana de Andalucía.	39			
2.1.3.	Hacia una Agenda propia para El Cuervo.	41	3.	LAS PROPUESTAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA GENERAL. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN.	90
2.2.	Objetivos y criterios de ordenación del territorio municipal.	43	3.1.	El modelo general de ordenación.	91
2.2.1.	Integración de objetivos de la legislación sectorial con especial incidencia en El Cuervo.	43	3.1.1.	La clasificación general del suelo.	91
2.2.2.	Integración de los objetivos y criterios básicos de la planificación territorial.	49	3.1.2.	La delimitación de los suelos adscritos a las diferentes categorías del suelo rústico.	94
2.2.3.	Integración de objetivos y criterios en el TM desde la escala local.	53	3.1.3.	Avance de Normativa urbanística de las distintas categorías de suelo rústico.	106
2.3.	Objetivos y criterios de ordenación estratégica del núcleo urbano y su entorno	56	3.1.4.	Esquema de los elementos estructurantes del término municipal.	108
2.3.1.	Principales problemas del PGOU-AdP vigente y objetivos de reorientación del mismo.	56	3.1.5.	Zonas de regulación de usos globales del suelo rústico.	111
2.3.2.	Necesidad de profundizar en la recualificación del medio urbano.	57	3.1.6.	Acciones territoriales.	113
2.3.3.	Capacidad residencial potencial actual y su ajuste a las necesidades de nuevas viviendas. El reto de la rehabilitación.	58	3.1.7.	Medidas tendentes a la evitación de formación de núcleo de población.	114
2.3.4.	Diagnóstico dotacional y reorientación coherente con la estructura poblacional.	59	3.1.8.	Identificación de ámbitos de hábitat rural diseminado.	115
2.3.5.	Preservación del patrimonio histórico.	60	3.1.9.	Identificación de las agrupaciones de edificaciones en suelo rústico.	115
2.3.6.	Integración de objetivos de Urbanismo y Salud.	60	3.1.10.	Identificación de bienes y espacios que deban contar con una [singular] protección.	115
2.3.7.	Integración de objetivos de perspectiva de género.	62	3.1.11.	Identificación de los bienes y espacios en suelo rústico que deban contar con protección ordinaria (no singular) municipal.	115
2.4.	Integración de los objetivos y criterios deducidos del resultado de la participación durante la elaboración del Avance.	63	3.1.12.	Identificación y ordenación de los recursos y áreas de interés paisajístico en suelo rústico.	116
2.4.1.	Resultado de la encuesta de participación.	63	3.2.	La planificación estratégica de la evolución del modelo de ordenación del núcleo urbano a medio y largo plazo.	117
2.4.2.	Objetivos y criterios deducidos de las consultas previas a otras Administraciones.	68	3.2.1.	Descripción del modelo estratégico de ordenación general de usos del núcleo urbano y directrices de su evolución.	117
2.5.	Evaluación de alternativas y motivación de la seleccionada.	69	3.2.2.	Los elementos estructurantes del modelo estratégico de ordenación general del núcleo urbano.	119
2.5.1.	Alternativa 0: Ordenación del planeamiento general vigente de PGOU-AdP-2009	71			
2.5.2.	Alternativa 1: Modelo de PBOM de expansión contenida.	75			

AYUNTAMIENTO DE EL CUERVO DE SEVILLA

3.2.3.	Criterios para el mantenimiento, la mejora y regeneración de la ciudad existente.	126
3.2.4.	Directrices para los futuros desarrollos a través de actuaciones de nueva urbanización en suelo rústico.	128
3.2.5.	La planificación en materia de vivienda y de vivienda protegida. Objetivo básico del PBOM.	130
3.2.6.	Planificación en materia de movilidad sostenible.	138
3.2.7.	Directrices para la equidistribución de beneficios y cargas	143
4.	LAS PROPUESTAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DETALLADA. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN.	146
4.1.	Clasificación detallada del núcleo urbano.	148
4.2.	La estructura general, áreas homogéneas y los usos globales y su cuantificación.	150
4.3.	Desarrollo y concreción de los sistemas generales en suelo urbano.	153
4.4.	Avance de la ordenación pormenorizada detallada del suelo urbano.	154
4.5.	Avance de previsión de actuaciones de transformación urbanística (ATUs) y actuaciones urbanísticas (AUs) en suelo urbano.	154
4.5.1.	ATUs de reforma interior en curso de desarrollo según el PGOU-AdP vigente.	154
4.5.2.	ATUs de reforma interior con propuesta de delimitación desde el PBOM.	156
4.5.3.	ATUs de mejora urbana con propuesta de delimitación desde el PBOM.	159
4.5.3.	Otras actuaciones urbanísticas (AUs).	159
4.7.	Avance de catálogo urbano.	162
5.	CONCLUSIONES.	163

Anexo 1: AVANCE DE CATÁLOGO.

1.1.	Criterios de selección.	2
1.1.1.	Criterios de selección del patrimonio urbano.	2

1.1.2.	Criterios de selección del patrimonio rural.	5
1.2.	Listado.	6



1. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACIÓN DEL PBOM.

1.1. INTRODUCCIÓN. NECESIDAD DE UN NUEVO PLANEAMIENTO GENERAL.

La elaboración de un nuevo planeamiento urbanístico general en un municipio es sin duda una de las decisiones más trascendentes, en la medida en que se trata de proyectar el modelo de evolución de la estrategia de ordenación a medio y largo plazo, siendo un proceso dilatado de reflexión, decisión y de participación hasta que llega a formalizarse en el documento que se apruebe definitivamente. Como veremos más adelante, plantear dicha proyección en unos tiempos marcados más que nunca por la velocidad de vértigo de los acontecimientos y por la incertidumbre sobre lo que acontecerá en nuestra vida y nuestro entorno, prácticamente de una semana para otra, en términos que nunca se había dado en ningún momento histórico, o que era inimaginable hace una o dos décadas, sin duda nos sitúa por lo menos ante la invitación a buscar unos enfoques en la planificación urbanística, diferentes del mero mecanicismo y de la **[comodidad]** de adherirnos a declaraciones vacías de promesa de alinearnos con todas las agendas que nos aconseja un sistema, cada vez más alejado de la *Realidad* cotidiana percibida desde el acercamiento a los problemas concretos de cada municipio y de su ciudadanía, relacionados con el acceso a la vivienda adecuada, al

AYUNTAMIENTO DE EL CUERVO DE SEVILLA

trabajo satisfactorio, y a unos servicios públicos que faciliten hacer comunidad local y accesibilidad general a los mismos. Mención especial en un municipio según el POTA adscrito a *centro rural o pequeña ciudad nivel 2*¹ caracterizado por su histórica posición estratégica en el sistema de comunicaciones y por su dinamismo económico y logístico, en especial a partir de su segregación de Lebrija en 1992, en que dicho revulsivo de empoderamiento ha acentuado dicho dinamismo tanto económico como de desarrollo urbanístico de su núcleo urbano, pero que también por disponer de un término municipal relativamente reducido, debe merecer especial atención la ordenación del suelo rústico y de su sector primario que aunque ya claramente poco relevante en términos de empleo, si que lo es en cuanto a valor paisajístico de suaves ondulaciones de campiña y transición hacia la Sierra de Gíbalbín que es el fondo escénico más relevante del paisaje del término, que por la posición estratégica antes comentada respecto al sistema de comunicaciones y la cercanía a los aeropuertos de Jerez y de Sevilla, así como a la red ferroviaria de alta velocidad en la estación de Lebrija, es un municipio con grandes posibilidades de atracción de población y de actividades económicas e iniciativas turísticas innovadoras, en sana competitividad con municipios vecinos, si desde la visión estratégica del PBOM, en términos de efectiva flexibilidad y simplificación somos capaces de crear las condiciones para ofertar vivienda más asequible y mejores estándares dotacionales, mejorando los ya razonablemente buenos estándares existentes; ideas todas ellas que pueden reorientar la posición del municipio en la escala territorial y el Avance del PBOM ser un buen espacio de reflexión para ir modelando entre todos dichos objetivos.

Frente a la mayoría de Planes municipales actuales que empiezan por grandilocuentes declaraciones de obediencia acrítica a agendas globalistas ajenas en las que la ciudadanía común, e incluso el propio sentido común, han tenido escasa o nula participación,

estimamos que se hace necesario recuperar y actualizar desde las técnicas actuales por lo menos algo del espíritu de aquél Urbanismo revulsivo de las primeras Corporaciones democráticas de las décadas de los 80 y 90 del siglo pasado, un Urbanismo mucho más autónomo y transformador desde el análisis crítico de la realidad y acercamiento a la misma y en el que las aspiraciones vecinales, e incluso las más iconoclastas e inconformistas tenían cabida, en contraste con el aguajirado y entumido Urbanismo actual al que, desde la **ebriedad reguladora** que todo lo invade, se pretende reducir y limitar hasta la extenuación la capacidad de decisión municipal y de su ciudadanía, sobre el modelo de ciudad y de territorio al que aspiran, en base más veces de lo deseable y justificado, a vagas apelaciones a supuestos *intereses supralocales o sectoriales*, no siempre *previamente delimitados* con la justificación y precisión que ha establecido una consolidada jurisprudencia del Tribunal Constitucional y Tribunal Supremo, en los numerosos conflictos competenciales que en las dos últimas décadas ha generado la referida desmesura regulatoria respecto al urbanismo municipal, jurisprudencia en gran parte recogida y esperamos que asumida en el reciente marco de la LISTA.

Abogamos por la aproximación a un Urbanismo más *consiliente*⁽¹⁾ y más abierto al diálogo entre disciplinas mucho más diversas, *desde un prisma de unidad de conocimiento respondiendo a los retos sociales, ambientales, ecológicos, sanitarios, filosóficos y económicos actuales*, recuperando una mirada más *humanística o renacentista* y una visión más integral y holística ante un urbanismo, al igual que la sociedad, cada vez más encerrados en los conocimientos sectoriales parcelados e incapaces de ver más allá de su parcelita de competencia sectorial y la omnipresente normativización como

(1) Pedro Calaza, Manifiesto de Urbanismo Consiliente. Independently published, 2025. Artículo de la revista Ciudad Sostenible nº 55, sep 2025, del mismo autor.

AYUNTAMIENTO DE EL CUERVO DE SEVILLA

departamentos estancos sin transversalidad. No podemos ni debemos seguir planificando ni diseñando espacios de vida sin tener en cuenta todas las perspectivas complementarias y las preocupaciones reales y cotidianas de quienes los van a vivir, posiblemente cada vez más alejadas de los responsables de pretender regular hasta las emociones. En expresión de Pedro Calaza (1), *“hay que ir hacia un urbanismo que emerja del lugar, que se apoye en el *genius loci* y que huya de procesos de urbanización, ofreciendo los espacios de vida y los paisajes cotidianos funcionales desde un poliedro múltiple de conocimiento...se trata de una propuesta transparente, verdadera y libre donde la mejor solución urbana surge de la interrelación de las disciplinas y visiones tanto del equipo de diferentes especialistas que generan el urbanismo como de la masa social, usuaria de ese urbanismo a modo de proceso de concreción....las mejores soluciones siempre surgen del debate o de las ideas contrapuestas, la diversidad de pensamientos agudiza el ingenio y abre la mente a la inventiva y al debate sano”*.

El vigente planeamiento general, está constituido básicamente por:

- Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal (NNSS), aprobadas definitivamente por la CPOTU el 21-12-2001.
- PGOU Adaptación Parcial a la LOUA (PGOU-AdP), aprobado definitivamente por el Ayuntamiento el 20-04-2009 y limitado a la escala de la *Ordenación estructural*.
- Se han formulado y aprobado 4 modificaciones de las NNSS y 6 del PGOU-AdP.

Por lo tanto, mayoritariamente el planeamiento de referencia para las necesidades más cotidianas de la escala de la *Ordenación detallada* siguen siendo las NNSS-2001, puesto que el PGOU-AdP,

por limitaciones del Decreto 11/2008 que regulaba dicho instrumento, apenas pudo hacer algo más de concretar la escala de la *Ordenación estructural* con los problemas que analizamos en el apartado 3 de la Memoria de información, y eso sí, permitir formular innovaciones, para ir resolviendo, aunque con las dificultades del régimen LOUA, la adaptación a diversas circunstancias sobrevenidas. Por lo tanto estamos ante un planeamiento general, en su mayor parte dependiente de las NNSS-2001, prácticamente obsoletas desde su origen por la entrada en vigor de la LOUA un año después de su aprobación, y a la que habría que añadir numerosas innovaciones de la legislación urbanística, en especial la muy relevante reforma de la Ley de Suelo estatal de 2007 (vigente TRLSRU-2015), la modificación substancial de la LOUA de 2012, la entrada en vigor del POTA en 2006, y finalmente en los últimos años la entrada en vigor de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) y su Reglamento. Por lo tanto, la necesidad de sustituir el Planeamiento general vigente, aprovechando el nuevo marco normativo tras la entrada en vigor de la LISTA, es sin duda una oportunidad para adecuar la planificación urbanística municipal al mayor cambio conceptual respecto a unas regulaciones jurídico-urbanísticas anteriores bastante continuistas desde la primera ley estatal de suelo de 1956.

Abordar un nuevo planeamiento general de nuestro municipio está por tanto altamente meditada y fundamentada en la necesidad material de revisar completamente el modelo urbano-territorial establecido, para ajustar el modelo de ciudad y de su evolución estratégica a medio y largo plazo a las actuales aspiraciones de política urbanística municipal y, en relación a la ordenación del termino municipal, aparte de adaptarse al Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA), que a su vez se encuentra en avanzada revisión, así como a las declaraciones de Zonas de Especial Conservación (ZEC) sobrevenidas mediante Decreto 113/2015, de 17 de marzo (Salado

de Lebrija-Las Cabezas) y Decreto 1/2017, de 10 de enero (Laguna de los Tollos); aparte de numerosa legislación sectorial en la mayor parte de cuestiones que afectan al planeamiento urbanístico

El consenso político-social sobre la necesidad de que el municipio se dote de un nuevo planeamiento general y detallado para el suelo urbano, ha quedado también patente en términos administrativos ya que, puesto que estamos ante un instrumento reglamentario, la decisión formal de política urbanística municipal de formular un nuevo planeamiento general de El Cuervo de Sevilla, y a la que da cumplimiento preliminar el presente documento de Avance o Borrador del Plan, ha estado precedida del trámite de *Consulta Pública Previa (CPP)*, sobre cuyo resultado nos remitimos con mayor detalle al [Documento I-B Memoria de participación] proceso en el que quedó plenamente aceptada la necesidad de redactar y formular lo antes posible el PBOM, confirmando gran parte de los objetivos y criterios básicos puestos de manifiesto en la propia resolución de sometimiento a CPP.

La necesidad de ejercer la plena potestad planificadora, sustituyendo el planeamiento general vigente por la figura que según la LISTA corresponde a nuestro municipio, un **Plan Básico de Ordenación Municipal (PBOM)**, para cubrir las escalas de ordenación [general] y [detallada] permitirá resolver los problemas vigentes en ambas escalas.

1.2. EXPECTATIVAS RESPECTO AL NUEVO MARCO LEGISLATIVO, COMPETENCIAL Y DE PROCEDIMIENTO.

Las experiencias de planificación urbanística general de las dos últimas décadas, tal y como ha experimentado nuestro municipio en

lo que hemos expuesto en el anterior apartado 1.1. nos han puesto de manifiesto que las *aspiraciones, retos e ideas-fuerza* que motivasen a un Ayuntamiento y a su ciudadanía para embarcarse en un proceso de este tipo debían ser inmensas e intensas ya que, en el anterior y complejo marco de la LOUA, se ha acreditado, en opinión bastante compartida y generalizada, como un proceso extremadamente [incierto] en sus tiempos de culminación y en que sus resultados finales (cuando raramente se alcanzaba la aprobación definitiva), efectivamente respondieran a alguna de las aspiraciones municipales de las 3 o 4 corporaciones municipales sucesivas que habitualmente se veían involucradas en el proceso; ya que el ansiado resultado final tenía el riesgo bastante probable, cuando se alcanzaba, de responder más a la mezcla de [opiniones] sectoriales inconexas, cuando no distopías, de una serie de Administraciones y organismos afectados ajenos al municipio que, en vez de cumplir con su función de verificar en sus Informes sectoriales de contenido concreto y *motivación jurídica reglada* sobre si el Plan se ajustaba o no a unos determinados artículos de una ley concreta, aprovechaban la ocasión para *opinar* sobre las cuestiones más diversas e incluso para imponer a los municipios que el Plan urbanístico suplantase todas las carencias de planificaciones sectoriales de todo tipo y que ni siquiera eran de responsabilidad municipal. Esto ocurría a pesar de que la LOUA en su exposición de motivos (apartado II.6) realizaba una destacable declaración al asumir el entonces escasamente divulgado principio jurídico de *subsidiariedad* que se materializaba en que en el Urbanismo, casi todas las competencias eran municipales y, el Estado o la Comunidad Autónoma, a través de sus Informes sectoriales o actos de aprobación definitiva (cuando les correspondía), solo se reservaban dos competencias residuales: *Control administrativo de legalidad* y de *intereses supralocales previamente concretados* por la legislación o planificación sectorial. Este régimen competencial tan claro y preciso, avalado por una amplia jurisprudencia del Tribunal Constitucional y del Tribunal Supremo, anterior y especialmente

posterior a la LOUA, quedó casi inédito en su aplicación práctica durante las dos décadas de vigencia de la LOUA, y posiblemente esa era la razón principal de que los procesos fueran tan extremadamente *dilatados e inciertos*, aunque desde la competencia autonómica se haya tardado demasiado en reconocer esta acreditada evidencia y plantearse posibles correcciones a partir de 2016 y que culminaron con la entrada en vigor de la LISTA a finales de 2021.

Respecto al régimen competencial, desde el apartado 8 de la exposición de motivos de la reciente LISTA, se nos indica con una voluntad del legislador que parece inequívoca, que **[no puede demorarse el reconocimiento pleno de las competencias locales en el planeamiento urbanístico]**. Sin embargo, dichas competencias tienen su límite en los **intereses supralocales**, sobre los cuales la Comunidad Autónoma ostenta competencias exclusivas.....con el convencimiento de que la actividad urbanística es una función pública que corresponde a los municipios.....cabe destacar que la ordenación de la ciudad consolidada y **las decisiones sobre su transformación deben corresponder prioritariamente a los Ayuntamientos**. Esperamos que dichos **[intereses supralocales]** ya con bastante mayor concreción identificados en cuanto a sus límites, entre otros, en el artículo 2.1 de la LISTA, sea una clarificación suficiente y pacífica, para que este nuevo marco normativo por fin introduzca algo de sosiego en el urbanismo de los municipios, desde el que en las últimas dos décadas de vigencia de la LOUA se venía observando con una creciente preocupación, la insostenible tutela de los denominados por la jurisprudencia **[contenidos discrecionales o de oportunidad del plan]**, de exclusiva competencia municipal, continuamente cuestionados por informes sectoriales o acuerdos de órganos autonómicos, sin una motivación jurídica expresa en el objeto estricto de la competencia autonómica, limitada a los aspectos residuales antes citados de *control administrativo de legalidad* y de

intereses supralocales previamente concretados.

Sin duda, el que desde la LISTA se reconozca plenamente la competencia municipal para la aprobación definitiva de su planeamiento general, y reafirme la competencia exclusiva sobre los *contenidos discrecionales o de oportunidad* del Plan, es una innovación, o más bien reafirmación respecto a la LOUA, muy relevante que esperamos que permitirá reforzar la capacidad de decisión municipal con plena responsabilidad de sus actos, en unas Administraciones como las Locales (al igual que la del Estado), de siglos de tradición en la práctica de los principios de legalidad y desde el más estricto respeto y lealtad institucional hacia los **[intereses de incidencia supralocal]** previamente concretados en el instrumento planificador correspondiente y competencia de otras Administraciones; de hecho es habitual que a los municipios los principios de legalidad y de lealtad institucional emanen de su planes y actuaciones de forma tan natural, que no se nota el mínimo esfuerzo.

Aunque la aplicación práctica de la LISTA, en el momento de redactar este Avance es todavía muy limitada (muy pocos municipios de la provincia de Sevilla han alcanzado la fase de avance e inicial amparados en este nuevo marco de la LISTA), confiamos en la voluntad del legislador, y que el nuevo régimen competencial y en especial las aclaraciones de los artículos 75 y 78 de la LISTA y, para quienes tengan dudas, de la jurisprudencia del TC y TS sobre el objeto reglado de los Informes sectoriales o de la competencia residual autonómica, permita por fin terminar con la **incertidumbre del resultado** y que los Planes que se aprueben definitivamente respondan de forma efectiva y mayoritaria **a las aspiraciones de la ciudadanía y representantes políticos de los municipios** y no a las simples **[opiniones]** sin motivación jurídica conocida de órganos ajenos como era habitual en el régimen LOUA. No obstante la claridad de la LISTA, las previsiones de su Reglamento, aprobado por Decreto 550/2022,

de 29 de noviembre (en lo sucesivo R-LISTA) nos deja en alguna incertidumbre, ya que si bien en parte notable de sus contenidos se cumple dicha función reglamentaria de *desarrollo y aclaración* de los conceptos de la Ley, hay partes bastante relevantes por su innecesariedad, precisamente sobre los *contenidos discrecionales y de oportunidad del Plan* de competencia exclusiva municipal, que se pueden ver mediatizados por numerosas regulaciones bastante difusas sobre conceptos jurídicamente indeterminados, y sin duda adscribibles a los contenidos de *oportunidad* del Plan, y cuya aplicación práctica por ahora incipiente, se puede traducir en un discrecional intercambio de opiniones con Servicios administrativos autonómicos cuando se les otorga carácter vinculante a sus Informes, y que se puede traducir en un claro retroceso de autonomía municipal, no solo respecto a la propia LISTA, sino respecto a la LOUA; dando la impresión de que el reciente Reglamento ha sido redactado y dirigido por una Administración Autonómica absolutamente diferente de la que promovió la LISTA, y que parece haberse olvidado bastante de los principios que la inspiraron y que constan razonablemente claros en su Exposición de Motivos y en la propia Ley. Hay que recordar que uno de los objetivos principales que justificaban la LISTA (apartado I.2 de Exposición de Motivos) era el de *reducir la densidad normativa en urbanismo porque, de intensificarla, se reduciría en la misma proporción la competencia local para establecer una política urbanística propia*. Si bien la Ley quedó en equilibrio razonable con dicho objetivo y con el paso del tiempo se reconozca a la Comunidad Autónoma de Andalucía el mérito de haber formulado posiblemente la Ley urbanística más innovadora desde la primera Ley estatal de Suelo de 1956, si analizamos la *densidad regulatoria* del ya vigente Reglamento respecto al contenido requerido para las figuras de planeamiento general y detallado (PGOM, PBOM, POU), y lo comparamos con el requerido para un PGOU de la LOUA, resulta que se dedican 36 densas páginas para regular algo que en la LOUA se resolvía con

bastante precisión con 3 o 4, y ya tenía el problema que daba lugar a PGOU de unas 2.000 pag de media. Ahora se incrementa unas 10 veces la *densidad e intensidad regulatoria* de aspectos de dudoso interés *supralocal* del planeamiento general, sometidos a la previsible discrecionalidad del *control de legalidad vinculante* autonómico. No solo eso, sino que acaba de llegar lo previsto en la Disposición adicional 7ª de la LISTA, en que se establece que se formularán unas *Normas Directoras sobre normalización de la documentación electrónica de los documentos de planeamiento, con objeto de unificar la estructura, codificación, nomenclatura y leyendas a utilizar en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística*. Al parecer los programas universitarios y máster que enseñan, divulgan u orientan la disciplina de Urbanismo no son suficientes, ahora es la Consejería competente a través de sus Servicios administrativos la que nos va a dictar como se hará, nada menos que hasta el mínimo detalle de la leyenda de los planos y colores a utilizar, en línea con algunos excesos regulatorios ya instaurados en otras Comunidades Autónomas, sin debate disciplinar previo alguno acerca de si tan sorprendente proceder regulatorio, que no es muy coherente con el principio de *neutralidad tecnológica*, tiene alguna remota utilidad práctica para los municipios o para la propia Administración Autonómica para efectivamente cumplir el mandato legal de *simplificar* los contenidos y la tramitación de los planes y agilizar la producción de suelo urbanizado para el acceso vivienda asequible que hace tiempo es el principal problema de los españoles y andaluces en cualquier encuesta. Por supuesto, menos aún, la Administración Autonómica, la del Estado o la Europea, ante este tipo de regulaciones se les ocurre ni siquiera plantearse quién paga el coste y esfuerzo final de tiempo de dedicación y complejidad adicional, y el rigor de las *memorias de incidencia económica* de estas regulaciones *banales y prescindibles* brillan por su ausencia y, por supuesto se olvidan no ya del derecho a que un profesional trabaje y presente un Plan en papel o en el programa que le apetezca

y su resultado en PDF que entiende todo el mundo, sino que imponen una determinada solución tecnológica, para que los municipios o, en última instancia los profesionales del urbanismo, le realicen el trabajo a la Administración, porque la Consejería ha decidido publicitar como logro propio que va a dotarse de un nuevo juguete-visor de planeamiento que ningún profesional del urbanismo hemos echado en falta en medio siglo de ejercicio de competencia urbanística autonómica, y además los profesionales les debemos de aportar gratuitamente, dedicar de una a dos semanas por Plan a realizar un trabajo que debería realizar la propia Consejería, a partir de los datos que le aportasen *voluntariamente* los Ayuntamientos y profesionales, desde los sistemas que desde su elemental libertad de opción profesional decidan utilizar en su trabajo.

Cabe plantearse qué relación de coherencia tienen estos ya vigentes requisitos, con el objetivo de la LISTA de *simplificar* los instrumentos de planeamiento, o con el mandato de la pautas y esfuerzos de los últimos años de la Unión Europea (*Mandelkern Report*) en cuanto al impulso de la *Buena Regulación* (*Better Regulation*) y de *Regulación Inteligente* (*Smart Regulation*) y a la obligación según la Unión de legislar *sólo cuando sea necesario*, de conformidad con los principios de *subsidiariedad* y *proporcionalidad* conforme al artículo 5 del tratado de Funcionamiento de la Unión Europea y el principio de *Hacer menos pero de forma más eficiente* (*Doing less, More efficiently*). La Ley 2/2011, de 4 de Marzo, de Economía Sostenible incorpora al marco estatal parte de estos principios y como se indica en su Preámbulo, se persigue la promoción de un marco normativo *sin más cargas administrativas para los ciudadanos y empresas que las estrictamente necesarias para la satisfacción del interés general*. Posteriormente la Ley 40/2015, de 1 de Octubre, del Régimen Jurídico del Sector Público, en su Preámbulo, al igual que en la norma anterior, se reconoce que *las Administraciones Públicas, lejos de constituir un obstáculo para la vida de los*

ciudadanos y las empresas, deben facilitar la libertad individual y el desenvolvimiento de la iniciativa personal y empresarial. Por lo tanto, normas muy contradictorias con los objetivos con los que se formuló la LISTA, normas sin *motivación* conocida y acreditada que impongan limitaciones desproporcionadas a los instrumentos urbanísticos y a la actividad económica, o a los contenidos discrecionales o de oportunidad de los Planes, de exclusiva competencia municipal, difícilmente pueden ser coherentes con las pautas de *Smart Regulation* que nos marca la UE y asumidas por el marco legislativo básico estatal antes mencionado.

Respecto a la otra gran *incertidumbre* que ha estado lastrando los planeamientos generales las dos últimas décadas, el de la *duración* del proceso, por ahora la experiencia práctica sigue igualmente inédita o poco rodada, aunque confiamos en que, según explica el apartado 10 de la exposición de motivos de la LISTA, se materialice el ansiado objetivo de *simplificación de procedimientos y racionalización*, que no se establecerán *cargas administrativas innecesarias o injustificadas* y que el mandato de que *los procedimientos administrativos fijan plazos máximos de duración*, sean reales y efectivos, en especial los de emisión de Informes sectoriales y en particular los del procedimiento ambiental, en los que sigue persistiendo, tras la vigencia de la LISTA, una dinámica de multiplicar por 4 a 7 veces el plazo reglado de 3 a 4 meses (que ya es infinito para estos tiempos) para emisión de las diferentes fases de sus Informes.

Por lo tanto las expectativas generadas por la LISTA de simplificación de los instrumentos de planeamiento y tramitaciones en 2 a 3 años, si no se pone remedio inmediato, se va a convertir sin duda en una de las mayores frustraciones legislativas de los últimos tiempos. Ello no sería ninguna novedad, ya que todas las escalas de gobernanza superpuestas a la municipal, la autonómica, estatal y europea,

AYUNTAMIENTO DE EL CUERVO DE SEVILLA

incurren de forma habitual en la misma práctica de tratar de convencernos mediante leyes con nombres *suggerentes* de aparentes buenas intenciones, dirigidas a la supuesta *racionalidad* y *simplificación* de cargas administrativas, que cuando leemos el articulado o se pretenden poner en práctica, no solo tienen el efecto exactamente contrario, sino que es posible que hayan sido minuciosamente planificadas para ello. Son innumerables los ejemplos que nos encontramos todos los días en cualquier boletín oficial, posiblemente el más insólito que nos hayamos encontrado recientemente sea llamar a una Ley *Crea y Crece*, supuestamente dirigida para promover ayudar a la actividad económica de las pequeñas empresas y profesionales, y el efecto práctico, es complicarte hasta la extenuación tu actividad con nuevos requisitos o programas, o tardar 10 veces más en emitir una factura electrónica que una convencional, o que los pequeños empresarios y profesionales tengan que hacer una subcontratación más ante estos niveles de intervencionismo más propios de las peores distopías autócratas imaginadas por George Orwell, que de un sistema democrático occidental. Sin duda Europa camina hacia la total irrelevancia, si se pretende que su economía sea competitiva a escala global, con infiernos regulatorios en los que es imposible tener tiempo para *crear*, e incluso para *pensar* y menos aún para *crecer*, tal y como describiremos más adelante en apartado 1.4 al referirnos al contexto socioeconómico actual y previsible que condicionará el futuro PBOM y que sus efectos a escala individual quien mejor y magistralmente los describe es el filósofo coreano-alemán Byung-Chul Han (2) en *La Sociedad del Cansancio*. Según las tesis de Byung el hombre actual está absolutamente sobrepasado por obligaciones y regulaciones banales como las que nos vampirizan en Europa, que

(2) -Byung-Chul Han, *La Sociedad del Cansancio*. Ed Herder. 2012.

-Discurso de aceptación del premio Princesa de Asturias Comunicación y Humanidades 2025.

se asumen dócilmente, autoexplotándonos de manera voluntaria creyendo que nos estamos autorrealizando, según él *El sujeto moderno es explotador y al mismo tiempo explotado, las víctimas del sistema ya no se distinguen de los verdugos*. La propuesta de Byung es volver a ser *homos ludicus*, en volver a disfrutar de lo que él define como *tiempo sublime* que es el **tiempo pleno**, a diferencia del tiempo laboral dedicado a obedecer regulaciones absurdas, que califica de como **tiempo vacío** y que hay que regresar al conocimiento que procede de la vida contemplativa, como premisa para el trabajo productivo, creativo, libre y consciente.

Respecto a esta materia del instrumento de esclavitud moderna que supone la utilización en régimen feudal por el Estado o las Administraciones autonómicas de la digitalización o la incipiente inteligencia artificial (IA), no deja de sorprendernos que desde posiciones ideológicas diametralmente opuestas por parte de la reciente encíclica *Magnifica Humanitas* (3) del Papa León XIV y casi simultáneamente el último libro del economista Yanis Varoufakis, *Tecnofeudalismo* (4), nos confirman que efectivamente si desde la ciudadanía común no ponemos remedio, nos dirigimos sin freno hacia una nueva Edad Media, ya no solo apreciación personal nuestra, sino que nos encontramos con la sorpresa de que haya sido compartida por tan ilustres autores, ya solo faltaría que Su Santidad el Dalai Lama también haya reflexionado tan certeramente sobre el asunto.

(3) Papa León XIV, *Carta Encíclica Magnifica Humanitas, sobre la custodia de la persona humana en el tiempo de la inteligencia artificial*. 2026 Dicasterio per la Comunicazione-Libreria Editrice Vaticana. Versión española Ediciones Palabra. 2026.

(4) Yanis Varoufakis. *Tecnofeudalismo, el sigiloso sucesor del capitalismo*. Traducción de Marta Valdivieso, Ediciones Deusto 2026.

1.3. CONDICIONANTES GLOBALES PARA LA PLANIFICACIÓN EN TIEMPOS DE INCERTIDUMBRE.

Cualquier planificación y la urbanística en particular, con la capacidad de transformación de la calidad de vida del municipio, por su incidencia en derechos básicos como el acceso a la vivienda, trabajo, equipamientos de todo tipo, estimamos que es imposible de realizarla en términos de objetivos de efectividad y credibilidad práctica, si no parte de una mirada suficientemente crítica y *consiliente* del contexto ESG (ambiental, social y gobernanza) en el que debe aplicarse, ya que de lo contrario correríamos el riesgo de caer en la misma falta de coherencia entre *intenciones* y *resultados* prácticos que acreditan habitualmente otras escalas de decisión supralocal; riesgo que en la escala municipal es en el único que no nos lo podemos permitir ya que, las comunidades locales siguen siendo el único espacio en el que la ciudadanía y sus representantes tienen la cercanía y el control democrático continuado y participativo en la organización y planificación de la vida comunitaria, ya prácticamente desaparecido en las escalas supralocales.

Cabe plantearse qué sentido tiene al iniciar un plan urbanístico en el *ahora* de 2026 pensar en condicionantes nada menos que globales, de tipo geopolítico o socioeconómico. ¿Es que no son suficientes los derivados de centenares de leyes o reglamentos que inciden en nuestro Plan, mas un POTA y un PEPMF, o que la Consejería competente nos pueda regular hasta como se deben elaborar las leyendas y los colores de los planos?. Pues claramente no, porque los condicionantes de la *realidad* actual a la que habría que aproximarse estaría muy lejos de ser comprendida por los meros condicionantes de unas determinadas normas *administrativas* de leyes o reglamentos más o menos recientes y unos planes territoriales o sectoriales de más de 15-20 años. La explicación de dicha necesidad desde un Urbanismo *consiliente* debe de tener en cuenta bastantes más *capas*

de la *realidad*, posiblemente quien mejor la exprese es alguien muy comprometido con la *realidad* sobre la que trabaja como el arquitecto chileno *Alejandro Aravena* que, aunque lo manifiesta para referirse a la actitud con la que se plantea su arquitectura social y para captar los condicionantes muy diversos y singulares de las personas y colectivos desfavorecidos a los que dirige sus proyectos, son sin duda más generalizables aún al urbanismo del *ahora*, ya que los proyectos de Aravena son una de las mejores *simbiosis* entre arquitectura, urbanismo, sociología y probablemente bastantes disciplinas más, y nos viene a decir que *«nunca los arquitectos nos vimos tan obligados a participar en discusiones que importan a otros que no son arquitectos, a usar el conocimiento de la arquitectura para responder a preguntas que están fuera de la arquitectura, cuestiones políticas, sociales, sanitarias o económicas»*

Es indudable que la planificación urbanística reciente, ya tuviera su enfoque principal en la ciudad existente, en los nuevos crecimientos, o en ambos, siempre ha sido el marco de referencia para transformaciones más o menos ambiciosas, que obviamente han estado muy condicionadas por el estado de la economía y las crisis periódicas, tanto para las inversiones públicas como las privadas.

Sin embargo lo que caracteriza la crisis actual iniciada a mediados de 2007, con posibles orígenes conceptuales algo antes (2001), es su larga duración y posible perpetuidad endémica, con el cambio de paradigma de geopolítica global, en el que a la ciudadanía se nos trató de convencer, siempre supuestamente *por nuestro bien*, en cambiar libertad por seguridad, y que, aparte de en términos de libertades individuales menguantes, tuvo efectos cada vez más acentuados en pérdida de libertad de empresa y de emprendimiento, y hemos podido ir comprobando como de forma implacable, las diferentes mechas activadoras de las sucesivas crisis sectoriales (dentro de la crisis endémica global de las dos últimas décadas), ya sea el fraude económico y sistémico masivo de las hipotecas subprime, los

AYUNTAMIENTO DE EL CUERVO DE SEVILLA

modelos de rescates del sistema bancario en determinados países como el nuestro, la crisis sanitaria, energética, alimentaria, de logística, o las sucesivas guerras en Oriente Medio o en Ucrania, siempre han tenido el mismo efecto de concentración sucesiva de poder económico en una docena de multinacionales y fondos de inversión, y detracción paulatina de rentas, cuando no asfixia económica e impositiva a las clases medias y autónomos, y a las pequeñas y medianas empresas que tradicionalmente, en el mundo occidental en que nos encontramos, han constituido los sectores más creativos y generadores de riqueza y empleo de calidad, y que en Europa y en España constituyen más del 95% del tejido empresarial, y que se encuentran en una situación cada vez más precaria y en la que le es cada vez más difícil seguir subsistiendo o manteniendo empleo de calidad, sin en el cual es imposible acceder a derechos básicos como vivienda o, en el sector público, generar los recursos económicos necesarios para ir mejorando servicios públicos y el estado del bienestar sin vampirizar al sector privado, aspectos muy relacionados con los objetivos de cualquier planeamiento urbanístico. En cambio, esa media docena de multinacionales y fondos de inversión, con presupuestos muy superiores a la mayoría de los Estados, y que, en el caso de Europa, nuestros representantes y gestores de la política económica común, son incapaces de conseguir, no ya que su carga impositiva se aproxime al de las pequeñas y medianas empresas del ámbito europeo, sino de evitar que dicha carga impositiva por su ingente actividad económica en cada uno de los países se aproxime a cero. Tal vez, el que paulatinamente con más intensidad las políticas económicas globales se decidan en clubs y foros privados como el de Davos, Bildelberg o similares, por la media docena de familias económicas globalistas, junto con supuestos grandes benefactores de la humanidad, habitualmente disfrazados de filántropos, tenga bastante que ver con esta situación.

Si leemos con atención el conocido libro *The Great Reset* (5), es

inevitable ver un diseño aspiracional, económico y de control social para el mundo occidental, demasiado similar al del régimen chino; no se explica de otra manera la entusiasta acogida habitual del discurso del representante de este régimen, Xi Jinping, en las reuniones del Foro de Davos. Si el análisis de *The Great Reset*, es la radiografía del sistema que le gustaría implementar a las élites económicas y políticas globalistas, sin duda que, para la ciudadanía común y para los gobiernos locales, habitualmente apegados a la [realidad] cotidiana de sus municipios, posiblemente la guía de actuación debería de ser hacer casi todo lo contrario de lo que nos pretende [orientar] Klaus Schwab, es decir exigir la digitalización *voluntaria* (tal y como se planteó originariamente), consumir productos locales o comarcales, las empresas cuanto más pequeñas e independientes del poder mejor, utilizar dinero efectivo, no utilizar jamás las ya inminentes monedas digitales de bancos centrales CBDC (euro digital), poner límites a las *Smart Cities*, ya que si en vez de para la gestión de los sistemas funcionales de la ciudad, alguien tiene la tentación utilizarlas para monitorear biométricamente a su ciudadanía con reconocimiento facial, evidentemente no estaríamos ante una ciudad [inteligente], sino otra cosa; etc, etc. El lema de la agenda globalista del Foro de Davos (WEF) impreso sobre el fondo de un treintañero sonriente de **[no tendrás nada y serás feliz]** (*You'll own nothing, and you'll be happy*), no puede ser más expresivo del mundo distópico al que nos pretende dirigir ese denominado [nuevo orden mundial] del neocapitalismo inhumano, que ya imaginaba *Aldous Huxley* (6) en el que el ejercicio de las libertades de acceso y difusión de información que permite internet, sorprendentemente por los Estados y sobre todo en Europa se está permitiendo y fomentando que en vez del tradicional sistema judicial independiente, sean 4 multinacionales, las que ejerzan el poder de nuevos inquisidores que determinan cual es la verdad

(5) *The Great Reset*, Klaus Schwab y Thierry Malleret, 2020, Foro Económico Mundial.

(6) Aldous Huxley, *Un Mundo Feliz*

AYUNTAMIENTO DE EL CUERVO DE SEVILLA

políticamente correcta en esta nueva Edad Media, no solo en el campo genérico de contraste de simples ideas u opiniones, sino que dicho sistema está alcanzando incluso al campo científico, tradicionalmente apegado al contraste y *libre debate* de la *experimentación, contraste y demostración* de resultados.

Cabe plantearse, tras dos décadas de *incertidumbre* económica y social global, cómo realizar planificación urbanística, o cualquier otra, coherente con una *realidad* en la que la mayoría de las pequeñas empresas urbanizadoras o inmobiliarias de escala local o comarcal casi desaparecieron a partir de 2008, y la capacidad económica de la mayoría de la población está lejos de poder destinar menos del 30% de sus ingresos familiares a la adquisición o alquiler de vivienda.

Posiblemente quien mejor describe la situación económica y del sector vivienda del marco general de referencia en la elaboración del presente PBOM sea el INE (7) y Informe Anual del Banco de España (8):

-Según el Instituto Nacional de Estadística (INE), a principios de 2024, el riesgo de pobreza en España afectaba nada menos que al 26,5% de la población. El 9 % de la población se encontraba en situación de carencia material y social severa, el porcentaje más alto desde 2014. Adicionalmente UNICEF España, en su Informe de noviembre de 2025 (9), constata un índice de pobreza infantil en España del 34,8% (Andalucía 44%), en Europa solo por detrás de Bulgaria (35%), cifras sin duda para la reflexión por cualquier Urbanismo aspirante a [consiliente]

(7) INE, Encuesta de condiciones de vida 2023.

(8) Banco de España. Informe Anual 2024, publicado en abril 2025.

(9) UNICEF España, Informe [El beneficio de hacer] Nov 2025.

y preocupado por algo más que la obediencia acrítica a las agendas globalistas.

-Según el Informe Anual del Banco de España el esfuerzo **medio** de los hogares para adquisición de vivienda se encontraba en 2024 en el 39% de los ingresos brutos. Dicha cifra ya llega al 80-90% en algunas grandes ciudades.

Respecto al sector vivienda, el mismo Informe Anual 2024 constata:

-El ritmo de construcción de nuevas viviendas en 2021 y 2022 ha sido de unas 90.000 viviendas anuales. Esta cifra está significativamente por debajo de la creación neta de hogares en 2022 y 2023, de unos 220.000 hogares anuales, un hecho inédito en la historia del mercado inmobiliario español. Estas cifras implicarán un déficit acumulado en 2025 de unas 600.000 viviendas.

-A pesar de que en España hay del orden de 4,5 millones de viviendas vacías, [la capacidad para aumentar la oferta de vivienda mediante la movilización de viviendas vacías sería relativamente limitada, ya que buena parte de las mismas se concentra en las zonas de menor dinamismo demográfico] [Si bien la movilización de estas viviendas podría contribuir a aumentar la oferta, entre ellas existe una proporción importante que se encuentran en mal estado, con pobre accesibilidad o con muy baja eficiencia energética, por lo que la movilización exigiría, con carácter previo, una rehabilitación]

El último Informe de datos publicados por el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana (10), refleja la situación de emergencia social en que

(10) Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, Informe de febrero 2025.

AYUNTAMIENTO DE EL CUERVO DE SEVILLA

se encuentra el problema de la vivienda en España, al constatar que el último trimestre de 2024 el 47,1 % de los municipios ya registran una variación interanual de precio superior al 10%, 20 puntos más que en el trimestre anterior. Estos datos que según todos los analistas van claramente a peor, invitan a una reflexión sobre los obstáculos regulatorios, de fiscalidad y de escasez de sentido común sobre un bien constitucional básico como la vivienda y en especial la escasez de suelo urbanizado y los tiempos imposibles para llevar a cabo cualquier iniciativa urbanizadora, tiempo que por supuesto es uno de los factores a introducir en la financiación y en el precio final. Ningún profesional del sector se explica cómo es posible que si ya en el planeamiento general es cuestionable la justificación práctica de que deba de someterse a procedimiento de evaluación ambiental estratégica (EAE) tal y como está planteado actualmente; menos aún cabe explicarse la necesidad de que un planeamiento de desarrollo de un plan general que ya haya sido sometido a dicha EAE, deba de también someterse a dicho trámite y, además, en la LISTA, que supuestamente venía para simplificar, se determine la modalidad de EAE *ordinaria* en vez de *simplificada*, que estaba regulada con anterioridad.

Por lo tanto, el PBOM debe de ser especialmente riguroso en la evaluación específica para el municipio, no solo de la dinámica económica, demográfica, y de la previsión de generación *mínima* de nuevos hogares, sino de establecer las bases estratégicas para que exista en todo momento una *oferta suficiente* y valorar la posibilidad real de puesta en el mercado de por lo menos una parte de las viviendas vacías, incentivando su rehabilitación y, respecto al suelo de nueva urbanización en suelo rústico, controlar desde la responsabilidad pública que el componente *suelo bruto aportado* es *rústico* y en ningún caso debe de incidir en el precio final del suelo urbanizado mas allá del precio del suelo en situación *rural* mas la limitada indemnización del *derecho a participar en la transformación*

urbanística que establece la vigente legislación del suelo estatal (TRLRU-2015), ya que con dicho simple control será mucho más viable promover la vivienda protegida que precise el municipio.

Frente a estas *necesidades mínimas* evaluadas, a las que se ha tendido pensar durante el rígido marco de la LOUA, que el planeamiento municipal debe limitarse a dar respuesta muy restringida, el PBOM ajustado al tiempo y realidad actual, pero proyectado a un futuro de operatividad de 20-30 años, debe de ser suficientemente *previsor*, y establecer el marco *estratégico* suficientemente *flexible*, como para dar respuesta a otras aspiraciones municipales sobrevenidas que puedan suponer una cierta dinamización en un municipio como El Cuervo, de borde Sur de la provincia de Sevilla, que mantiene rasgos *rurales* de estancamiento demográfico, pero en el que su posición estratégica respecto a los sistemas de comunicaciones, le otorga un gran potencial de desarrollo económico, de estándares dotacionales y de calidad de vida, para favorecer la atracción tanto de nueva población permanente como de trabajadores especializados del novedoso campo de los *hómdas digitales*, así como de potencialidad de desarrollo de un sector turístico innovador y sostenible.

La lección que deberíamos aprender de las recientes crisis superpuestas a las que aludíamos al inicio de este apartado, es la conveniencia de planificar para que el municipio alcance la máxima autonomía y autosuficiencia económica, alimentaria, energética, y de todo tipo de servicios, como premisa para alcanzar la *autonomía personal* de sus habitantes; todo ello en coordinación con los servicios y recursos que inevitablemente deban de ser comarcales. Por lo tanto, en todo lo que dependa de la *ordenación urbanística* y de la competencia municipal, somos partidarios que, frente a la dependencia del *globalismo* y de una docena de multinacionales, la mejor receta es potenciar la autonomía y autosuficiencia municipal,

como premisa para el logro de una ciudadanía con máximas cotas de autonomía individual para el emprendimiento económico, requisito imprescindible para potenciar una ciudadanía autosuficiente y cooperativa y, en definitiva, libertad de comercio, de pensamiento y de espíritu, que según nos acredita la trilogía de Antonio Escotado (11), es la que durante siglos ha sido el impulso de la innovación, mejora, libertades y creatividad del mundo occidental y que debería ser referencia y libro de cabecera de cualquier planificación urbanística, sectorial o económica, desde luego como ejercicio intelectual, aporta inmensamente más que las recetas simplistas de cualquier Agenda globalista de cabecera común de la planificación habitual, sin duda textos bienintencionados que es conveniente tener de *referencia genérica*, pero que lo prioritario desde la planificación municipal es dotarse de una **agenda PROPIA** para el mejor bienestar de sus habitantes y, si al final resulta que en todo o en parte, coincidimos con algún lema publicitario de las agendas globalistas, pues mejor aún y además la satisfacción de haber sido partícipes en su formación, frente a agendas ajenas en las que solo participan su comité de expertos redactores.

Mención especial por su incidencia en los últimos años, y en particular en nuestro municipio, debe de tener la denominada *crisis energética*. Según datos de la Agencia Internacional de la Energía, las ciudades, aunque ocupan solo en torno al 3% de la superficie del planeta, son responsables del consumo del 67 % de la energía. España, uno de los países europeos con mejores condiciones para energías renovables, solo alcanza un porcentaje de dicha producción del 56,8 % (2024) y que dada su dependencia de condiciones climáticas, en tanto no se resuelva la cuestión de su almacenamiento masivo, deberá complementarse con fuentes más *estables*, y

(11) Antonio Escotado. Trilogía *Los Enemigos del Comercio*. Espasa 2008.

posiblemente de origen nuclear y esperemos que no tengamos que recurrir al carbón como se está planteando en centroeuropa los últimos inviernos ante la crisis del suministro de gas ruso.

En el planeamiento urbanístico general, prácticamente hasta ayer mismo, estábamos habituados a limitarnos a dibujar las grandes infraestructuras territoriales de transporte de energía eléctrica que abastecían a nuestra comarca o municipio, y no nos cuestionábamos cómo y donde se producía dicha energía de la que dependíamos. Incluso en el debate de política energética general como país, en vez de planificar y gestionar con tiempo nuestras necesidades y evolución de las demandas, nos podíamos permitir presumir ser los pioneros en dismantelar antes de tiempo nuestras centrales nucleares, a medio plazo imprescindibles para mantener la estabilidad y calidad del suministro, y al mismo tiempo procurar ocultar el porcentaje de energía que compramos por ejemplo a nuestra vecina Francia que tradicionalmente ha apostado por abastecimiento mayoritario de origen nuclear en torno al 80%.

Con independencia de la falta de coherencia y de liderazgo de la planificación estatal y de la UE en esta materia, en la que aparentemente en vez de la mejor gestión de las cuestiones comunitarias desde el sentido y el bien común, prevalecen los prejuicios ideológicos, desde municipios que aspiramos al compromiso y al trabajo consiliente desde la Realidad, de lo que sí debemos ocuparnos en lo sucesivo desde su Urbanismo, es de procurar trabajar por implementar la autonomía energética del municipio, que desde luego para núcleos urbanos de las escalas de El Cuervo, la solución más idónea es mediante la previsión como *sistema general* de *abastecimiento energético*, mediante un parque solar en régimen de **comunidad energética local**, con capacidad suficiente para abastecer a todo el parque residencial (incluida refrigeración-calefacción), alumbrado público y, en la medida de lo

AYUNTAMIENTO DE EL CUERVO DE SEVILLA

posible, sector de actividades económicas, aunque sobre este último es más difícil de concretar el posible nivel de demanda, dada la gran variación que puede haber en función de las imprevisibles tipos de actividades que se puedan implantar. No debemos olvidar que la incipiente *inteligencia artificial* (IA), implica procesos que precisan un alto consumo de energía y, aunque no es previsible que en nuestro entorno municipal o territorial se implanten centros nodales de procesamiento de datos habitualmente asociados a esa ingente demanda energética, sí que debemos estar atentos, a la vista de los déficits de la comarca y municipio, a que la suficiencia y autonomía energética será una cuestión estratégica en el futuro inmediato tanto por su vinculación en términos de competencia entre territorios con la IA, como con el cambio del modelo energético y de transporte, en transición bastante más dilatada de lo planificado, hacia objetivos de reducción de emisiones y hacia el vehículo privado híbrido, de baterías u otras alternativas aún en investigación, pero que sin duda incrementarán notablemente la demanda de energía eléctrica.

La IA añade a futuro casi inmediato un componente adicional al sistema energético y es el requisito de **[estabilidad]** muy difícil de compatibilizar con objetivos de fuentes exclusivamente renovables (eólica y solar). Los grandes centros modales de datos por los que se esta estableciendo una elevada competitividad entre territorios y exigen una disponibilidad y estabilidad del 99% las 24 horas del día y las fuentes intermitentes están lejos de satisfacer este requisito. La mayoría de grandes operadores de internet se están inclinando por fuentes nucleares SMR (Small Modular Reactor, reactores modulares pequeños), reactores de fisión construidos en fábrica y enviados a sitios operativos, y mucho más seguros que los tradicionales que pueden ser una alternativa en tanto llega a la explotación comercial la energía nuclear de **[fusión]** completamente limpia y que es previsible con los avances recientes que en 10-15 años pueda explotarse comercialmente y que constituirá la gran revolución

próxima de que prácticamente un módulo prefabricado del tamaño de una vivienda, pueda abastecer a una ciudad de 100 mil habitantes.

En cualquier caso, las previsiones planificadas hace décadas de en 2020 alcanzar en torno al 80 % global de producción energética de origen renovable está lejos de cumplirse en 2050, ni siquiera con el artificio reciente de la UE de considerar la energía nuclear (la tradicional de *fisión*) o de gas **[verdes]** que solo pone de manifiesto, una vez más, notable incoherencia e improvisación planificadora, desde posiciones *ideológicas* en vez de *gestoras* del bien común. Sin duda, salvo que la energía nuclear limpia de **[fusión]** antes comentada se logre próximamente, sería utópico que al horizonte de 2035 o 2050 se pudiera alcanzar un abastecimiento energético neutro en emisiones de CO₂ y la no dependencia de combustibles fósiles, de hecho la realidad es que la tendencia mundial es claramente al incremento de dicho consumo, salvo la ligera disminución en Europa por sus políticas claramente en solitario en dicha materia. Asimismo no debemos olvidarnos que el porcentaje de emisiones de CO₂ de la UE está en el orden del 7% de las emisiones planetarias, mientras que solo el conjunto de India + China + USA, tradicionalmente escasamente comprometidos en esta materia alcanzan el 35,6%. Por lo tanto está bien el compromiso de Europa en el que hay que procurar seguir siendo líderes en el trabajo de reducción de emisiones, pero para que sea efectivo a escala global, puesto que se supone que el problema climático es global, se deben dirigir los esfuerzos a convencer a los tres grandes emisores citados a posiciones de responsabilidad, ya que de lo contrario, la ciudadanía acabará cuestionándose si realmente tiene efectividad tanto esfuerzo en Europa, sobre todo económico y de lastre de nuestra competitividad respecto a los irresponsables citados, de promover en solitario un cambio de modelo productivo y de movilidad, si las reglas de juego en cuanto a competitividad económica global no son similares para todos.

AYUNTAMIENTO DE EL CUERVO DE SEVILLA

Si los problemas y condicionantes son claramente globales, y la ciudadanía europea apuesta por ser pionera en la descarbonización, con un claro esfuerzo económico y de cambio de modelo de vida, son difíciles de comprender, tras la aprobación en noviembre de 2022 de la decisión de la UE de prohibir en su ámbito la venta de motores de combustión a partir de 2035, las declaraciones unos días después del Comisario de Comercio Interior de la UE Thierry Breton, en el sentido de que, dada la previsible pérdida de unos 600.000 puestos de trabajo vinculada a dicha decisión, se seguirá permitiendo fabricar vehículos de combustión en las fábricas europeas, para su venta fuera de Europa. Pero, ¿no quedamos en que era un problema global?, ¿Con qué argumentos se puede tratar de convencer a partir de ahora a China + India + USA de que se tomen en serio el problema? ¿Es que los coches de combustión fabricados en Europa por arte de magia no tendrán emisiones si se venden fuera de Europa? ¿Es que este tipo de decisiones se toman sin tener en cuenta la pérdida de 600.000 puestos de trabajo y a posteriori se cae en la cuenta?. Prácticamente desde entonces, se ha cuestionado con razón, la falta de *neutralidad tecnológica* de la UE en esta materia al pretender imponer casi en solitario para Europa, una única solución y, de hecho, en diciembre de 2025, se ha tomado la decisión liderada por Alemania y cada vez más países, de flexibilizar la prohibición de venta de vehículos de combustión mas allá de 2035 y recuperar por lo menos en parte el citado principio de neutralidad tecnológica y que, tal vez sea más racional favorecer diversas alternativas, incluida la propia evolución de vehículos de combustión hacia emisiones prácticamente irrelevantes, tecnología en la que Europa es líder, que empeñarse en vehículos exclusivos de baterías, en que la tecnología y recursos para su fabricación, son dominados en torno al 85% por China.

Ante la fragilidad de ideas de las élites gobernantes europeas (y las nacionales que realizan un seguidismo acrítico de las mismas) se está

llegando al extremo de tomar decisiones equivocadas (o por lo menos precipitadas) y prácticamente los mismos promotores erigirse en supuestos salvadores corrigiéndose a si mismos, lo que a la ciudadanía común les genera por lo menos la duda de si se toman decisiones desde el interés general, por lo menos a la vista del resultado de deterioro social y económico que ha supuesto que en las últimas 3 décadas, este nivel de desorientación y de falta de liderazgo, que ha llevado a que el peso del PIB europeo a escala global haya disminuido nada menos que del 30 al 15%; a dismantlar el liderazgo mundial de la industria automovilística europea, y a de forma inexplicable poner unos aranceles del 10% a los vehículos provenientes de China, mientras que asumen que dicho país imponga el 25% a los vehículos procedentes de Europa. Esta desorientación sistémica del marco de referencia global, económico e ideológico alejado del sentido común, que sin duda afecta a la planificación local o regional y en particular a la urbanística, estimamos que ha sido certeramente descrito en sus orígenes y causas, entre otros por Emmanuel Todd (12), Manuel Pimentel (13) y Emilio Carrillo (14).

De acuerdo con el mandato de la legislación estatal de suelo (artículo 3) y legislación autonómica (artículo 4 de la LISTA), el principio del desarrollo territorial y urbano sostenible debe de impregnar todas las políticas públicas de regulación, ocupación, transformación y uso del suelo, propiciando un uso racional de los recursos naturales armonizando de forma equilibrada los tres pilares que tradicionalmente han fundamentado la **sostenibilidad**: viabilidad **social, ambiental y económica**; y con el objetivo expreso de los

(12) Emmanuel Todd, La derrota de occidente. Ediciones Akal 2023.

(13) Manuel Pimentel, La venganza del campo. Ed. Almuzara, 2023.

(14) Emilio Carrillo, De la distopía a la re-evolución. Ed Adalí 2022.

AYUNTAMIENTO DE EL CUERVO DE SEVILLA

apartados I y II.9 de la exposición de motivos de la LISTA de *Búsqueda de la **calidad de vida** de los ciudadanos y en el paradigma de la sostenibilidad desde una perspectiva social, ambiental y económica, puesto que el principio del desarrollo sostenible exige armonizar el uso racional de los recursos naturales con las nuevas condiciones económicas, de empleo, de igualdad de trato, la cohesión social la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente* y *mejorar la calidad de vida de la población andaluza a través de una ordenación urbanística inclusiva y sostenible*.

Por último, respecto a influencias del marco económico global que condicionarán el PBOM y su incardinación con la *sostenibilidad* es obligada la referencia a que especialmente España es donde más se ha incrementado la deuda pública, que ha pasado del 36 % del PIB en 2007 al 104% en 2024, sin duda un incremento ya insostenible tras el cierre de la ayuda ilimitada por parte del BCE y que habrá que recurrir cada vez más a la financiación privada y a la dependencia de la prima de riesgo de como nos califiquen quienes compren nuestra deuda. Es necesario invertir la tendencia lo antes posible ya que no se puede dejar esta herencia envenenada a próximas generaciones a los que estaremos convirtiendo en esclavos de los tenedores de nuestra deuda y que los hombres (y mujeres) de negro de BlackRock, Vanguard o Palantir decidan los detalles más insignificantes de nuestro modo de vida en esta nueva Edad Media; esto si que es *Insostenibilidad* con mayúsculas para el futuro de nuestros jóvenes, y además, tal y como ocurrió en 2010, y han tenido la ocasión de experimentar recientemente países europeos como Grecia o Chipre, la esclavitud llegará de un día para otro, bastará que los tenedores de nuestra deuda empiecen a tener la sensación de que no les van a devolver el dinero de tanto festín despilfarrador, o que simplemente los fondos buitres quieran aprovechar para acaparar aún más viviendas de las que ya tienen en nuestro parque

residencial o participaciones en nuestras empresas estratégicas. Se hace necesario recuperar la *austeridad*, aparte de como principio vital de extraordinarias cualidades, como eje orientador de cualquier planificación y de la urbanística en particular, y ajustarnos a la realidad de nuestros recursos en cuanto a *producción económica real*; frente a desmesuras relativamente recientes e incluso actuales, ya que es difícil encontrar una práctica más coherente con los principios de *sostenibilidad* real. El planeamiento urbanístico debe de favorecer el reciclaje y la regeneración y rehabilitación de la ciudad y asentamientos existentes frente a las actuaciones de nueva urbanización que, en coherencia con el marco legal, se deben de limitar a las justificadas para responder a las demandas *objetivas*. El mundo occidental en el que nos insertamos, hace décadas que vive por encima de sus posibilidades, en una economía ficticia. Es muy contradictorio y paradójico que, al mismo tiempo que desde todas las escalas de gobierno supramunicipal y desde las grandes corporaciones se predica la *sostenibilidad* como paradigma, todo el sistema económico y mediático sea una incitación continuada al consumo y a la compra compulsiva de productos en su mayor parte prescindibles, cuando no inútiles, manufacturados en el otro extremo del mundo, cuya huella ecológica de producción y de transporte son inasumibles y que solo incrementan los beneficios de esas grandes corporaciones globalistas de la producción y la logística. Sin duda generaciones anteriores como nuestros padres y abuelos, que reciclaban, reparaban y remendaban varias veces prácticamente cualquier producto antes de desechar, eran (posiblemente sin saberlo) infinitamente más sostenibles que la generación actual, que presume continuamente de sostenibilidad y sustituye en días o en semanas, por simple consumismo, lo que podría durar años.

El PBOM debe de tener como referencia permanente las aspiraciones de mejora real de la calidad de vida de la ciudadanía del municipio, contribuyendo a asegurar desde criterios de *austeridad* y *eficacia*, la

AYUNTAMIENTO DE EL CUERVO DE SEVILLA

vivienda, el espacio de trabajo, de la educación, la sanidad y el ocio, fomentando una movilidad sostenible y sosegada (*slow life*) entre dichas funciones y que el espacio público y la calidad del paisaje urbano, en definitiva, la mejora de la ciudad existente, debe estar en el centro de los objetivos, y el recurso a las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización en suelo rústico, deben de estar justificadas en necesidades y demandas objetivas que contribuyan a complementar y mejorar la ciudad existente y asegurar su viabilidad y sostenibilidad económica. En un municipio de la escala que nos ocupa, la visión estratégica del PBOM a medio y largo plazo, debe de prever **diferentes alternativas posibles y viables** para dar **respuesta flexible** a las necesidades sobrevenidas, incluso en términos de sana competitividad en cuanto a eficacia de gestión y de calidad del producto inmobiliario para dar cumplimiento a las demandas en diferentes situaciones y desde la responsabilidad de la gestión municipal garantizar que el acceso a la vivienda es un derecho y no un negocio para los propietarios de suelo bruto aportado que, en términos del TRLSRU-2015 y su Reglamento de Valoraciones, solo aportan suelo en **situación [rural]** y debe valorarse como tal, incrementado exclusivamente y como máximo en la **[indemnización del derecho a participar]** en los términos reglados en la legislación citada.

Es conveniente desechar prácticas de sostenibilidad mal asimiladas consistentes en que el Plan es más sostenible cuanto más ajustado esté a las necesidades estrictas que detectamos ahora, y una vez en vigor no es descartable que si planificamos una única alternativa donde dar respuesta a esa necesidad mínima o restrictiva, cualquier dificultad de propiedad o de la gestión, implica que el Plan queda obsoleto al poco de entrar en vigor.

El PBOM debe de implementar prácticas de *sostenibilidad* y relacionadas con el cambio climático, compatibles con la **prosperidad** económica y bienestar de la población. Son cada vez

más las posiciones que desde la centralidad y la socialdemocracia tradicional como por ejemplo el *Tony Blair Institute for Global Change* (15), cuestionan políticas de sostenibilidad y de cambio climático (cero emisiones) que sólo han generado más pobreza en amplias capas de población y que el objetivo [cero emisiones] ha impuesto gastos y sacrificios, cuando los efectos reales de las políticas son muy inferiores a los objetivos perseguidos, abundando en definitiva, en la pérdida de competitividad de Europa frente a la mayor parte de países, en especial respecto a EEUU, China e India que antes comentábamos, con la consiguiente pérdida de credibilidad de las posiciones sensatas y de centralidad que difunde dicho Instituto, favoreciendo claramente los errores de planificación recientes, la reorientación de la opinión pública hacia populismos de uno u otro signo.

Posiblemente desde el ámbito de la arquitectura y del urbanismo, la mejor referencia reciente sobre como abordar los *principios de desarrollo territorial y urbano sostenible* desde el sentido común, la ha expuesto el gran maestro *Souto de Moura* (16), en el sentido de que los buenos edificios o buenas ciudades no pueden calificarse de sostenibles en función de etiquetas verdes o en tecnologías futuristas, sino en la **experiencia real de mejora de calidad de vida de quienes habitan esos espacios**; sacude la idea de que la sostenibilidad pueda entenderse como un *valor añadido*, sino que para la arquitectura y urbanismo, [sostenible es **un mínimo exigible** desde la honestidad implícita en el oficio, dirigido a crear espacios capaces de acoger con naturalidad, de enraizarse en el paisaje y en la memoria, a la capacidad de dialogar con el tiempo y el lugar] sin duda el trabajo de transformación de la realidad desde dicha metodología, *llevará implícita la sostenibilidad, cuanto más seamos capaces de mejorar la vida de las personas destinatarias de dichos espacios urbanos, sin*

(15) Informe del Tony Blair Institute for Global Change, mayo 2025.

(16) Souto de Moura, entrevista en Arquitectura y Diseño, sep 2025.

AYUNTAMIENTO DE EL CUERVO DE SEVILLA

necesidad de apelar a etiquetas vacías y banales alejadas de las aspiraciones reales de las personas.

Es patente que si en las políticas de aparente sostenibilidad casi siempre se olvidan los imprescindibles componente económico y social y el objetivo que debería ser irrenunciable de **mejora de la prosperidad y el bienestar de las personas**, y la experiencia práctica es que los jóvenes actuales han disminuido en torno a un 90% su capacidad adquisitiva respecto a cuando sus padres y abuelos tenían su edad y hemos ido pasando sucesivamente de imposibilidad de aspirar a la vivienda en propiedad, a conformarse con alquilar, y actualmente a ver si alcanzan a alquilar una habitación en vivienda compartida, e incluso casos dramáticos de viviendas en garajes o en trasteros, es evidente que si la sostenibilidad en la práctica solamente se traduce en restricciones en su mayor parte cuestionables, que tienen como consecuencia que en España y Europa sea un esfuerzo titánico aspirar a producir suelo urbanizado y nuevas viviendas para escasamente solo un tercio de la demanda de creación de nuevos hogares, es patente que habría que reorientar de forma radical el actual sistema regulatorio del urbanismo y la vivienda y poner alguna inteligencia al frente, aunque sea artificial. A tal efecto en el apartado correspondiente de esta Memoria de Ordenación, nos referiremos entre otros, al documento de *Decálogo para abordar la escasez de vivienda en España* (17), difundido recientemente por el Consejo Superior de Colegios de Arquitectos de España (CSCAE), en el que desde la óptica de la experiencia de este sector profesional se aportan 10 áreas de actuación caracterizadas por el sentido común y a disposición de quien quiera utilizarlas.

Por último, respecto al problema de la vivienda asequible, en especial para jóvenes que permitan su independencia y proyecto vital

(17) Documento *Una mirada constructiva: Decálogo para abordar la escasez de vivienda en España* CSCAE, abril 2025.

es importante recuperar el objetivo de la estabilidad y tranquilidad que da la vivienda **en propiedad** (o alquiler con opción a compra) que ha sido la opción mayoritaria tradicional en España, sin perjuicio de que exista un parque público relevante de vivienda en alquiler, ya que ello favorece la movilidad laboral. Pero no podemos desde cualquier política de vivienda en cualquier Estado que aspire a la cualidad de *bienestar*, infundir a los jóvenes la idea de que la vivienda de alquiler será su solución vital a perpetuidad y que incluso de jubilados van a estar sometidos a dicho incierto régimen y que jamás van a poder acceder a vivienda en propiedad que es la que otorga la saludable *estabilidad* psicológica y emocional. Cualquier política de vivienda que no tenga la aspiración de proporcionar vivienda **en propiedad** a la mayoría de la población que aspire a ello, es una política fracasada de antemano y contradictoria con principios elementales de salud social de su ciudadanía, aunque muy coherente con lema de las élites del Foro de Davos de *no tendrás nada y serás feliz*.

En tal aspecto, una vez más debemos recurrir como referente al pensamiento revulsivo de *Byung-Chul Han*, para el que, frente al vértigo consumista y ritmo acelerado que domina la vida contemporánea, en el que el éxito se mide en función de la productividad, el movimiento y ruido constante y la presencia permanente en el escaparate digital y que, frente al capitalismo actual que odia el vacío y el silencio porque promueve la meditación y la autoconsciencia, Byung nos recomienda abandonar la vida hiperactiva para recuperar más equilibrio y sentido y *quedarse en casa es la forma más lúcida de resistencia* y ver la casa propia como un *bastión de libertad y de entendimiento de la vida como una defensa del derecho al silencio y a la rebelión ante el mandato de ser productivo permanentemente, ya sea para trabajar o para consumir* y que cuando nos sumergimos en el tiempo anónimo, improductivo y meditativo, es cuando más soberanos somos y donde recuperamos el

derecho a escucharnos y a simplemente existir sin que nadie mida nuestro rendimiento. Evidentemente esa sensación será difícil de alcanzar, si ves que de como pasan los meses no te llega para pagar una habitación de alquiler compartido, o la perspectiva es que el mes siguiente te cumpla el contrato y tengas que buscar un alquiler más precario y más alejado aún de donde quieres vivir.

El mejor y más eficaz medio de conocer las aspiraciones de mejora de la calidad de vida de la ciudadanía es la participación pública efectiva y continuada durante todo el proceso. Los documentos de Información-Diagnóstico o las propuestas iniciales de alternativas de posibles respuestas a los problemas detectados desde un enfoque meramente técnico y disciplinar que se reflejan en el presente Avance, deben de ser complementados con cauces de integración del mayor número de otras opiniones y su contraste con las aspiraciones reales de los ciudadanos y sus representantes políticos. Sin duda, la expresión que mejor definía este enfoque no es nueva, ya se contenía en la exposición de motivos de la LOUA que definía el Plan General como *el instrumento que planifica su territorio a partir del diagnóstico de sus características, la detección de sus demandas y el modelo de ciudad del que quieran dotarse sus vecinos y responsables políticos* y, a falta de una definición alternativa mejor en la LISTA, no vemos inconveniente en tomarla prestada de la extinta LOUA, ya que aparte de no ser contradictoria con el actual marco legal, sigue definiendo con gran precisión el modelo de metodología y principios de planeamiento a los que aspiramos.

A tal efecto, aparte del contacto continuado con los servicios y representantes municipales, durante la fase de Información-Diagnóstico anterior al Avance, y durante la elaboración de éste, se ha planteado una amplia encuesta de participación con 72

preguntas sobre un amplio abanico de cuestiones urbanísticas en la que se han obtenido resultados de gran interés para pulsar la opinión ciudadana sobre dichas cuestiones, y abierta a las adicionales que quisieran plantear y sobre cuyo resultado detallado se incluye en la Memoria de participación e información pública. Es importante que durante las informaciones públicas regladas, y en particular la del presente Avance, y en los procesos participativos no reglados previstos en el Plan de Participación Ciudadana, se siga fomentando la máxima participación y transparencia del proceso y a tal efecto, animamos a la ciudadanía en general, propietarios, agentes sociales y económicos, a sumarse a este reto, ya por fin, desde la responsable y por lo menos aparente plena autonomía local en materia de Urbanismo que nos otorga la LISTA, para que el resultado sea a satisfacción de una mayoría lo más amplia posible.

1.4. CONTEXTO SOCIO-ECONÓMICO GLOBAL Y ESPAÑOL QUE CONDICIONARÁ EL PBOM.

Si bien a algunos aspectos relevantes ya los hemos esbozado en apartados anteriores, estimamos básico indagar sobre algunos otros que consideramos que serán claves en cuanto a la viabilidad de la materialización del modelo estratégico de un urbanismo *consiliente* y receptivo a tener en cuenta opiniones de disciplinas sin duda *influyentes* en el modelo estratégico y habitualmente eludidas en la planificación habitual.

Evidentemente, si en un contexto de máxima incertidumbre global y con nuestra dirigencia europea muy ocupada en prepararnos para la guerra, ante una imaginada amenaza rusa que solamente dicha dirigencia con la ayuda del supuesto aliado y amigo USA ha

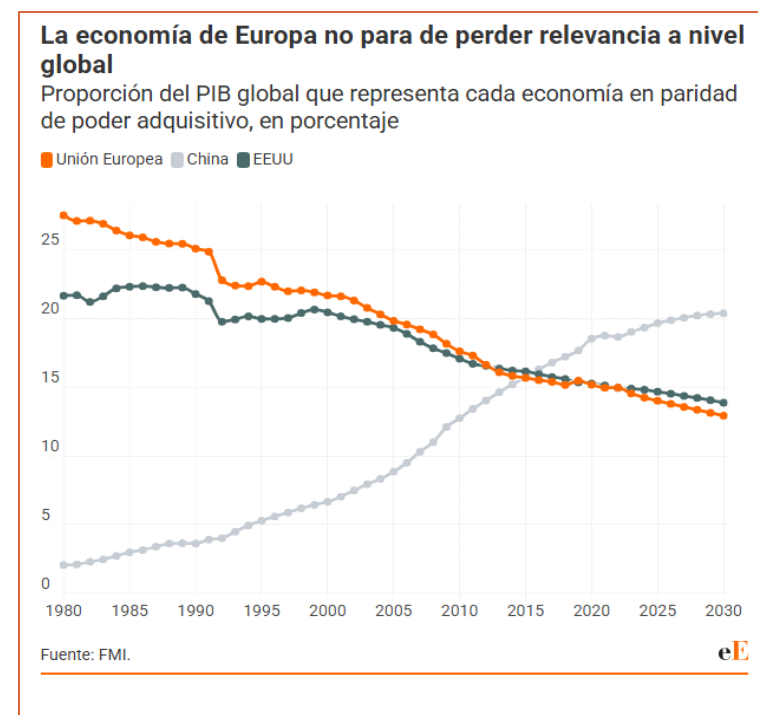
contribuido muy activamente a generar en Ucrania y otros lugares, y presupuestar para ello nada menos que 800 mil millones de €, en vez de plantearse dedicarlos a la mejora del estado de bienestar europeo, a la innovación para paliar su maltrecha competitividad, al maltratado sector agrario, o a la disminución de la insostenible deuda, se pretenden dedicar a comprar armas solo al amigo USA por imposición consentida o, en lenguaje para consumo en España, traducido a algo así como *“inversión sostenible para mejorar nuestra resiliencia tecnológica y nuestro sistema I+D+I en defensa”*; es posible que si ni siquiera las grandes estructuras del FMI o del Banco Mundial sean capaces de predecir con rigor las expectativas socio-económicas para el mes o el año próximo en la contribución a resolver el derecho de acceso a vivienda asequible, mucho menos las vamos a poder *imaginar* nosotros para las dos o tres décadas de previsible funcionalidad del PBOM.

Lo único que sí podemos hacer, porque son datos objetivos, es analizar cual ha sido la evolución económica del estado del bienestar europeo o de la OCDE en las dos o tres últimas décadas, las políticas que han contribuido a ello, e intuir como evolucionarán si se continua favoreciendo dichas mismas políticas que nos han traído hasta aquí, y sobre todo que trascendencia tendría para la viabilidad de la materialización del modelo estratégico del PBOM.

El primer aspecto que deberíamos analizar es la evolución del contexto económico de Europa a escala global. En este aspecto todos los análisis coinciden en que Europa ha perdido aproximadamente algo más de la mitad de su peso en el PIB global desde 1980, tal y como refleja el gráfico anterior (FMI y El Economista), donde pasa del 28% (1980) al 13% (2025).

Respecto a las causas, a primeros de diciembre de 2025 se ha difundido el Informe elaborado por Mario Draghi y Christine Lagarde, así como del nobel de economía Bent Holmström y Luis

Figura 1.1.



Garicano, en el que hacen una especie de llamada desesperada a que Europa actúe y corrija de inmediato el rumbo, lo cual, en el caso de los dos primeros, que han ocupado casi todas las escalas de responsabilidades de gobierno en el establishment europeo en las últimas décadas y aparentemente haber contribuido al actual estado de cosas, llama la atención que ahora se sorprendan de dicho estado. Respecto a las causas de dicho declive, coinciden casi todos ellos en el análisis de que las economías europeas han dedicado buena parte de las últimas décadas a **construir el mayor Estado de Bienestar del mundo, y un marco regulatorio** en el que todo lo que sea *regulable*, e incluso más, esté *regulado* y que, aunque lo primero tiene

AYUNTAMIENTO DE EL CUERVO DE SEVILLA

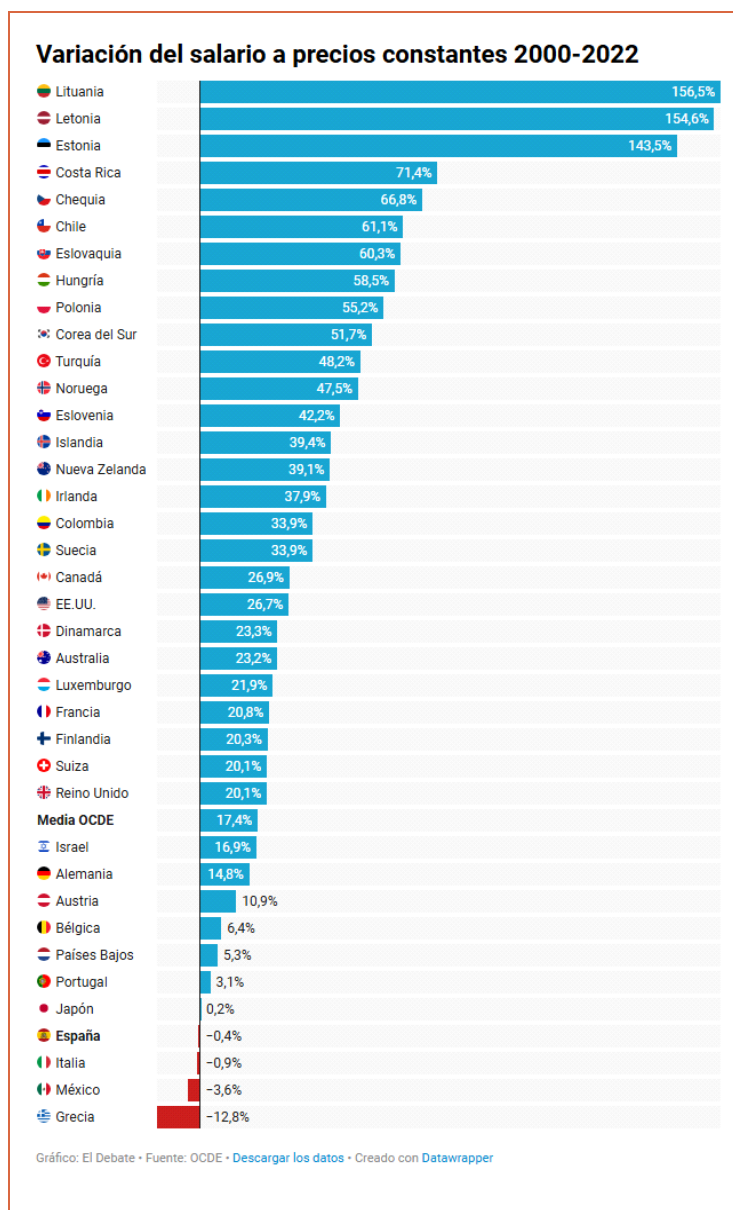
una obvia parte positiva, todo el tiempo dedicado casi en exclusiva a dichos dos pilares, ha restado tiempo al pilar básico del que se alimentan, que no puede ser otro que el **crecimiento económico**, y que cuando el mismo es escaso, no puede sustituirse indefinidamente por generación de deuda, ya que como dijimos en apartados anteriores eso solo puede generar herencia envenenada y esclavitud a las futuras generaciones que no son responsables de dichos errores recientes y actuales.

La deuda a su vez tiene siempre efecto inflacionario más o menos intenso, y su mantenimiento en el tiempo, a su vez tiene dos efectos, ambos malos, aunque el segundo no lo parezca:

-La inflación, principal consecuencia de generar **dinero deuda** ficticio y sin ningún soporte económico real, conlleva una pérdida de poder adquisitivo y empobrecimiento paulatino de la población al que ya nos hemos referido anteriormente, y la mayor transferencia de rentas conocida a las élites económicas, desde que se abandonó el patrón oro.

-La inflación hace que la deuda pública vaya también perdiendo valor con el paso del tiempo, lo que puede llevar a la paradoja de animar a los gobiernos *gastadores* a generar más deuda. Por otra parte si la inflación no se acompaña de corrección inmediata de los tramos de IRPF, el incremento de los salarios en porcentajes aproximados con la inflación puede llevar a la paradoja de que los crecimientos salariales incrementados, les sean aplicables tramos de IRPF superiores, generando una carga impositiva incluso superior al incremento de salarios y el empobrecimiento adicional de la población; pero este proceder maquiavélico es un maná recaudatorio para el Estado, con record de ingresos por IRPF e IVA, que

Figura 1.2.

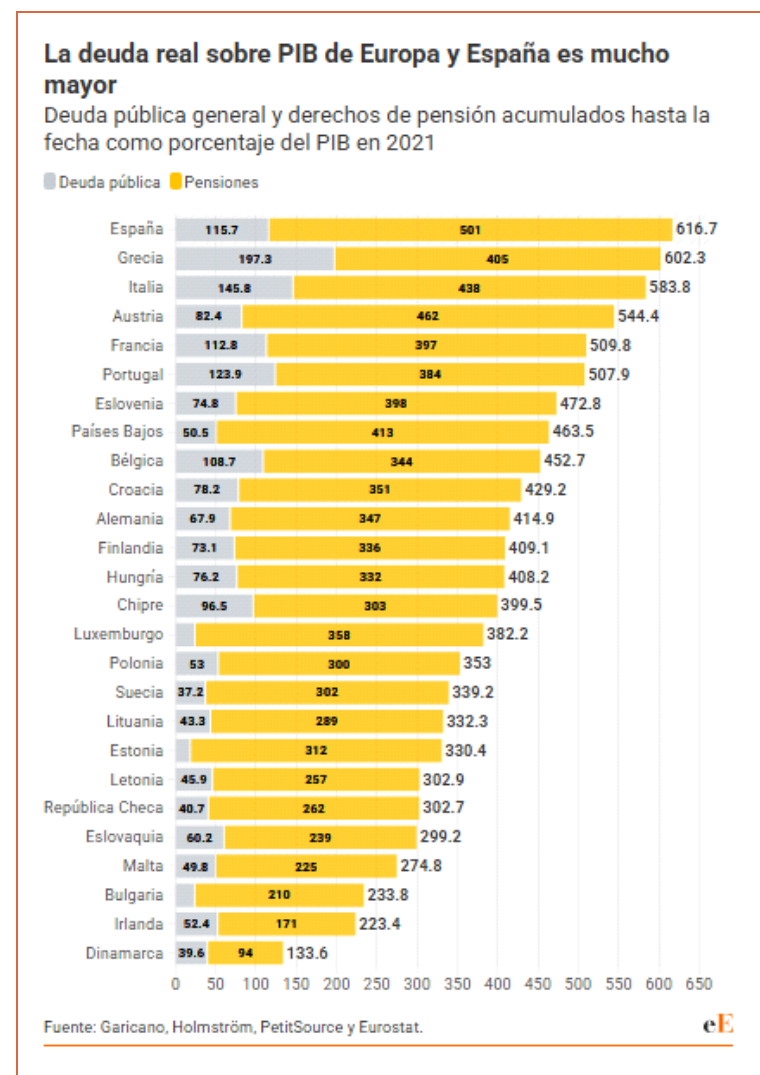


efectivamente desde los optimismos gubernamentales llevan a la banalidad de que la macroeconomía pase sucesivamente de ir como una moto a ir como un cohete, mientras que nada menos que el 26% de la población, su microeconomía doméstica ya está en riesgo de pobreza según INE, o que España tenga la 2ª mayor tasa de Europa en riesgo de pobreza infantil.

Respecto a como se encuentra la deuda pública española respecto al resto de Europa, es muy representativo el gráfico que se incluye en la Figura 1.3 de esta página, al que nos remitimos, que si bien no es la más alta de Europa, si lo sería si se le añaden los **derechos de pensión** acumulados, lo que inevitablemente, por más que se demore por el coste político que supone tomar decisiones impopulares, la Realidad siempre se acaba imponiendo, de hecho hace ya varios años que se van buscando artificios en tal dirección y Alemania, con mucha mejor economía que nosotros acaba de hacer un recorte de 40 mil millones de € en prestaciones sociales.

Respecto a la idea de intentar buscar una explicación adicional al efecto inflacionario en la pérdida de poder adquisitivo de los salarios, la Figura 1.2 de la página anterior es muy representativa de la posición de España respecto a la OCDE, en que a precios constantes, los salarios han disminuido un 0,4% en el periodo 2000-2022, frente a la media de la OCDE en que se han incrementado un 17,4%. Aparte de que algunos países que formaban parte del bloque del Este y que partían de un nivel muy bajo y que la integración en la UE les ha supuesto una revitalización substancial que explica sus posiciones en los primeros lugares, estimamos que la posición de España debe de explicarse también en una excesiva dependencia de actividades con escaso valor añadido como el turismo, el hecho de que seamos el país con más alta tasa de paro de la OCDE y el desmantelamiento de un sector industrial que no ha sabido reconducirse hacia nuevas tecnologías de alto valor añadido, o

Figura 1.3.



AYUNTAMIENTO DE EL CUERVO DE SEVILLA

simplemente el fomento del emprendimiento autónomo y startups y atracción de multinacionales de la economía innovadora. El ejemplo más claro a seguir es Irlanda e Islandia, que sufrieron una crisis de 2007 inmensamente más traumática y, al contrario que nosotros, decidieron no rescatar a su sector bancario irresponsable y han sabido adoptar políticas económicas de fomento de los sectores indicados, mientras que en España se opta por expoliar a impuestos y regulaciones a autónomos y pymes, el sector más creativo y principal motor económico de nuestra sociedad y, el resultado de los dos gráficos anteriores no puede ser más expresivo, y es un condicionante determinante para el PBOM, buscar fórmulas para incentivar la disponibilidad de espacio productivo para la implantación de actividades económicas, y suelo urbanizado residencial cuyo precio sea compatible con la promoción de vivienda protegida o con la capacidad económica de los compradores.

Sin duda esta evolución de los salarios de las actuales generaciones [Y-Milenials] y [Z-Zoomers], mucho mejor formadas, respecto a las dos anteriores [Boomers] (61-79 años) y X (45-60 años), sea la que mejor explique porqué éstos últimos, hace 3 o 4 décadas, no tuvieron ningún problema en el acceso a la vivienda a la que aspiraban y en adscribirse desde el progreso social y desde el esfuerzo a la clase media o media-alta en cuanto a capacidad adquisitiva, actualmente masacrada en las generaciones Y y Z.

Respecto a la cuestión de qué hacer ha escala europea, española-autonómica y municipal para revertir esta situación, o por lo menos indagar de forma aproximada en qué ámbito socioeconómico se va a desenvolver el futuro PBOM, vamos por partes:

a) Respecto a la escala supramunicipal, europea y nacional-autonómica:

Respecto a la apelación de los acomodados expertos Draghi,

Lagarde, Holmström y Garicano que citábamos al comienzo de este apartado que llaman desesperadamente a actuar drásticamente ahora, ya nos manifestamos que los dos primeros, tal vez tengan algo de responsabilidad cuando ocuparon cargos de alta responsabilidad de gobierno; no obstante, sintetizamos sus expresiones: Para Lagarde, el gran problema del Viejo Continente **es tener un modelo de crecimiento orientado a un mundo que está desapareciendo...el mundo no se detendrá por Europa, pero podemos decidir cómo avanzar...Europa necesita jugar un papel clave en el mundo de la inteligencia artificial...probablemente llegará antes de lo que nuestras instituciones y normativas estén preparadas para afrontar**; es decir, lo que aparentemente más sigue preocupando a Lagarde es **normativa reguladora** como si los ciudadanos europeos fuéramos, frente a estadounidenses, chinos, indios o neozelandeses, por citar a nuestros competidores relevantes, una especie de adolescentes perpetuos que precisamos unos cuidados y regulaciones particulares para que no nos descarriemos.

Por su parte Draghi concluye que *la competitividad en Europa ha caído tanto que ahora requeriría un cambio radical para sobrevivir*. Por su parte Garicano y Holmström, son más optimistas aún, **si Europa no actúa, para mediados de este siglo, podría seguir el camino de Argentina, su enorme prosperidad un lejano recuerdo, sus estados de bienestar en bancarrota y sus pensiones impagables; sus políticos atrapados entre extremos que hipotecan el futuro para salvarse en el presente...estos no son accidentes históricos, son consecuencias de nuestras decisiones, la Unión y los Estados miembros han confundido regulación con progreso y burocracia con integración....si la Unión Europea sigue estancada, nuestros países no podrán mantener lo que sus ciudadanos dan por sentado, como son las prestaciones por desempleo, atención médica gratuita, pensiones vitalicias y educación asequible, el crecimiento es necesario para cumplir con los compromisos existentes y la reciente avalancha de nuevos; el estancamiento convertirá el estado de bienestar europeo en una**

utopía del pasado y junto a estas aseveraciones incluyen el gráfico incluido en la Figura 1.3, sumando deuda pública y derechos de pensiones, ranking en el que España ocupa el primer lugar y que no puede ser más expresivo.

El conjunto de los cuatro expertos que suscriben el Informe consideran que *para lograr la necesaria prosperidad, necesitamos que la Unión recupere su propósito original, que es llegar a ser un organismo federal dedicado al desarrollo económico a través de un mercado común y libre. Denuncian que la UE ha desviado su misión hacia una multitud de agendas políticas y regulatorias que saturan su capacidad, olvidando que sólo una Europa próspera puede financiar el Estado de bienestar*. Para reconstruir el mercado único, plantean reformas legales profundas, en primer lugar proponen eliminar el uso de directivas, sustituyéndolas por reglamentos que garanticen reglas uniformes, porque según ellos *las empresas se enfrentan a 27 versiones distintas de unas supuestas reglas comunes*. Obviamente a ello desde España debemos añadir que la trasposición española de la directiva se puede traducir en 17 versiones regulatorias diferentes en cada Comunidad Autónoma. Finalmente concluyen el Informe afirmando que *Europa puede renacer si abandona la obsesión regulatoria, recupera la integración económica y confía en la capacidad innovadora de sus ciudadanos...una Europa mejor es posible si deja de construir muros de regulación y se centra, por encima de todo en la prosperidad*.

De dicho Informe tuvimos amplia referencia en la prensa económica a principios de diciembre de 2025, no sabemos aún la acogida que tendrán estas ideas por parte de D^a Úrsula y la Comisión Europea, nos constan referencias de prensa de que dijo conmovida **¡Tenemos que hacer algo!** pero a fecha de hoy seis meses después no tenemos constancia de que hayan hecho absolutamente nada. Sin duda cualquier concejal de cualquier municipio de Andalucía menor de mil habitantes, en media hora tendría capacidad para enumerar

a D^a Úrsula hasta un centenar de Directivas a derogar para empezar al resolver los problemas.

La situación nos recuerda el magistral ensayo de Joseph Tainter (18) acerca del *Colapso de las sociedades complejas*, que apunta la idea con numerosos ejemplos históricos, de cómo las sociedades civilizadas (*complejas* en términos de Tainter), tienden a resolver los problemas aumentando la complejidad del sistema social; esta tendencia en un principio resulta eficaz y rentable para asegurar la supervivencia a la hora de hacer frente a los problemas concretos pero, a medida que pasa el tiempo, el propio aumento de la complejidad (agendas regulatorias en términos actuales), va generando nuevos problemas y condiciones que exigen una aún mayor inversión en complejidad. Llegado un momento, conocido como el **punto de los rendimientos decrecientes**, los límites materiales al crecimiento hacen que la inversión en complejidad aporte cada vez menos beneficios, y dicho punto implica que la sociedad en cuestión ha pasado a ser **vulnerable al colapso**. En lenguaje más actual, lúcido y revulsivo, el reciente libro del psicólogo Fabián C. Barrio (19), llega a conclusiones similares, con la ventaja de que el análisis se realiza en el momento preciso del mayor ocaso geopolítico y económico de Europa de las últimas décadas.

Tal vez, en el marco de nuestra neutralidad como redactores, de recopilar opiniones objetivas razonadas y solventes sobre las materias con incidencia en la futura materialización del modelo estratégico del PBOM, sea conveniente también una breve referencia a la opinión del economista y divulgador Marc Vidal en reciente publicación (20), sobre el estado y problemas de la economía de la UE. Nos viene a

(18) Joseph Tainter, *The Collapse of Complex Societies*, Cambridge University Press, 1988.

(19) Fabián C. Barrio, *Los engranajes de Occidente*, Deusto, nov 2025.

(20) Marc Vidal. *Bruselas nos ha vendido*. Artículo y video de su Blog publicado en diciembre de 2025.

AYUNTAMIENTO DE EL CUERVO DE SEVILLA

decir, en referencia al estado económico de Europa en el contexto global:

Según Marc, Europa se está desindustrializando, su miopía geoestratégica hace que nuestras fábricas paguen la energía mucho más cara que nuestros competidores, dependen de insumos importados y pierden competitividad a un ritmo alarmante. Se está rompiendo el eslabón perdido de nuestro tejido productivo, ese know-how, ese conocimiento industrial y ecosistema de proveedores que tardó muchas generaciones en construirse. Una vez se quiebra esa cadena de producción y cierran talleres especializados, desaparecen proveedores locales.

Reconstruirla es casi imposible y Europa está corriendo el riesgo real de convertirse en importadora neta de tecnología y de bienes manufacturados, perdiendo soberanía productiva y quedando a merced de decisiones foráneas. En términos estratégicos estaríamos entregando toda nuestra prosperidad en bandeja, dependencia estratégica en estado puro. Ahora bien, ¿cómo hemos llegado hasta aquí? Es fácil culpar a la globalización o a la competencia asiática, pero debemos mirar también puertas adentro.

Según Marc, Europa sufre un déficit de liderazgo democrático. Muchos de quienes toman las decisiones cruciales resulta que no han sido realmente elegidos por la ciudadanía sino por pactos entre una euroaristocracia endogámica. El resultado, **políticas en su mayor parte desconectadas de la realidad productiva del continente** porque las élites aristocráticas políticas y económicas están a lo suyo, viviendo en una **burbuja regulatoria**, ignorando las aspiraciones y el bienestar de la ciudadanía común, que es a la que se deben.

Pero si hasta ahora hemos visto cómo Europa ha minado su propia fortaleza industrial con políticas imprudentes y liderazgos miopes, ¿qué pasaría si seguimos por ese camino sin cambiar nada? La

respuesta es un secreto a voces. **Si nada cambia, Europa se va a empobrecer tanto, cada vez más y perderemos relevancia tecnológica, económica y las próximas generaciones van a vivir en un continente pobre y peor que sus padres.** Ya lo estamos notando hace tiempo, alto desempleo juvenil en muchos países, fuga de talento, los jóvenes formados aquí emigran buscando oportunidades que aquí ya escasean, estancamiento económico.

¿Qué pasaría si no reaccionamos?, según Marc Vidal pasará que en 10 o 15 años Europa se convertirá en un museo industrial viviente, un lugar donde se muestra al turista las glorias del pasado, primeros coches, viejas fábricas, todo oxidado, pero donde ya no se construye el futuro. Seríamos como un parque temático de la revolución industrial. Entraremos en pabellones a ver máquinas de vapor, por ejemplo la de Watt o motores, como reliquias.

Mientras fuera de Europa, otros países diseñan los robots, los satélites, los algoritmos que dominarán el mundo moderno, **aquí todo son límites, regulaciones, normas, costes añadidos y eso sería nuestro epitafio.** Algún sitio, algún día alguien vería una tumba que pondría **aquí yace Europa, cuna de la industria y fallecida por desidia y sobrerregulación.**

Suena duro pero a este ritmo no es fantasía distópica sino que es una posibilidad real. Aunque la historia no está escrita del todo y Europa podría y debe recordar sus lecciones. En Europa fuimos líderes del mundo cuando combinamos innovación, pragmatismo, visión de futuro y cultura. Fuimos revolucionarios y aún tenemos talento, capital, mercados para resurgir. Ese declive no es irreversible si actuáramos. Necesitamos un golpe de timón valiente, reconocer errores, ajustar los plazos irreales, combinar la ambición climática, frenar algunas cosas, ser realistas con lo tecnológico y lo industrial. Significa invertir en energía competitiva, en formación, en I + D e IA, colaborar con nuestra industria, pymes y autónomos en vez de asfixiarlos con

AYUNTAMIENTO DE EL CUERVO DE SEVILLA

normas y regulaciones absurdas, exigir reciprocidad de nuestros socios. No podemos ser el único mercado abierto ingenuamente y debemos democratizar más nuestras instituciones europeas para que respondan al interés de los ciudadanos de a pie y no sólo a los burócratas y a sus lobbies. ***Lo que pasa que seguramente pedir que lideren esa aventura a los que nos han metido en este lodazal es entre absurdo y suicida.***

La pregunta clave para Marc Vidal es si nosotros como sociedad vamos a permitir que Europa firme su sentencia de muerte económica, sin más, porque la responsabilidad final recae en todos nosotros, en exigir cuentas a la forma de gobernanza que nos ha traído hasta aquí. Podemos seguir dormidos hasta la decadencia o despertar. Podemos dejar que otros escriban las reglas o participar en el juego. *Europa está a tiempo de evitar ser sólo la cuna gloriosa de la industria pasada o convertirse también en el protagonista de un futuro brillante que se está preparando.*

b) Respeto a la escala municipal:

Respecto a qué hacer desde la planificación escala local y en particular el PBOM, respecto al negro panorama y contexto globalista o supramunicipal antes descrito:

Pues en primer lugar ser conscientes de la realidad y, al contrario que en Europa, en que los propios analistas [poficiales] del stablishment del Informe de las élites económicas antes citado ven la realidad, pero desde la gobernanza de los poderes no se hace nada; desde los municipios como último refugio de democracia participativa real, fomentar que la ciudadanía común sea cada vez más consciente de la realidad, y se apueste por una planificación en la que la **sostenibilidad**, tal y como se concibió en su origen, vaya acompañada de la imprescindible [prosperidad] de la población, y a facilitar desde el PBOM, desde los principios básicos de

[flexibilidad] y [simplificación] orientadores de la LISTA, su puesta en práctica real, tratando por todos los medios a nuestro alcance de revertir y de no contagiarnos de la epidemia de discordancia cognitiva que caracteriza desde hace décadas a toda la gobernanza supralocal, y que a escala autonómica hemos tenido oportunidad reciente de comprobar, con la promulgación del Reglamento de dicha LISTA, el más hiperregulador y contradictorio con los principios que justificaron la promulgación de la Ley, reproduciendo las discordancias entre los objetivos buenistas y resultados indeseados de su implementación práctica característicos de la gobernanza europea, nacional y autonómica que nos ha llevado hasta aquí y que hemos descrito en el anterior apartado a), o en el caso del Urbanismo dictar unas Normas Directoras, en las que se impone a los municipios y a los profesionales del Urbanismo regalar a la Consejería competente de 1 a 2 semanas de trabajo por Plan, imponiéndoles requisitos de presentación y de sistemas de trabajo que, aparte de extractivos de recursos ajenos, prescinden de elementales principios de **neutralidad tecnológica** (21) y del objetivo prioritario de la LISTA de [simplificar] los instrumentos de planeamiento urbanístico.

Por lo tanto desde un municipio como El Cuervo, relativamente poco condicionado por la planificación supramunicipal, debemos de poner en práctica un PBOM coherente con una **Agenda municipal de sostenibilidad PROPIA** (las Agendas ajenas son todas estrictamente [voluntarias] para la mejora de los derechos básicos de su ciudadanía en cuanto a acceso a la vivienda adecuada y asequible, mayoritariamente *en propiedad*, a espacios de trabajo, de educación,

(21) Hay una dilatada tradición de normativa europea, estatal y autonómica que excluyen prácticas contrarias al principio de neutralidad tecnológica:

-Artículo 6.c) de Ley 1/2014, de 24 de junio de Transparencia Pública de Andalucía.

-Artículo 2.a) de Real Decreto 203/2021, de 30 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de actuación y funcionamiento del sector público por medios electrónicos.

AYUNTAMIENTO DE EL CUERVO DE SEVILLA

cuidados y de ocio, en condiciones de prosperidad y de mejora para las nuevas generaciones respecto a las anteriores, aún reconociendo que ello sea una labor hercúlea por los condicionantes de las acreditadamente inadecuadas regulaciones supralocales sobre las que debemos de fomentar en la ciudadanía una actitud lo más consciente y crítica posible, como recurso imprescindible para desde los municipios, como casi el último reducto de espacio participativo democrático de decisión que queda, poner en marcha la revolución del sentido común para que la gobernanza de Europa vuelva a poner en primer plano **los intereses reales y cotidianos de la ciudadanía europea** en vez de los de las élites económicas y políticas que anualmente se reúnen en el Foro de Davos, cuyo lema de referencia (excepto para ellos) es una sociedad para 2030 en la que **[no tendrás nada y serás feliz]** y que los tradicionales derechos elementales a disfrutar de una vivienda propia, de vehículo o acceso a servicios públicos, pasen a ser gestionados por multinacionales y fondos de inversión en paraísos fiscales que nos permitirán solo bajo **suscripción** para todo (los que puedan pagarlo) acceder a dichos derechos tradicionales que se pretenden convertir en un bien de consumo más.

1.5. EL NUEVO PBOM ANTE LOS RETOS TECNOLÓGICOS Y SU INCIDENCIA EN LA ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN URBANA MUNICIPAL.

1.5.1. RETOS DEL PLANEAMIENTO Y DE LA CIUDAD Y DE LA CIUDADANÍA INTELIGENTES.

A medida que la tecnología avanza, el planeamiento puede aprovecharla desde la libertad de elección tecnológica y asimismo poner las bases de la **[ciudad inteligente]** en la planificación urbanística y en la gestión de todos sus servicios.



La revolución del Big Data y la analítica urbana está transformando el planeamiento urbanístico de maneras que apenas estamos comenzando a comprender. En un mundo donde la cantidad de datos generados por las ciudades es abrumadora, el desafío y la oportunidad para los urbanistas es cómo aprovechar estos datos para crear entornos urbanos más eficientes, sostenibles y habitables.

La integración de datos y la inteligencia artificial en el urbanismo no es solo un paso hacia ciudades más eficientes, sino también hacia sociedades más sostenibles y equitativas. Al aprovechar libremente estas tecnologías, podemos transformar nuestras ciudades en modelos de sostenibilidad que no solo enfrenten los desafíos del presente sino que también pavimenten el camino hacia un futuro más verde y próspero. En esta revolución urbana, los datos y la IA son, sin duda, los protagonistas.



Tal y como quedó acreditado en la Memoria de Información-Diagnóstico, especialmente la tecnología SIG, nos permite un conocimiento muy detallado de la morfología de la ciudad existente y de territorio, y lo que es más importante la distribución y características de la población, lo que permitirá dar respuesta muy personalizada desde la ordenación, no solo para establecer ordenanzas coherentes con las preexistencias y los objetivos que se pretendan respecto a su evolución, sino a orientar la ubicación de los equipamientos más adecuados y cercanos a las necesidades y vulnerabilidades de las personas y construirles un entorno que les facilite su cotidianidad vital.

La participación urbana digital también proporciona una valiosa fuente de datos que pueden ser analizados para entender mejor las necesidades y comportamientos de los ciudadanos. A través de encuestas en línea, mapeo participativo y otras formas de retroalimentación digital, los planificadores pueden recoger datos bastante detallados sobre cómo la gente utiliza y percibe los espacios urbanos, lo que permite tomar decisiones basadas en dichas

referencias para mejorar la calidad de vida en la ciudad. A tal efecto al inicio de la elaboración de los trabajos del PBOM, se difundió una encuesta web en Google Forms, que permitió pulsar la opinión de la ciudadanía sobre en torno a medio centenar de temáticas de interés urbanístico, que han sido de gran utilizar al equipo redactor para complementar la visión y aspiraciones facilitada en diversas reuniones con los Servicios y representantes municipales. Durante los periodos de consulta y exposiciones públicas durante la tramitación restante, se seguirán ensayando mecanismos de participación promoviendo una mayor inclusión, transparencia y colaboración en la elaboración y tramitación del PBOM.

A su vez, en la gestión posterior del Plan y de la ciudad, aunque estemos en un mediano municipio rural de unos 8.700 hab, cualquier tamaño, con las lógicas diferencias de escala, es susceptible de evolucionar hacia un modelo de ciudad inteligente, promoviendo una mayor eficiencia, sostenibilidad, y mejora de la prestación de servicios públicos y de la calidad de vida urbana. La evolución hacia estos modelos dependen de una red compleja de tecnologías de la información y comunicación (TIC) para su funcionamiento. Si bien estas tecnologías ofrecen numerosos beneficios, también presentan vulnerabilidades. A medida que los servicios urbanos se digitalizan, es fundamental garantizar que la privacidad de los ciudadanos no se vea comprometida y también asegurar que los ciudadanos tengan control sobre qué información se recopila sobre ellos, cómo se utiliza y en especial la neutralidad tecnológica en la relación con las Administraciones.

Pero el uso de las TIC, SIG o de IA no pueden ser ni una obligación ni un fin encerradas en si mismas, sino que tienen que tener utilidad efectiva y práctica en los resultados, tanto en la planificación del propio PBOM, como en la gestión posterior del Plan. Es conveniente recordar que la digitalización empezó siendo *voluntaria* y respetuosa con quienes no quisieran o no pudieran digitalizarse, y ha pasado en

la última década a clara vocación de imposición regulatoria, hasta el extremo de que los ciudadanos y profesionales trabajemos gratuitamente para todas las Administraciones, proporcionándoles a cada una de ellas los datos en los formatos y programas que a cada Administración se le ocurra y a generar graves problemas de exclusión y de accesibilidad a los servicios públicos, especialmente de mayores y sectores más vulnerables. Por lo tanto, se hace necesario abandonar la sublimación de la digitalización obligatoria mientras sigan habiendo, aunque sean residuales, personas que no tengan acceso o dificultades de relacionarse con las Administraciones por dichos medios.

Frente a Europa y Canadá, donde se sigue viendo la IA como una amenaza a la que poner barreras y regulaciones, o se utiliza la digitalización como sistema de control, de exclusión ciudadana o de vampirización de recursos privados, en EEUU y Asia la prioridad es **implementar** la IA en todo el tejido productivo **en lugar de regularla e imponer soluciones tecnológicas**, *fomentar* la libertad de elección de soluciones en vez de *imponer* la formación de su ciudadanía en habilidades digitales y en IA desde la diversidad y neutralidad tecnológica, desde el convencimiento de que la IA no es el fin del mundo sino el principio de un nuevo mundo y una oportunidad para potenciar la innovación y ser un motor de cambio en el mercado laboral, trayendo consigo tanto desafíos como oportunidades. Intentar regular o desincentivar esta tecnología enfocándose solo en sus aspectos negativos nos podría relegar a un segundo o tercer plano en la competitividad mundial. Adaptarse a esta nueva realidad es clave para aprovechar sus ventajas y mitigar sus efectos negativos. Es patente que muchas profesiones, especialmente los trabajos más rutinarios o administrativos quedarán obsoletos, pero se abre al mismo tiempo el camino a nuevos empleos y formas de interactuar con la tecnología, el reto es cómo imaginamos el espacio laboral del futuro inmediato, donde previsiblemente el trabajo no te lo va a quitar un robot, sino personas que sean capaces de llevarse mejor

que tu con los robots o dirigir más adecuadamente las labores a delegar en la IA o aprender a hacerle las preguntas o instrucciones adecuadas para automatizar procesos.

1.5.2. LOS RETOS DEL ACCESO A LA ENERGÍA ASEQUIBLE, EFICIENTE Y RENOVABLE.

Continuando con el hilo de la IA, y las ingentes cantidades de energía que consume cualquier centro o nodo de datos, es conveniente plantearse los retos a los que estará sometido el desarrollo de la ordenación estratégica del futuro PBOM, desde el ámbito de la sostenibilidad energética y el origen de las fuentes a utilizar, especialmente para el municipio de El Cuervo, lastrado en los últimos años como la mayor parte de la provincia de Sevilla, por la dificultad o imposibilidad de acceso a nuevas demandas relevantes de potencia, por incapacidad de las actuales infraestructuras territoriales, cuando curiosamente cada vez más vemos noticias de sobreproducción de fuentes de origen renovable (solar y eólica) en determinados tramos horarios por falta de infraestructura de almacenamiento o de infraestructura de transporte. Está claro que aquí subyace un problema de planificación energética a escala estatal.

El problema no es nuevo ni exclusivo de El Cuervo, hace unos meses, la Asociación de Empresas de Energía Eléctrica (Aelec), puso de manifiesto en un informe, que en el año 2024 en España se registraron solicitudes de acceso y conexión de demanda energética por valor de 67.154 Megavatios (MW). De toda esta magnitud, se concedió únicamente una décima parte de la demandada (6.182 MW), mientras que otros 27.813 MW se encuentran actualmente en proceso de tramitación, pudiéndose conceder o rechazar. En contraparte, 33.159 MW, prácticamente la mitad (el 49%) de toda esta demanda fue *denegada*.

AYUNTAMIENTO DE EL CUERVO DE SEVILLA

Los datos ponen de manifiesto el enorme potencial en inversiones que el país está desaprovechando en diversos sectores, como los Centros de Procesamiento de Datos (CPD), el almacenamiento, los planes urbanísticos o el sector industrial, el cual muestra de manera particular un notable "apetito" inversor, cuestión especialmente grave dada su capacidad para generar empleo cualificado y estable y crecimiento sostenible.

Factores como el impulso a las energías renovables, la calidad del suministro energético o la posibilidad de encontrar un precio competitivo hacen, según Aelec, que España sea un destino muy atractivo para invertir en diferentes sectores. Sin embargo, todo ese embotellamiento a la hora de conceder las solicitudes de acceso y conexión, unido a los planes de descarbonización que están presentando otros vecinos europeos, podría provocar que una parte de la inversión huyese de España en busca de otros destinos.

Para la patronal energética, la razón principal por la que se están denegando tantas solicitudes se debe a una **falta de capacidad de las redes de energía eléctrica**.

Analizado el documento en trámite por el Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico de **Propuesta inicial de desarrollo de la red de transporte 2025-2030**, integrado en el marco del **Plan Nacional Integrado de Energía y Clima** (PNIEC) y comparando el mapa de estado actual y proyectado, no vemos actuaciones relevantes que puedan mejorar la capacidad de demanda energética en la comarca, por lo que, sería conveniente, en la medida en que administrativamente se esté a tiempo, a realizar esfuerzos de coordinación de los municipios de la comarca para que se pudieran implementar desde dicha planificación mejoras necesarias, en un momento en que la mayoría de municipios se encuentran tramitando sus planeamientos generales, en el marco del programa de apoyo de la Diputación de Sevilla.

Otro de los retos, aunque en el Plan antes indicado tiene entre sus objetivos mejorar la capacidad de integración en el sistema de fuentes renovables intermitentes, y mejorar la seguridad del sistema global, los expertos aconsejan, en especial tras el episodio de apagón general de hace unos meses, la necesidad de prórroga de las centrales nucleares actuales para la adecuada estabilidad del sistema, que al parecer está al límite en cuanto a incorporación de porcentajes mayores del actual (58% en 2024), sin inversiones relevantes en cuanto a almacenamiento y estabilidad del sistema.

Además nos encontramos ante una evolución muy reciente de la energía nuclear en dos innovaciones:

- En la energía tradicional de *fisión*, en los Small Modular Reactor (SMR), prefabricados y de un funcionamiento mucho más seguro.

- En la energía nuclear de *fusión*, totalmente limpia e ilimitada, que es previsible su explotación comercial en el plazo de unos 10 años, y que España es una de las candidatas a la ubicación de las primeras implantaciones experimentales en Europa.

Estimamos que el futuro claramente será la energía de *fusión*; no obstante, en tanto madura en términos de explotación comercial dicha previsión tan esperanzadora para la humanidad, seguramente deberemos convivir durante 2 o 3 décadas con la nuclear de fisión y los SMR referidos como única solución técnica competitiva que dé estabilidad a un sistema de producción discontinua como las renovables, en un panorama geoestratégico en el que la UE, desde su habitual ingenuidad ha tenido la extraña habilidad de prescindir del gas ruso, y en España del ruso y del argelino al mismo tiempo, a cambio de pagarlo 10 veces más caro al supuesto amigo USA, al que lo único que le importa y guía es su geoestrategia económica

AYUNTAMIENTO DE EL CUERVO DE SEVILLA

depredadora de recursos ajenos, ya sea en Ucrania, Venezuela u Oriente Medio. En marzo de 2026 por parte de D^a Úrsula se ha reconocido el grave error estratégico alemán de prescindir de la energía nuclear, como si ella no hubiera tenido ninguna responsabilidad en dicha decisión como ministra de los gobiernos de A. Merkel de los que formó parte, y ahora se pretende tener credibilidad para impulsar en la UE la energía nuclear SMR a través de la comisaria responsable de energía que es de todos conocido su entusiasmo por dicha fuente energética calificada de [verde] y sostenible e inocua según convenga o imponga la Realidad o el sentido común.

Por lo tanto si la perspectiva a corto plazo para proporcionar energía suficiente más eficaz se dirige hacia las innovaciones referidas, cabe cuestionarse, si se debe de seguir planificando la generalización de grandes implantaciones de fuentes renovables intermitentes (solar y eólica), sobre las que es cuestionable que el sistema eléctrico y de distribución admita para su estabilidad proporciones superiores a la actual, y que generan un fuerte impacto paisajístico en los términos en los que se ha venido actuando, o debe de prevalecer un principio de cierta cautela.

En cualquier caso, el criterio de cautela que se ha trasladado al municipio, es la conveniencia de intervenir desde el PBOM desde la competencia urbanística municipal en dos líneas de actuación:

- Por una parte, la planificación como un sistema general más de posibles alternativas de ubicación de un parque solar en régimen de **comunidad energética local** para autoabastecimiento del núcleo urbano de todo su parque residencial y parte de actividades económicas, para lo que bastaría una implantación de unas 18-20 has.

- Por otra parte, establecer un límite de saturación del

término municipal, en torno a 2 a 3 veces (unas 40-60 has) de sus necesidades de autoabastecimiento, en asunción de solidaridad en cuanto a contribución a disminución territorial de emisiones globales, en términos que estimamos que serían compatibles con la preservación del paisaje y actividad primaria de la dehesa de nuestro término municipal y que constituye su seña de identidad.

Por supuesto, dichos límites no afectarían a los pequeños huertos solares que puedan proporcionalmente precisar las actuaciones ordinarias o extraordinarias, en las que también debería fomentarse el autoabastecimiento energético.

1.6. EXPECTATIVAS Y ASPIRACIONES QUE JUSTIFICAN UN NUEVO PBOM.

Una vez acreditado el consenso sobre la necesidad de un nuevo PBOM y que las *incertidumbres* de la experiencia reciente sobre lo que supone afrontar dicha labor, y que ni siquiera los condicionantes del contexto socio-político-económico, intimidan (de momento) ni a los representantes municipales, ni a la ciudadanía, ni menos aún al equipo redactor, cabe plantearse cuáles son esos retos y aspiraciones tan intensos o ilusionantes como para, no solo afrontar de cara las incertidumbres, sino estar convencidos de que vamos a colmar por lo menos una buena parte de las expectativas, aspiraciones y objetivos más relevantes, no solo para plasmarlas en el PBOM, sino para poner los medios para su materialización a corto, medio y largo plazo, porque estamos trabajando desde la [Realidad] objetiva actual para su transformación en una nueva realidad que pensamos que integrará los retos y resolverá los problemas más patentes actuales.

AYUNTAMIENTO DE EL CUERVO DE SEVILLA

La definición del proyecto urbano-territorial sostenible para El Cuervo, a través de nuevo PBOM, tiene por objeto establecer los elementos básicos para la organización y estructura del término municipal, vertebrándolo territorialmente con el entorno, y que se constituya en referente de todos los demás instrumentos de planificación sectorial y municipal. La nueva LISTA nos orienta a que el planeamiento general municipal sea concebido (en contraste con el determinismo del anterior marco de la LOUA) desde una perspectiva más **estratégica y flexible**, orientada a sintetizar e integrar las actividades territoriales en un proyecto coherente y diferenciando diversas escalas de vinculación (*normas, directrices y recomendaciones*) que a su vez sean coherentes y compatibles con el modelo de la planificación territorial antes comentado.

Es conveniente dejar constancia que, aparte de los pequeños espacios naturales protegidos Red Natura y ZECs de la **Laguna de los Tollos** y de arroyo **Salado de Lebrija-Las Cabezas** y de los espacios protegidos por el PEPM ZH-8 (Laguna de Los Tollos con configuración más amplia que la ZEC) y CS-3 Sierra de Gibalbín, el municipio carece de otros espacios naturales de protección supralocal salvo determinados dominios públicos (DPH, vías pecuarias, carreteras...). No obstante, desde la escala de decisión local-municipal, se estima conveniente evaluar si procede preservar desde criterios paisajísticos y patrimoniales, otros espacios.

A escala de núcleo urbano, el mayor reto será profundizar en la escala de la **ordenación detallada** y en la mejora de la ciudad existente, que es en la que se produce una mayor obsolescencia o nuevas aspiraciones de política urbanística municipal, así como la necesaria visión global e integradora propia de la escala de ordenación del PBOM, si bien la labor de completar la ordenación de los escasos huecos existentes en la malla urbana corresponderá legalmente a la escala de ordenación detallada de las ATUs correspondientes, y se delegará en su mayor parte a la fase siguiente

de documento del PBOM para aprobación inicial, ya que el objeto del Avance, según dispone el artículo 77 de la LISTA, se debe centrar en las propuestas generales del modelo de ordenación y, cuando se concrete el mismo, profundizar en la fase siguiente en la **ordenación detallada**.

Respecto al suelo rústico colindante al núcleo urbano, dada la dinámica demográfica, y la relevante capacidad del suelo urbano existente, así como de los Sectores urbanizables con Plan Parcial aprobado que se integran, no es previsible que haya demandas relevantes de incorporar desde el PBOM nuevas **Propuestas de delimitación de ATUs** de carácter residencial. Aparte de estas iniciativas concretas, se estima muy conveniente la integración en el **modelo de ordenación estratégica a medio y largo plazo** de aquellos suelos con capacidad de acogida idónea para que se pueda dar respuesta a necesidades de desarrollo sobrevenidas durante un horizonte temporal de operatividad del PBOM, estimado en unas 2 a 3 décadas, en las que es imposible en este momento, y más en el contexto socioeconómico de incertidumbre y de retos tecnológicos descritos en los dos apartados 1.4 y 1.5 anteriores, ni siquiera intuir la evolución de dinámicas por ahora indiciarias de revertir el estancamiento poblacional, incentivando las condiciones de implantación de actividades económicas y de mejora de la calidad de vida en un entorno rural con relevantes valores ambientales y paisajísticos, que puede atraer a sectores específicos de población que puedan ver atractivo el teletrabajo desde el medio rural muy bien comunicado con redes de transporte muy diversificadas desde Jerez y Lebrija.

1.7. COHERENCIA CON LOS SUPUESTOS LEGALES DE REVISIÓN PREVISTOS EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE, Y LA PROCEDENCIA DE SU SUSTITUCIÓN POR UN PBOM.

Las Normas Urbanísticas (NNUU) de las NNSS vigentes, en su artículo 1.6. establece algunas circunstancias de [revisión], entre las que se encuentran:

[p] cuando otras circunstancias sobrevenidas de análoga naturaleza e importancia lo justifiquen, por afectar a los criterios determinantes de la estructura general y orgánica del territorio, o de la clasificación del suelo, y así lo acuerde motivadamente el Pleno del Ayuntamiento.

f) Cuando la Corporación municipal cambie de modo sustancial de criterio en relación con la política que inspira las Normas Subsidiarias[.]

Es patente que, la entrada en vigor de la LOUA un año después de la aprobación de las NNSS-2001, la reforma estatal muy relevante de la legislación estatal del suelo de 2007, la entrada en vigor del POTA, y posteriormente la LISTA, aparte de numerosas innovaciones de legislación sectorial, son circunstancias sobrevenidas claramente suficientes para acometer la [revisión] o la sustitución por un nuevo planeamiento..

No obstante, a la vista de lo dispuesto en la Disposición transitoria 2ª de la LISTA, [Desde la entrada en vigor de la Ley, no será posible iniciar la revisión de los Planes Generales de Ordenación urbanística.....debiendo procederse a su sustitución por los instrumentos que en esta Ley se establecen]

Por lo tanto, aunque estemos en términos [prácticos] en supuesto de

que es necesario revisar o más bien [sustituir] el planeamiento general vigente por simple agotamiento y obsolescencia en los aspectos analizados en el apartado 3 de la Memoria de Información, no es posible jurídicamente emplear el concepto [revisión], sino que, en virtud de la DT 2ª de la LISTA antes citada, lo único que cabe si el planeamiento general vigente está obsoleto o no es adecuado para los actuales objetivos de política urbanística municipal, es [sustituirlo], por la figura prevista en la LISTA, y que para un municipio de las características de El Cuervo de Sevilla, algo inferior a 10.000 habitantes, la figura procedente es la de un Plan Básico de Ordenación Municipal (PBOM), que comprenda en dicho documento [simplificado] tanto la escala de ordenación general como la detallada para el suelo urbano.

La LISTA, al contrario de todas las nuevas leyes urbanísticas o de suelo, es más realista y no se establece ni plazo ni obligatoriedad alguna de que el planeamiento general vigente, sea del régimen LOUA, o algo anterior como en nuestro caso, deba adaptarse al nuevo marco urbanístico. Lo que ocurre es que su complejo régimen transitorio, en especial el apartado 3 de su DT 2ª especifica respecto a las modificaciones del planeamiento general vigente que [no pudiendo delimitar actuaciones de transformaciones urbanísticas en suelo no urbanizable hasta que se proceda a su sustitución conforme a lo previsto en el párrafo anterior]. Con lo cual, en el caso como en nuestro municipio, aunque hay suelo urbanizable ordenado y sectorizado suficiente, si se quisieran buscar alternativas diferentes en suelo rústico no sería viable plantear una innovación para tal finalidad.

Por otra parte, a la vista del diagnóstico de la situación actual, se dan los siguientes supuestos adicionales asimilables a los del artículo 86.2 de la LISTA (y artículo 120 R-LISTA), que suponen supuesto de revisión y la procedencia del **ejercicio de la plena potestad planificadora** a través de la sustitución del planeamiento general vigente por un

PBOM:

-Es necesaria la adopción de nuevos criterios respecto a la ordenación y la clasificación del suelo, y un nuevo **modelo de ordenación estratégica** como consecuencia de nuevos objetivos de política urbanística municipal.

-Desde la aprobación de las NNSS-2001 y PGOU-AdP-2009, han aparecido bastantes "circunstancias sobrevenidas" que si bien aisladamente no incurrir en supuesto de revisión, o de necesidad de nuevo Plan, en su conjunto son indicadores de apreciables desajustes y obsolescencia del modelo actual, y debe aprovecharse el nuevo Plan para una mayor adecuación a las circunstancias actuales, dentro del marco de una reflexión general sobre la vigencia del modelo global y de detalle del planeamiento general vigente, sustituyendo un modelo de planificación propio del régimen LOUA, extremadamente determinista, inflexible y caracterizado por su complejidad; por una planificación, especialmente en suelo rústico y huecos de suelo urbano, caracterizada por su carácter **estratégico**, por la **flexibilidad** y **simplificación** de determinaciones, aprovechando todas las potencialidades del régimen LISTA, si bien, tal y como hemos acreditado en apartados anteriores, la **simplificación** de contenidos los nuevos instrumentos de planeamiento, tampoco estamos convencidos de que en términos prácticos sea así.

Asimismo es patente que nos encontramos prácticamente en todos los supuestos del apartado 2 del artículo 120 del R-LISTA para la revisión **íntegra** del modelo vigente y, a través de la **sustitución** del mismo del mismo, el ejercicio pleno de una nueva potestad planificadora municipal:

2. Los instrumentos de ordenación urbanística general deberán ser revisados, en todo caso, cuando se produzca alguna de las siguientes circunstancias:

.....

b) Por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico, territorial, ambiental, patrimonial o económico que incidan de forma sustancial sobre la ordenación urbanística establecida, provocando que el modelo de ordenación haya dejado de responder al interés general o que hayan quedado de imposible ejecución la mayor parte de sus determinaciones.

c) Por encontrarse el instrumento manifiestamente desfasado, bien por haber transcurrido el plazo fijado en el mismo para su revisión..

Al darse en mayor o menor grado casi todos los supuestos anteriores, estimamos plenamente coherente con el régimen general de toda innovación que determina el citado artículo 86 de la LISTA y que estamos, por lo tanto, ante un mero ejercicio plenamente responsable de la potestad de innovación del planeamiento para su mejora y adaptación a nuevos objetivos de política urbanística municipal propuestos por los responsables políticos en coherencia con las actuales aspiraciones de sus vecin@s. Tal y como han confirmado numerosas STS, **la potestad para revisar o modificar el planeamiento es discrecional (ius variandi), de modo que, dentro de los márgenes establecidos en la normativa aplicable, el planificador urbanístico dispone de libertad para escoger, entre las distintas alternativas posibles, la que considere más conveniente para la satisfacción del interés público.** Libertad de criterio -no condicionada por derechos adquiridos, ni por compromisos anteriores de la Administración- que no puede ser sustituida, en el núcleo de oportunidad, por la distinta opinión o voluntad de los particulares. Asimismo según la STS de 20-04-2011 **la potestad para establecer, reformar o cambiar la planificación urbanística no es solo una potestad, sino que constituye,**

además, un deber administrativo de inexorable cumplimiento cuando las circunstancias del caso lo exijan....estas circunstancias del caso vienen representadas por la satisfacción de los intereses generales, que puedan demandar los cambios precisos para mejorar y perfeccionar la ordenación del suelo. En definitiva, la potestad de planeamiento incluye la de su reforma o sustitución, para realizar los ajustes necesarios a las exigencias cambiantes del interés público

Por lo tanto, dado el nivel de obsolescencia del planeamiento general vigente por simplemente responder *parcialmente* al caducado régimen LOUA o anterior, estimamos que más que ante una posibilidad, estamos claramente ante el supuesto de deber administrativo de inexorable cumplimiento al que se refiere la STS citada.

1.8. ESTADO DE DESARROLLO Y CAPACIDAD OPERATIVA DEL PGOU-AdP VIGENTE.

Según se dedujo del análisis realizado en los apartados 2.7 y 3 de la Memoria de información, el grado de desarrollo alcanzado, a pesar de la crisis económica y las propias complejidades y rigidez del régimen LOUA, ha sido relevante en cuanto a aprobación de planeamiento de desarrollo de suelo urbanizable desde 2003 a 2009, si bien la crisis económico condicionó que continuasen los procesos posteriores de ejecución.

La capacidad del modelo vigente con suelo urbanizado o por lo menos ordenado es la siguiente:

-Viviendas existentes:	3.987 viv
-Solares:	642 viv

-Sectores urbanizables con PP aprobado:	424 viv
Total:	5.063 viv

Aparte hay ámbitos de UEs en suelo urbano sin planeamiento, con una capacidad aproximada de 61 viviendas, que previsiblemente en la escala de la ordenación detallada se mantendrán con capacidad similar.

Aparte de ello de suelo productivo se dispone de los Sectores SUO-2 (17,33 has) y SUO-3 (32,40 has).

Por lo tanto, la capacidad real actual de solares, se encuentra en un porcentaje del 16,10% de las viviendas existentes, claramente superior al 10%, que es a partir de cuando se pueden producir situaciones de escasez de oferta. Además existen una capacidad adicional potencial de Planes Parciales aprobados de 424 viviendas adicionales.

El problema real de escasez es el de suelo para vivienda protegida, ya que en la oferta de solares no la hay, y a los Planes Parciales vigentes, por su fecha de aprobación no le fue exigible reserva de vivienda protegida, mas allá de que el Ayuntamiento decida destinar a dicho sector el 10% de cesión de aprovechamiento.

Por lo tanto, la consulta pública del Avance es un buen espacio de concertación para tratar de gestionar que alguna parte de la capacidad existente o panificada se pudiera destinar a vivienda protegida, con los incentivos previstos en la Ley 5/2025, de 16 de diciembre, de Vivienda de Andalucía y, de no lograrse dicha concertación se deberá de planificar dar respuesta específica desde el PBOM a las necesidades mínimas diagnosticadas a diez años de 117 viviendas protegidas.

Por lo tanto estamos más ante un agotamiento cualitativo más que cuantitativo del PGOU-AdP vigente, y en la necesidad de disponer

de un instrumento de planeamiento general y detallado plenamente adaptado a la LISTA y a la posibilidad de utilizar de forma simplificada y flexible todas sus herramientas, para irse adaptando a las necesidades y demandas muy cambiantes, todo ello en compatibilidad con que mientras se tramita el PBOM pueda seguir aplicándose el PGOU-AdP vigente y sus instrumentos de desarrollo, sobre los que no se propone ninguna necesidad de suspensión de licencias, sino que se confía en que la propia dinámica de concertación con la iniciativa privada sea la que, en su caso, introduzca los ajustes consensuados necesarios de [adaptaciones] que pudieran ser precisas en el planeamiento de desarrollo vigente para su adecuación a las demandas actuales.

Este horizonte temporal de planificación, aconseja fomentar no solo la cantidad suficiente de producción de suelo urbanizado para las necesidades específicas diagnosticadas, sino la diversidad tipológica, así como la flexibilidad para que las futuras operaciones de transformación urbanística, se puedan ir adaptando a las aspiraciones sociales de cada momento y a la evolución del mercado inmobiliario, en el que nuevas formas de residencia, de ocio, turismo, de espacio de trabajo y de actividad, cambian con una mayor rapidez que la respuesta para adaptar los planes generales a dichas circunstancias, aspecto plenamente integrado en la nueva LISTA, en la que el planeamiento de detalle (Plan Parcial, Plan de Reforma Interior, Estudio de Ordenación) tienen una capacidad equiparable a la escala de ordenación detallada del PBOM, evitándose jerarquías de planeamiento que tantos problemas ha generado durante los modelos legislativos anteriores.

Mención especial merece el acceso a la vivienda, dado que tanto la LISTA como el TRLSRU, y la reciente Ley 5/2025, de 16 de diciembre, de Vivienda de Andalucía dan continuidad a las previsiones de la legislación anterior, en el sentido de que la reserva para vivienda

protegida en el planeamiento urbanístico debe ser algo más que la mecánica reserva mínima del 30% de la capacidad residencial (10% en ATUs de reforma interior en suelo urbano), y debe de configurarse como un instrumento que coadyuve a que los municipios puedan hacer efectivo ese derecho de acceso a la vivienda de sus ciudadan@s, teniendo en cuenta criterios de distribución equilibrada y de cohesión social y ser muy coherente con las necesidades efectivas diagnosticadas y recogidas en el Registro de Demandantes y en el futuro Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

1.9. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACIÓN DEL PBOM.

Como conclusión de lo expuesto en apartados anteriores, se deduce claramente la *conveniencia* y *oportunidad* de acometer la formulación de un nuevo PBOM, en sustitución del planeamiento general vigente, por tres razones principales:

- a) Por coherencia con los supuestos normativos de *revisión* previstos en la LISTA para el ejercicio de la **plena y completa potestad planificadora municipal**, por ser necesaria la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general, la clasificación del suelo, y necesidad de establecer un nuevo [modelo estratégico] integrador de los numerosos Sectores en curso de desarrollo, con las innovaciones que, en su caso, se puedan concertar, para actualizar y dar respuesta a demandas de suelo urbanizado a medio-largo plazo, o de suelo específico para vivienda protegida en coordinación con el PMVS.
- b) Por **agotamiento cualitativo** del modelo de desarrollo del

planeamiento general vigente y en particular de la planificación excesivamente deterministas de los sectores previstos y la reorientación hacia un modelo de ordenación estratégica, muy necesario para vertebrar el núcleo urbano con su entorno, así como abordar la adecuación ambiental y territorial de agrupaciones irregulares existentes.

- c) Por necesidad de adaptarse a los múltiples cambios operados en las dos últimas décadas tanto en la legislación urbanística básica, como en la legislación y planificación sectorial con incidencia en el planeamiento y en particular al muy reciente marco normativo del urbanismo y ordenación del territorio en Andalucía (LISTA).

Por todo ello, el Ayuntamiento de *El Cuervo de Sevilla*, tras el preceptivo trámite de consulta pública previa, ha adoptado la decisión de acometer la sustitución de su planeamiento general vigente, por un nuevo PBOM, que es el instrumento simplificado de [ordenación general y detallada del suelo urbano] que corresponde a la escala de nuestro municipio. Para la financiación de estos trabajos el Ayuntamiento dispone de la subvención y colaboración del Área de Cohesión Territorial de la Diputación de Sevilla.

El presente Avance tiene por objeto la fijación de los objetivos y criterios generales, utilizando como base la Alternativa nº 2 seleccionada por la Comisión de Seguimiento del Plan, como la más idónea, y también servir como Borrador del PBOM para la solicitud de inicio del procedimiento de *Evaluación Ambiental Estratégica* en su modalidad ordinaria.

A tal efecto, el presente Avance es un contenido sintético previo a la elaboración del posterior documento para aprobación inicial, que se ajusta a lo dispuesto en el artículo 77 de la LISTA, en los siguientes

términos:

-La descripción del objeto y ámbito de actuación, y las principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales, se enumeraron en el *Documento I-A Memoria de Información-Diagnóstico*.

-Los objetivos y criterios sobre los diferentes condicionantes y afecciones, y las alternativas planteadas, se sintetizarán en el apartado 2, siguiente, justificando la alternativa seleccionada.

-En el apartado 3 de la presente Memoria se describirá y justificará adicionalmente, en los términos previstos para el instrumento del PBOM por el artículo 65 de la LISTA, las propuestas de ordenación urbanística general, como mínimo las necesarias para cumplir los objetivos descriptivos y justificativos del artículo 77 de la LISTA, así como fomentar el debate de la ciudadanía y representantes municipales sobre los principales objetivos y propuestas del PBOM.

-En el apartado 4, se esbozarán los criterios con los que se abordará la [ordenación detallada] del suelo urbano que en su mayor parte se remite a la fase siguiente de PBOM para aprobación inicial, por ser innecesaria para la finalidad de la fase de Avance en que nos encontramos.

2. LOS OBJETIVOS Y CRITERIOS DEL NUEVO PBOM. ALTERNATIVAS PLANTEADAS.

2.1. OBJETIVOS GENERALES.

2.1.1. MARCO DE LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA.

Una vez acreditada la necesidad de formular un nuevo planeamiento general para El Cuervo de Sevilla, los condicionantes del contexto socioeconómico de incertidumbre en que nos encontramos y las principales aspiraciones que se quieren conseguir desde criterios de política urbanística municipal, manifestadas a través de sus representantes en la Comisión de seguimiento del Plan, por Servicios Municipales, y de las aspiraciones ciudadanas y agentes económicos y sociales que han realizado aportaciones hasta la fecha, procede concretar algo más en términos técnico-urbanísticos acerca de qué **objetivos** se pretenden conseguir en relación a dichas aspiraciones y con qué **criterios**, para compaginar las aspiraciones municipales con el marco legal previsto para cada instrumento urbanístico, en este caso el PBOM. Asimismo debemos evaluar si los objetivos se pueden alcanzar con diferentes posibles **alternativas**, incluida la alternativa cero (mantener el planeamiento general vigente) y justificar la motivación de la alternativa seleccionada.

AYUNTAMIENTO DE EL CUERVO DE SEVILLA

Desde el nuevo planeamiento general se asumen los principios de *desarrollo territorial y urbano sostenible*, en los términos del artículo 3 del TRLSRU y artículos 3 y 4 de la LISTA, en orden a conseguir los siguientes objetivos generales:

- 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. Es importante no perder de vista el sentido común y que cualquier planificación *sostenible* debe de priorizar favorecer las condiciones para la prosperidad económica y bienestar en todos los órdenes de la mayoría de la población y que se traduzca en mejora efectiva de la calidad de vida, ya que de lo contrario va a ser difícil que dichos objetivos sean conscientemente asumidos por la mayoría de población suficiente para que los mismos tengan credibilidad.
- 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 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

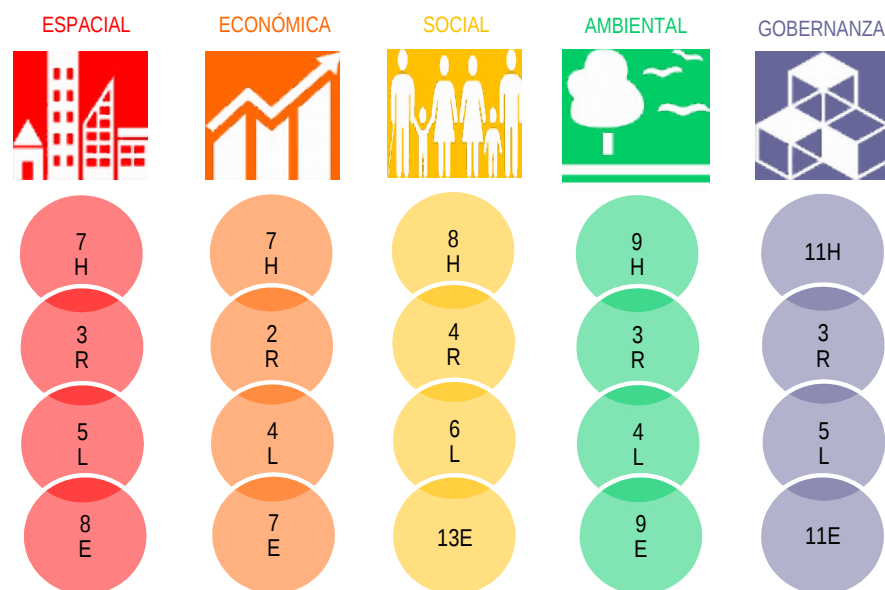
plusvalías que se generen, impedir la especulación del suelo y garantizar su disponibilidad para los usos urbanísticos y los adecuados equipamientos urbanos, así como el acceso a una vivienda digna y asequible estableciendo las reservas suficientes para vivienda protegida.

- 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.

2.1.2. MARCO DE LOS OBJETIVOS DE LA AGENDA URBANA DE ANDALUCÍA.

En la implementación de los anteriores objetivos generales de la LISTA, se toma como referencia y orientación el esquema de sistematización de la Agenda Urbana de Andalucía, particularizado para la escala de municipio de borde Sur 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:

Gráfico 2.1.: ESTRUCTURA DE LA AGENDA URBANA DE ANDALUCÍA.



H: Hechos; R: Retos; L: Líneas Estratégicas; E: Ejes de actuación

- Espacial.
- Económica.
- Social.
- Ambiental.
- Gobernanza.

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 especificada en el Programa de Trabajo de la Fase 1, se proponía que en la elaboración de un planeamiento general municipal más que dar prioridad a la reproducción exhaustiva de los objetivos de las agendas globalistas y a la promesa de su cumplimiento, como si la obediencia acrítica a dichas agendas fuera a priori una garantía incuestionable de calidad y sostenibilidad del Plan; 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 agendas globalistas, pues ello será una satisfacción adicional, pero insistimos en la conveniencia y la clara 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, en especial las que sin ser normas aprobadas por los parlamentos o gobiernos elegidos democráticamente, pretenden que por la ciudadanía común, como si se tratara de dogmas de fe de un nuevo fundamentalismo cuasi religioso, que 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 de 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, cuyo modelo de vida no es precisamente un paradigma de austeridad, sostenibilidad, o simple responsabilidad, ni menos aún es posible vislumbrar algún indicio de que en dichos foros alguna vez se hayan alcanzado medidas u orientaciones que en la práctica real sirvan para la mejora y la prosperidad económica de la mayoría de la población.

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 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 genéricos 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 siempre se opta 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 ajustado a su formación, la vivienda en propiedad, la sanidad, a la libre movilidad o 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 agrario tradicional frente a las multinacionales de la alimentación y la consiguiente pérdida de autonomía alimentaria; prácticas de movilidad cada vez más contaminantes, o políticas de urbanismo y vivienda que en



Gráfico 2.2. TEMÁTICAS PRIORITARIAS DE LA AGENDA DEL PGOM

vez de incentivar la oferta de suelo urbanizado y de vivienda asequible, 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 y efectos prácticos no deseables de las agendas globales, que en poco a nada tienen como referencia las aspiraciones de la ciudadanía común.

2.1.3. HACIA UNA AGENDA PROPIA PARA EL CUERVO.

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 el Gráfico 2.2 de esta página:

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 (también protegida por el PEPMF) y Salado de Lebrija-Las Cabezas ambas de la Red Natura, 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 rústico común adyacente como proveedor sostenible de autonomía municipal (alimentación, energía, esparcimiento) y protección de valores naturales, ambientales o paisajísticos muy limitados 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 reducida 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, salvo asentamientos de baja densidad preexistentes. 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 el núcleo urbano existente y su entorno inmediato. Favorecer e impulsar la

adecuación ambiental y territorial de los asentamientos existentes.

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

AYUNTAMIENTO DE EL CUERVO DE SEVILLA

a la sensatez de las asociaciones de fabricantes, que han derivado en una flexibilización a finales de 2025.

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 reciente *Ley 5/2025, de 16 de diciembre, de Vivienda de Andalucía*. 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 relevante patrimonio natural y paisajístico del municipio.

2.2. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO MUNICIPAL.

2.2.1. INTEGRACIÓN DE OBJETIVOS DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL CON ESPECIAL INCIDENCIA EN EL CUERVO.

Es objetivo del PBOM de El Cuervo de Sevilla la integración y concreción desde la cooperación para su ámbito municipal de todas las planificaciones supra-municipales que le afectan y en particular las siguientes:

A) PLANIFICACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES.

El término municipal está afectado por dos espacios naturales

protegidos de la Red Natura:

-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 Andalucía. Como zona ZEC dispone de Plan de Gestión aprobado por Orden de 11 de febrero de 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.

- 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. Se trata de un espacio natural protegido que se caracteriza por la exclusiva presencia de un ecosistema de rivera (alameda-sauceda), 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.

B) 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 Gibalbín.

-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 que el Órgano Ambiental se pronuncie al respecto en el Documento de Alcance, si hubiera que aplicar algún criterio adicional al planeamiento urbanístico.

C) HÁBITATS DE INTERÉS COMUNITARIO.

La presencia de *Habitats 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*.

D) HIDROLOGÍA.

Los principales objetivos y criterios del PBOM en esta materia serán los siguientes, en integración de los condicionantes de la Legislación sectorial de Aguas:

-Actualizar la red hidrológica superficial de dominio público hidráulico, de acuerdo con la información actualizada descargable del Organismo de cuenca (Confederación Hidrográfica del Guadalquivir). El resto de red hidrológica que constan en el MTA 1/10.000 que no forman parte de los cauces públicos, se cartografiarán en el PBOM como *escorrentías de carácter privado* y como tales sometidas al régimen del artículo 5 de la Ley de Aguas .

-Actualizar la delimitación de hidrología subterránea de acuerdo con la literalidad de la información de CHG.

-No se tiene constancia de episodios de riesgo de inundación en un núcleo urbano por el que no discurre ningún cauce público, aunque sí algunos próximos que pueden afectar al modelo estratégico de desarrollo y a asentamientos irregulares próximos, por lo que, una vez confirmado el mismo tras la fase de Avance, se procederá a elaborar un Estudio Hidrológico e Hidráulico en coordinación con los criterios del Organismo de cuenca, en el que se concretarán, aparte de la delimitación técnica del DPH, las áreas de posible riesgo de inundación con periodos de retorno de 50, 100 y 500 años, así como la *zona de flujo preferente* (ZFP), de modo que en el documento de la siguiente fase de PBOM para aprobación inicial quede integrada esta evaluación, sin perjuicio de su mayor concreción de detalle en las posibles ATUs de nueva urbanización en suelo rústico, así como en los PEAAT de asentamientos que utilicen dicha vía planificadora para su *adecuación ambiental y territorial*.

E) VÍAS PECUARIAS.

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, se ha recibido información o posibles criterios de actuación para el PBOM respecto a las vías pecuarias que discurren por el término municipal.

No obstante desde la 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.

AYUNTAMIENTO DE EL CUERVO DE SEVILLA

Como criterio general, las vías pecuarias que discurran por suelo urbano existente a la entrada en vigor del RVPA se propondrá su simple desafectación y, respecto a los tramos que pudieran afectar a actuaciones de transformación urbanística (ATUs) de nueva urbanización en suelo rústico 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.

Para los objetivos y criterios de ordenación propuestos por el Avance del PBOM, la vía pecuaria más afectada por nuevas ATUs en suelo rústico es la *Vereda de Las Marismas a El Cuervo* (20,89 m), sobre la que se plantea el objetivo de desafectación del tramo que discurriría por suelo rústico que se incorpora al modelo estratégico del núcleo urbano, y la sustitución de su funcionalidad por un nuevo trazado por el borde Este de dicho modelo, con una superficie equiparable, propuesta que se somete a la consideración del Órgano ambiental durante la tramitación del Avance, a efectos del contraste con la Administración titular de dicho dominio público.

Respecto a posibles afecciones puntuales de paso de la nueva ronda urbana prevista del cruce en determinados puntos con la Cañada Real de la Divisoria y de las Ventas, se propone que en dichos cruces siga teniendo prioridad la circulación pecuaria, y dar una tratamiento de pavimentación específico más naturalizado con tratamiento adoquinado y soluciones de calmado de tráfico que puedan mejorar el cruce entre viario urbano y vía pecuaria.

F) CARRETERAS:

El PBOM integra el régimen de afecciones sectoriales de la legislación de carreteras estatal y autonómica dada la relevante posición tradicional del municipio en la estructura de comunicaciones

de la CN-4 así como respecto a la AP-4 y posible futura Autovía del Sur ente Los Palacios y Jerez de la Frontera, cuyo trazado previsto en el Estudio Informativo aprobado hace unos 15 años se refleja en la cartografía de información y de ordenación del PBOM. Respecto a ésta última, se consultó expresamente al inicio de los trabajos en el marco de las consultas previas del artículo 76.1 de la LISTA, al Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible (MTMS), sobre el grado de vinculación actual del citado Estudio Informativo, no habiéndose obtenido respuesta formal hasta el momento. No obstante, de noticias de prensa de los últimos años parece que, tras la liberación del peaje de la AP-4 en 2019, no se considera prioritario dicho nuevo trazado de autovía, aspecto que sería conveniente poder confirmar durante la tramitación del Avance del PBOM. y, dado que ninguna carretera estatal discurre por nuestro TM, la legislación estatal tendrá carácter supletorio. Asimismo, en este momento hay dos Proyectos que afectan específicamente a nuestro municipio por parte del MTMS, y sobre los que también hay alguna incertidumbre sobre la fecha de su materialización:

-Proyecto de humanización de la travesía de la CN-4 a su paso por El Cuervo.

-Modificación del enlace de la CN-4 con la AP-4, para facilitar la incorporación desde la misma en dirección Sevilla.

Asimismo sería de especial interés para la mejora de la accesibilidad al núcleo urbano, no solo desde dirección Cádiz, sino también desde Sevilla, la previsión de un nuevo enlace de la carretera provincial CA-5100, con la autovía AP-4.

Respecto a la red de carreteras autonómica en el municipio, constituida por las A-8151 y A-8152, de conexión ambas de la CN-4 con la circunvalación de Lebrija, sería de interés para nuestro

AYUNTAMIENTO DE EL CUERVO DE SEVILLA

municipio platear aparte de la mejora de sección y dotación de arcones, la implementación en la primera de un carril-bici de conexión entre El Cuervo y Lebrija, y que además de entre ambos núcleos urbanos, facilitaría la accesibilidad con los diversos asentamientos existentes.

G) LÍNEAS DE ALTA TENSIÓN (LAT).

Por el término municipal discurre una importante red de LAT de 50 (en sentido E-O) a 220 KV (en sentido N-S), que corresponden a redes territoriales de transporte gestionadas por Redeia Corporación S.A. (antigua REE). Tal y como apuntábamos en el apartado 1.5 de esta Memoria, la red de transporte y distribución de energía eléctrica es una de las principales emergencias y retos de planificación actual, de hecho, según datos recientes de la CNMC, la saturación de la red en España alcanzaba en septiembre de 2025 el 88,2%, y algunas provincias entre las que se encuentra Sevilla alcanza el 99%, lo que dificultará extraordinariamente no solo las solicitudes de enganche de nuevos proyectos de actividades económicas y residenciales, sino incluso la posibilidad de conexión de más parques solares y eólicos, dado que la red actual, en tanto no se mejore substancialmente, no tiene capacidad para el vertido de más producción de parques solares y eólicos.

Respecto a las afecciones de la red actual, en principio desde el Avance se proponen las distancias de cautela de la Normativa del POTAUS, aunque sería conveniente durante la tramitación del Avance, solicitar a Redeia la delimitación exacta de los bucles de afección de la línea en función de las alturas de los postes, por si estuvieran elaboradas para estas líneas, y dicho detalle se podría incorporar en fase siguiente de PBOM inicial.

H) OLEODUCTO MILITAR ROTA-ZARAGOZA:

Cercano a la autovía AP-4 discurre el Oleoducto militar Rota-Zaragoza, sometido a las limitaciones de la siguiente legislación:

-Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos.

-Orden 56/1995, de 17 de abril, por la que se define la zona de seguridad del sistema del oleoducto Rota-Zaragoza y se atribuyen competencias a determinadas autoridades en relación al mismo.

En términos prácticos se traduce en una servidumbre de paso de 15,24 m, 5 m al Oeste del trazado y 10,24 m al Este del mismo. En dicha franja se prohíben:

- Trabajos de arada o cava superior a 40 cm.
- Prohibición de obras sin la autorización y conocimiento de CLH.
- Prohibición de edificaciones aunque sean provisionales.
- Prohibición de plantar árboles o arbustos de tallo alto.
- Prohibición de modificar la cota del terrenos.
- Obligación de permitir el paso del personal de mantenimiento del oleoducto las 24 horas del día.

Al tratarse de una instalación militar, está sometido adicionalmente a la Ley 8/1975, de 12 de marzo, de zonas e instalaciones para la defensa nacional, y a su reglamento aprobado por Real Decreto 689/1978, de 10 de febrero.

I) SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS DEL AEROPUERTO DE JEREZ.

Tal y como se reflejó en el Plano de información i.6c, la totalidad del término municipal está afectado por la envolvente de *operaciones de aeronaves*, y aproximadamente una franja de 1/3 del TM, está afectado por la envolvente de *servidumbres radioeléctricas*, en los términos reflejados en el citado Plano i.6c. En principio, tanto para el suelo urbano como para la mayor parte de actuaciones ordinarias y extraordinarias en suelo rústico, con altura máxima previsible de 2-3 plantas, no se estima que haya afección alguna, ya que las implantaciones de mayor altura en este momento en el TM son las torres de LAT.

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. El objetivo sería que una vez informado con carácter favorable el PBOM, cualquier edificación o actuación que se encuentre por debajo de la altura máxima habitual de 2-3 plantas, se pudiera excluir de la necesidad de solicitar Informe individualizado para cada intervención.

J) PATRIMONIO HISTÓRICO:

a) Patrimonio de singular interés supralocal:

De acuerdo con la información recabada en el apartado 2.11 de la Memoria de información, el único bien protegido en el término municipal desde el ámbito de decisión supralocal es la Casa de Postas, situada junto a la travesía de la CN-4 al Sur del núcleo

urbano.

b) Patrimonio de interés ordinario municipal:

El planeamiento general vigente carece de instrumento de Catálogo. No obstante en las NNUU, en el artículo 5.27, se indica que los inmuebles de la Casa de Postas y la Iglesia de San José Obrero están sometidos a unas condiciones particulares de protección especificadas en el artículo 5.28.

Aparte de estos inmuebles, desde el análisis del apartado 2.11 de la Memoria de información, se proponen otra serie de inmuebles y elementos especiales para el estudio de su incorporación al Catálogo del PBOM, cuyos criterios de selección se enumeran en el Anexo 1 de esta Memoria, a efectos del sometimiento a la consideración tanto de la Administración municipal, como de la ciudadanía en general durante la consulta pública del Avance.

Por último, respecto al posible [patrimonio arqueológico] señalar que desde el apartado 2.11.3 de la Memoria de información, y tras el análisis de la prospección arqueológica superficial del TM de El Cuervo realizada en 2013 por el profesos de la Universidad de Sevilla Luis Gethsemaní Pérez Aguilar, recogido en la Revista Onoba (nº 11 de 2023), identifica 16 localizaciones arqueológicas, sobre las que desde el PBOM se propone su protección cautelar desde el ámbito exclusivo de decisión municipal, ya que no tenemos constancia de que los resultados de dicha prospección hayan sido evaluados por la Consejería competente en Cultura, ni que se hayan incluido en el registro autonómico correspondiente, aspecto que, de confirmarse durante la tramitación del PBOM, conllevaría la adscripción de estos posibles yacimientos al Patrimonio de singular protección supralocal, ya que dicho tipo de patrimonio explica la historia desde un ámbito de interés claramente supralocal.

2.2.2. INTEGRACIÓN DE OBJETIVOS Y CRITERIOS BÁSICOS DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL.

A) IDENTIFICACIÓN DE INSTRUMENTOS Y ASPECTOS GENERALES DE VINCULACIÓN.

El municipio de El Cuervo de Sevilla está afectado por los siguientes instrumentos de planificación territorial y especial supralocal:

-Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA).

-Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Sevilla (PEPMF) y su Catálogo de espacios protegidos.

-Plan de Infraestructuras de Transporte y Movilidad de Andalucía PITMA-2030.

-Plan de Movilidad Sostenible de la Provincia de Sevilla. En fase de inicio de su redacción.

De dichos instrumentos, el POTA se encuentra en proceso de revisión y adaptación a la LISTA, y es previsible que culmine durante la tramitación restante del PBOM. Mientras tanto, procederá el ajuste a sus determinaciones, interpretadas a la luz de la LISTA y su Reglamento, según los criterios ampliamente difundidos por los máximos responsables políticos y técnicos de la Consejería competente, durante la tramitación y tras la entrada en vigor de la LISTA.

Tal y como analizamos en la Memoria de Información, estimamos que el régimen transitorio de la LISTA, en sus DT 1ª y 2ª, se prestan a una interpretación que desde los principios de *flexibilidad, simplificación y subsidiariedad*, tan ampliamente propugnados por

la LISTA en su Exposición de Motivos, lógicamente desde la posición municipal lo interpretamos a la luz de la misma y el hecho de que, según el apartado II.8 de su Exposición de Motivos, **“No puede demorarse el reconocimiento pleno de las competencias locales en materia de urbanismo”** con el único límite de los **“intereses supralocales”** sobre los cuales la Comunidad Autónoma ostenta competencias exclusivas. Los aspectos de **“incidencia supralocal”** han quedado muy certeramente identificados de forma reglada por el artículo 2.1 de la LISTA y correspondientes del R-LISTA.

Por lo tanto, de la armonización de las DT 1ª y 2ª de la LISTA, y dado que ambas DT deben de aplicarse sin perjuicio de lo dispuesto en la otra, está claro que todas aquellas determinaciones de los POTs vigentes que incurran en contenidos de la escala netamente *urbanística*, o ya impropios de dichos instrumentos según se regula en el Título III de la LISTA para cada uno de ellos, puesto que la DT 2ª debe de aplicarse *sin perjuicio de lo dispuesto en la DT 1ª*, es decir la **“aplicación íntegra, inmediata y directa”** de la LISTA tras su entrada en vigor, estimamos que las determinaciones del POTA o del PEPMF que se refieran a aspectos netamente de la escala **“urbanística”** carecerían de vinculación jurídica **“normativa”** para el PBOM, por la prevalencia de la DT 1ª sobre la DT 2ª y, a lo sumo, cabrá interpretarlas como meras *orientaciones o recomendaciones* desde la escala territorial.

B) OBJETIVOS Y CRITERIOS MÁS RELEVANTES DEL POTA SOBRE EL MUNICIPIO DE EL CUERVO.

Tal y como se expuso en el apartado 5.12 de la Memoria de información-diagnóstico, nuestro municipio se adscribe por el POTA a **“centro rural o pequeña ciudad de nivel 2”**, que en su entorno inmediato está articulado con la ciudad media de Lebrija y con 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

AYUNTAMIENTO DE EL CUERVO DE SEVILLA

la red es su vinculación con el eje viario de la CN-4 y la autovía AP-4. El Cuervo, segregado de Lebrija desde 1992, se ha caracterizado desde su origen por ser un núcleo históricamente estratégico en el sistema de comunicaciones, en términos históricos reflejados por la Casa de Postas y la proximidad a la Vía Augusta y, en términos prácticos caracterizado por su dinamismo económico y vinculación a la logística y al transporte, dentro del ámbito de la Unidad Territorial Bajo Guadalquivir; Unidad Territorial que quedó algo desvirtuada por el POTAUS, en la medida en que en el mismo se incorporaron a su ámbito 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 la Unidad de [Campiña y Sierra Sur de Sevilla].

Mención especial para nuestro municipio deben merecer las siguientes Normas y Directrices del POTA:

-Norma 45, modelo de ciudad: Desde el POTA se apuesta claramente por el modelo de ciudad compacta de tradición mediterránea, funcional y económicamente diversificada, evitando procesos de expansión indiscriminada y de consumo innecesario de recursos naturales. Hay que decir que si bien el núcleo de El Cuervo desde su origen es claramente modelo [compacto] en los ruidos del mismo también ha sido objeto de proceso histórico de fragmentación en los [ruidos] del núcleo, con explotaciones agrarias de pequeño tamaño ([campitos], acompañada de numerosas implantaciones de viviendas y naves agrarias, implantaciones que raramente llegan a constituir [asentamientos] formales por su reducido número de viviendas, pero que analizados en su conjunto constituyen una tupida red, sobre la que es conveniente abordar la

posibilidad de su [adecuación ambiental y territorial] y, en los colindantes al modelo estratégico propuesto, valorar su plena integración al suelo urbano, o su incorporación a ATUs de nueva urbanización en suelo rústico incluido en el modelo estratégico.

-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 Cuervo, de las que tiene especial interés la Directriz [42] referente a los equipamientos y servicios especializados sobre los que, desde el análisis-diagnóstico dotacional realizado en el apartado 2.10 de la memoria de información, para el umbral poblacional del El Cuervo, no se detecta ninguna carencia respecto a los equipamientos y servicios enumerados en esta Directriz [42].

-Otras Normas y Directrices de referencia a considerar en los objetivos del PBOM, sobre cuya justificación concreta se profundizará en la fase de PBOM inicial, sin perjuicio de dejar constancia de su claro carácter y competencia netamente [urbanística] y que, según los artículos 2.1 y 40 de la LISTA, estas cuestiones ya no forman parte de los parámetros de [incidencia supralocal] ni del objeto y contenido del instrumento del POTA, por lo que solo cabrá interpretar estos contenidos del POTA vigente como meras orientaciones y recomendaciones y desde el PBOM se asumen como tales, integrándolas en sus criterios y objetivos de ordenación, particularizándolas para las condiciones específicas de nuestro municipio:

-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.

C) PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO DE LA PROVINCIA DE SEVILLA (PEPMF):

El PEPMF de la provincia de Sevilla fue aprobado definitivamente por Resolución de la Consejería de Política Territorial de 7 de julio de 1986 (BOJA 01-08-86); sin embargo, la publicación de su normativa y efectiva entrada en vigor a todos los efectos no se produjo hasta la Resolución de 14 de febrero de 2007, de la Dirección General de Urbanismo, por la que se dispone la publicación del Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la provincia de Sevilla, aunque también hay que reconocer que su aplicación práctica se había venido produciendo desde su aprobación definitiva, mediante la integración pacífica de sus determinaciones en el planeamiento general tramitado con posterioridad a la aprobación definitiva (01-08-1986).

El PEPMF, según análisis del apartado 5.2. de la Memoria de información, prevé dos espacios catalogados dentro del ámbito físico del TM de El Cuervo:

-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. Curiosamente, aunque la mayor parte del ámbito físico de la laguna se encuentra en TM de Jerez, en el PEPMF de la provincia de Cádiz, no se contempla como espacio catalogado. Asimismo el estado actual del entorno de la laguna que se propone adicionalmente sobre el espacio declarado ZEC, es muy cuestionable que por su nivel de antropización, ya existente desde la entrada en vigor jurídica del PEPMF en 2007, deban de integrarse en el PBOM la literalidad de las determinaciones del PEPMF para dicho

amplio [entorno] delimitado, objetivamente cuestionable. Por lo tanto, compartimos plenamente lo indicado en el apartado 1.1 de la Memoria introductoria del PEPMF de que [la vía más efectiva de protección de los valores del medio está dada por el logro de un aprovechamiento social del mismo en términos compatibles con la conservación, siendo conscientes de que si estos no resultan socialmente asumidos como vía adecuada para el desarrollo colectivo, a la larga los intentos proteccionistas resultarán inútiles]

-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 solo de Jerez. No obstante, puesto que físicamente esta pequeña porción está incluida en la delimitación oficial del TM según IGN y DERA, se propone su integración en el PBOM, con la normativa del PEPMF de la provincia de Cádiz para dicho espacio, aunque sea una *incoherencia* territorial, aplicar a un municipio de la provincia de Sevilla la normativa del PEPMF de otra provincia.

Una cuestión relevante que cabe plantearse respecto a la incidencia de las determinaciones del PEPMF sobre el planeamiento urbanístico que se formule con posterioridad a su vigencia, y en particular el presente PBOM, debemos resolverla según dispone el apartado 2.2. de la Memoria de Ordenación del PEPMF: *"..con respecto al planeamiento se parte de la base de que, en la medida de lo posible, será necesario imponer las disposiciones del Plan Especial por encima de las de los planes ordinarios que se redacten con posterioridad.....El*

Plan Especial se plantea, por tanto, como vinculante para el planeamiento que se apruebe con posterioridad dentro de su ámbito, que deberá respetar las limitaciones de uso impuestas desde este Plan en aplicación del artículo 76.3 del Reglamento de Planeamiento, y con carácter complementario y subsidiario para el planeamiento hoy vigente.....La relación con el planeamiento posterior no se puede plantear puramente como una cuestión de jerarquía de planeamiento, ya que el rango de los planes especiales no está del todo claro, sino que debe de plantearse también como una relación entre normas generales y normas especiales.....bien puede decirse que el contenido de un plan provincial es de orden superior al de un plan municipal, por cuanto que su ámbito territorial es más amplio, sin embargo su ámbito funcional es más reducido, pues sólo se ocupa de un aspecto en concreto mientras que el otro cubre todos los elementos que integran la ordenación del territorio.."

En relación a la incidencia del PEPMF en la "clasificación del suelo" del PBOM, hay que destacar que "El Plan Especial pone especial cuidado en evitar clasificar el suelo al que afecta.....Lo que el Plan si hace es calificar el suelo que pretende proteger.... Toda la concepción de este tipo de planeamiento especial se basa en el estudio de las cualidades del suelo y las formas de vida que en él se asientan para, a continuación, y en función de dichas cualidades, establecer un régimen de usos que permita conservar y mejorar el medio físico, generalmente mediante la exclusión o limitación de usos."

El PEPMF ni siquiera condiciona unívocamente la clasificación como "suelo no urbanizable" (ahora rústico) de los terrenos protegidos, de hecho el propio apartado 2.3. de su Memoria reconoce la posibilidad teórica de que la protección recayera sobre "suelo clasificado urbanizable", en cuyo caso las limitaciones de uso inherentes a su "calificación" de protegido "no darían lugar necesariamente a una reclasificación de los terrenos, sino que podrían entrar en el juego del

AYUNTAMIENTO DE EL CUERVO DE SEVILLA

reparto de beneficios y cargas propio del suelo urbanizable, con el aprovechamiento que se le reconozca, aunque sea solamente agrícola o forestal".

En términos similares, el apartado 2.3 del Título I de su Normativa: *Las determinaciones contenidas en este Plan no suponen clasificación urbanística del suelo ni prejuzgan la clasificación que el mismo haya de recibir en los Planes Generales de Ordenación Municipal o las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal*

Por otra parte, la Norma 4, en su apartado 6, permiten al planeamiento general municipal introducir pequeñas alteraciones en los límites, con la finalidad de su ajuste a la realidad, cuando se hallen justificadas a juicio del órgano que haya de conceder la aprobación definitiva.

A la vista de todo ello, desde el PBOM se adopta el criterio de ajustar el entorno de la laguna declarada ZEC, al ámbito físico real en términos topográficos *vertiente* a la laguna, a efectos de garantizar la calidad de las aguas de los cauces y escorrentías de vertido a la misma, que interpretamos es el objetivo último que subyace en la *Norma 33 Zonas húmedas (ZH)*, y, asimismo, puesto que el PEPMF no predetermina la clasificación de suelo a adoptar el PBOM, para el ámbito del PEPMF del entorno de la laguna no declarado ZEC, estimamos que basta establecer una zona homogénea específica de suelo rústico común, con el ámbito físico *vertiente* a la laguna para la preservación de la calidad de sus aguas y, respecto a las viviendas y asentamientos incipientes ya existentes en dicho entorno desde el siglo pasado, promover su adecuación ambiental y territorial, como criterio más eficaz para garantizar la calidad de dichas aguas, mediante EDAR común, o bien mediante fosas sépticas homologadas.

D) PLAN DE INFRAESTRUCTURAS DE TRANSPORTE Y MOVILIDAD DE ANDALUCÍA PITMA-2030.

Del análisis de sus determinaciones, referidas mayoritariamente a las principales aglomeraciones urbanas de la Comunidad Autónoma, no se deduce ninguna actuación con incidencia relevante para nuestro municipio.

E) PLAN DE MOVILIDAD SOSTENIBLE DE LA PROVINCIA DE SEVILLA.

En fase de inicio de su redacción por la Diputación de Sevilla. Es previsible que durante la tramitación del PBOM se pueda conocer el alcance preciso del documento y si se prevé alguna actuación relevante para El Cuervo.

2.2.3. OTROS OBJETIVOS Y CRITERIOS ADICIONALES EN EL TM DESDE LA ESCALA LOCAL.

En el apartado 7.1 de la Memoria de información se sintetizaron una serie de problemas urbanísticos a escala de TM, sobre los que se introdujeron unos primeros objetivos y criterios para abordarlos, sobre los que es conveniente profundizar desde la escala de ordenación:

A) PROBLEMAS DE INCOHERENCIA EN LA ACTUAL DELIMITACIÓN OFICIAL DEL TM.

La adopción desde hacia 2012 en el mapa topográfico de Andalucía MTA 1/10.000 y en el DERA (Datos Espaciales de Referencia en Andalucía), de la delimitación oficial de términos municipales del IGN, tiene la consecuencia para el núcleo urbano de El Cuervo y su entorno inmediato, de que una franja de su núcleo urbano que oscila de unos

AYUNTAMIENTO DE EL CUERVO DE SEVILLA

50 a 100 m según situaciones, así como una apéndice hacia el Sur de la calle Huerto Juncal de unos 700 m forman parte del TM de Jerez de la Frontera.

La incoherencia de la delimitación del IGN respecto a la realidad física y respecto al MTA 1/10.000 hasta 2012, llega al extremo de que el inmueble de más valor histórico y representativo del municipio, como es la Casa de Postas, quedaría en un 75% fuera del TM, contradiciendo la ubicación del propio mojón de delimitación provincial que se encuentra junto a dicho edificio y que implicaría su situación íntegra dentro del TM de El Cuervo, tal y como acreditaba la delimitación del MTA 1/10.000 hasta 2012.

Por dicha razón en toda la cartografía de información y de ordenación del Avance del PBOM, se han incorporado las dos delimitaciones de TM, la oficial del IGN y la del MTA hasta 2012, sin perjuicio de que desde el inicio de los trabajos del PBOM aportamos una propuesta técnica razonable de alteración de la delimitación de la línea limítrofe de los dos TM, que pudiera ser objeto de contraste entre los dos municipios para formular de mutuo acuerdo la tramitación de una modificación de dicha línea limítrofe, sobre la base de incorporar al TM de El Cuervo todo el ámbito del núcleo urbano consolidado, y una pequeña franja de protección de suelo rústico en la que limitar cualquier crecimiento o implantación edificatoria futura. Dicha superficie a incorporar a El Cuervo se compensaría con aportación a Jerez de la Frontera de idéntica superficie de suelo rústico en posición a consensuar entre ambos municipios.

B) DELIMITACIÓN A ÁREAS HOMOGÉNEAS EN EL TÉRMINO MUNICIPAL.

En los apartados 3.3 y 7.1.4 de la Memoria de información se identificaron diversos problemas de obsolescencia de la ordenación del TM, proveniente de las NNSS-2001, y que no pudo mejorarse por el PGOU-AdP-2009, entre los que se enumeraron los siguientes:

-Diversas incoherencias de clasificación de especial protección por [legislación específica] de elementos sobre los que la legislación sectorial no disponía tal clasificación y que además supone una total antropización del territorio, como carreteras existentes o proyectadas, o la zona de servidumbre del aeropuerto de Jerez. Dichas afecciones son limitaciones de uso o de edificación en dichos entornos, pero en ningún caso las legislaciones sectoriales disponen que deban clasificarse como [suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial]; condicionante solo existente para determinados dominios públicos como vías pecuarias, DPH, o montes públicos. Igualmente la zona de policía de 100 m de ambas márgenes de cauces públicos, están sometidos a limitaciones de uso y de autorización, pero no hay obligación legal alguna de su categorización como [suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial] que solo cabe en el DPH y, si acaso, en la zona de servidumbre de 5 m colindante al mismo.

-La delimitación de áreas homogéneas del término municipal, es conveniente que sea más coherente con la delimitación de unidades paisajísticas delimitadas en el apartado 2.3 de la Memoria de información y Plano i.8, lo que permitirá una mayor coordinación con objetivos de preservación de determinados espacios desde el criterio planificador

municipal (Sierra de Gibalbín y su entorno) así regular más adecuadamente en cada uno de las áreas las implantaciones ordinarias y extraordinarias admisibles.

-En el ámbito de la regulación de las actuaciones ordinarias y extraordinarias, deben merecer especial consideración los objetivos y criterios respecto a la implantación de parques solares de cierto impacto superficial, desde dos criterios:

-Por una parte fomentar la autonomía energética del municipio, mediante la previsión como un sistema general más de alternativas de ubicación de un parque solar en régimen de comunidad energética local, que para la población del municipio podría precisar unas 17 a 20 has.

-Por otra parte plantearse un [límite de saturación] de este tipo de implantaciones en términos de garantizar también la autonomía alimentaria del municipio y comarca, estableciendo un límite de superficie de grandes parques solares en torno a 4-5 veces la necesidad a autonomía energética local, es decir en unas 100 has, con lo cual se garantizaría también de forma equilibrada la contribución solidaria del municipio a la reducción de emisiones y descarbonización comarcal más allá de sus propias necesidades. Este límite no sería aplicable a los pequeños huertos solares de autoconsumo que pudieran precisar las actuaciones ordinarias o extraordinarias que sean autorizables en el TM.

-Asimismo, en la delimitación de áreas homogéneas del TM,

debería de tener una especial consideración la delimitación de los ruidos del núcleo urbano, con una clara textura parcelaria de pequeñas explotaciones agrícolas tradicionales y de autoconsumo, y armonizar dicha regulación con la evitación de nuevas [agrupaciones irregulares] de edificaciones, sobre los que desde la cartografía de ordenación, se ha realizado una depuración adicional respecto a la cartografía de información (Plano i.10), delimitando con mayor precisión los ámbitos que por el tamaño parcelario y edificación son susceptibles de categorizar como [asentamientos]

-Fomento del turismo rural: Se estima que desde la regulación de las áreas homogéneas del TM se debería de fomentar el turismo rural asociado a los siguientes objetivos y criterios:

-Propiciar la rehabilitación de inmuebles sobre los que se propone su catalogación en el medio rural, en especial Cortijo el Cubo y Hacienda Las Monjas.

-Las dos zonas extremas del TM, al Oeste y al Este, la Campiña de Micones y la Sierra de Gibalbín, en ésta última las áreas agrícolas intersticiales entre las forestales, ofrecen grandes posibilidad de potencialidad para el turismo rural y agroturismo sostenible, sobre el que se debería de profundizar durante la tramitación del Avance, a efectos de posible concertación y evaluación de posibles actuaciones extraordinarias futuras en dicha materia.

C) MEJORA DE LA ARTICULACIÓN TERRITORIAL DEL TÉRMINO MUNICIPAL.

Como complemento de lo especificado en el apartado 2.2.1.F) en relación a las afecciones de Carreteras, estimamos que sería de vital importancia para la articulación territorial del núcleo urbano de El Cuervo, histórico lugar de paso y de economía ligada a la logística del transporte, la implementación de las Acciones territoriales siguientes Acciones Territoriales (AT):

-Las ya en gestión:

- Remodelación del nudo de enlace de la CN-4 con la AP-4.
- Proyecto de humanización de la travesía.

-Propuestas estratégicas desde el PBOM:

- Nuevo enlace de la carretera provincial CA-5100 con la AP-4. Se trataría del acceso que mejor resolvería la accesibilidad y movilidad de El Cuervo, tanto en dirección Sevilla, como respecto a Cádiz.
- Mejora de sección de arcones de la A-8152.
- Implementación de carril-bici paralelo a la A-8151, o aprovechar uno de los arcones, entre El Cuervo y Lebrija.
- Clarificación de la viabilidad futura del Estudio Informativo de la Autovía del Sur.
- Planteamiento de una Variante de la CN-4 por el arco Oeste del núcleo. En cualquier caso desde el PBOM se plantea dicho SG viario [urbano] no obstante su carácter de [variante] de circunvalación, podría ser también objeto de concertación con el MTMS durante la tramitación del Avance.

2.3. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN ESTRATÉGICA DEL NÚCLEO URBANO Y SU ENTORNO.

2.3.1. PRINCIPALES PROBLEMAS DEL PGOU-AdP VIGENTE Y OBJETIVOS DE REORIENTACIÓN DEL MISMO.

Desde los apartados 3.4 y 7.2 de la Memoria de información se pusieron de manifiesto los principales problemas del PGOU-AdP vigente así como criterios de reorientación y abordaje de los mismos desde el nuevo PBOM, que sintetizamos a continuación:

-La ordenación del núcleo urbano de las NNSS-2001, es la propia de dicho instrumento obsoleto del régimen del TRLS-1976, caracterizado por la escasa relevancia de la formalización de una [estructura] y coordinación de las diferentes áreas de desarrollo. Si bien el instrumento de NNSS desde su origen se plantearon como instrumentos muy simples y de horizonte temporal muy limitado, prácticamente desde mediados de la década de los 80, se empezaron a reconvertir en PGOU's simplificados y la necesidad de dotarlos de determinaciones de [estructura urbana y sistemas generales] por lo que sorprende que las NNSS-2001, prácticamente las últimas que se aprobaron en la provincia de Sevilla antes de la entrada en vigor de la LOUA, no abordaran con mayor profundidad esta cuestión.

-Aparte de las carreteras que confluyen al núcleo, el único vial de carácter [estructurante] planteado por las NNSS estaría configurado por la Avda Guadalquivir, y su posible continuidad a través de nuevos desarrollos, con la Avda de Europa, Cerceta Pardilla y Rodalabota, hasta su conexión con la travesía de la CN-4. Esta cuestión podría haber sido abordada por el PGOU-AdP, pero se eludió, previsiblemente

por las limitaciones de este instrumento por parte del Decreto 11/2008.

-Por lo tanto, la principal cuestión a abordar desde el PBOM y su *modelo estratégico* es la configuración de una *estructura* viaria vertebradora de dicho modelo y su coordinación con la muy limitada del suelo urbano existente y planes parciales aprobados. Dicha estructura debe de contemplar no solo la funcionalidad del tráfico rodado, sino dar relevancia al espacio peatonal y una red ciclable que también facilite la conectividad con la red de caminos del suelo rústico colindante, en especial con el camino de Las Monjas por su conectividad con la Cañada Real de la Divisoria y de las Ventas, y el entorno de la laguna de Los Tollos.

2.3.2. 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 antes aludida, permitirá identificar en el suelo urbano una red de funcionalidad general (travesía N-IV humanizada, Avda. de Cádiz, c/ Fernando Cámara Gálvez, Avda Lebrija, 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 los viarios en los que se considere estratégica su peatonalización o restricción de tráfico solo a residentes.

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 las actuaciones urbanísticas (Aus) y su coordinación con los Sectores implicados, para que el Ayuntamiento pueda anticipar dichos viarios, resarciéndose en términos financieros mediante el aprovechamiento económicamente equiparable de las manzanas o parcelas que quedarán urbanizadas por dicha intervención municipal sustituta de la iniciativa privada en estos ámbitos.

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:

AYUNTAMIENTO DE EL CUERVO DE SEVILLA

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 aprobado 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 terrizas 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 concretar 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 limitada arquitectura tradicional sobre la que se propone su estudio para catalogación, con la buena arquitectura contemporánea.

2.3.3. 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 la Memoria de información 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.

Además 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.

AYUNTAMIENTO DE EL CUERVO DE SEVILLA

Por lo tanto deben establecerse líneas de trabajo en el nuevo PBOM, en coordinación con la reciente Ley 5/2025, de 16 de diciembre, de Vivienda de Andalucía, 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.

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 regulada* que ha dado lugar a los numerosos problemas de asentamientos irregulares existentes, por ausencia de oferta suficientemente diversificada 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, 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. 1.249 inmuebles adicionales (40,13%), fueron edificados entre 1981 y 2006 antes de la entrada en vigor del 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.

2.3.4. DIAGNÓSTICO DOTACIONAL Y REORIENTACIÓN COHERENTE CON LA ESTRUCTURA POBLACIONAL.

Del análisis de los apartados 2.6 y 2.10 de la Memoria de información 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 edificados, 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 lograr 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.

AYUNTAMIENTO DE EL CUERVO DE SEVILLA

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.

Asimismo, respecto al sistema dotacional se plantean los siguientes objetivos y criterios:

- Reorientación del actual recinto ferial al SE del núcleo urbano, mediante la calificación de parte del mismo residencial y el resto dotacional y espacios libres.
- Previsión de un nuevo recinto ferial, dotacional genérico y sistema verde, en la margen Este de la travesía de la CN-4, frente al actual área logística.
- Mantener la ampliación hacia el Sur del actual polideportivo municipal.
- Promover la continuidad hacia el Sur del Parque Vicente Ferrer, generando un cinturón verde, que tendría continuidad en el arco Sur del núcleo con una franja preservada de cautela al crecimiento, en coordinación con la alteración de términos municipales a consensuar entre El Cuervo y Jerez.
- Supresión del carácter de SG dotacional al actual centro logístico, promoviendo su reordenación interior mediante Estudio de Detalle, para su destino a parque logístico de carácter privado.

2.3.5. PRESERVACIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO.

En el apartado 2.11 de la Memoria de información 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.

2.3.6. INTEGRACIÓN DE OBJETIVOS DE URBANISMO Y SALUD.

Cada vez existe más interés en desde el Urbanismo ser conscientes de la relación entre diseño del espacio edificado y de la ciudad y su incidencia en la salud, no solo en los aspectos indicados en el apartado 2.10 de la Memoria de información en relación con las zonas verdes, sino desde una concepción más global.

En esta materia es de especial relevancia la colaboración que se viene gestando desde el Convenio *Habitar Salud*, suscrito en 2023 entre el Consejo Superior de Colegios de Arquitectos de España (CSCAE) y el Consejo General de Colegios Oficiales de Médicos (CGCOM), configurando un espacio de reflexión desde el que a través diversas sesiones programadas hasta 2027 se abordarán diversas temáticas para unir la mirada médica con la de la arquitectura y el urbanismo para impulsar soluciones más humanas, preventivas y de impacto real

AYUNTAMIENTO DE EL CUERVO DE SEVILLA

en la mejora de la salud de las personas. En la primera sesión celebrada, por parte de Carla Lima Vieira (1) se sintetizó con precisión el objetivo de la colaboración entre ambas disciplinas: *“La salud de nuestras comunidades no depende únicamente de los sistemas sanitarios: se construye, ante todo, **en las condiciones en las que vivimos**. Está profundamente influida por la calidad de la vivienda, por cómo organizamos la movilidad, las infraestructuras, por el acceso a espacios públicos, por el aire que respiramos y por los entornos cotidianos donde las personas viven, se mueven y se relacionan. Si dos tercios de la población mundial vivirán en ciudades en 2050, planificar barrios saludables, accesibles y equitativos no es solo una cuestión urbana, ni únicamente una tarea de los profesionales de la arquitectura. Es una de las políticas de salud pública importantes de nuestro tiempo”*

Por lo tanto 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:

(1) Carla Lima Vieira, coordinadora de relaciones institucionales en Salud de la Unión Internacional de Arquitectos (UIA). Intervención en la primera jornada temática de *“Habiita Salud”*

-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.*

Aparte de dichas cuestiones generales y de preparación a las ciudades para posibles pandemias ante los problemas de gestión de la reciente del Covid a la que nos referimos en el apartado 8.2.F) de la Memoria de información, hay un aspecto concreto de riesgo para la salud que merece especial relevancia en cualquier municipio ya que nos ha llamado especialmente la atención los resultados de los dos últimos Informes Anuales del Sistema Nacional de Salud de 2024 y 2025 del Ministerio de Sanidad, especialmente en un país como el nuestro que habitualmente ha presumido de ser uno de los países más divertidos y felices del mundo, que nada menos que en el 34,29 % de la población se hayan registrado trastornos mentales y del

comportamiento y que la evolución al alza haya sido sostenida desde 2016, en que se encontraba en torno al 26% de la población.

La cuestión de *Urbanismo y Salud* que reflejan los sorprendentes datos, de acuerdo con los especialistas y consultores habituales de nuestro equipo van más allá de los análisis habituales de si una ciudad es más o menos amigable o no o si tiene el adecuado porcentaje de espacios libres que nos indica la OMS o el ISGlobal de Barcelona, y estarían muy relacionados con el tipo de vida que llevamos absolutamente estresada, de precariedad en el trabajo y especialmente en el acceso a la vivienda, prácticamente imposible en la mayor parte de los jóvenes de la generación probablemente mejor formada de la historia y en la que confluyen todas las precariedades. Evidentemente un Plan Urbanístico si bien tiene una incidencia limitada en una parte de las precariedades que inciden en los inquietantes porcentajes de problemas de salud mental de la población, si que tenemos una gran capacidad de incidir en el factor que probablemente tiene mayor incidencia en el estado mental de cualquier persona como es el contribuir a resolver el acceso asequible a la vivienda en propiedad, como espacio de refugio y equilibrio vital, que sin duda quien mejor lo describe es el pensamiento revulsivo del filósofo Byung Chul Han al que ya nos referimos en el apartado 1 de esta Memoria.

Por lo tanto desde el Urbanismo *consiliente*, debe de ser un objetivo básico poner todos los instrumentos urbanísticos para que tal y como nos orienta ONU-Hábitat, cualquier persona no deba de destinar más del 30% de sus ingresos a la vivienda, y dirigir las políticas a la vivienda preferentemente en *propiedad* que es como tradicionalmente se ha abordado el acceso a la vivienda en España en épocas de mucha mayor precariedad económica que la actual, en la que la propaganda oficial nos vende que el PIB va como nunca, como si dicho índice fuera reflejo de la realidad de la economía doméstica.

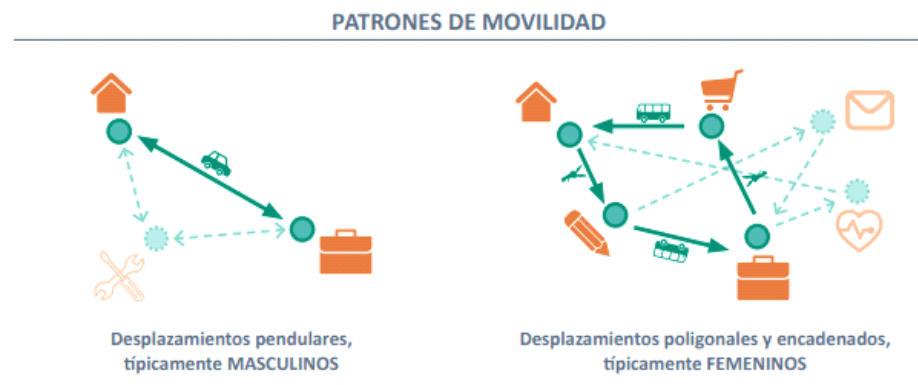
2.3.7. INTEGRACIÓN DE OBJETIVOS DE PERSPECTIVA DE GÉNERO.

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



Fuente: elaboración propia. Ilustración: Inés Novella Abril

este objetivo, se han de incluir a mujeres, minorías sexuales y de género, de todas las edades y capacidades, 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 (2) 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

(2) 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.

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 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»*.

2.4. INTEGRACIÓN DE OBJETIVOS Y CRITERIOS DEDUCIDOS DEL RESULTADO DE LA PARTICIPACIÓN DURANTE LA ELABORACIÓN DEL AVANCE.

2.4.1. RESULTADO DE LA ENCUESTA DE PARTICIPACIÓN.

La encuesta se organiza como instrumento de participación pública dentro del proceso de elaboración del nuevo PBOM. En su estructura interna se opta por agrupar las preguntas por bloques temáticos que abordan de forma separada los contenidos propios del

AYUNTAMIENTO DE EL CUERVO DE SEVILLA

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.

Respecto a la participación, hay que decir, que ha sido relativamente numerosa (68 participantes), entendiendo que los resultados son adecuados y suficientes para clarificar los principales problemas y necesidades que percibe la población; y de cuáles son las exigencias que demandan para el nuevo planeamiento.

Resumen de resultados sobre la encuesta.

A) LÍNEAS ESTRATÉGICAS DEL NUEVO PBOM EN SUELO RÚSTICO:

La ciudadanía ha identificado una serie de líneas estratégicas principales que el nuevo Planeamiento debe asumir como prioritarias para el suelo rústico:

-A1: Fomento y mejora de las infraestructuras territoriales.

Aparece como la principal preocupación, siendo una opción elegida por el 65,7% de los encuestados. Especialmente han quedado de manifiesto los siguientes aspectos o problemas:

a) Se ponen de manifiesto las notables carencias de la red de carreteras en cuanto a la articulación del municipio con la comarca y las áreas metropolitanas de Sevilla y Jerez-Cádiz. El 70,1% de los encuestados consideran que el eje viario conformado por la carretera N-IV es insuficiente para garantizar una correcta y fluida comunicación del municipio con el resto de la comarca, la autovía AP-4 y los entornos urbanos de Sevilla y Jerez. Entienden que es una

vía saturada. De hecho consideran insuficiente el nuevo enlace proyectado en la salida 53 de la AP-4 con la N-IV, que permitirá la comunicación en las dos direcciones, reclamando que es necesario otro enlace al sur del núcleo en la intersección con la CA-5100. De la misma forma, más del 59% de los participantes consideran necesaria la medida contemplada en el PITVI 2012-2024, para ejecutar una variante que desvíe el tráfico de la actual travesía del núcleo. Por el contrario, un 83,6% entienden que las carreteras A-8151 y A-8152 de conexión con Lebrija, cumplen sobradamente su función.

b) El deficiente servicio de transporte público de bus interurbano de conexión con Lebrija y Jerez. El 31,3% lo evalúa como Mejorable y un 65,6% como Malo.

c) También se identifica una clara disposición a la implantación de instalaciones fotovoltaicas; se entiende que son necesarias para conseguir un modelo energético sostenible, pero acompañadas de una adecuada regulación y siempre que favorezca la obtención de beneficios para el municipio y su población (un 86,4% lo considera así).

d) Solución definitiva a los problemas sobre la gestión de la recogida de residuos sólidos urbanos. El 45% considera que es el servicio urbano que peor funciona (claramente por encima del resto); y algo más del 83% de los participantes, entiende necesario, como mínimo, evaluar una mejor localización de los contenedores y aumentar su número, y frecuencia de recogida y mantenimiento.

e) Por último, el 98,5% de los encuestados apuestan por el desarrollo de una red caminos ciclo-peatonales en el municipio, que conecten el núcleo con las diferentes localidades vecinas y zonas de ocio; como Lebrija o el Parque Rocío Cámara. Esta red debe configurarse como un elemento dinamizador del ocio y turismo del municipio (Plataforma

AYUNTAMIENTO DE EL CUERVO DE SEVILLA

ciclo-peatonal hacia el Parque Rocío Cámara, con accesos a los miradores de la Laguna de los Tollos; o el carril bici en la A-8151 a Lebrija).

-A2: La protección de los espacios naturales protegidos, medio ambiente, paisaje y zonas forestales.

Este aspecto constituye otro de los aspectos más importantes que a juicio de los encuestados debe abordar el nuevo planeamiento; el 65,7% lo considera así, convirtiéndose en la segunda línea estratégica elegida con el mismo porcentaje que la anterior. Algo más del 79% considera que los espacios naturales y forestales del municipio no están bien conservados; y ello explica, que el 97% consideren necesaria una protección singularizada, para elementos de valor patrimonial, espacios o elementos de interés paisajístico-natural, yacimientos arqueológicos, etc.... Por otro lado, un 51,5% considera el paisaje del municipio como [mejorable con impactos] y otro 18,2% [degradado] de ahí el apoyo mayoritario que existe a aplicar medidas de protección mayores a los espacios y elementos de mayor valor natural y paisajístico. Siguiendo este mismo hilo, para el 83,6% existen problemas ambientales reseñables en el municipio, identificando como los más notables: [los vertidos incontrolados de residuos sólidos] y [la contaminación de la red hídrica y el subsuelo por vertidos y la falta de depuración]; así como la [destrucción de hábitats y espacios naturales por la actividad agrícola, la implantación de infraestructuras y proliferación de parcelaciones].

-A3: La correcta organización de los usos en el medio rural.

En un tercer escalón de importancia como línea estratégica del Plan, se sitúan la [correcta organización de usos en el medio rural] (elegida por el 46,3%). En este aspecto, se presta especial apoyo a la idea de promover desde el nuevo plan la introducción de nuevos

cultivos diferentes de los tradicionales (olivar, cereales, girasol, algodón...), a fin de diversificar el sector agrario y generar un mayor dinamismo. Al mismo tiempo, también se identifica un gran apoyo por desarrollar nuevos usos ligados al deporte, ocio y al turismo en espacios naturales de valor como la Laguna de los Tollos (el 94% de los encuestados apoya esta idea).

Por el contrario, un aspecto ligado estrechamente a la ordenación de usos y del cual se ha preguntado de forma individualizada, como es [el control y ordenación urbanística de las parcelaciones en suelo rústico], ha sido la línea estratégica menos elegida por los encuestados (40,3%). Debemos entender que no es un tema prioritario, o al menos, no es percibido por la población como un problema de calado. En todo caso, para el 67,2% de los encuestados constituyen un problema ambiental y de ocupación irregular del suelo rústico; y el 90,5% entienden que deben integrarse en el proceso de ordenación del nuevo plan.

-A4: La protección del patrimonio arquitectónico, etnográfico o arqueológico en suelo rústico.

Es visto con mayor importancia que el problema de las parcelaciones; de hecho alcanza un 46,3% de elección. Un 92,5% de los encuestados está de acuerdo con elaborar un Catálogo de Patrimonio Protegido, con el fin de salvaguardar aquellos inmuebles o elementos con valor patrimonial y natural, tanto en el núcleo urbano como el territorio municipal.

-A5: Problemática de la delimitación del TM con Jerez:

Finalmente, al margen de estas temáticas, se ha preguntado sobre la problemática en la delimitación del término municipal con Jerez; asumiendo como necesario un reajuste del límite municipal acorde a la realidad. Algo más del 85% entienden que es absolutamente

necesario, dado que el borde sur de la trama urbana se extiende por terrenos de Jerez, siendo necesario el ajuste.

B) LÍNEAS ESTRATÉGICAS DEL NUEVO PBOM EN SUELO URBANO:

-B1: La ampliación y mejora de las dotaciones de espacios libres y zonas verdes de la trama urbana.

En general, la mejora y ampliación de los espacios libres y zonas verdes ha sido elegida como primera línea de actuación en importancia por el 62,1% de los encuestados.

La población ha identificado claramente como insuficientes la presencia de este tipo de dotaciones. El 54,4% identifica su escasez según zonas del núcleo y otro 14,7% considera mal dotado al municipio en general. Tampoco valoran positivamente el estado de las mismas; para el 70,6%, los espacios libres del presentan deficiencias y el 17,6% consideran directamente que su estado de conservación es malo. Sólo el 11,8% piensan que tienen un buen mantenimiento y conservación.

-B2: La propuesta de nuevas áreas de crecimiento del núcleo urbano, tanto para uso residencial, como industrial o terciario.

En un porcentaje algo más bajo que el aspecto anterior (59,1%), aparece en segundo lugar esta otra línea estratégica. Debemos entender por tanto, que el actual modelo urbanístico no proporciona opciones suficientes y adecuadas para la implantación de los diferentes usos, o al menos no cumple con las necesidades demandadas por la población y el sistema productivo del municipio.

Asociado al modelo urbanístico actual, cabe resaltar el problema de acceso a la vivienda que existe, especialmente para la población joven.

a) El 90,7% de los encuestados considera que; o bien el mercado de la vivienda en el municipio, no ofrece una oferta adecuada, o bien que la oferta que existe lo hace con precios muy elevados y con viviendas que requieren de importantes obras de rehabilitación. De esta forma, no se ofrece una oferta adecuada en términos de diversidad, calidad y costes.

b) Por otro lado, existe una clara necesidad de vivienda protegida. Algo más del 89% de los encuestados entienden que la oferta es insuficiente o nula; necesitándose una cantidad importante de vivienda protegida, especialmente para jóvenes y colectivos vulnerables.

Finalmente, también se deja de manifiesto, la demanda de nuevos suelos para usos productivos. En la pregunta nº15 los encuestados identifican como sectores económicos más importantes; el sector servicios (78,8%), el transporte (72,7%), la construcción (51,5%) o la agricultura (50%); y en la misma línea, en la pregunta nº18, se indaga sobre la necesidad que el nuevo planeamiento proporcione nuevos suelos, instalaciones, servicios e infraestructuras, específicos para estas actividades. La respuesta es clara por los encuestados, respondiendo afirmativamente el 84,8% de ellos. En este mismo planteamiento, en la pregunta nº16 los encuestados marcan también como necesario para potenciar el tejido productivo; la mejora de las infraestructuras de comunicación y energéticas, el desarrollo de una normativa flexible, o el incentivo de nuevas actividades; una idea que es corroborada en la pregunta nº17, donde algo más del 82% cree adecuado promover desde el planeamiento nuevas actividades de ocio, turísticas, etc., para diversificar la economía local.

-B3: Aumento del nivel de dotaciones y equipamientos.

El 57,6% de los encuestados considera que debe ser la principal línea estratégica a abordar por el nuevo Planeamiento en el núcleo urbano, atendiendo especialmente a los de carácter sanitario, de emprendimiento, deportivo, asistencial y cultural, en este mismo orden de importancia.

Algo más del 73% considera que existen determinadas carencias en el nivel de dotaciones y equipamientos; especialmente se demanda una mejora de los equipamientos sanitarios, ya que el 45,5% considera que es el tipo peor dotado. Otro 18,2% opinan que los peor dotados son los orientados al emprendimiento; y en tercer lugar estarían los deportivos (9,1%). También se detecta una cierta demanda de equipamientos carácter asistencial (residencias, centros de día...); el 7,6% de los encuestados considera que es el tipo peor dotado; y en el mismo porcentaje se señala a los equipamientos culturales. La notable exigencia en la mejora de los equipamientos de carácter sanitario, se justifica de forma lógica, ya que el actual centro de salud del municipio es insuficiente para el volumen de población existente y su futuro crecimiento. Además estamos en un contexto demográfico que tiende al envejecimiento, y cada vez será demandado con mayor fuerza este tipo de equipamientos.

-B4: La reorganización del tráfico urbano, aparcamientos y de la movilidad urbana en general.

Esta línea de actuación ha sido elegida en cuarto lugar por el 50% de los encuestados. Los principales aspectos a señalar son:

a) Se pone de manifiesto el problema del principal itinerario urbano, la travesía de la N-IV. El 68,2% de los encuestados considera que dado su elevado tráfico y el continuo paso de vehículos, supone un problema para los desplazamientos peatonales y un foco de

peligrosidad y contaminación. En relación a dicho problema es unánime el apoyo (97%) a la ejecución del Proyecto de Humanización de la Travesía que propone el Ministerio de Transportes, el cual mejorará la conectividad con el entramado urbano y promoverá la movilidad peatonal y ciclista; ampliando aceras y zonas verdes, mejorando la señalización y elementos de seguridad, e incluyendo un nuevo carril bici.

b) Por otro lado, ya se había puesto de manifiesto el apoyo del 59% de los participantes para ejecutar una variante que desviara el tráfico de la actual travesía; y junto a la misma, nuevos viarios estructurantes de borde que articulen las conexiones entre los diferentes sectores urbanos sin tener que depender del paso por los ejes interiores de la trama.

c) Déficit de aparcamientos; especialmente en el casco tradicional y la travesía (el 89,7% considera insuficientes).

d) Se exige el establecimiento de medidas de calmado del tráfico en las vías con más paso de vehículos, y en los entornos de colegios, centro de salud (el 74,2% lo considera necesario).

e) Existe una apreciación generalizada en la población sobre la falta de adaptación de calzadas y aceras para personas con movilidad reducida. El 32,8% considera que su adaptación es escasa y otro 59,7% indica que su nivel de adaptación es variable según zonas.

f) Otras medidas como la implantación de itinerarios escolares seguros son apoyados por más del 92%, o en el caso de la creación de itinerarios compartidos vehículos-bici en determinados vías también se supera el 90% de aceptación.

AYUNTAMIENTO DE EL CUERVO DE SEVILLA

-B5: Rerbanización del espacio público y la mejora de zonas urbanas.

Este aspecto ha sido elegido en quinto lugar por el 43,9% de los encuestados.

Mayoritariamente (75%), los encuestados consideran que el estado general de conservación y mantenimiento del espacio público es [aceptable con deficiencias], destacando como elementos que presentan peor estado los acerados (en el 41,5% de los casos) y otros elementos como imbornales, sumideros o mobiliario (en el 43,1% de los casos). Al mismo tiempo, más del 54% identifica a la zona centro y casco tradicional como el área urbana que presenta peor estado de conservación en el viario.

-B6: correcta regulación de los distintos tipos de edificaciones, en aspectos tales como su altura y volumetría, diseño de fachadas, tipos de acabados, etc...

Este aspecto ha sido el que menor consideración ha tenido por los encuestados, llegando tan solo al 18,2%. Debemos entender que no despierta interés en la población el mantenimiento de unas condiciones de edificación y estéticas que hagan del espacio edificado un elemento que contribuya a la mejora de la imagen urbana.

2.4.2. OBJETIVOS Y CRITERIOS DEDUCIDOS DE LAS CONSULTAS PREVIAS A OTRAS ADMINISTRACIONES.

Al inicio de los trabajos de elaboración del PBOM por el equipo redactor, y a la vista de los condicionantes del municipio, se propuso a la Administración municipal la realización de las siguientes consultas en el marco de lo dispuesto en el artículo 76.1 de la LISTA:

-Confederación Hidrográfica del Guadalquivir. Solicitud de información previa en materia de deslinde del DPH, zonas inundables y recursos hídricos asignados al municipio. Sin respuesta a la fecha de redacción del Avance.

-CLH Compañía Logística de Hidrocarburos: Afecciones del trazado del oleoducto Rota-Zaragoza. Sin respuesta.

-AENA-Aeropuerto de Jerez: Solicitud de información de servidumbres aeronáuticas que afectan al municipio. Sin respuesta.

-Ministerio de Defensa: Solicitud de información sobre posibles afecciones por proximidad del radioenlace [RCT Gibalbín E.A.] así como por discurrir por el TM el oleoducto militar Rota-Zaragoza. Sin respuesta.

-Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible: Solicitud de información en relación con carreteras estatales, CN-4, autopista AP-4 y criterios en relación con el Estudio Informativo de la Autovía del Sur, aprobado hace unos 15 años y nivel de vinculación actual para el municipio de la alternativa de trazado seleccionada. Sin respuesta.

-Consejería de Fomento Articulación del Territorio y Vivienda, Delegación Territorial de Sevilla, Servicio de Carreteras: Solicitud de información en relación con afecciones de las carreteras autonómicas A-8151 y A-8152. Sin respuesta.

-Delegación Territorial de Turismo, Cultura y Deporte: Solicitud de información en relación con el patrimonio protegido en el municipio desde la competencia autonómica y posibles criterios de actuación en relación al mismo. Sin

respuesta.

-Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul, en relación con Espacios Naturales en el municipio. Sin respuesta.

-Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul, en relación con las vías pecuarias que discurren por el TM, en cumplimiento de la solicitud de Informe previo al inicio de la redacción del PBOM requerido por el artículo 41.1 del Decreto 155/1998. Sin respuesta.

-Consejería de Turismo, Regeneración, Justicia y Administración Local. Dirección General de Administración Local, en relación con la problemática de la delimitación del TM entre El Cuervo y Jerez de la Frontera en el ámbito del núcleo urbano y su entorno. Sin respuesta.

-Aguas del Huesna: Solicitud de información de las infraestructuras del ciclo del agua en el municipio, en calidad de gestor del mismo. Remitida la documentación de forma directa al equipo redactor, por parte de los Servicios Técnicos de la Compañía.

Por último, en el marco de lo dispuesto en el artículo 76.2 de la LISTA y la *Instrucción 2/2020 de la DGOTU*, por parte del Ayuntamiento de El Cuervo, antes del inicio de los trabajos del PBOM, se solicitó a la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo, la constitución de una Mesa de Trabajo con la Delegación Territorial, con la finalidad de que sea un marco de solución técnico-urbanística de todos los aspectos más relevantes de incidencia de competencias supralocales, a efectos de que especialmente el documento de PBOM en fase inicial alcance ya un

alto grado de consenso y ello pueda contribuir a agilizar la tramitación. Se recomienda al Ayuntamiento que tras la finalización de la fase de Avance, se solicite la celebración de una reunión de contraste de los criterios que resulten de la fase de Avance y con los que deba de abordarse la elaboración del PBOM para aprobación inicial.

2.5. EVALUACIÓN DE ALTERNATIVAS Y MOTIVACIÓN DE LA SELECCIONADA.

Con motivo del procedimiento de Consulta Pública Previa (CPP), iniciado el 22-03-2024, en el marco regulado por el artículo 133.1 de la *Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas*, a cuyo documento del expediente nos remitimos; se evaluaron las posibles **alternativas regulatorias** para resolver los problemas generales allí puestos de manifiesto. Las alternativas, en esencia, eran tres:

a) *Alternativa 0: No formular ningún instrumento de planeamiento.*

Esta alternativa implicaría la renuncia expresa a dar una solución global e integrada a los problemas urbanísticos existentes de la obsolescencia del planeamiento general vigente constituido por las NNSS-2001 y el PGOU-AdP-2009.

b) *Alternativa 1: Formular innovaciones mediante Modificación o Revisión parcial.*

Esta alternativa consistiría en seguir formulando Modificaciones e incluso una Revisión parcial, enfocada a los problemas más

relevantes.

Esta vía se estima inadecuada en una situación de reciente modificación del marco urbanístico en Andalucía (LISTA y su Reglamento), y la complejidad añadida de revisar instrumentos del régimen y determinaciones según LOUA, que obligaría en la mayor parte del contenido de dichos hipotéticos documentos a numerosas [interpretaciones] de transición de unos regímenes a otros, puesto que la LISTA está plenamente vigente y es también muy complejo el régimen transitorio acerca de como se interviene en el planeamiento de regímenes anteriores.

- c) *Alternativa 2: Formular un nuevo planeamiento general y detallado (PBOM):*

Se estima que esta opción sería la alternativa regulatoria óptima en la situación actual, por las siguientes argumentaciones:

-Es la única que daría una respuesta global e integrada al conjunto de los problemas urbanísticos existentes.

-Sería una vía incluso más ágil y simple que seguir abordando Modificaciones, ya que lo que se precisa es una reconsideración general de la ordenación y dicho objetivo sin duda es un nuevo PBOM el que puede conseguirlo, desde la escala de ordenación general y detallada.

De la CPP se dedujo claramente la Alternativa 2, de proceder a la formulación del nuevo PBOM, y a partir de ahí, se plantearon las posibles **alternativas [no regulatorias]** sobre las que debemos entender que, puesto que estamos ante un instrumento urbanístico con capacidad para establecer modelos de organización urbana, se trataría de evaluar diferentes alternativas de estrategias básicas de

ordenación y de modelos estratégicos ante los problemas pre-diagnosticados. Del proceso de participación habido durante la elaboración del Avance, se han abordado en el ámbito del núcleo urbano y entorno dos alternativas (aparte de la obligada consideración de la Alternativa 0 de no formular nuevo planeamiento general), de cuya evaluación se ha justificado la elección de una de ellas; todo ello sin perjuicio de que durante la exposición pública del Avance y la tramitación pendiente se puedan formular otras alternativas o reajustes de las presentadas, que permitan complementar y enriquecer el debate y selección de la ordenación más idónea para las aspiraciones municipales y su compatibilidad con los intereses [supralocales], elección que deberá de quedar plenamente despejada para la siguiente fase de documento completo de PBOM para aprobación inicial.

Respecto a la ordenación del término municipal, ante un municipio, en el que, salvo los condicionantes de los espacios naturales protegidos y Zonas de Especial Conservación (ZEC) de la [Laguna de los Tollos] y [Salado de Lebrija - Las Cabezas] así como los espacios catalogados por el PEPMF de [ZH-8 Laguna de los Tollos] y [CS-3 Sierra de Gíbalbín]; el resto del término municipal no presenta afecciones relevantes, por lo que se estimaría muy artificioso plantear posibles alternativas, dado que además es objetivo del nuevo PBOM mantener una categorización de áreas homogéneas del TM, muy coherentes con las Unidades de Paisaje, que nos servirán también de referencia para la regulación con diversos matices en cada una de ellas, de los usos e implantaciones ordinarias y extraordinarias compatibles con la preservación de los valores paisajísticos diagnosticados.

En los apartados siguientes abordamos la evaluación de las alternativas consideradas en el núcleo urbano y su entorno inmediato, que es el ámbito en el que si procede claramente esta evaluación, ya

que de forma efectiva cabe contemplar soluciones generales que, aunque diferentes, tienen el requisito de ser todas urbanísticamente viables.

2.5.1. ALTERNATIVA 0: ORDENACIÓN DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE NNSS-2001 + PGOU-AdP-2009.

Los rasgos detallados de esta alternativa están descritos en sus aspectos básicos en el apartado 3 de la Memoria de información al que nos remitimos, y de los que destacamos (ver Figura 2.1a y b de páginas siguientes) los siguientes aspectos:

- a) En cuanto a clasificación de suelo y estado de desarrollo *reglado*:

-La clasificación de *suelo urbano* puesto que se trata de una clasificación *reglada* en función de si se cumplen o no los criterios del artículo 13 de la LISTA, y desde la aprobación del PGOU-AdP ha sido muy poco relevante la evolución del desarrollo, procede prácticamente el mantenimiento como *suelo urbano* del conjunto del *suelo urbano consolidado* más el *suelo urbano no consolidado* del PGOU-AdP, con la única novedad de que el SG de espacios libres y verdes del Parque Vicente Ferrer cabe considerarlo también incorporado al *suelo urbano* al encontrarse ejecutado y plenamente operativo..

-Respecto a la clasificación de *suelo urbanizable* del PGOU-AdP, en su totalidad adscritos a las categorías de *ordenado* o *sectorizado*, cabe considerarlo equiparable a *rústico común* incorporado al modelo de desarrollo, con

ATUs *delimitadas* según la Disposición Transitoria 1ª de la LISTA, por lo que sería viable, según la DT 2ª de la LISTA, y conservar la vigencia y ejecutividad del PGOU-AdP y de los Planes Parciales aprobados, hasta el total cumplimiento de sus determinaciones.

Hay que destacar, aunque no forme parte del modelo *reglado* del PGOU-AdP vigente, de la relevancia tanto superficial como de número de viviendas de las agrupaciones de viviendas irregulares existentes, que constituyen un desarrollo *no reglado* que en el apartado 2.7 de la Memoria de información se evaluó en unas 246 has y unas 412 edificaciones de uso residencial, y de otros usos, sobre las que el PGOU-AdP vigente, salvo los ámbitos integrados en *suelo urbano no consolidado* de UE-04 (Kuwait) y UE-05 (Encinilla), sobre el resto en *suelo rústico* no se establece previsión alguna, entre otras razones porque en el régimen LOUA, hasta su relevante modificación de 2012, no se empezaron a abordar soluciones normativas de regularización y mejora de servicios de este tipo de asentamientos, sobre los que, en su mayor parte habían transcurrido los plazos para intervenir desde la disciplina urbanística.

Aparte de ello, también hay que reconocer que posiblemente exista una pauta real tradicional de parcelación y de explotaciones agrarias de pequeño tamaño en los ruidos del núcleo, no suficientemente evaluada desde el planeamiento general vigente y que haya ido evolucionando en las dos o tres últimas décadas por segregaciones sucesivas a las áreas de agrupaciones de edificaciones presuntamente irregulares que han dado lugar a los asentamientos identificados en la información urbanística, algo más depurados en su concreción en la ordenación del Avance y que previsiblemente, como resultado de la participación pública y de las posibles asociaciones efectivas que se puedan detectar en cuanto a compartir determinados servicios (agua, energía eléctrica), puedan evolucionar durante la tramitación hacia

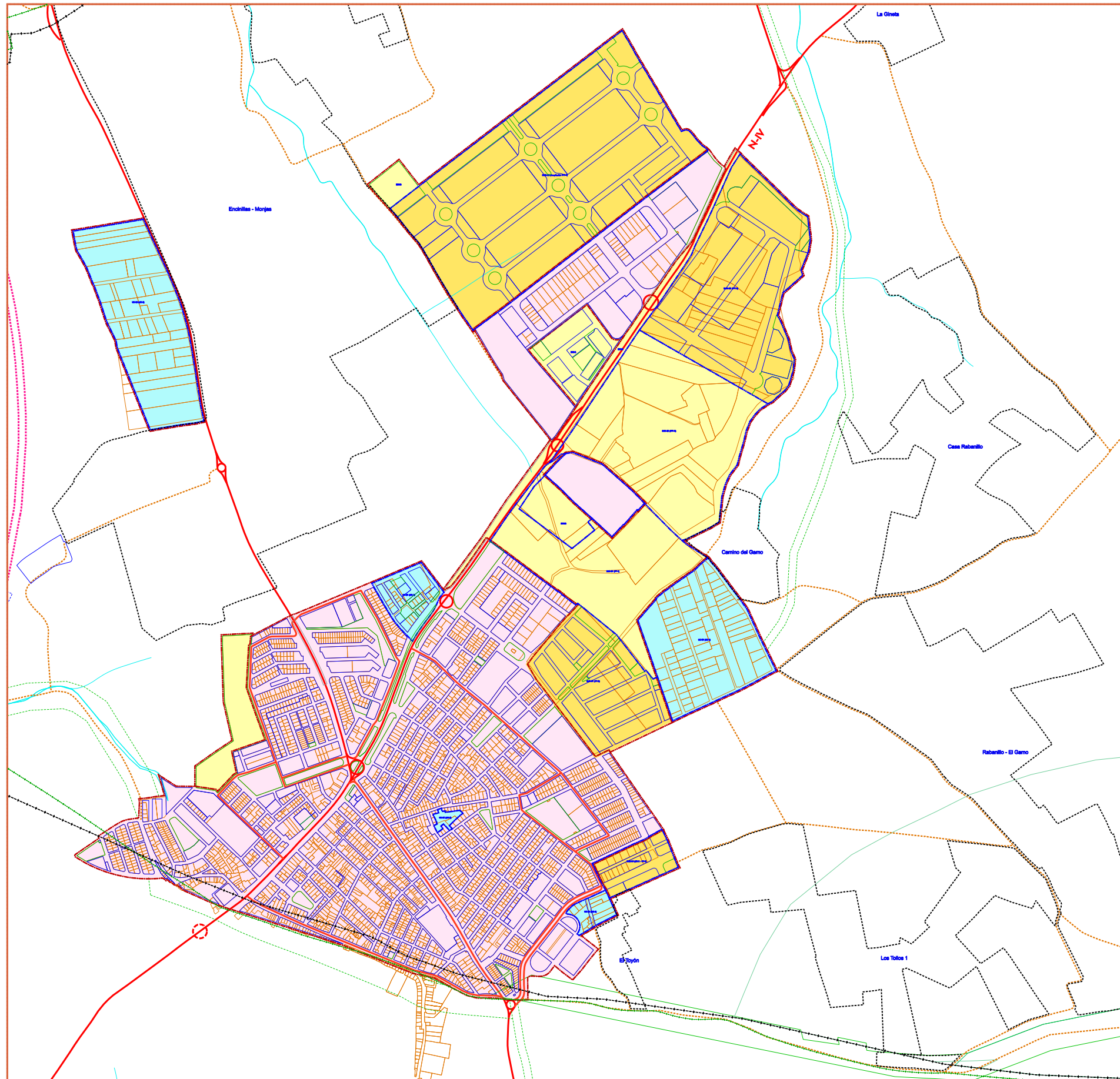
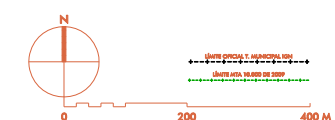


Figura: **2.1a**
NÚCLEO URBANO
ALTERNATIVA 0. PGOU-AdP VIGENTE
CLASIFICACIÓN DE SUELO

CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

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



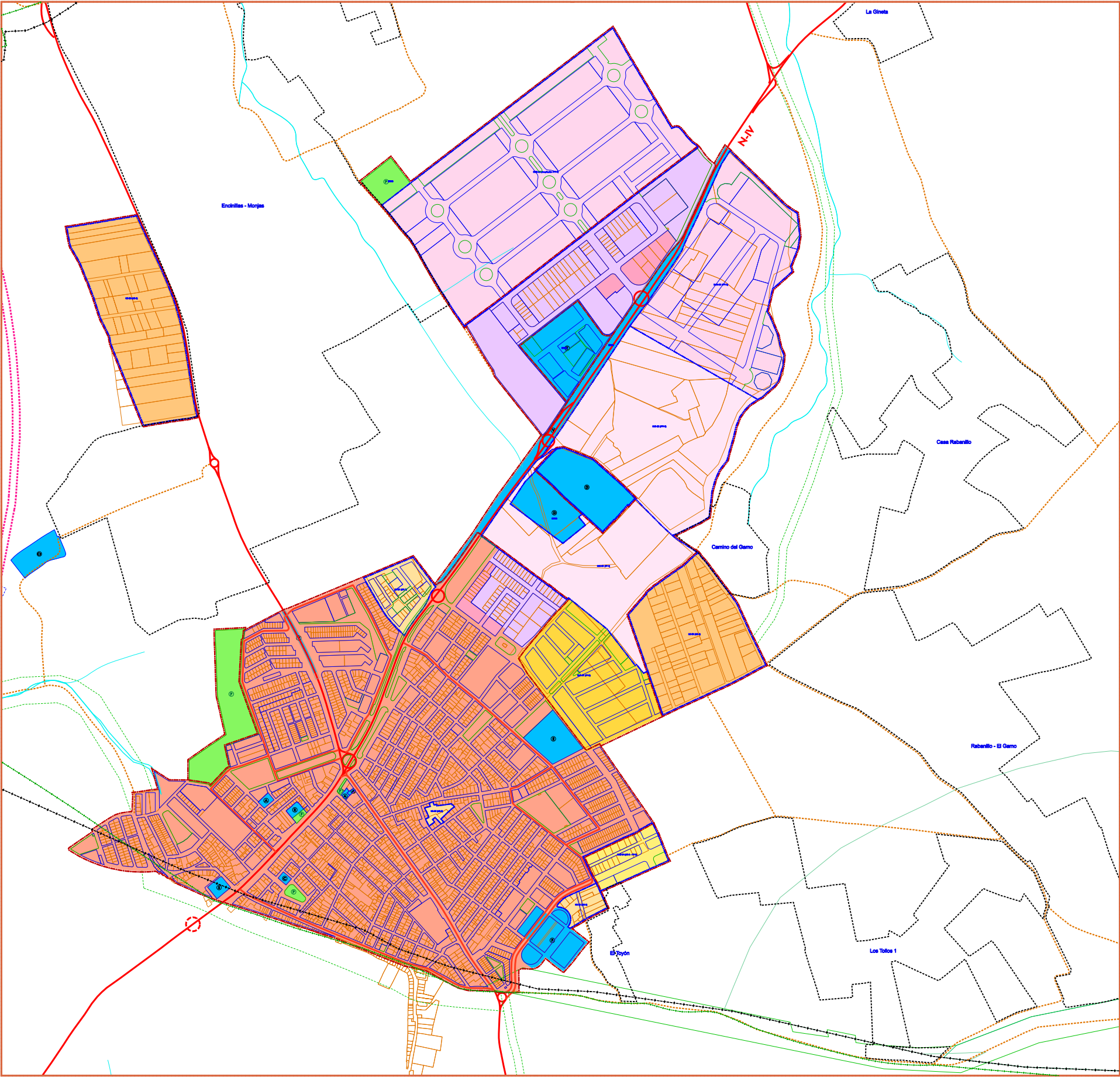


Figura: 2.1.b
NÚCLEO URBANO
ALTERNATIVA 0. PGOU AdP VIGENTE
ESTRUCTURA. USOS GLOBALES

ÁREAS HOMOGÉNEAS Y USOS GLOBALES		
ÁREAS HOMOGÉNEAS DE USO GLOBAL		
	Edificabilidad Global (m2t/m2s)	Densidad Global (Viv/Has)
SUELO URBANO CONSOLIDADO		
RESIDENCIAL	1,00	50
INDUSTRIAL	0,50	-
TERCIARIO	0,50	-
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		
RESIDENCIAL: UE-1, UE-2 y UE-3	0,85	45
RESIDENCIAL: UE-4 y UE-5	0,20	10
SUELO URBANIZABLE ORDENADO		
RESIDENCIAL: SUO-1	0,40	27
RESIDENCIAL: SUO-4	0,60	45
INDUSTRIAL: SUO-2	0,35	-
INDUSTRIAL: SUO-3	0,50	-
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO		
INDUSTRIAL: SUS-1	0,50	-
INDUSTRIAL: SUS-2	0,35	-
SISTEMAS GENERALES		
EQUIPAMIENTOS	E Educativo	F Recinto Ferial
	D Deportivo	C Cementerio
	S SIPS	T Centro de Transportes
	C Social	Ed Depuradora de aguas
	R Religioso	V Viario
	A Asistencial	
	P Parque	
ÁREAS LIBRES		

AYUNTAMIENTO DE EL CUERVO DE SEVILLA

una concreción más precisa de las [agrupaciones de edificaciones irregulares] a efectos de formulación de Planes Especiales de Adecuación Ambiental y Territorial (PEAATs), de iniciativa en todo caso de los particulares interesados, sin perjuicio de que desde el PBOM, desde el Ayuntamiento se fomenten e incentiven estas iniciativas, así como el impulso de su tramitación.

- b) En cuanto a calificación global, modelo de ordenación y sistemas generales:

Los usos globales actualmente establecidos en el PGOU-AdP para el suelo urbano se estiman en general adecuados, salvo las observaciones deducidas del análisis del apartado 2.8.3 de la Memoria de información:

-Delimitación muy general de la zona de ordenanza [residencial en suelo urbano] en la que se detecta que existen amplias áreas urbanas con características edificatorias, antigüedad y parámetros de densidad y ocupación muy diferentes. Como mínimo sería conveniente diferenciar entre [Residencial colonización y ensanche] y [residencial de extensión] para a su vez luego en la ordenación pormenorizada, concretar posiblemente más zonas de ordenanza. Aparte de ello, habría que diferenciar usos residenciales de bordes del suelo urbano, el heredado de parcelaciones del entorno urbano (Kuwait y Encinilla).

-Falta de diferenciación de diferentes tipos de industrial, como industria intensiva, extensiva, o específica de logística.

En cuanto a sistemas generales, estimamos que en general el PGOU-AdP selecciona de forma efectiva y adecuada la mayor parte de

sistemas que se adscriben a este concepto, con las salvedades ya enumeradas en el diagnóstico dotacional (apartado 2.10 de la memoria de información):

-El uso religioso efectivamente puede ser una dotación [privada] al servicio del conjunto del núcleo urbano que se adscriba a la confesión mayoritaria en España, pero no cabe adscribir un uso de este tipo a [sistema general] esencialmente de carácter claramente [público].

-Puesto que el sistema general (SG) de áreas libres y espacios verdes es el único claramente deficitario en términos de reservas efectivas y funcionales, tal vez sería conveniente la adscripción a la conceptualización de SG, alguno de los sistemas locales (SL) de áreas libres o verdes de tamaño relevante.

-El SG de [Centro de Transportes] estimamos que tiene asignada una conceptualización claramente inadecuada en el sistema dotacional, puesto que estamos ante un mero centro logístico privado que, además es objetivo municipal reordenar su distribución interior mediante Estudio de Detalle, salvo que durante la tramitación restante del PBOM se alcance un consenso sobre su ordenación volumétrica [interior de parcela] ajustada a las actuales aspiraciones urbanísticas.

En cuanto a estructura general viaria, nos remitimos a la valoración ya realizada de dependencia casi exclusiva de las carreteras que confluyen al núcleo y que salvo el actual incompleto recorrido de Avda Guadalquivir, Europa, Cerceta Padilla y Rodalabota, es imposible intuir cualquier otra intervención estructural viaria desde las NNSS-2001, deficiencia por otra parte casi generalizada en esta figura de

AYUNTAMIENTO DE EL CUERVO DE SEVILLA

planeamiento general [subsidiaria] del régimen del TRLS-1976, si bien ya desde mediados de los años 80 del siglo pasado, empezó a admitirse por la doctrina urbanística y la jurisprudencia que, dado que la mayor parte de NNSS aprobadas acabaron teniendo vocación de vigencia a muy largo plazo, era conveniente que dichos instrumentos incorporasen el concepto de [sistemas generales], no obligada como determinación para esta figura instrumental ni por el TRLS-1976, ni por su Reglamento de Planeamiento.

2.5.2. ALTERNATIVA 1: MODELO DE PBOM DE EXPANSIÓN CONTENIDA.

Las primeras alternativas de desarrollo contempladas para su contraste con representantes y servicios municipales proponían un modelo de expansión [contenida] del suelo urbano y urbanizable preexistente, tratando de incorporar al modelo en la medida de lo posible los asentamientos o agrupaciones irregulares próximas existentes, dando lugar a la que denominamos Alternativa A1 y fundamentada en los siguientes objetivos y criterios generales (ver Figuras 2.2a y 2.2b de páginas siguientes):

a) Clasificación de suelo:

-Suelo urbano: En cuanto al [suelo urbano] por razones regladas obvias de cumplimiento de los requisitos del artículo 13 de la LISTA, esta clasificación es prácticamente idéntica a la de la A0, y los únicos matices justificados que se introducen serían los siguientes:

-Zona industrial consolidada al SE del campo de fútbol, y apoyada en el camino de Las Monjas y actualmente clasificada como [suelo urbanizable]

Se estima que por dotación de servicios y grado de consolidación por la edificación, es clara su clasificación como [suelo urbano] si bien sometida a ATU de reforma interior o bien a AU de mera compleción de servicios.

-Desde esta alternativa también se indaga sobre la posibilidad de delimitación de otras posibles ATUs de reforma interior adicionales a las ya delimitadas en el Planeamiento general vigente, así como posibles ATUs de [mejora urbana], e incluso de establecimiento de una amplia área urbana en el triángulo formado por la travesía de la CN-4, la Avda de Cádiz y la calle Fernando Cámara Gálvez, como ámbito en el que fomentar posibles ATUs futuras de [mejora urbana]

-Suelo rústico común colindante al suelo urbano que se propone su incorporación al [modelo estratégico a medio y largo plazo]

-Se parte del convencimiento urbanístico y de la visión estratégica de política urbanística municipal de que El Cuervo por su histórica posición estratégica en el sistema territorial de comunicaciones, tiene unas amplias posibilidades de crecimiento tanto residencial como de actividades económicas, capaz de atraer población de municipios vecinos de la comarca tanto por razones de sana competitividad económica de producción de suelo urbanizado más asequible, como por mejora de la calidad de vida urbana, con un alto nivel de estándares dotacionales, en especial si desde la competencia autonómica y estatal se coadyuva a la

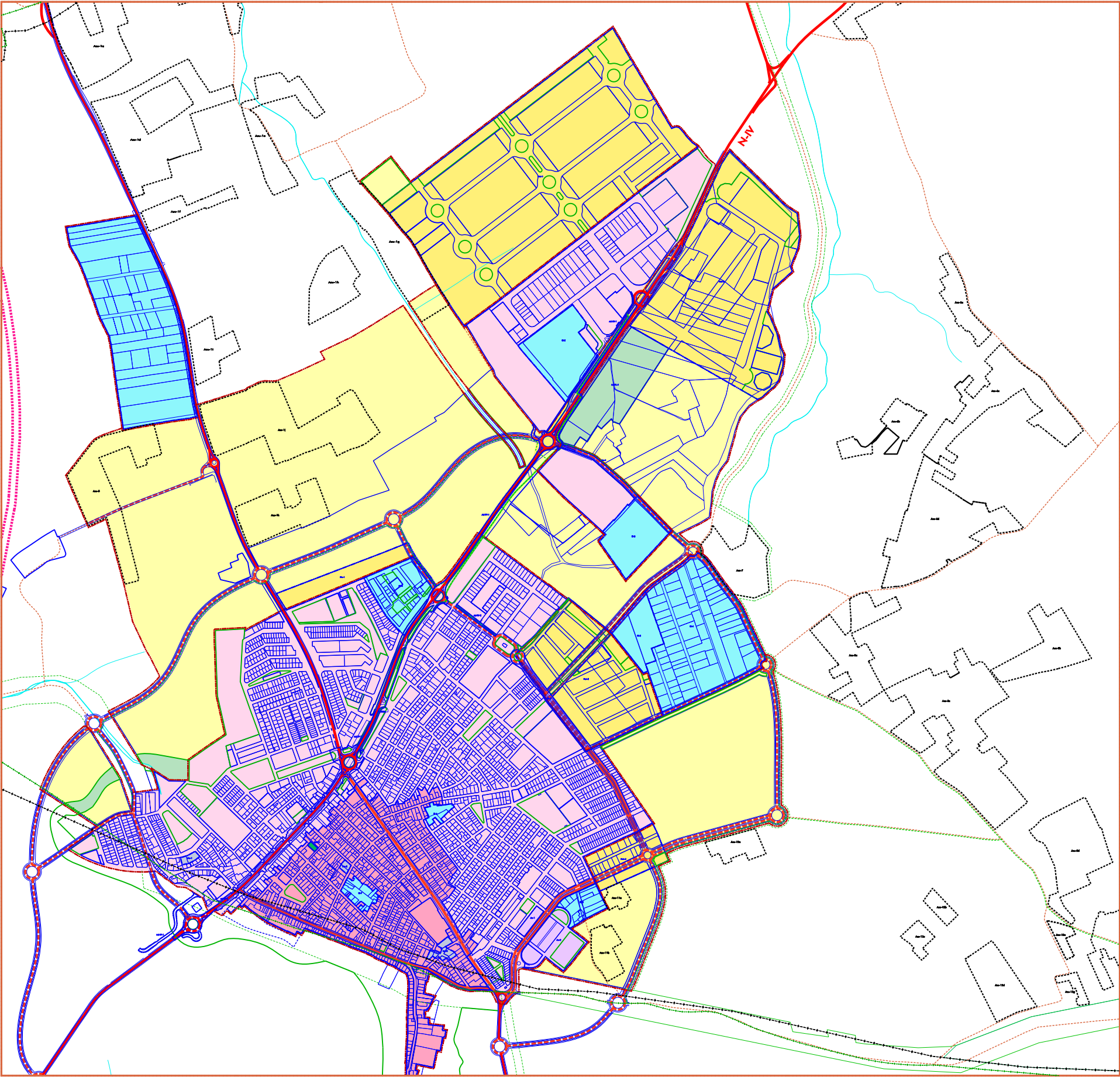


Figura: 2.2a
NÚCLEO URBANO
ALTERNATIVA 1
CLASIFICACIÓN DE SUELO

NORMA

DBU / RBC

N

D

N

D

PLACACIÓN DEL CARÁCTER DE LAS DETERMINACIONES:
NORMA (N), DIRECTRIZ (D),
O RECOMENDACIÓN (R)

CLASIFICACIÓN DE SUELO

1. SÚr: SUELO URBANO

----- LÍMITE DEL SUELO URBANO

SUELO URBANO URBANIZADO

SUELO URBANO SOMETIDO A ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA (ATU):

Ri-nº

Rit-nº

Mu-nº

ÁMBITO PREFERENTE PARA LA IMPLEMENTACIÓN DE PROPOSTAS DE DELIMITACIÓN DE ATUs DE REFORMA INTERIOR Y MEJORA URBANA

SUELO URBANO O RÚSTICO COLINDANTE SOMETIDO A ACTUACIÓN URBANÍSTICA (AU):

Au-nº

Ad-nº

ACTUACIONES DOTACIONALES ASISTEMÁTICAS
Ad-EG-nº Act. simple de equipamiento básico o de gestión
Ad-VL-nº Act. simple de espacios libres y/o zonas verdes
Ad-RV-nº Act. simple de red viaria
Ad-SI-nº Act. simple de servicios e infraestructuras
Ad-Mv-nº Act. simple de movilidad

2. SRrpl: SUELO RÚSTICO ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR LEGISLACIÓN SECTORIAL DE ESPACIOS NATURALES ZONAS "C" DE REGUL. COMÚN DEL PN. S. MORENA DE SEVILLA

----- LÍMITE DEL SUELO RÚSTICO ADSCRITO AL MODELO ESTRATÉGICO DE EVOLUCIÓN URBANA A MEDIO Y LARGO PLAZO

SUELO RÚSTICO ADSCRITO AL MODELO ESTRATÉGICO A MEDIO PLAZO

SUELO RÚSTICO ADSCRITO AL MODELO ESTRATÉGICO A LARGO PLAZO

Nu-nº

Nut-nº

ÁMBITOS CON PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE ATU DE NUEVA URBANIZACIÓN (NINGUNA EN EL AVANCE)

ATUs delimitadas, en curso de desarrollo transitorio del PGOU-AdP-2009

Asu-nº

ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS IDENTIFICADOS SUSCEPTIBLES DE ORDENACIÓN A TRAVÉS DE PEAT (Art. 175 LISTA)

MEMORIA DE ORDENACIÓN / 76



cooperación con nuestro municipio en la implementación de acciones territoriales que contribuirían a reforzar la visión estratégica municipal desde parámetros de elemental sentido común, algunas de ellas en fase ya de Proyecto: Humanización de la travesía, mejora del enlace de la CN-4 con la AP-4, nuevo enlace de la AP-4 con la carretera CA-5100, Autovía del Sur, y especialmente Variante de la CN-4 a su paso por El Cuervo.

-Desde el convencimiento de dicha visión estratégica desde el municipio, se estima que el desarrollo residencial debe de dirigirse prioritariamente a completar la malla urbana por el NO entre el suelo urbano y La Encinilla, contribuyendo a la integración de agrupaciones de viviendas en dicho entorno.

-Asimismo se estiman convenientes aunque en menor amplitud, la continuidad del posible crecimiento residencial hacia el SE, manteniendo un distancia cautelar del entorno de la Laguna de Los Tollos.

-Respecto al crecimiento del sector productivo, en especial el logístico, se estima que las reservas actuales al N del núcleo con Planes Parciales aprobados (SUO-1 y SUO-03) y pendientes de urbanización y el [Sectorizado] SUS-03, son claramente suficientes a medio-largo plazo.

b) Modelo de ordenación, calificación global y sistemas generales:

Como complemento de expuesto en apartado a) anterior, se apuesta por las siguientes líneas estratégicas en cuanto a distribución global de usos:

-Usos productivos susceptibles de albergar actividades molestas mayoritariamente al N del camino de Las Monjas.

-Usos residenciales, productivos inocuos y de servicios terciarios al Sur del camino de Las Monjas y en el entorno del suelo urbano existente.

En cuanto a sistemas generales dotacionales, aparte de que las nuevas ATUs residenciales aporten los sistemas generales para mantener o mejorar los estándares existentes, desde la A1 del PBOM se estima conveniente orientar específicamente las implantaciones siguientes:

-Nueva reserva de SG dotacional y de espacios libres y verdes a continuación del polideportivo municipal en la esquina entre la travesía de la CN-4 y el camino de Las Monjas. Se plantea el objetivo de trasladar a esta zona el nuevo recinto ferial, en un entorno mayoritariamente productivo y donde las molestias al espacio residencial serían mínimas.

-Dar continuidad como cinturón verde por el SO del núcleo al Parque Viviente Ferrer, corredor verde que podría continuar por el borde Sur del núcleo urbano, bien como sistema de espacios libres y verdes, en la medida en que la gestión del suelo lo permita, o bien como suelo específicamente [preservado] de nuevas posibilidades edificatorias o de crecimiento urbano, de forma que una vez concertada con el

Ayuntamiento de Jerez la posible alteración de delimitación de los términos municipales en dicho entorno, haya siempre un espacio de SG verde de cautela entre ambos municipios o bien de suelo rústico específicamente [preservado] de cualquier nueva iniciativa edificatoria o de expansión de El Cuervo hacia dicho espacio cautelado.

-Continuidad de la previsión de ampliación hacia el Sur del actual polideportivo municipal.

En cuanto a sistemas generales viarios, desde la A1 se realizan las siguientes propuestas:

-Acabado de los [ronda urbana Oeste] del PGOU-AdP vigente que discurre por la Avda. Guadalquivir, Europa, Cerceta Pardilla y Rodalabota.

-Complemento de la ronda anterior con otra más exterior, apoyada en la continuidad de la Avda Guadalquivir, hasta el camino de Las Monjas y su cruce con la travesía de la CN-4.

-Continuidad de la nueva ronda urbana del párrafo anterior por todo el arco NO del núcleo urbano hasta su enlace con la CN-4 en TM de Jerez. A este SG viario, desde el Avance del PBOM no se concreta si tendría el carácter de [ronda urbana] en todo su trazado por TM del El Cuervo, o bien si podría tener el carácter de Variante de la CN-4, prácticamente por el único pasillo espacial que sería viable en cuanto a espacio prácticamente libre de agrupaciones de edificaciones. Por lo tanto, se recomienda al Ayuntamiento la posible concertación con el MTMS, ya que, de asumirse, aunque sea a largo plazo dicha posibilidad, obviamente, en los posibles desarrollos urbanísticos futuros en dicha zona,

deberían de respetarse las afecciones de la legislación de carreteras para dicho trazado, y disponerse vías de servicio a ambos lados, para evitar la interferencia funcional de dicha futura [variante] de la CN-4.

Por último un aspecto necesario a abordar en esta alternativa A1, es el referido a la afección de las vías pecuarias que confluyen al núcleo urbano, con el modelo estratégico propuesto para el suelo rústico, sin perjuicio de que las vías pecuarias que discurren por [suelo urbano] existente antes de la entrada en vigor del vigente Reglamento de Vías Pecuarias de Andalucía estén sometidas a dicho régimen específico del RVPA. Respecto al modelo propuesto para el suelo rústico, la única vía afectada sobre la que se estima necesaria desafectación y cambio de trazado sería la Vereda de Las Marismas a El Cuervo, manteniendo la equivalencia entre la superficie a desafectar y el nuevo trazado propuesto de conexión funcional con la Cañada Real de la Divisoria y de las Ventas.

2.5.3. ALTERNATIVA 2: MODELO DE PBOM DE EXPANSIÓN PRUDENTE Y RAZONABLE.

Como resultado del contraste con los representantes y Servicios municipales y la propia evolución de los trabajos por parte del equipo redactor, se ha llegado a la evaluación de la Alternativa A2, como evolución de la A1, en los siguientes aspectos (ver Figuras 2.3a y 2.3b de las páginas siguientes:

a) Clasificación de suelo:

-Suelo urbano: En cuanto al [suelo urbano], por razones regladas obvias de cumplimiento de los requisitos del artículo 13 de la LISTA, esta clasificación es la misma que en la A1.

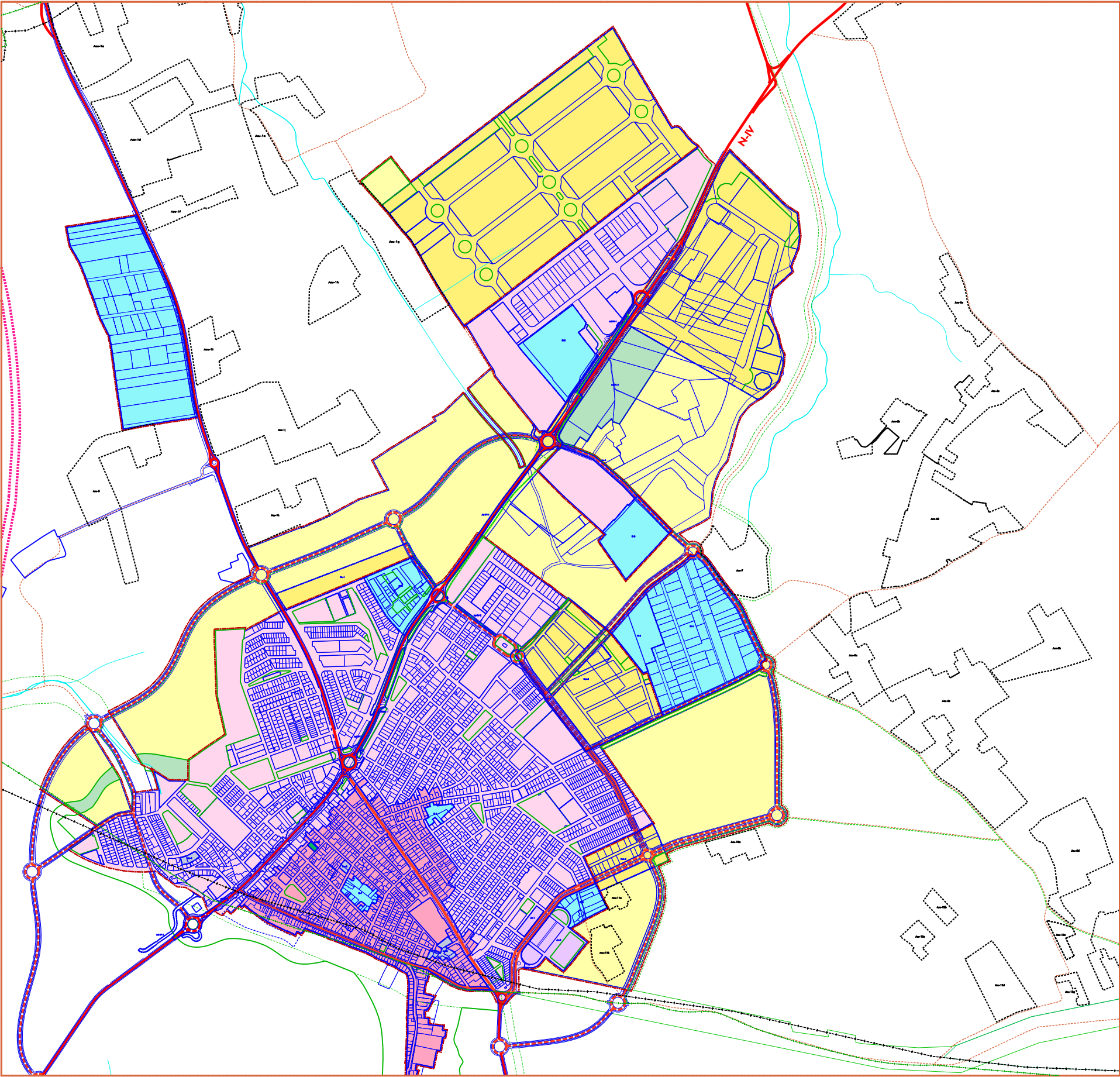


Figura: 2.3a
NÚCLEO URBANO
ALTERNATIVA 2
CLASIFICACIÓN DE SUELO

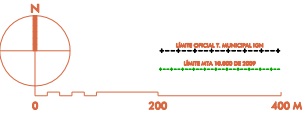
FLUJO DEL CARÁCTER DE LAS DETERMINACIONES:
NORMA (N), DIRECTIVA (D),
O RECOMENDACIÓN (R)

NORMA

DIRECCIÓN

RECOMENDACIÓN

CLASIFICACIÓN DE SUELO	
1. SUELO URBANO	
LÍMITE DEL SUELO URBANO	
SUELO URBANO URBANIZADO	
SUELO URBANO SOMETIDO A ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA (ATU):	
Ri-nº	ACTUACIONES DELIMITADAS DE REFORMA INTERIOR
Rit-nº	Actuaciones delimitadas en curso de desarrollo transitorio del PGOU-AdP-2009
Mu-nº	ACTUACIONES DELIMITADAS DE MEJORA URBANA
	ÁMBITO PREFERENTE PARA LA IMPLEMENTACIÓN DE PROPUESTAS DE DELIMITACIÓN DE ATUs DE REFORMA INTERIOR Y MEJORA URBANA
SUELO URBANO O RÚSTICO COLINDANTE SOMETIDO A ACTUACIÓN URBANÍSTICA (AU):	
Au-nº	ACTUACIONES DE REURBANIZACIÓN, REDISEÑO DEL ESPACIO PÚBLICO Y/O AMPLIAR O COMPLETAR SERVICIOS
Ad-nº	ACTUACIONES DOTACIONALES ASISTEMÁTICAS
Ad-EG-nº	Act. simple de equipamiento básico o de gestión
Ad-VL-nº	Act. simple de espacios libres y/o zonas verdes
Ad-RV-nº	Act. simple de red viaria
Ad-SI-nº	Act. simple de servicios e infraestructuras
Ad-MV-nº	Act. simple de movilidad
2. SUELO RÚSTICO ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR LEGISLACIÓN SECTORIAL DE ESPACIOS NATURALES ZONAS "C" DE REGUL. COMÚN DEL PN. S. MORENA DE SEVILLA	
LÍMITE DEL SUELO RÚSTICO ADSCRITO AL MODELO ESTRATÉGICO DE EVOLUCIÓN URBANA A MEDIO Y LARGO PLAZO	
SUELO RÚSTICO ADSCRITO AL MODELO ESTRATÉGICO A MEDIO PLAZO	
SUELO RÚSTICO ADSCRITO AL MODELO ESTRATÉGICO A LARGO PLAZO	
Nu-nº	ÁMBITOS CON PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE ATU DE NUEVA URBANIZACIÓN (NINGUNA EN EL AVANCE)
Nut-nº	ATUs delimitadas, en curso de desarrollo transitorio del PGOU-AdP-2009
Asu-nº	ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS IDENTIFICADOS SUSCEPTIBLES DE ORDENACIÓN A TRAVÉS DE PEAAI (Art. 175 LISTA)



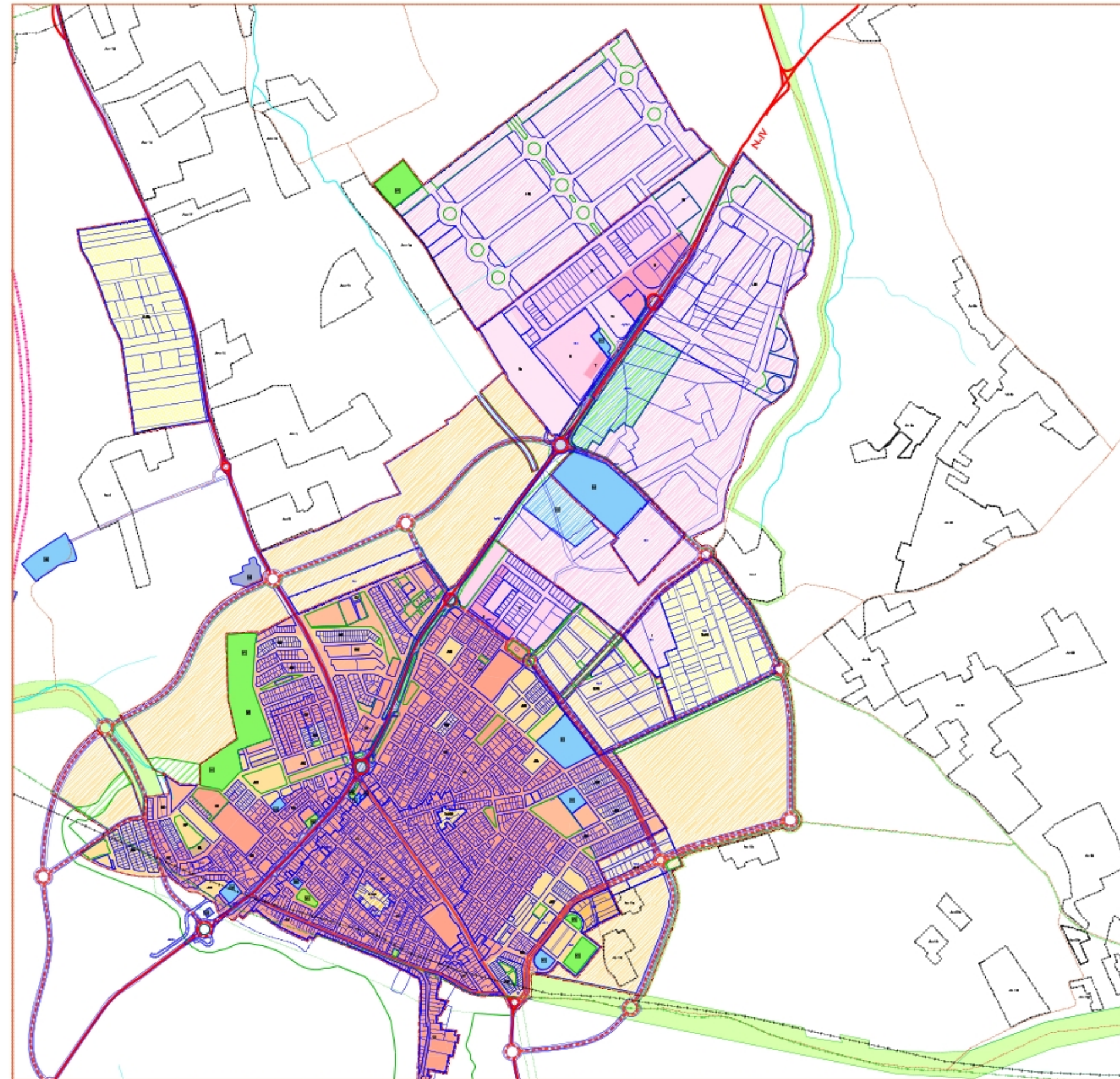
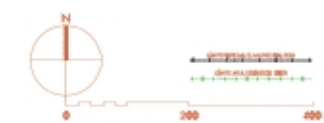
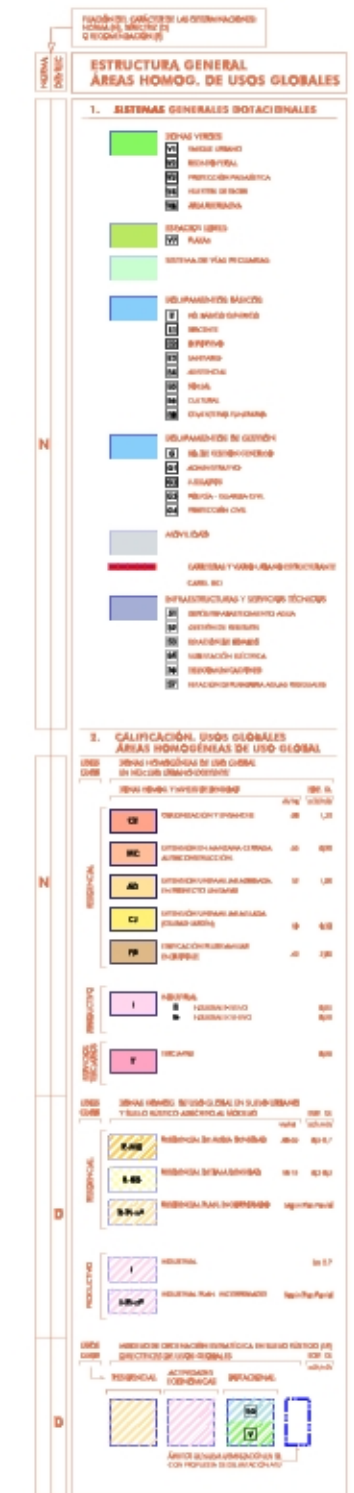


Figura: 2.3b
NÚCLEO URBANO
ALTERNATIVA 2
ESTRUCTURA. USOS GLOBALES



-Suelo rústico que se propone incorporar al modelo estratégico a medio y largo plazo: Las innovaciones respecto a la alternativa A1, son las siguientes:

-Se detecta una muy débil estructura organizativa en las agrupaciones de viviendas irregulares en la zona NO del núcleo urbano, y que a lo sumo cabría la [Adecuación ambiental y territorial] de dichas agrupaciones, de muy baja densidad, si desde el Ayuntamiento se impulsa y explican las ventajas de dicha planificación a través de PEAATs, y siempre que sean previamente asumidas y comprendidas como objetivo por los propietarios, nunca desde imposición municipal.

-Por lo tanto, aunque sería positiva la continuidad de la malla urbana con el suelo urbano de Las Encinillas, sería bastante compleja la materialización de dicha continuidad y los problemas de gestión de las agrupaciones irregulares sería un lastre para el desarrollo del resto del suelo libre de edificación que, sin la incorporación de las agrupaciones irregulares, no estaría garantizada la continuidad de la malla urbana.

-Por último, en términos de ocupación de suelo no se estima estrictamente necesario con la dinámica de las últimas dos décadas incorporar tanto suelo al modelo, con el objetivo de lograr la continuidad entre el suelo urbano del núcleo y el asentamiento de Las Encinillas también en suelo urbano.

b) Modelo de ordenación, calificación global y sistemas generales:

Las alternativa A2 plantea un modelo de calificación general del ámbito espacial propuesto, de sistemas generales, de estructura general viaria y de ordenación de las vías pecuarias similar a la alternativa A1, con la modificación expuesta en el anterior apartado a), referente a una clara menor ocupación de suelo residencial en la zona NO del núcleo urbano.

2.5.4. COMPARACIÓN DE ALTERNATIVAS.

De las alternativas 0, 1 y 2, analizadas en anteriores apartados deducimos que la primera, si bien sería plenamente viable en términos urbanísticos que el Ayuntamiento tomase dicha decisión, sería también en términos comparativos la más inadecuada, ya que supondría renunciar a abordar unos problemas claramente reconocidos como existentes y probablemente persistentes desde la misma entrada en vigor de las NNSS-2001, muy poco antes de la entrada en vigor de la LOUA y que dejó obsoleto dicho modelo, en términos que no pudieron abordarse en su totalidad por el PGOU-AdP-2009. Tras la entrada en vigor de la LISTA en 2021, que viene a tratar de resolver las rigideces del régimen LOUA, la obsolescencia de las NNSS + PGOU-AdP sería aun mayor, aparte de renunciar a las posibilidades de flexibilidad y simplificación que teóricamente ofrece el régimen de la LISTA y la legislación estatal constituida por el vigente TRLSRU-2015.

La Alternativas 1 y 2 serían dos formas plenamente legítimas desde el punto de vista disciplinar urbanístico y ambiental de dar respuesta a las aspiraciones municipales, prácticamente idénticas en el suelo urbano, y algo más diferentes en el modelo estratégico de posible

TABLA COMPARATIVA CUANTITATIVA DE ALTERNATIVAS			
CLASIFICACIÓN DEL SUELO (Entre paréntesis equivalencias de PGOU-AdP vigente de régimen LOUA. SUz: Suelo urbanizable)	ALTERNATIVA 0 m ²	ALTERNATIVA 1 m ²	ALTERNATIVA 2 m ²
SUELO URBANO (SUr): -Suelo urbano urbanizado (SUr consolidado):	1.185.191	1.191.996	1.191.996
-Suelo urbano sometido a ATU de reforma interior (SUr no consolidado):	244.456	321.075	321.075
-Suelo urbano sometido a ATU de mejora urbana:		4.134	4.134
-Suelo urbano sujeto a AU para completar urbanización o gestión de suelos dotacionales:		31.608	31.608
TOTAL SUr:	1.429.647	1.548.813	1.548.813
SUELO RÚSTICO (SR) incluido en modelo:-SR en curso de transformación (SUz ordenado):	613.992	613.992	613.992
-SR susceptible de ATU medio plazo (SUz sectorizado)	413.187	87.647	87.647
-SR susceptible de ATU largo plazo (SUz no sectorizado):	0	1.287.150	625.558
TOTAL SR adscrito a modelo estratégico:	1.027.179	1.988.789	1.327.197
TOTAL URBANO + SUELO RÚSTICO INCLUIDO EN MODELO ESTRATÉGICO	2.456.826	3.537.602	2.876.010
SUELO RÚSTICO NO INCLUIDO EN MODELO ESTRATÉGICO (Suelo no urbanizable):			
-Suelo rústico común de regularización de asentamientos (PEAAT)		948.149	948.149
-Suelo rústico común (SNU de carácter rural o natural):	20.589.192	22.544.131	23.205.723
-Suelo rústico preservado por planificación territorial o urbanística	2.081.271	2.353.687	2.353.687
-Suelo rústico especialmente protegido por leg sectorial:	5.342.711	1.086.431	1.086.431
TOTAL SR:	28.013.174	26.932.398	27.593.990
TOTALES:	30.470.000	30.470.000	30.470.000

crecimiento a medio y largo plazo, tanto en cuanto a las áreas propuestas, como en la estrategia temporal y, especialmente en la Alternativa 2, se estima que se lograría una mejor aproximación al cumplimiento de las aspiraciones municipales con un modelo algo más contenido en cuanto al dimensional del modelo estratégico a largo plazo.

No obstante, a efectos de facilitar el debate sobre dichas alternativas durante la exposición pública del Avance, y la posible aportación de otras alternativas, sistematizaremos la comparación entre ellas,

utilizando tanto criterios cuantitativos como especialmente los cualitativos siguientes:

- Criterios *cuantitativos*: Se limitan a comparar las superficies vinculadas al suelo urbano, con los ámbitos de ATUs y AUs, así como la superficie vinculada al modelo en suelo rústico (urbanizable del PGOU-AdP). Dicha comparación cuantitativa se realiza en la tabla de esta página.
- Criterios *cualitativos*: Se proponen evaluar los siguientes

aspectos:

-Coherencia con la capacidad de acogida del entorno urbano, en especial su incidencia paisajística y exposición desde las principales cuencas visuales de percepción del núcleo desde el exterior, y al revés percepción del entorno desde los principales puntos de observación del núcleo urbano.

Tal y como se ha comentado en otros apartados la capacidad de acogida de todo el entorno urbano, salvo la cornisa SO, y el borde Sur afectado por la vía pecuaria Cañada Real de la Divisoria y de las Ventas, así como el actual límite del TM con Jerez de la Frontera; el resto de la corona es bastante neutra, salvo en las proximidades del DPH de los cauces de las Arenas y de los Alcones, de los que no se tiene constancia de episodios de riesgos de inundación; no obstante para la fase siguiente de PBOM inicial, una vez confirmado el modelo estratégico seleccionado, se elaborará un Estudio Hidrológico e Hidráulico que determine las llanuras de inundación T-500 en el entorno de dichos cauces.

-Red viaria: En las dos alternativas propuestas desde el PBOM se valora en qué medida la estructura general viaria propuesta común para las dos alternativas, conseguiría mejorar la funcionalidad y habitabilidad del núcleo urbano, así como la contribución a la generación de una nueva red peatonal y ciclable y su coordinación con los caminos y vías pecuarias del entorno.

-Sistemas generales: Todas las alternativas contemplan los SG teóricamente necesarios para el suelo urbano, en especial la obtención de sistemas generales de espacios libres y verdes en el estándar mínimo requerido; si bien solo

las A1 y A2, con algunos matices entre ellas tienen más viabilidad de materializar las propuestas, frente a la A0 que necesitaría vía innovación o revisión parcial la evaluación de resolver los problemas actuales enumerados en el apartado 2.5.1.

-Evaluación previa de sostenibilidad de las alternativas: Se utiliza la metodología de la [Guía Básica para integrar los Objetivos de Desarrollo Sostenible en los instrumentos de ordenación urbanística] (DGOTU 2024), aplicando los conceptos de evaluación que estimamos procedentes para las características de nuestro municipio, entre otros, los siguientes:

-Evaluación de la afección a espacios que desde los objetivos y criterios generales se pretenden preservar o regenerar, como bordes urbanos, proximidad de vías pecuarias o cauces públicos y entorno de la laguna de Los Tollos.

-Nuevos crecimientos del modelo estratégico no afectan a patrimonio arquitectónico ni arqueológico o, en su caso son compatibles con su desarrollo urbanístico, con las cautelas que procedan..

-Se preservan las áreas de posible valor agrícola del entorno inmediato del núcleo y se incluye en el modelo el suelo estrictamente necesario a medio y largo plazo.

-La adecuación y reforma de la ciudad existente adopta modelo denso, compacto y que fomenta la diversidad funcional, salvo integración de asentamientos existentes de baja densidad.

-Otros conceptos: Ver tabla de página siguiente.

AYUNTAMIENTO DE EL CUERVO DE SEVILLA

Para la evaluación se ha utilizado la escala elemental siguiente a cada una de las alternativas, en función del grado de cumplimiento o de aproximación al concepto objeto de evaluación:

- Valor 0: La alternativa no cumple los requisitos.
- Valor 1: La alternativa se ajusta parcialmente al requisito.
- Valor 2: La alternativa cumple de forma óptima o razonable los requisitos.

2.5.5. JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA.

De acuerdo con los criterios cuantitativos y cualitativos del apartado 2.5.4. anterior, se procede a justificar la alternativa seleccionada, y la síntesis de los razonamientos que la motivan.

A) RESPECTO A LOS CRITERIOS CUANTITATIVOS:

En la evaluación de la Tabla comparativa se puede apreciar una ligera diferencia entre el total del suelo urbano entre la A0 y las A1 y A2. Ello es debido a que la A0 no incorpora suelos que actualmente ya hayan alcanzado en ejecución del PGOU-AdP vigente los requisitos reglados del artículo 13 de la LISTA. Por lo tanto este parámetro es simplemente indicativo de cuanto ha crecido el suelo urbano durante la vigencia del PGOU-AdP. Por lo tanto se puede afirmar que las tres alternativas aunque en cuanto a clasificación formal en la A0 no esté reconocida la clasificación de todo el suelo urbano, en términos substantivos de cumplimiento de los requisitos para ello, sería equiparable a las A1 y A2.

En cuanto a suelo rústico adscrito al modelo de evolución a medio y largo plazo, es obvio que la A0 con 102,71 has adscritas a posible

desarrollo, de las que 61,39 ya disponen de Plan Parcial aprobado; mientras que la A1 incluiría 198,80 has y la A2 132,72 has, se deduce claramente que la A2, con un incremento del 29,20% respecto al modelo del PGOU-AdP vigente, se deduce como la más equilibrada en cuanto a utilización racional del suelo y necesidades previsibles para las próximas dos décadas de vigencia funcional previsible del PBOM.

Respecto al suelo rústico, el único parámetro aparentemente discordante es la disminución del SR especialmente protegido por legislación sectorial que pasaría de 534 has en el PGOU-AdP a 108 has en las alternativas A1 y A2. Ello es debido a que en el PGOU-AdP, estimamos que se adscribe de forma que estimamos no motivada la zona de policía de 100 m a cada lado de los cauces públicos, lo que provoca la incorporación de una cuantía de suelo claramente innecesaria, ya que efectivamente la zona de policía de los cauces está sometida a las limitaciones y afecciones de la legislación de Aguas que por supuesto se asumen en idéntico sentido en las alternativas A1 y A2, pero estimamos que la única zona en la que en los cauces procede su clasificación como [suelo especialmente protegido por legislación sectorial] es al DPH y a la zona de servidumbre y, cuando en el entorno del núcleo urbano se elabore el Estudio Hidrológico e Hidráulico, la zona de policía afectada por llanura de inundación T-500, procederá su clasificación como [suelo preservado por riesgo de inundación].

Desde criterios [cuantitativos] se estima que la A2, por las razones argumentadas resulta la más equilibrada en relación con las necesidades previsibles, y en términos de sostenibilidad supondrá el 29,20% adicional sobre el suelo rústico adscrito al modelo del PGOU-AdP vigente, lo que otorgaría a la A2 una flexibilidad adicional en la selección de opciones de desarrollo futuras.

TABLA COMPARATIVA CUALITATIVA DE ORDENACIÓN GENERAL DE ALTERNATIVAS				
CONCEPTOS EVALUADOS	ALT 0	ALT 1	ALT 2	OBSERVACIONES
Coherencia general con los condicionantes paisajísticos del entorno.	1	1	2	
-Exposición desde el exterior del núcleo	1	2	2	
-Exposición desde el interior del núcleo hacia el exterior	1	1	1	
-Mejora y tratamiento paisajístico de bordes urbanos	1	2	2	
Red viaria: -General: Alternativas al tráfico pesado por travesías	0	2	2	Las A1 y A2 plantean alternativa de ronda urbana o de variante de la CN-4, que pudiera desviar el tráfico pesado de la actual travesía.
-Carril bici asociado a nuevas rondas urbanas	0	2	2	Las nuevas rondas urbanas incorporan carril-bici
-Carril bici en nuevo viario estructurante y conexión con SG dotacionales	0	1	1	El viario existente por su sección dificulta la implementación de carril-bici, salvo alternativa de supresión de aparcamientos que no se estima viable.
-Nueva estructura viaria urbana	1	2	2	
-En la trama consolidada histórica, se favorecen las calles peatonales o de tráfico compartido solo de acceso a residentes.	0	2	2	
-Se impulsan medidas de caminos escolares seguros y de autonomía para la población infantil.	0	2	2	Directriz para la ordenación detallada.
-Se establecen medidas de índole normativa para el logro de accesibilidad universal de la población, conforme a los requerimientos mínimos legales.	1	2	2	Se delega a Normativa Urbanística y ordenación detallada.
Vías pecuarias:	1	2	2	Las A1 y A2 prevén trazado alternativo a vías pecuarias afectadas por ATUs de nueva urbanización en suelo rústico, que mantiene superficie de dominio público y funcionalidad.
Sistemas generales dotacionales: Mejora de las reservas	0	2	2	
-Se da continuidad al SG de espacios libres con caminos rurales	0	1	1	
-Se identifican distintos tipos de SG de espacios libres de acuerdo con uso o protección de valores paisajísticos	1	2	2	
-Las reservas de equipamiento comunitario cuentan con la dimensión y características adecuadas para su función y a distancia accesible a toda la población.	1	2	2	
-La reserva de espacios libres y zonas verdes cuentan con la dimensión y características adecuadas para su función y a distancia accesible a toda la población.	1	2	2	
Evaluación previa de sostenibilidad de las alternativas:				
-Consumo de suelo rústico del modelo a medio y largo plazo	2	0	1	
-Nuevos crecimientos del modelo de ordenación estratégica alejados de los espacios protegidos y preservados, con las transiciones adecuadas.	0	1	1	

TABLA COMPARATIVA CUALITATIVA DE ORDENACIÓN GENERAL DE ALTERNATIVAS				
CONCEPTOS EVALUADOS	ALT 0	ALT 1	ALT 2	OBSERVACIONES
-Ordenación del frente de los cauces.	0	2	2	Pendiente de elaboración para la fase de PBOM inicial de Estudio Hidrológico e Hidráulico que determine las posibles áreas de riesgo de inundación en los cauces que afecten a futuras ATUs que se puedan delimitar. Los suelos inundables se excluirán de las ATUs o se destinarán a zonas verdes.
-Nuevos crecimientos de modelo de ordenación estratégica en zonas de adecuada capacidad acogida	1	1	2	
-El modelo estratégico a medio y largo plazo es coherente con objetivos de mejora de estructura urbana y dotaciones	0	2	2	
-Se preservan áreas de valor agrícola del entorno de núcleos	1	2	2	
-Tratamiento de bordes urbanos más sensibles	1	2	2	
-Nuevas propuestas desarrollo evitan zonas de riesgo de inundación T-500	1	1	1	Pendiente de elaboración Estudio Hidrológico e Hidráulico del modelo que se selecciones tras información pública del Avance.
-Fomento de un modelo urbano denso, compacto y que fomenta diversidad de usos	1	2	2	Si, salvo en asentamientos preexistentes de baja densidad.
-Se da prioridad al desarrollo residencial de huecos en suelo urbano frente a nueva urbanización de suelo rústico	1	2	2	Se debe acreditar desarrollo o imposibilidad de responder a demandas en los huecos del suelo urbano existente
-Se establece reserva de vivienda protegida por encima de la mínima exigida y que responde a las demandas acreditadas y se distribuye de forma equilibrada en el núcleo.	0	2	2	El nuevo PBOM da prioridad a la demanda de vivienda protegida en suelo urbano y nueva urbanización en SR
-Previsión de flexibilidad y diversidad de alternativas para dar respuesta a demandas de suelo urbanizado para vivienda protegida.	1	2	2	
-Se contempla la regeneración de tejidos productivos obsoletos existentes	1	2	2	
-Se prevén nuevos suelos productivos atendiendo a las demandas y necesidades municipales y supralocales identificadas en el diagnóstico	1	1	1	No son necesarios más espacios productivos en relación a los Sectores ya ordenados en PGOU-AdP vigente y pendientes de urbanización.
-Se prevé solución a los asentamientos irregulares, ya sea integración en el modelo urbano, o bien su adecuación ambiental y territorial a través de PEAAT (art. 175 LISTA)	0	2	2	Las alternativas A1 y A2, integran en suelo urbano sometido a AU, asentamientos existentes en SNU. Se propone adecuación ambiental y territorial para las agrupaciones de viviendas irregulares en suelo rústico.
-La trama urbana permite la formación de una red para bicicleta segura capaz de conectar los espacios libres y equipamientos básicos.	0	1	1	Se fija la estrategia de viario compartido peatonal-rodado en viarios secundarios.
-Se establecen nuevas reservas de aparcamientos públicos que mejoren el déficit actual	0	1	1	Se dan orientaciones para su mejora en suelo urbano y que las ATUs de reforma interior y de mejora urbana contemplen en la medida de lo posible sótanos de aparcamiento al servicio de la ATU y su entorno próximo.
-Está adecuadamente resuelto el ciclo del agua en todo el área urbana	1	1	1	
-La red de energía eléctrica atiende la totalidad del área urbana	1	1	1	

TABLA COMPARATIVA CUALITATIVA DE ORDENACIÓN GENERAL DE ALTERNATIVAS				
CONCEPTOS EVALUADOS	ALT 0	ALT 1	ALT 2	OBSERVACIONES
-Se prevén medidas para la autonomía energética del municipio	0	2	2	Las alternativas A1 y A2 prevén un sistema general de infraestructuras mediante un parque solar con opciones de ubicación en entorno del núcleo, en régimen de comunidad energética local, con capacidad para el autoabastecimiento residencial y parte de actividades económicas.
-Cuenta con infraestructuras suficientes para el tratamiento de residuos	1	1	1	Dispone de dotación suficiente
-Se dispone de red de telecomunicaciones necesarias para el suelo urbano y posibles crecimientos	1	1	1	
Otras determinaciones:				
-Se elabora Catálogo de bienes protegidos en el núcleo urbano y territorio municipal.	0	2	2	El Avance incluye una selección de bienes para el estudio de su incorporación al Catálogo del PBOM.
-Se promueve la integración en el paisaje urbano y rural del entorno de aproximación de los bienes protegidos.	0	2	2	En futura Normativa urbanística se regulará específicamente el entorno de aproximación a los bienes protegidos.
-Se fomenta la economía verde circular con medidas para lograr la adecuada gestión de residuos y la reutilización.	0	2	2	
-Se incorpora en la Memoria análisis y diagnóstico de perspectiva de género	-	1	1	Se aportan directrices generales que se concretarán para la aprobación inicial en un Estudio de Perspectiva de Género del PBOM, una vez elegido el modelo urbano y estratégico a medio y largo plazo.
-Participación: Se fomenta la participación de toda la ciudadanía y agentes implicados mediante la información y debate con los diferentes grupos sociales	-	1	1	En la fase previa al Avance se ha realizado una amplia Encuesta de Participación, con consulta sobre 14 bloques temáticos. En la Consulta pública del Avance se atenderán consultas y debates con ciudadanía en general y grupos y asociaciones con intereses específicos.
TOTALES:	25	70	73	

B) RESPECTO A LOS CRITERIOS CUALITATIVOS:

Respecto a los criterios [cualitativos], según se ha deducido de la Tabla de evaluación anterior resulta que la A2 tendría una valoración ligeramente mejor que la A1. Si bien los modelos A1 y A2 son parecidos, la A2 es la que daría una respuesta más adecuada y coherente con criterios de sostenibilidad en cuanto a menor ocupación de suelo susceptible de transformación, si bien la A1 ofrecería más posibles alternativas en las que realizar propuestas de

ATUs, siempre que en la medida de lo posible se realicen colindantes al suelo urbano o rústico en curso de urbanización o consolidación por la edificación. Ambas alternativas A1 y A2, alcanzan gran parte de los objetivos establecidos respecto a los problemas evaluados.

Por lo expuesto, en el Avance se opta por la Alternativa 2, que es en la que se profundizará algo más en el apartado 3 siguiente en la descripción y justificación previa de sus parámetros de ordenación, en cuanto ajuste a la legislación urbanística y sectorial de aplicación; si

AYUNTAMIENTO DE EL CUERVO DE SEVILLA

bien en esta fase de Avance el modelo aún no estaría cerrado, y de la participación ciudadana y también del futuro Documento de Alcance del EsAE que deba emitir el Órgano Ambiental, así como del resultado de las consultas que el mismo deba realizar a Organismos y entidades interesadas y que deberán quedar reflejadas en el citado Documento de Alcance, podrían deducirse otras posibles alternativas o reajustes de las ya planteadas, aspectos sobre los que se profundizaría en la fase siguiente de documento para aprobación inicial del PBOM y en su EsAE.



3. LAS PROPUESTAS DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA GENERAL. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN.

Una vez justificada la conveniencia y oportunidad de acometer la sustitución de las NNSS-2001 + PGOU-AdP-2009 por un nuevo PBOM, y quedar fijados por el Ayuntamiento tras el proceso de Consulta Pública y participación previa los objetivos que se persiguen con el mismo y los criterios con los que instrumentarlos, así como la alternativa más adecuada para conseguirlos, procede en este capítulo *describir y justificar* los parámetros y determinaciones básicas de la *ordenación urbanística general* del presente documento de Avance, bien en base a la adecuación a los objetivos fijados, o bien en cuanto al cumplimiento de requisitos establecidos por la legislación urbanística o sectorial de aplicación, o deducidos de los Informes de las Administraciones que intervienen en el proceso.

De la lectura conjunta de los artículos 63 y 65 de la LISTA y 74 a 77 del R-LISTA, la *ordenación urbanística general* estará compuesta como mínimo por las siguientes determinaciones:

- a) -La clasificación del suelo, con la delimitación del suelo urbano y del suelo rústico.

- b) La delimitación y normativa general de las categorías de suelo rústico, así como, en su caso, de los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado.
- c) El esquema de los elementos estructurantes y del futuro desarrollo urbano; y que han de vertebrar la planificación estratégica de la evolución del modelo general de ordenación a medio y largo plazo.
- d) La delimitación de los bienes y espacios que deban de contar con una *singular protección*, por su valor histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico.
- e) Los criterios y directrices para los nuevos desarrollos de actuaciones de nueva urbanización en el suelo rústico, de conformidad con el artículo 31 y su coherencia con la ciudad existente.

Además, para la fase de documento acabado del PBOM para aprobación inicial y definitiva, y en especial su Normativa Urbanística incorporarán las determinaciones de los apartados 2 a 4 del artículo 63 de la LISTA, del que debemos destacar éste último, en cuanto a la consideración del PGOM como *el marco para coordinar las políticas sectoriales sobre su ámbito de conformidad con lo dispuesto en la ordenación territorial*.

3.1. EL MODELO GENERAL DE ORDENACIÓN.

3.1.1. LA CLASIFICACIÓN GENERAL DEL SUELO.

De acuerdo con las determinaciones exigidas de los artículos 12 a 14 de la LISTA, el PBOM establece la siguiente división del territorio municipal en razón a su *clasificación del suelo*, de acuerdo con los criterios establecidos, y a efectos de regulación de los derechos y deberes básicos de los propietarios: **Suelo urbano y suelo rústico**.

A su vez cada uno de ellos se divide en las situaciones y categorías que se expresan en el cuadro de la página siguiente, así como su cuantificación en comparación con clases *equiparables* del planeamiento general vigente en su estado actual de desarrollo. La clasificación general y desglosada por categorías se refleja en los Planos de Ordenación o.1 y o.3, y se sintetiza en las Figuras 3.1 y 3.2 de las páginas siguientes.

A) SUELO URBANO (SUr):

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

Otra cuestión es que dentro de esta clase de suelo, se pueden dar *situaciones* en que sean precisas algunas de las actuaciones urbanísticas (AU) o de transformación urbanística (ATU), pero es a la escala de la *[ordenación detallada]* del propio PBOM a la que corresponde su identificación y establecimiento de los parámetros de

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

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

desarrollo. En la tabla de esta página se incluyen los datos a efectos meramente comparativos con el planeamiento vigente

El incremento del 0,57% de la superficie del suelo con las características de *urbano* que se refleja en la tabla de esta página, es simplemente representativo de la desactualización del planeamiento general vigente y de su estado real de ejecución, o de simple reajuste de límites propia de la elaboración de un nuevo Plan, implemente con una cartografía más precisa, desfase que entendemos irrelevante, ya que solo cabe reconocer dicha realidad de ajuste a los

requisitos del artículo 13 de la LISTA, que objetivamente cumplen los mismos, aunque en el momento de redactar el Avance del PBOM no estén expresamente reconocidos en el planeamiento general vigente.

La ordenación detallada del suelo urbano, así como la justificación de los ámbitos sometidos a ATUs o AUs, se delega completamente a la ordenación de la escala detallada del presente PBOM y a los instrumentos correspondientes (PRI, EO). Estamos también ante una cuestión competencial, dado que en dicha escala es casi exclusiva municipal sobre los *criterios discrecionales y de oportunidad y de*

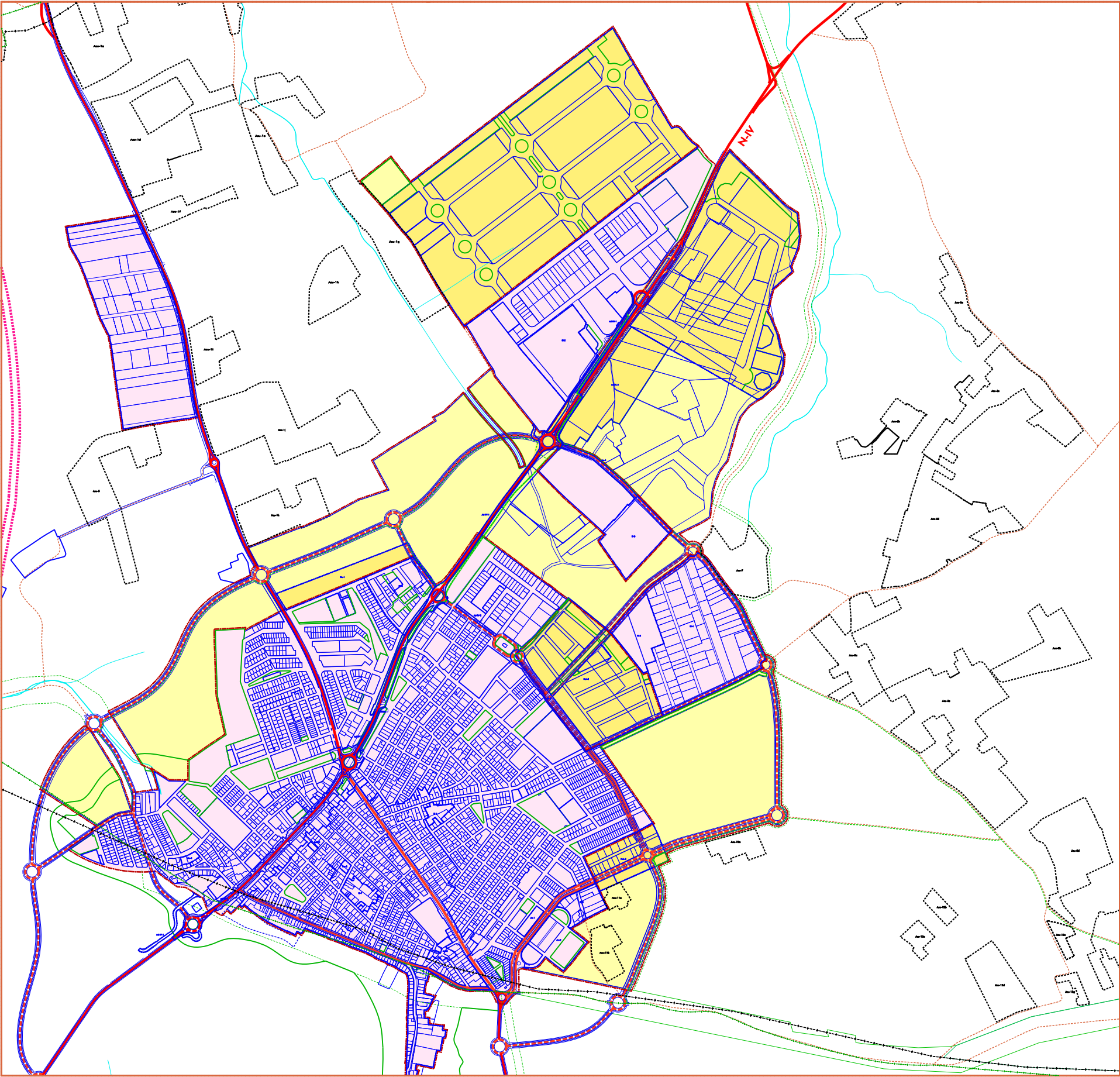
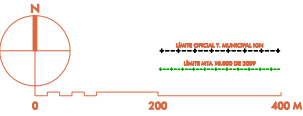
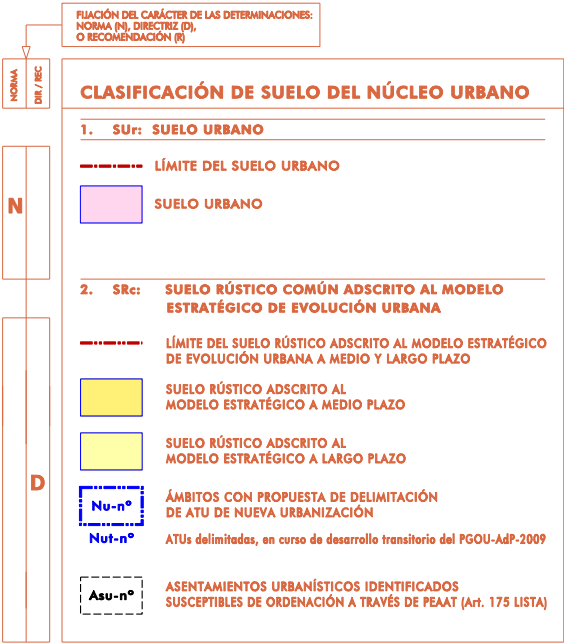


Figura: 3.1
NÚCLEO URBANO
CLASIFICACIÓN DE SUELO



oportunidad del PBOM que no incidan en aspectos [supralocales] de los enumerados en el artículo 2.1 de la LISTA. En el Capítulo 4, se esbozan sintéticamente los criterios, dado que estamos ante un contenido claramente innecesario para esta fase de Avance.

B) SUELO RÚSTICO (SR):

El resto del suelo que no reúne la condición [reglada] para su clasificación como suelo urbano, por exclusión, se clasifica como [suelo rústico] (SR), incluidos aquellos ámbitos que en el entorno del núcleo urbano se han incorporado al modelo de ordenación estratégica a medio y largo plazo, y que siguen siendo [suelo rústico] hasta que se complete su *transformación urbanística*.

Dentro del SR, para poder mantener alguna coherencia comparativa en la tabla resumen anterior, se ha diferenciado el suelo rústico que se adscribe al modelo estratégico de evolución urbana previsible a medio y largo plazo, diferenciando algunos ámbitos en los que se justifica la realización de [Propuesta de delimitación de ATU] de momento en el Avance, solo la que durante el proceso de elaboración se ha tenido constancia de iniciativa empresarial sólida, vinculada a la culminación de la urbanización de la UE-1 Bda La Cruz, que deberá confirmarse durante la información pública del Avance a través de documento de concertación o Convenio urbanístico a suscribir con mayoría suficiente del ámbito afectado y en el que debe de estar muy claro que en el plazo de 2 años desde la aprobación definitiva del PBOM deberán de disponer de Plan Parcial de Ordenación aprobado al menos inicialmente. Todo ello sin perjuicio de que, tras la aprobación definitiva del PBOM, en el suelo incorporado en el modelo [a medio plazo] se podrán formular Propuestas de Delimitación de ATUs, cuando esté justificada su necesidad, ya sea por la evolución previsible o por razones sobrevenidas de [oportunidad] que, igualmente, deberán

argumentarse en su momento.

La clasificación del suelo establecida es por otra parte plenamente coherente con los objetivos de integración de la planificación sectorial, preservación del medio físico y paisaje, así como capacidad de acogida de cada una de las áreas homogéneas del territorio municipal, y en particular las del entorno próximo al núcleo, que es en la que el nuevo PBOM opera la mayor transformación del medio preexistente.

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

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

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

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

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

y el arroyo [Salado de Lebrija-Las Cabezas] y que la preservación del medio ambiente o natural demanda esta clasificación.

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

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

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

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

Una vez sentados estas premisas y criterios, procedemos a identificar cada una de las categorías de SRepl-nº identificadas en el Plano de ordenación o.1 (ver síntesis de Figura 3.2 de la página siguiente):

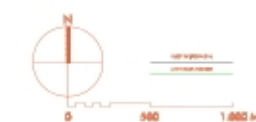
A) ESPECIAL PROTECCIÓN DE ESPACIOS NATURALES, PATRIMONIO NATURAL Y BIODIVERSIDAD:

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

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

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

CLASIFICACIÓN DE SUELO



AYUNTAMIENTO DE EL CUERVO DE SEVILLA

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

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

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

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

FOTO: Laguna de Los Tollos.

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

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

AYUNTAMIENTO DE EL CUERVO DE SEVILLA

En el caso del suelo urbano no hay inventariado ningún cauce público. Respecto al entorno, se integra una parte del Arroyo de Los Alcones al Oeste, y por otra el Arroyo de Los Alcones por el Este, que quedaría a unos 105 m de distancia del eje del mismo.

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

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

La legislación sectorial básica de aguas integrada es la siguiente:

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

C) SRepl-VP: PROTECCIÓN DE VÍAS PECUARIAS.

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

De la coordinación del criterio de clasificación del artículo 14.1.a) de

la LISTA con la legislación sectorial de vías pecuarias (Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía), solo cabría asignar la clasificación de [suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial] a las vías pecuarias **deslindadas**. Lógicamente por la [aprobación de los actos o disposiciones necesarias para su delimitación o identificación] a la que se refiere el artículo 14.1.a) de la LISTA debe entenderse el Proyecto de Clasificación, y por [delimitación o identificación] según el artículo 17 del Decreto 155/1998 [el deslinde es el acto administrativo por el que se definen los límites de las vías pecuarias]; de hecho la experiencia práctica nos indica que a veces los trazados finalmente deslindados, al final estén hasta 250 o 400 m del esquema del Proyecto de Clasificación y la jurisprudencia reciente también ha sido clara respecto a la limitada vinculación jurídica que supone una vía pecuaria no deslindada. El criterio urbanístico por parte de la Consejería con las competencias de control administrativo de legalidad de la [clasificación del suelo] que puedan realizar los Ayuntamientos, también ha sido claro durante la vigencia de la LOUA, en donde diversos Acuerdos de CTOTU de aprobación de PGOUs, han dispuesto que la máxima protección por legislación sectorial, solo se otorgue a las vías pecuarias **deslindadas**, mientras que a las [no deslindadas] se las debe proteger o preservarse por [planificación urbanística].

Asimismo, pretender generalizar a las vías pecuarias no deslindadas la [especial protección por legislación sectorial] a la que se refiere el artículo 14.1.a) de la LISTA, plantearía un problema adicional, ya que si una vía no deslindada, la experiencia práctica nos indica que tras el deslinde pudiera estar a 250 m o más de donde se deduce de las imprecisas cartografías de los Proyectos de Clasificación; y sería la incoherencia con el principio jurídico de [no regresión] (*stand still*), al que estarían sometidos los bienes a los que se les asigne tan alta

protección, sin reunir los Proyectos de Clasificación la precisión necesaria para la [delimitación] e [identificación] precisa, cualidad que solo se puede alcanzar con el acto de deslinde y el amojonamiento físico, o bien por lo menos digital mediante coordenadas.

Por otra parte el artículo 14.1.a) de la LISTA especifica adicionalmente que debe de contemplarse expresamente en la legislación sectorial, un régimen jurídico que demande expresamente su adscripción a esta categoría de suelo rústico. Es patente, que el artículo 39 del Decreto 155/1998 (Reglamento de Vías Pecuarias de Andalucía), solo establece que las vías pecuarias [tendrán la consideración (no la [clasificación] de suelo no urbanizable de especial protección], introduciendo por primera vez [protección urbanística], de forma casi simultánea a la legislación estatal 6/1998, a unos bienes que hasta entonces era potestativo por parte del planeamiento municipal protegerlos, pero al mismo tiempo la legislación sectorial de vías pecuarias eludió emplear la expresión [clasificación], ya que la [clasificación urbanística del suelo] obviamente no es de su competencia sectorial.

En conclusión, desde el criterio municipal la clasificación idónea para las vías pecuarias no deslindadas, ante la incertidumbre sobre su trazado final tras el deslinde, es la [suelo rústico preservado por la ordenación urbanística], plenamente coherente con el mandato del artículo 39 del Decreto 155/1998 de otorgarles protección, y coherente asimismo con no asignar una clasificación como la de especial protección por legislación sectorial a unos bienes de *incierto delimitación* en los que no cabría que llevasen implícito el principio *Stand Still* o de [no regresión], ya que sin deslindar es muy incierta su delimitación e identificación.

No obstante, puesto que recientemente se ha detectado cierta

controversia sobre el asunto por parte del organismo sectorial de Vías Pecuarias, a pesar de que el mismo no tiene competencia urbanística alguna en materia de [clasificación de suelo], con motivo de otros planeamientos se ha consultado a la Consejería que sí es competente en urbanismo y en [clasificación urbanística del suelo], acerca de si se mantiene en el régimen LISTA el mismo criterio de clasificación antes expuesto del régimen LOUA y asentados en numerosos acuerdos de CTOTU, habiéndose obtenido respuesta en el sentido propuesto por la Consejería competente en vías pecuarias, es decir que la clasificación debe de ser la del artículo 14.1.a).

Por lo tanto la única y exclusiva razón por la que desde el PBOM se propone la adscripción de las vías pecuarias no deslindadas a la máxima categoría del artículo 14.1.a) de la LISTA, es que la Consejería con las competencias urbanísticas, ha reconsiderado el criterio aplicado durante toda la vigencia de la LOUA, que disponía un régimen de categorización de clasificación de suelo muy similar y, por el municipio adoptamos dicho criterio actual que no compartimos por las razones indicadas y, por lo tanto, tampoco deberían de ser de responsabilidad municipal, las posibles reclamaciones de propietarios de fincas afectadas por las que discurran trazados de vías pecuarias no deslindadas, y con la falta de precisión conocida y reconocida de los esquemas de la REDIAM y de los Proyectos de Clasificación, pudieran considerar cuestionable el hecho de que un instrumento urbanístico otorgue la máxima protección del artículo 14.1.a) de la LISTA a una vía pecuaria no deslindada, sometiéndola al régimen jurídico de *no regresión* (Stand Still) de la legislación comunitaria, cuya reversión conlleva una gran complejidad jurídico-técnica su acreditación, y cuya carga no tienen porqué asumir ni nuestro Ayuntamiento y menos aún la ciudadanía que se pudiera ver afectada, por la adopción de un criterio de clasificación de suelo cuya motivación jurídica no compartimos por las razones indicadas.

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

El supuesto del apartado 1.b) del artículo 14 de la LISTA nos determina como adscripción a este criterio de clasificación *“la existencia acreditada de procesos naturales o actividades antrópicas susceptibles de generar riesgos, lo que hace incompatible su transformación mediante urbanización mientras subsistan dichos procesos o actividades”*.

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

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

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

entorno.

También es conveniente dejar patente que a quien corresponde la *“acreditación”* del **riesgo cierto y acreditado**, es a la planificación sectorial a través de los **Planes de Gestión del Riesgo de Inundación (PGRI)**, a formular por la Administración sectorial competente, que es donde se establecerá la combinación de la *“probabilidad de la inundación”*, así como las consecuencias negativas previsibles para personas y bienes.

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

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

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

A esta categoría, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 14.1.c) de la LISTA, se adscriben *“los terrenos cuya transformación mediante la urbanización se considere, por los instrumentos de ordenación territorial o urbanística, incompatible con la consecución de los fines y objetivos establecidos en dichos instrumentos por razones de*

AYUNTAMIENTO DE EL CUERVO DE SEVILLA

sostenibilidad, protección de los recursos culturales, racionalidad y viabilidad, o por los valores en ellos concurrentes: ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales, paisajísticos, y aquellos que deban ser reservados para usos de interés general, atendiendo a las características y condiciones del municipio

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

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

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

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

La delimitación del PEPMF originario aprobado en 1986 incluía un amplio entorno alrededor de la Laguna en TM de El Cuervo. Curiosamente la mayor parte del vaso de la laguna se encuentra en TM de Jerez de la Frontera, pero en el PEPMF de la provincia de

Cádiz no se establece protección alguna ni se incluye en su Catálogo.

La normativa del PEPMF y su Catálogo no fue publicada hasta 2007, desde mediados de los años 90, este entorno tan amplio de la laguna ya estaba bastante antropizado y más aún en 2007. Por lo tanto, puesto que, tal y como argumentamos en el apartado 2.2.2.C) de esta Memoria en relación a los objetivos y criterios a aplicar desde el PBOM a este espacio (argumentos a los que nos remitimos), la catalogación no implica ninguna predeterminación normativa de que sea [espacio preservado o protegido] en términos de clasificación de suelo propugnamos que, [espacio preservado] (SRpot-1) se limite a un ámbito similar al declarado ZEC y el resto del espacio catalogado ZH-8, se clasifique como una zona específica de suelo rústico común (SRc), en el que en su normativa urbanística se regulen los usos ordinarios y extraordinario, en términos de protección de la calidad de las aguas que vierten a la laguna, y que su ámbito sea el que topográficamente coincide con dicha cuenca de vertido, que no es ni el literal del PEPMF, ni el previsto en el PGOU-AdP vigente que parece seguir un criterio de límites de propiedad en vez de espacio físico de vertido de aguas.

b) SRpot-2: CS-3 Sierra de Gibalbín:

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

Por lo tanto el código CS-3 corresponde a espacio catalogado de la provincia de Cádiz por su PEPMF y, salvo mejor criterio de la Consejería con competencias territoriales y urbanísticas, desde la

competencia municipal estimamos que debemos integrar en nuestra futura Normativa Urbanística del PBOM, las determinaciones del PEPMF de otra provincia.

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

A esta categoría adscribimos desde el PBOM dos conceptos:

a) SRpou-1: Gibalbín 2:

Se trata del único ámbito espacial que proponemos [preservar] en el municipio desde el criterio urbanístico municipal, desde razones tanto topográficas, paisajísticas, y como contenedor de los casi únicos espacios [forestales] más naturalizados del TM (manchas de dehesa

FOTO: Sierra de Gibalbín.

y matorrales mediterráneos) que ocupan las partes más elevadas. Al concepto paisajístico además, según el apartado b) siguiente, proponemos incluirlo en el Catálogo municipal de espacios de interés por dicha motivación.

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

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

Tal y como hemos razonado en el apartado 2.11. de la Memoria de Información, en el TM de El Cuervo, de momento, no hay ningún bien del patrimonio histórico o arqueológico inventariado desde la escala de decisión autonómica y que debamos obligadamente desde el planeamiento municipal proteger, desde los denominados [criterios

absolutos de la jurisprudencia sobre esta materia.

Recordar adicionalmente que la totalidad de localizaciones de indicios de yacimientos arqueológicos en el TM provienen de estudios académicos y universitarios, y que no tenemos constancia de su inventario por la Consejería de Cultura, que sería lo que nos obligaría a catalogarlos desde el interés supralocal autonómico y, por lo tanto esa es la razón de que estas localizaciones de interés arqueológico las preservemos como patrimonio de interés ordinario municipal.

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

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

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

3.1.2.4. SUELO RÚSTICO COMÚN.

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

La evaluación de las áreas homogéneas del suelo rústico común, que ocupa en torno a 3/4 de la superficie del TM, se realiza casi íntegramente en base a la coherencia con las Unidades de Paisaje delimitadas según justificación del apartado 2.3 de la Memoria de información y su reflejo en el Plano de información i.8.

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

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

b) SRc-2: RUEDOS DEL NÚCLEO URBANO:

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

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

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

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

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

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

Ya en el apartado 3.2.1.3 nos hemos referido al criterio de que el amplio entorno del ámbito físico de la laguna de Los Tollos, por su nivel de antropización actual (y desde mediados de la década de los 90 del siglo pasado, carece de justificación actual que se le otorgue la clasificación de *suelo preservado por el planeamiento urbanístico*, sino que la clasificación más idónea desde el criterio y competencia municipal es la de *suelo rústico común*, asignándole un área

homogénea específica que responda al ámbito topográfico exacto de la cuenca de vertido a la laguna, en orden a, mediante medidas normativas específicas para este área homogénea propiciar la implementación de medidas que garanticen la calidad de las aguas que vierten a la laguna, disponiendo de forma obligada que tanto las edificaciones existentes como las futuras que pudieran autorizarse, dispongan de sistemas de depuración o fosas sépticas homologadas y con el mantenimiento regular correspondiente. Igualmente se estima imprescindible en dicho entorno propiciar buenas prácticas agrarias, limitando nitratos que puedan contribuir a la contaminación del agua de la laguna y afectar a su flora y fauna.

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

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

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

Ocupa el extremo occidental del TM, se trata de una campiña de imagen muy homogénea, con limitada implantación actual de edificaciones y dedicando su espacio exclusivamente a los cultivos herbáceos. El predominio de las albarizas blanquecinas en su suelo y la basculación del terreno hacia las antiguas marismas de Quincena, la individualizan del resto de espacios del municipio; más si cabe al tener en su flanco oriental al núcleo urbano y las parcelaciones de la carretera de Lebrija. La proximidad al núcleo urbano y la calidad paisajística le otorga una potencialidad para turismo rural sostenible de elevados estándares de respeto e integración de este espacio agrario de limitada antropización actual.

f) SRC-6: GIBALBÍN 1:

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

FOTO: Campiña de Micones y Cerro 25.



3.1.3. AVANCE DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA DE LAS DISTINTAS CATEGORÍAS DEL SUELO RÚSTICO.

Este es un contenido sobre el que se profundizará en la fase siguiente de PBOM para aprobación inicial ya que no es propio del contenido que para esta fase de Avance establece el artículo 77.1 de la LISTA y sería una excesiva concreción y detalle que nos desviaría de la centralidad del debate urbanístico que en fase de Avance debe centrarse en las *propuestas generales* de ordenación, en el *modelo estratégico de evolución a medio y largo plazo* y en las propuestas de mejora de la ciudad existente.

Con carácter general se considerarán los usos agropecuarios y forestales los usos genéricos u ordinarios del suelo rústico y se establecerá una estructura general de usos, edificaciones, construcciones e instalaciones, ordinarios y extraordinarios que, en general, actualizarán a la actual legislación urbanística los parámetros del PG vigente. Se estima que deberá de ser objeto de especial desarrollo normativo en fase siguiente los nuevos usos ordinarios introducidos por la LISTA y en particular los vinculados a las energías renovables.

De acuerdo con lo establecido en los artículos 20 a 22 de la LISTA, a efectos de su regulación urbanística, en el suelo rústico se definen los siguientes tipos de edificios, construcciones, instalaciones y usos del suelo, que a su vez será objeto de una detallada pormenorización que consiga abarcar todas las posibles necesidades previsibles en el municipio:

A) Construcciones e instalaciones precisas o que sean consecuencia del normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas, o vinculadas a la ejecución y mantenimiento de las infraestructuras, servicios,

dotaciones y equipamientos públicos. Tal vez, quien mejor expresa sea el artículo 21.1 de la LISTA:

1. Son usos ordinarios del suelo rústico los usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos, mineros y cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales que no supongan la transformación de su naturaleza rústica, en los términos que se establezcan reglamentariamente. También son usos ordinarios del suelo rústico los vinculados al aprovechamiento hidráulico, a las energías renovables, los destinados al fomento de proyectos de compensación y de autocompensación de emisiones, actividades mineras, a las telecomunicaciones y, en general, a la ejecución de infraestructuras, instalaciones y servicios técnicos que necesariamente deban discurrir o localizarse en esta clase de suelo.

De acuerdo con ello se establecerían dos grandes tipos:

Tipo 1. Edificios, construcciones e instalaciones vinculadas al normal funcionamiento de una explotación agraria.

Tipo 2. Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución o el mantenimiento de obras públicas o privadas de las descritas en el artículo 21.1 de la LISTA.

B) Edificios destinados a vivienda unifamiliar aislada vinculada o no a una explotación agrícola, forestal o ganadera y cuya necesidad esté justificada, según tamaño de explotación especificado en la Normativa Urbanística. La implantación de dicho tipo de vivienda requerirá la tramitación de Proyecto de Actuación Extraordinaria, cuando así lo requiera el régimen de los artículos 27 a 35 del R-LISTA:

Tipo 3a: Edificios de vivienda unifamiliar aislada vinculada

a la explotación agropecuaria.

Tipo 3b: Edificios de vivienda unifamiliar aislada no vinculada a la explotación agropecuaria. Salvo mejor criterio municipal, en principio, desde criterios estrictamente urbanísticos, se estima que por lo menos en los ruidos del núcleo urbano, actualmente muy antropizado por agrupaciones de edificaciones irregulares, se debería excluir esta posibilidad, ya que podría agravar los problemas existentes.

C) Edificios e instalaciones vinculadas a actuaciones que desde el PBOM se admiten de interés público en el suelo rústico, susceptibles de autorización previa tramitación de Proyecto de Actuación Extraordinaria según artículo 21 de la LISTA.

Tipo 4. Edificios, construcciones e instalaciones de infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

Tipo 5. Movimientos de tierras, construcciones e instalaciones vinculadas a actividades extractivas.

Tipo 6. Edificios e instalaciones agropecuarias autónomas.

Tipo 7. Edificios e instalaciones para usos productivos y de servicios terciarios.

Tipo 8. Edificios e instalaciones turísticas y recreativas en el medio rural.

Mención especial debería merecer en términos normativos todas aquellas implantaciones calificables de **[fuerte impacto paisajístico]**,

entre las que cabría destacar los parques eólicos y especialmente solares.

El marco de la elaboración del PBOM es el más idóneo para la reflexión en el municipio acerca de qué capacidad de acogida es conveniente disponer para estas grandes implantaciones, por supuesto limitadas al SRC, y en las que serían convenientes los siguientes criterios:

-El municipio tendría cubiertas sus necesidades básicas con un parque solar próximo al núcleo de unas 20 has, en régimen de comunidad energética local, para el logro de la máxima autonomía energética de sus veci@s.

-Respecto a las posibles implantaciones en el resto del término municipal, es conveniente que el municipio también contribuya algo a la autonomía energética de necesidades supramunicipales, pero es recomendable fijar un **límite de saturación** máximo que el municipio se pueda permitir sin introducir distorsiones en su paisaje natural y agrario que afecten al atractivo del mismo para turismo sostenible, en el que precisamente el estado de la conservación de los valores tradicionales del paisaje rural y urbano y de su patrimonio histórico son recursos básicos y de una gran fragilidad ante este tipo de intervenciones de implantaciones masivas, que Europa nos ha planificado para los países mediterráneos como alternativa a la agricultura y a la autonomía alimentaria. Los países centroeuropeos hace tiempo que pusieron límites a este tipo de implantaciones masivas de fuerte impacto ya que son mucho más conscientes que nosotros con los valores de su paisaje, la calidad de vida que proporciona a su medio rural y los recursos turísticos que se puedan ver afectados.

-Por lo tanto el Avance del PBOM es el momento para introducir en el debate poner un límite de **saturación** del suelo rústico común, que tiene una superficie total 3.047 has, destinando a grandes implantaciones solares o eólicas un máximo de saturación de 2 a 3 veces las necesidades de autoabastecimiento (unas 20 has) del núcleo urbano, es decir un límite de unas 40-60 has, que supondrían en torno al 2% del suelo rústico del término municipal. Con dicho límite de saturación (o algo mayor si así lo decide el Ayto) el municipio de El Cuervo estaría contribuyendo al cambio de modelo energético en torno a 3 veces más que las necesidades de autoabastecimiento de su núcleo urbano, ya que estimamos que sobrepasar dicho límite de saturación sería poner en riesgo el patrimonio natural y paisajístico de nuestro término municipal y ello no sería coherente con principios elementales de *sostenibilidad real*. Aclarar que dicho límite de saturación se refiere en exclusiva a grandes implantaciones industriales de parques solares y en ningún caso afectaría a instalaciones de pequeños huertos solares de autoabastecimiento asociadas a implantaciones ordinarias o extraordinarias en suelo rústico, como instalaciones agrarias o turísticas que quedarían excluidas de esta propuesta de límite de saturación.

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

Como complemento de la ordenación del término municipal a través del instrumento básico de la *clasificación del suelo* del Plano de Ordenación o.1, en el Plano de Ordenación o.2 (ver Fig 3.3. de la página siguiente) se establece el *esquema de los elementos estructurantes del término municipal* que articulan el funcionamiento tanto de los usos globales del suelo rústico, como la planificación estratégica del núcleo urbano y de la evolución de su modelo de ordenación a medio y largo plazo. En dicho plano se definen los elementos que forman parte de dicha estructura del municipio y se incorpora el régimen especial de afecciones superpuestas (no siempre equiparables a *protecciones* sino meras limitaciones o afecciones), de la legislación sectorial o del propio PBOM, para cada uno de los elementos, y se establece asimismo el carácter *norma* *directriz* o *recomendación* de las determinaciones de la ordenación establecida:

B) SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES:

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

-Red de carreteras del Estado:

-Autovía AP-4.

-Carretera nacional CN-4.

-Hace unos 15 años se aprobó el Estudio Informativo de la Autovía del Sur, cuyo trazado discurriría por la zona Oeste del TM. En este momento hay incertidumbre sobre la

ARTICULACIÓN TERRITORIAL



implementación de esta iniciativa, sobre la que se ha consultado expresamente al Ministerio, y no nos consta respuesta. Sería conveniente aclarar su vinculación para el municipio durante la tramitación pendiente del PBOM.

-Red autonómica:

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

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

b) **Vías pecuarias y caminos rurales e itinerarios recreativos:**

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

B) **SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES BÁSICAS:**

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

a) **-Infraestructuras energéticas:**

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

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

Oleoducto militar Rota-Zaragoza.

b) **-Infraestructuras del ciclo integral del agua:**

Las infraestructuras territoriales existentes del ciclo integral del agua se recogen en el Plano de ordenación o.2 y son gestionadas por el Consorcio del Huesna. En principio se estiman suficientes para el suelo urbano y para el modelo futuro deberá gestionarse en el marco de cada ATU de nueva urbanización ante dicha Compañía las infraestructuras de enlace que puedan ser necesarias.

C) **SISTEMA PROTECCIÓN HIDROLÓGICA:**

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

respecto a la que ya consta en el PGOU-Adp.

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

D) SISTEMA DE PROTECCIÓN PATRIMONIAL:

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

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

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

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

-Respecto a las servidumbres de operación de aeronaves, todo el TM está incluido.

-Servidumbre radioeléctricas: afectan exclusivamente al ámbito del TM que se delimita en el Plano de ordenación o.2

3.1.5. ZONAS DE REGULACIÓN DE USOS GLOBALES DEL SUELO RÚSTICO.

Desde el PBOM, el modelo de ordenación funcional de los [sistemas] identificados en el anterior apartado 3.1.4, debe de complementarse con el modelo de [usos globales] que son vertebrados por dichos sistemas y que caracterizan la vocación de destino de las diferentes zonas del término municipal y de la regulación en Normativa de condiciones complementarias a las derivadas de la clasificación del suelo. En el Plano de ordenación o.2, se han establecido los siguientes, en coherencia con la labor de síntesis en cuanto a categorización de las zonas de usos del municipio que se realizó en el Plano de información i.4b:

-Respecto a los usos globales del suelo rústico del entorno del único núcleo urbano existente y de su evolución estratégica a medio y largo plazo, el Plano de ordenación o.2 se remite al Plano de ordenación o.4 del núcleo urbano

y su entorno, en el que se concreta el detalle de dicho modelo de evolución estratégica a medio y largo plazo. Mientras no se materialice dicho modelo de ocupación del suelo rústico, serán aplicables las condiciones de las categorías de SRC-2.

-Respecto a los usos globales del resto del término municipal, se delimitan por zonas o unidades homogéneas, que concretan el destino prioritario de las mismas, complementando la regulación del régimen de clasificación del suelo y teniendo en cuenta las limitaciones de carácter superpuesto derivadas de las afecciones sectoriales de algunos de los sistemas identificados en el anterior apartado 3.1.4:

- a) **Regulación general de usos ordinarios del suelo rústico:** En coherencia con la situación actual y la estrategia futura, se ha estimado conveniente la identificación de las siguientes grandes áreas homogéneas de usos del término municipal, en el Plano de ordenación o.2:

-*Áreas forestales de notable valor ecológico:* Corresponde a los espacios de vegetación natural autóctona de quercíneas u otras especies o repoblaciones de las mismas, donde el objetivo será la estricta protección y conservación.

-*Áreas forestales de mediano y bajo valor ecológico:* El objetivo será el mantenimiento del espacio forestal, estando excluida su transición a espacios agrícolas.

-*Agrícola de cultivos leñosos y herbáceos:* Recoge el espacio actual con dichos tipos de cultivos.

-Laguna de los Tollos: se recoge como uso singular del TM el espacio declarado ZEC habitualmente ocupado por la lámina de agua.

- b) **Usos y actuaciones singulares en TM:** El objetivo es el reconocimiento desde el PBOM de usos singulares ya implantados o previstos en el TM:

-*Equipamientos básicos e infraestructuras:* Actualmente el cementerio, el punto limpio. La EDAR y la subestación son los únicos existentes. Vía Proyecto de Actuación, cuando legalmente sea exigible, se podrán implantar los adicionales que sean necesarios.

-*Áreas de fomento del turismo rural:* Desde la estrategia del PBOM, en coherencia con el Plan Estratégico Municipal, se estima que desde la ordenación urbanística se estima coherente con el modelo a establecer, el fomento del turismo rural en las siguientes situaciones:

-Vinculado a la rehabilitación de bienes de interés histórico sobre los que se propone el estudio de su incorporación al Catálogo.

-Determinadas áreas homogéneas en las que desde el PBOM se fomenta específicamente su idoneidad para proyectos e iniciativas sostenibles de turismo rural, y en particular en el área de la Campiña orienta de Micones y Cerro 25.

-Identificación de asentamientos y agrupaciones de viviendas irregulares: Se identifican a efectos del fomento de su adecuación ambiental y territorial.

3.1.6. ACCIONES TERRITORIALES.

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

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

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

demás elementos territoriales determinados de sus respectivas competencias.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

-AT-AS-1: *Asentamientos*: Adecuación ambiental y territorial de asentamientos y agrupaciones de edificaciones irregulares

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

3.1.7. MEDIDAS TENDENTES A LA EVITACIÓN DE FORMACIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN.

El municipio en los ruidos del núcleo urbano se constatanumerosas agrupaciones de edificaciones irregulares, consecuencia de una tradicional textura parcelaria de pequeño tamaño. Es necesario encontrar un equilibrio entre dichas pequeñas explotaciones tradicionales de autoabastecimiento del núcleo urbano y el riesgo objetivo de [Urbanización]. Por lo tanto será conveniente afinar de forma especial la normativa para que las pequeñas explotaciones sigan teniendo viabilidad, pero un control estricto del cumplimiento como mínimo de las condiciones de implantación del artículo 24 del R-LISTA.

Corresponde al planeamiento municipal dentro de sus atribuciones de ordenación física de su ámbito, regular en desarrollo de la LISTA, cuales son las condiciones de parcelación y de edificación más adecuadas en cada área homogénea para preservar el medio rural, en desarrollo de la previsión del apartado 1 del artículo 24 del R-LISTA.

En la Normativa Urbanística, se regularán las condiciones objetivas de riesgo de formación de núcleo de población, entendiendo por tal "el asentamiento que genera demandas o necesidades asistenciales y de servicios urbanísticos comunes de agua, energía eléctrica, accesos

rodados y alcantarillado". La existencia de cualquiera de los indicios regulados en Normativa facultará al Ayuntamiento, con independencia de las acciones de disciplina que procedan, a la prohibición de cualquier nueva construcción en la zona de riesgo, aunque estuviera permitida por el resto de condiciones de la zona en que se pretendiera ubicar, cuando se den los supuestos del artículo 24.2 del R-LISTA, o las complementarias que se establezcan desde la Normativa del PBOM para los asentamientos y agrupaciones identificados y su entorno.

La regulación de las condiciones de uso y en especial la parcela mínima susceptible de ser objeto de edificación y la distancia mínima a edificaciones próximas determinadas en la Normativa para cada uno de los ámbitos homogéneos de suelo rústico, son determinaciones que se integrarán en el PBOM desde objetivos de protección del medio rural, y que indirectamente limitarán las posibilidades de riesgo de formación de núcleo de población.

3.1.8. IDENTIFICACIÓN DE ÁMBITOS DE HÁBITAT RURAL DISEMINADO.

Del diagnóstico realizado, no se deduce ningún asentamiento en el municipio que cumpla los requisitos de hábitat rural diseminado.

3.1.9. IDENTIFICACIÓN DE LAS AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES EN SUELO RÚSTICO.

Tal y como se ha comentado en el apartado 3.1.7, en el municipio se han identificado las agrupaciones de edificaciones irregulares que se identifican en el Plano de ordenación o.2 y o.4., sobre los que se propone, evaluar su [adecuación ambiental y territorial] a través de PEAATs del artículo 175 de la LISTA.

3.1.10. IDENTIFICACIÓN DE LOS BIENES Y ESPACIOS QUE DEBAN CONTAR CON UNA [SINGULAR] PROTECCIÓN.

En el marco del trámite de consultas al que se refiere el artículo 76 de la LISTA, por el Ayuntamiento se ha solicitado Informe a la Consejería competente en materia de Cultura, para que se pronuncie sobre la existencia en el municipio de bienes declarados BIC, o incluidos en el CGPHA o en el IBRPHA, así como posible patrimonio arqueológico inventariado. No se ha obtenido respuesta, por lo que la información obtenida ha sido la que es directamente accesible desde la web de la Consejería, de la que el único inmueble incluido en el CGPHA en el término municipal es la Casa de Postas.

3.1.11. IDENTIFICACIÓN DE LOS BIENES Y ESPACIOS EN SUELO RÚSTICO QUE DEBAN DE CONTAR CON PROTECCIÓN ORDINARIA (NO SINGULAR) MUNICIPAL.

Como complemento de los bienes y espacios que deban contar con [singular protección] (artículo 63.1.d de la LISTA), a los que nos hemos referido en el apartado 3.1.10 anterior de esta Memoria, tanto el artículo 66.1.g) y el 77.6 del R-LISTA, establecen de forma diferenciada la identificación del resto de bienes y espacios que [deban de contar con protección distinta de la regulada en el artículo 75.5 del R-LISTA] que identificamos como [ordinaria municipal] en complemento a la [singular] protección antes referida.

En definitiva los bienes de protección [ordinaria] son el resto de la bienes inventariados o catalogados desde la exclusiva competencia y opinión discrecional municipal, por tratarse de bienes que, desde dicha escala de decisión, tienen alguna relevancia para la memoria histórica del municipio, y que se protegen desde los denominados por

la jurisprudencia [criterios relativos] de catalogación.

Al igual que se ha indicado en el anterior apartado 3.1.10 para los bienes de [singular protección], los de protección [ordinaria] se profundizará en el proceso de elaboración pendiente acerca de su inclusión en el Catálogo a incorporar desde la fase de documento para aprobación inicial del PBOM.

La relación de los inmuebles sobre los que en principio se propone el estudio de su catalogación como *protección ordinaria municipal*, se incluyen en el Anexo 1 de esta Memoria.

En el caso del patrimonio arqueológico, la información obtenida procede de la prospección arqueológica superficial realizada en TM de El Cuervo en 2013 por el profesor de la Universidad de Sevilla Luis Gethsemaní Pérez Aguilar. Dado que desconocemos (por no haber informado la Consejería de Cultura a la petición realizada) la valoración por parte de la Administración Cultural sobre la prospección arqueológica referida, optamos por incorporar a la [protección ordinaria municipal] los posibles yacimientos inventariados en la misma.

3.1.12. IDENTIFICACIÓN Y ORDENACIÓN DE LOS RECURSOS Y ÁREAS DE INTERÉS PAISAJÍSTICO EN SUELO RÚSTICO.

La previsión del artículo 77.7 del R-LISTA se refiere en su artículo 72.4.e) a [En los términos del artículo 37 de la Ley, la identificación de los recursos y áreas de interés paisajístico en suelo rústico, así como las determinaciones para su preservación y para mejorar su calidad y percepción].

Respecto a la identificación, en el apartado 2.3 de la Memoria de Información, se ha realizado desde la técnica urbanística un inventario del paisaje del municipio y se han diagnosticado las áreas de mayor interés, así como sus fragilidades y potencialidades. Asimismo en el apartado 4 de la misma Memoria de Información se ha hecho referencia a los espacios protegidos que afectan al municipio y que, por lo tanto, con criterio jurisprudencial similar respecto a los bienes de interés histórico, el municipio estaría obligado a evaluar la incorporación a su Catálogo urbanístico.

Dicho estudio de paisaje ha sido tenido en cuenta en la propuesta reflejada en los planos de ordenación del término municipal y del núcleo urbano y entorno, así como en los Planos de Avance de Catálogo (o.9 y o.10). De hecho uno de los criterios de delimitación de zonas homogéneas a efectos de aplicación de futura Normativa ha sido el paisajístico y objetivos de mejora que se pretenden conseguir, y que implicarán matices diferenciales de unas zonas respecto a otras.

Como conclusión del análisis anterior, en los Planos de ordenación o.1 y o.2, junto a los bienes que se proponen proteger e incorporar al Catálogo desde el criterio de su interés histórico, se proponen proteger y catalogar los siguientes espacios de interés ambiental y paisajístico (IP-nº):

-TM-IP-1: *Laguna de Los Tollos.*

-TM-IP-2: *Sierra de Gibalbín.*

3.2. LA PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA DE LA EVOLUCIÓN DEL [MODELO DE ORDENACIÓN] DEL NÚCLEO URBANO A MEDIO Y LARGO PLAZO.

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

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

A) EL MODELO GENERAL ACTUAL:

El *modelo actual consolidado y/u ordenado*, según se acreditó en los apartados 2.8 y 3 de la Memoria de Información, está constituido por (ver Plano de ordenación o.4 y Figura 3.4 de la página siguiente):

-Residencial:

-*Colonización y primer Ensanche*: Constituido por las primeras implantaciones y los crecimientos urbanos de la

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

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

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

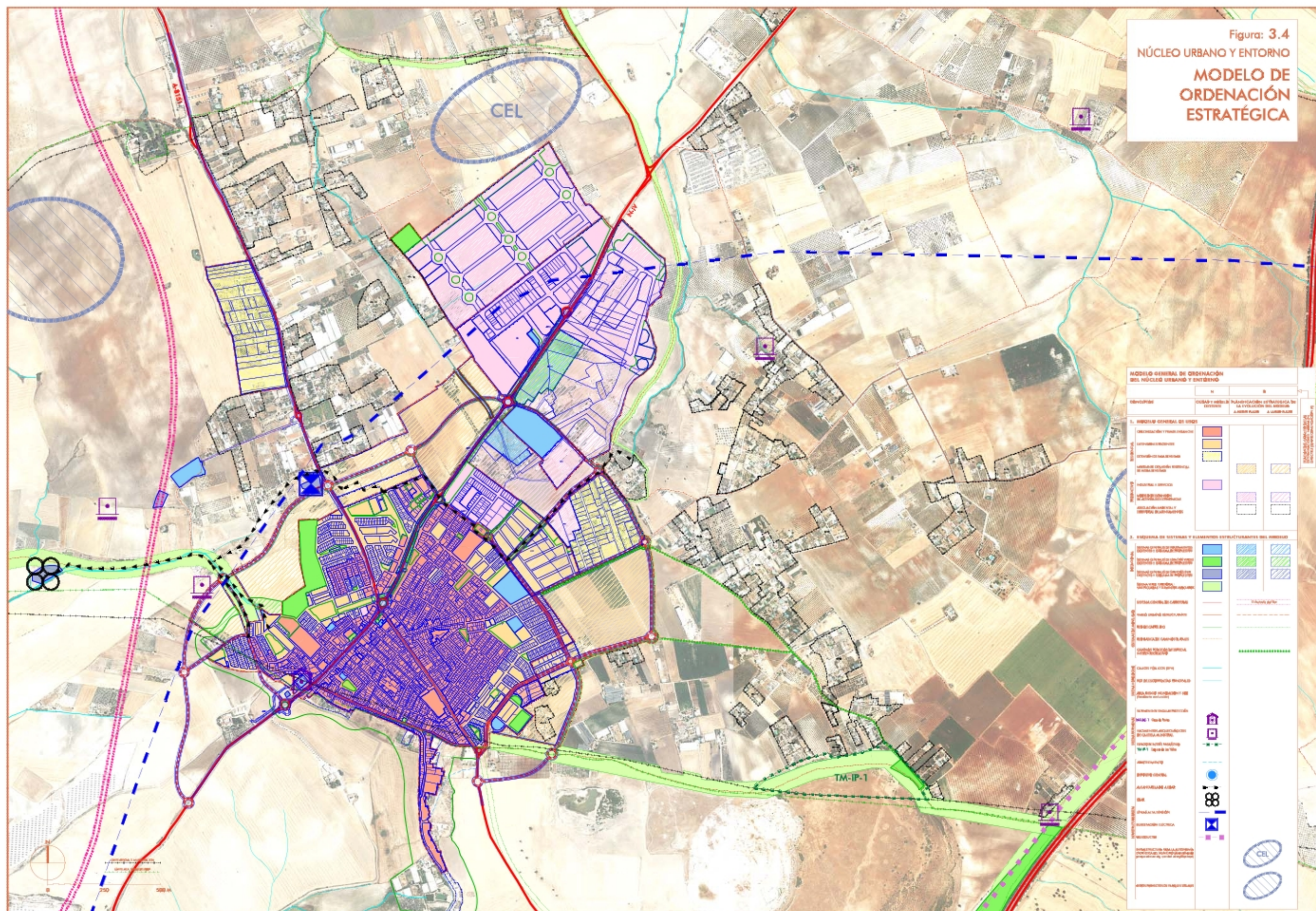
-Productivo:

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

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

-Residencial:

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



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

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

-Productivo:

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

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

Como complemento del esquema de los elementos estructurantes del término municipal descritos en el apartado 3.1.4 de esta Memoria, es conveniente en términos similares, describir y justificar el esquema estructural del *modelo de ordenación estratégica propuesto para el núcleo urbano y su entorno*, al que se refiere el artículo 63.1.c) de la LISTA y 75.2 del R-LISTA, que habrá que interpretar relacionado con los artículos 24 a 29 que regulan las ATUs en suelo urbano y de nueva urbanización en suelo rústico y teniendo en cuenta el respeto de las determinaciones propias del PBOM. De acuerdo con ello:

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

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

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

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

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

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

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

A) ESQUEMA ESTRUCTURANTE DE RED VIARIA:

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

a) Estructura viaria urbana básica actual: Constituida por:

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

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

Fernando Cámara Gálvez y salida hacia carretera CA-5100.

-Avenida de Cádiz.

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

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

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

b) Estructura viaria urbana básica propuesta:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- SG de Equipamiento comunitario básico:
 - E-Docente.
 - D-Deportivo.
 - S-Servicios de interés público y social (SIPS):

Abarcaría el resto de conceptos, cuyo desglose se delegaría a la escala de la *ordenación detallada*: Sanitario, asistencial, social, cultural, mercado, funerario, alojamiento protegido.

-SG de Equipamiento de gestión:

- A-Administrativo.
- P-Policía, guardia civil

-SG de espacios libres y zonas verdes:

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

-SG de Infraestructuras y servicios técnicos:

- Ab-Depósito general de agua.
- RS-Gestión de residuos, punto verde.
- EDAR.

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

AYUNTAMIENTO DE EL CUERVO DE SEVILLA

instrumento urbanístico no fuera Estudio de Detalle. Es importante que todos estos conceptos queden adecuadamente articulados en el PBOM, para que en términos prácticos las novedosas conceptualizaciones de la LISTA respecto a la LOUA, efectivamente supongan una **flexibilidad y simplificación** de la futura gestión del PBOM y se delegue en la escala de [ordenación detallada] la función que les es propia.

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

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

Subtotal SG Deportivo	50.357,89	Actual 30.224,75; Nueva 20.133,14
1. Centro Salud	3.003,43	
2. Centro de formación zona logística	1.667,94	
3. Antiguo C. Salud	399,19	
4. Área de la mujer	181,68	
5. Reside mayores + Centro de día + Centro social	916,37	
6. C. Cultural Casa Postas	2.058,63	
7. Nave caseta recinto ferial	2.102,06	
8. 50% nueva reserva dotacional	19.947,91	La nueva dotación frente a Centro logístico se adscribe 50% equip y 50% zonas verdes y recinto ferial
Subtotal SIPS	30.277,21	Actual: 10.329,30 Nuevo: 19.947,91
Total SG Eq. Básico	93.258,98	

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

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

AYUNTAMIENTO DE EL CUERVO DE SEVILLA

6. Subestación eléctrica	4.079,25	
7. Estación de bombeo	390,00	
TOTAL SG SERVICIOS TÉCNICOS	26.661,82	
SISTEMAS GENERALES DEL PGOM EN NÚCLEO URBANO Y ENTORNO		
IDENTIFICACIÓN	SUPERFICIE m2	OBSERVACIONES
SG VERDE, LIBRE, DE PROTECCIÓN Y DE OCIO		
Plaza Constitución	1.449,50	
Plaza frente parroquia S. José	669,05	
Plaza frente antiguo C. Salud	391,99	
Zona 1 actual recinto ferial	1.059,43	
Zona 2 actual recinto ferial	4.490,37	
Parque Vicente Ferrer	33.718,73	
Zona verde en esquina polígono industrial	9.029,98	Reserva PG vigente no ejecutada
50% nueva reserva dotacional	19.947,91	La nueva dotación frente a Centro logístico se adscribe 50% equip y 50% zonas verdes y recinto ferial
Prolongación Parque Vicente Ferrer, corredor Verde	12.936,59	Adscrito a ATUs SR
TOTAL VERDE, LIBRE Y PROTEC	83.693,55	Actual: 41.779,07 Nuevo: 41.914,48

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

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

a) Estándares de referencia existente y principales déficits:

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

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

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

Asimismo se diagnosticaron como principales déficits:

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

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

en el planeamiento general vigente.

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

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

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

podiera superar los 10.000 hab.

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

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

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

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

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

3.2.3. CRITERIOS PARA EL MANTENIMIENTO, LA MEJORA Y REGENERACIÓN DE LA CIUDAD EXISTENTE.

A) DIRECTRICES PARA LA DELIMITACIÓN DE ZONAS EN SUELO URBANO.

A efectos de la *Ordenación urbanística general* del presente PBOM, se establecen las *zonas* de suelo urbano, susceptibles de desglose en zonas homogéneas de uso global por la escala de la *Ordenación detallada* que se especificaron en el apartado 3.2.1.

La zonificación realizada desde la escala general y estratégica, tiene el objeto para la escala de la ordenación detallada de potenciar el mantenimiento, mejora y regeneración de la ciudad existente, mediante las siguientes estrategias, en coherencia con lo dispuesto en el artículo 79 de I R-LISTA:

- Revitalización de la ciudad existente y su diversidad funcional.
- Priorizar las actuaciones que completen la malla urbana existente, con las oportunas actuaciones de reforma interior y de mejorar urbana.
- Favorecer la integración de usos compatibles con el residencial, para el logro de diversidad de usos.
- Fomento de la rehabilitación edificatoria especialmente la zona de Colonización y primer Ensanche que es donde se detecta más necesidad, con unas nuevas ordenanzas por el que potencien la identidad de dichas zonas homogéneas respecto al resto de zonas residenciales del núcleo, poniendo en especial prioridad la rehabilitación energética, sobre la

que, según se deduce de la información urbanística elaborada para, en torno al 42,80 % de los inmuebles del núcleo fueron construidos o rehabilitados antes de 1981 en que entraron en vigor las primeras normas de aislamiento térmico y acústico y, el 82,93 % de los inmuebles del núcleo urbano ha sido construido o rehabilitado antes de la entrada en vigor del CTE. Por lo tanto hay un amplio trabajo por realizar en esta materia en el municipio.

B) DIRECTRICES PARA LA DELIMITACIÓN DE NUEVAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO URBANO.

El PBOM, dentro de la escala de la ordenación detallada tiene la opción de delimitar ATUs y AUs en suelo urbano.

El suelo urbano de El Cuervo, en especial la zona Colonización y primer Ensanche, tiene un elevado grado de colmatación y, tal y como veremos en la ordenación detallada, están muy limitadas las opciones actuales de delimitación de ATUs de reforma interior y de mejora urbana. Por ello, aparte de las pocas áreas obsoletas detectadas, se fija la estrategia de proponer una área preferente para delimitación de dichas ATUs en el futuro, como consecuencia de procesos sobrevenidos de obsolescencia funcional o constructiva de pequeñas áreas actualmente edificadas en las que pueda ser de interés implementar dichas ATUs.

Asimismo, aparte de las que se delimiten directamente por el PBOM, se establecerán en Normativa directrices para la delimitación de nuevas ATUs de reforma interior o de mejora urbana adicionales, para circunstancias sobrevenidas, aunque se procurará desde la ordenación detallada del PBOM dejar como mínimo *Propuestas de delimitación previa* susceptibles de ajuste posterior en los PRI o EO

que se formulen para su desarrollo.

Asimismo en la experiencia práctica de aplicación de la LISTA y su R-LISTA, se están utilizando diferentes grados de menor a mayor vinculación, en función del grado de concertación que se pueda alcanzar con los propietarios durante la tramitación del PBOM:

-Realizar una mera [propuesta previa] de delimitación de ATUs de reforma interior o de mejora urbana, susceptible de ser reajustada en su delimitación por los futuros Planes de Reforma Interior (PRI) o Estudios de Ordenación (EO), según proceda. Esta [propuesta previa] podría igualmente incorporar parámetros básicos de usos global, edificabilidad global (máxima y mínima), y de densidad de viviendas (máxima y mínima), delegándose al PRI o EO su concreción y cuantificación final.

-Realizar una Propuesta de delimitación de ATU con parámetros más concretos de usos global, edificabilidad y densidad globales, si desde la concertación entre Ayuntamiento y propietarios se alcanza consenso suficiente.

-Incorporar desde el propio PBOM determinaciones de [ordenación detallada] completa de los ámbitos de reforma interior y de mejora urbana, en los que se logre concertar con la propiedad dicho nivel de determinaciones, porque coincidan el interés público municipal y el privado en agilizar al máximo estos desarrollos que, por el grado de concreción que adopte el PBOM en la incorporación de la ordenación detallada, podrían remitirse a simple Estudio de Detalle, o pasar directamente a los instrumentos de ejecución.

Se delega igualmente a la escala de ordenación detallada del PBOM,

la concreción de las reservas dotacionales adecuadas para los ámbitos de reforma interior y de mejora urbana, debiendo como mínimo, para la nueva capacidad poblacional adicional que prevean sobre la permitida por el PGOU-AdP vigente, mantener o mejorar los estándares dotacionales existentes diagnosticados para el conjunto del núcleo urbano en el apartado 2.10.5 de la Memoria de información. Asimismo, dada la pequeña escala del núcleo, aunque la legislación urbanística permitiría limitarse a [mantener o mejorar] los estándares existentes en cada área homogénea dentro del suelo urbano, estimamos que, para la escala poblacional nos parece un criterio mejor, que cada ámbito de reforma interior o de mejora urbana, salvo excepciones que individualizadamente pudieran motivarse, se plantee el objeto de [mantener o mejorar] el estándar dotacional preexistente en el conjunto de cada núcleo, ya que el criterio también legal de tomar como referencia cada área homogénea, implica profundizar en seguir manteniendo las diferencias substanciales de nivel dotacional a veces existentes en diferentes áreas homogéneas del suelo urbano, con la consiguiente pérdida de calidad urbana y de cohesión social entre barrios. Desde el PBOM dejamos apuntado el criterio preferente, no obstante se delega a la escala de la ordenación detallada completa a implementar en fase de PBOM inicial la solución y debate final sobre la mejor solución urbanística a adoptar en esta materia, también susceptible de debate durante la información pública del Avance del PBOM.

En cuanto a los criterios adicionales para delimitar ATUs en suelo urbano:

a) ATUs de reforma interior:

En coherencia con lo dispuesto en el artículo 29 de la LISTA, se seguirán dos directrices básicas para la delimitación por la ordenación detallada de áreas de reforma interior:

-Ámbitos de suelo urbano con obsolescencia de servicios, degradación del entorno, necesidad de modificar los usos existentes, o finalidades análogas que hagan necesaria la reforma o la renovación de la urbanización del área.

-Vacíos de suelo urbano que no cuenten con ordenación detallada o que, teniéndola, se considere necesaria su revisión.

b) ATUs de mejora urbana:

En coherencia con el artículo 27 de la LISTA, las directrices para la delimitación de áreas de *mejora urbana* sobre una parcela o conjunto de parcelas, estarán motivadas en el siguiente objeto:

-Aumento de edificabilidad, del número de viviendas, o el cambio de uso y tipología, cuando precisen nuevas dotaciones públicas, generales o locales, o cuando impliquen un incremento de aprovechamiento urbanístico, que no conlleven la necesidad de reforma o renovación de la urbanización.

-En su mayor parte en lo que a nuestro núcleo urbano se refiere, son situaciones de vacíos urbanos en las que no es necesaria nueva urbanización, o sería irrelevante en cuanto a estar limitada a completar servicios o acerado para alcanzar la condición de solar, pero se genera un aprovechamiento antes inexistente, que requiere demandas dotacionales, aunque por la escasa entidad en los reducidos casos identificados en el Avance, en general por su escasa entidad superficial, se deberán resolver mediante compensación económica, para que el Ayto la destine al patrimonio municipal de suelo o a la adquisición de otras

reservas dotacionales en ubicación y viabilidad de tamaño adecuado, en cualquiera de las **Actuaciones Urbanísticas (AUs)** que se propongan desde la propia escala de la ordenación detallada del PBOM.

3.2.4. DIRECTRICES PARA LOS FUTUROS DESARROLLOS A TRAVÉS DE ACTUACIONES DE NUEVA URBANIZACIÓN EN SUELO RÚSTICO.

Por las razones que ya se han argumentado en otros apartados, durante la participación habilitada durante el proceso de elaboración del Avance, se ha detectado alguna iniciativas de desarrollo residencial y esa es la razón por la que se ha incorporado al Avance, al detectar un alto grado de configuración de la iniciativa ATU-NU-1, que contribuiría a ayudar a resolver la UE-1 de Bda. La Cruz, que por su alto grado de consolidación y complejidad de división en dos Unidades de Ejecución. No obstante, durante la consulta pública del Avance, deberá concretarse y confirmarse mediante el correspondiente Convenio urbanístico (o mero documento de concertación a complementar posteriormente con Convenio Urbanístico antes de la aprobación definitiva del PBOM), los efectivos compromisos, a efectos de que en fase siguiente de documento para aprobación inicial del PBOM, en coherencia con lo dispuesto en los artículos 25 de la LISTA y 44 del R-LISTA, concretar con mayoría suficiente de propiedad los siguientes aspectos para cada ATU, a incorporar al PBOM inicial:

-Ámbito de la Propuesta ATU, y sistemas generales interiores o exteriores a adscribir.

-Bases para la ordenación de la ATU:

- Uso global y parámetros máximos y mínimos de edificabilidad y densidad.
- Esquema de redes generales de infraestructuras y servicios y su conexión con las redes existentes.
- Bases para la ejecución:
 - Carácter público o privado.
 - Modalidad de gestión.
 - Plazos estimados para la ordenación y la ejecución.
 - Estimación de **costes de urbanización** y criterios de distribución de cargas entre los agentes participantes en la promoción. Especial importancia en la estimación de costes, del **valor que se le asigna al suelo en situación [rural]** del ámbito de la actuación, y valor previsto al suelo urbanizado, y su coherencia con la capacidad económica de la población destinataria, en especial el suelo para vivienda protegida y cuantía del mismo.

En concertación con la mayoría suficiente de propiedad de cada Propuesta ATU, se deberán incorporar al PBOM inicial como Anexos, para cada Propuesta, el contenido mínimo establecido en el artículo 44 del R-LISTA.

De acuerdo con la regulación de la LISTA para las ATUs de nueva urbanización en suelo rústico, se delega al instrumento de ordenación detallada (Plan Parcial de Ordenación), la concreción final tanto de la delimitación precisa, como de las densidades y edificabilidades finales a establecer.

- Reserva mínima para vivienda protegida: 30% de la edificabilidad residencial.

Las ATUs de nueva urbanización en suelo rústico, aparte de las

reservas mínimas de sistemas locales según los estándares del artículo 82 del R-LISTA, deberán contribuir como mínimo a [mantener o mejorar] los siguientes estándares de sistemas generales:

- Sistema general de equipamientos: 5,67 m2/hab.
- Sistema general de espacios libres: El estándar mínimo del artículo 82 del R-LISTA justificado en el apartado 3.2.2 de 7,40 m2/hab.

La reserva podrá realizarse en la propia ATU de nueva urbanización en suelo rústico, o contribuir mediante cesión adicional de aprovechamiento para la gestión municipal de la nueva reserva dotacional de espacio verde y de ocio frente al centro logístico.

Tal y como se ha analizado en otros apartados de esta Memoria, los ámbitos diagnosticados como susceptibles de [reforma interior] o de [mejora urbana] en parte corresponden a vacíos urbanos no desarrolla durante la vigencia del vigente PGOU-AdP y que, aunque desde la ordenación detallada del PBOM se realicen los máximos esfuerzos para establecer determinaciones que desde el interés público armonizado con el privado faciliten su desarrollo, la dependencia de la gestión privada, no siempre tiene la prioridad pública de agilizar la disponibilidad de suelo para vivienda asequible, sin perjuicio de que desde el Ayuntamiento se deseen utilizar los instrumentos legales de impulso desde la iniciativa pública cuando la privada no responda, lo que puede derivar en situaciones de compleja gestión. Por lo tanto, a la vista de la [emergencia] social que actualmente supone el problema de acceso a la vivienda en España y Europa y de los objetivos de flexibilidad y simplificación de la LISTA, las Administraciones locales no se deberían quedar expectantes cuando los objetivos de las Agendas ajenas nos hablan de priorizar la colmatación de la ciudad existente y, cuando se culmine dicha colmatación proceder a la transformación de nueva

AYUNTAMIENTO DE EL CUERVO DE SEVILLA

urbanización del suelo rústico; ya que dicha Agenda ajena, no siempre es la mejor solución para que exista oferta suficiente de suelo urbanizado para vivienda asequible.

Por lo tanto, desde el PBOM se propone, a efectos de justificar la **[imposibilidad de atender esas necesidades con el suelo urbano disponible]** a la que se refiere el artículo 31.1 de la LISTA, a la simple constatación de que la oferta de solares existente sea desde el criterio municipal insuficiente o de precios imposibles para vivienda asequible, o los posibles ámbitos de **[reforma interior]** previstos desde la escala detallada del PBOM no se hayan desarrollado, por su complejidad o porque el tiempo para la producción de dicho suelo no de respuesta a las necesidades urgentes objetivas de vivienda protegida acreditadas en el registro de demandantes, o de suelo para actividades económicas. No proceder así, aparte de incoherente con los principios de flexibilidad de la LISTA, sería seguir contribuyendo desde la gestión municipal a que el derecho de acceso a la vivienda asequible siga siendo una utopía, en especial para jóvenes y otros amplios espectros vulnerables, que como sociedad no podemos seguir permitiendo, y que desde luego facilitar la urbanización del suelo rústico, cuando se acredite necesario, debe de prevalecer sobre los lemas voluntaristas de agendas ajenas, de primero agotar la ciudad existente y luego recurrir al suelo rústico, ya que dicho criterio no siempre es eficaz para resolver el problema de la vivienda asequible.

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

A) NECESIDADES DIAGNOSTICADAS.

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

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

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

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

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

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

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

B) SÍNTESIS DEL ESTADO DEL ACCESO A LA VIVIENDA ASEQUIBLE Y SU EVOLUCIÓN RECIENTE.

Sin duda el acceso a la vivienda se ha convertido en la principal preocupación ciudadana, especialmente de los jóvenes en los que se

centran las mayores dificultades. Hemos pasado sucesivamente las dos últimas décadas de ir asumiendo que los jóvenes no puedan acceder a la propiedad, sino solo al alquiler, posteriormente al alquiler compartido de viviendas, y últimamente a situaciones impropias como adaptación irregular de garajes o trasteros que cada vez con más periodicidad vemos en la prensa diaria. Asimismo desde las políticas habituales de los Planes estatales o autonómicos de vivienda se asume sin autocrítica alguna la clara preferencia por la vivienda protegida en alquiler, no ya para jóvenes, sino que el sistema parece que se está orientando a que incluso para los mayores acabe siendo la opción preferente.

Es indudable que en España sigue habiendo un parque público de alquiler algo más bajo que en la mayor parte de países europeos, y que es conveniente incrementarlo algo porque favorece la movilidad laboral, otra de las incertidumbres de nuestro tiempo.

Pero aunque sea políticamente incorrecto, las Administraciones deben de volver a orientar las políticas de vivienda hacia el régimen preferente de **propiedad** (o alquiler con opción de compra) frente al alquiler ya que es lo que proporciona la necesaria estabilidad emocional y en términos de salud de la población. Desde nuestro punto de vista, cualquier política de vivienda que no de preferencia a la adquisición en régimen de propiedad y que el régimen de protección oficial no sea a perpetuidad, es un fracaso como sociedad. Ya en el apartado 1.3 de esta Memoria nos referíamos al pensamiento revulsivo de Byung-Chul Han (1), por ser en nuestra opinión quien mejor explica la importancia en términos de salud mental de ver la **casa propia como un bastión de libertad**, que se está impidiendo a las nuevas generaciones un sistema de capitalismo

(1) Byung-Chul Han, *La Sociedad del Cansancio*. Ed Herder. 2012. Discurso premio princesa Asturias Comunic. Humanidades 2025.

salvaje fomentado desde hace tiempo por las élites globalistas del Foro de Davos, que no pueden ser más claras respecto al nuevo orden mundial pretendido cuando acuñaron recientemente el lema con el fondo de un treintañero sonriente de que para 2030 **no tendrás nada y será feliz**, sin duda hay que reconocerles últimamente claridad de propósitos a las élites globalistas, ya ni siquiera se molestan en ocultar el régimen medieval al que aspiran como nuevos señores feudales.

También es muy certero el análisis de Javier Gil (2) en su reciente libro *Generación Inquilina*, en que nos habla de que la crisis de la vivienda ya no es un problema coyuntural, sino estructural y político. **La vivienda se ha convertido en el principal activo financiero del capitalismo contemporáneo y en la base de un sistema rentista que obtiene sus beneficios no de producir sino de poseer. En este modelo, la especulación se convierte en el motor que sostiene la economía. Los altos precios de la vivienda hacen que la mayoría de la población ya no pueda acceder a una casa en propiedad. Así surge una nueva generación, la generación inquilina. Una generación que vive de alquiler no por elección, sino por exclusión**.

Para el analista Marc Vidal (3), *En las últimas décadas, algo profundo ha cambiado en la estructura misma de nuestras sociedades occidentales sin que apenas nadie haya lanzado una alarma pública. No ha habido revolución, ni decreto, ni gran debate parlamentario. Simplemente, poco a poco, la posibilidad de poseer una vivienda, esa pieza central del sueño moderno de autonomía y estabilidad, se ha desvanecido para amplias capas de la población. Lo que antes era un*

horizonte alcanzable para la mayoría trabajadora se ha convertido en un privilegio reservado a unos pocos. Y con esa desaparición no solo se ha erosionado un bien material, sino toda una forma de entender la libertad individual y la posición social.

En su artículo Marc Vidal explora cómo una sociedad de propietarios se está transformando, casi imperceptiblemente, en una **sociedad de dependientes**. No es una conspiración orquestada desde despachos ocultos, sino el resultado acumulativo de decisiones económicas, políticas y culturales que, tomadas por separado, parecen razonables o inevitables, pero que en conjunto producen un cambio estructural de enorme calado. El resultado es un nuevo tipo de subordinación: no la del siervo medieval atado a la gleba por la fuerza, sino la del inquilino contemporáneo atado al alquiler por la mera ausencia de alternativas reales.

En el pasado reciente, el acceso a la propiedad inmobiliaria por los más jóvenes era lo normal. Tener una hipoteca, sí, implicaba deuda, pero también un horizonte de liberación: al cabo de 15 a 20 años como mucho la casa era tuya. Ese plazo, aunque largo, era finito. Permitía imaginar un futuro en el que el esfuerzo laboral dejaba raíces, en el que el trabajo se traducían directamente en algo propio. Hoy ese horizonte se ha difuminado. El alquiler no es ya una fase transitoria hacia la propiedad, sino un estado permanente para millones de personas. Y la permanencia prolongada sin acumulación genera un tipo particular de quietud en la precariedad: la persona se queda quieta no por elección, sino porque cualquier movimiento arriesga lo poco que tiene.

El mecanismo principal de este cambio es económico y aparentemente simple: los precios de la vivienda suben año tras año mientras los salarios apenas se mueven, según el análisis que realizamos en el apartado 1.4 de esta Memoria. Esa diferencia, que

(2) Javier Gil, *Generación inquilina*, Ed Capitán Swing, febrero 2026.

(3) Marc Vidal. De propietarios al alquiler perpetuo. Artículo de su blog. Febrero 2026.

en un primer momento parece coyuntural, se acumula con el tiempo hasta convertirse en estructural. Cuando dos ritmos vitales, el del coste de la vida y el del ingreso laboral, se separan de forma sostenida, nace un problema que ya no se corrige con crecimiento económico puntual o con subidas salariales aisladas.

En España, por ejemplo, entre 2000 y 2023 los precios de la vivienda se multiplicaron por más de dos en muchas ciudades, mientras los salarios medios apenas crecieron en términos reales (bajaron un -0,4%). El resultado es que lo que antes requería quince o veinte años de ahorro moderado ahora exige cuarenta o cincuenta, una cifra que supera la vida laboral útil de muchas personas. Y cuando la brecha se vuelve tan grande, deja de ser un problema individual de disciplina o suerte para convertirse en una característica del sistema.

Lo más notable de este proceso es que no ha requerido prohibiciones explícitas. Nadie ha declarado ilegal comprar una casa para la mayoría. Simplemente por las élites del Foro de Davos, y las políticas nacionales que hacen un seguimiento acrítico de las mismas, se han ido acumulando barreras que hacen el acceso cada vez más difícil: menos construcción de vivienda pública, requisitos hipotecarios más estrictos, entrada de grandes fondos inmobiliarios que compran en bloque, aumento de la intermediación (agencias, plataformas, fondos buitres), subida de impuestos asociados a la compra, y una oferta que no crece al ritmo de la demanda.

Cada paso añade distancia entre la persona y la vivienda. Se construye menos porque la tierra es cara y los márgenes son mayores en vivienda de lujo. Se exigen más garantías porque los bancos han aprendido de crisis pasadas. Aparecen más intermediarios porque la digitalización permite extraer rentas en cada transacción. El resultado es que el acceso se cierra sin necesidad de prohibir nada: basta con hacerlo inviable en la práctica.

Y cuando comprar deja de ser posible, alquilar deja de ser una opción y se convierte en una obligación. Lo obligatorio, por definición, se cuestiona poco. Pagas la renta porque no hay alternativa real, y esa falta de alternativa naturaliza la dependencia.

Históricamente, la propiedad de la tierra ha sido el gran definidor de posición social. En la Europa feudal, quien no poseía tierras dependía del señor. No hacían falta cadenas físicas: la mera necesidad de techo y sustento organizaba el trabajo y la obediencia. La dependencia era estructural, no personal. Algo parecido ocurre hoy con el alquiler perpetuo de la **generación inquilina**.

El inquilino actual no está atado a un señor *feudal* concreto, sino a un mercado impersonal formado por fondos de inversión, socimis y grandes propietarios institucionales. Pero el efecto es similar: una parte significativa del ingreso mensual se desvía hacia la renta sin generar patrimonio propio. El alquiler rara vez construye futuro. No deja huella en forma de equity, no permite transmitir riqueza generacional, mantiene a la persona en una posición constante, sin acumulación ni avance real. Permanecer se convierte en sinónimo de no avanzar.

Y lo más inquietante es que este nuevo vasallaje medieval se presenta como libertad. **[Alquila y vive sin ataduras]**, dicen los anuncios e incluso los programas políticos que dicen favorecer o pretender controlar el alquiler. **[No te preocupes por mantenimiento, impuestos o reformas]**. El mensaje implícito es que la propiedad es una carga del pasado, mientras que el alquiler es la opción *moderna, flexible, adecuada a una vida nómada y cambiante*. Pero esa flexibilidad tiene un precio: la renuncia a construir algo propio y la aceptación de una **dependencia permanente**.

Para quienes crecimos en los años setenta, ochenta o incluso noventa, tener una casa no era un objetivo lejano ni un privilegio

reservado. Era el punto de partida natural de la vida adulta. Trabajabas, ahorrabas poco a poco, y en muy poco tiempo construías algo propio. El esfuerzo tenía una traducción directa: raíces, estabilidad, posibilidad de transmitir algo a tus hijos.

Hoy la ecuación se ha invertido. Trabajas más horas, durante más años, con más presión, para acceder a menos espacio y menos seguridad. El progreso, que durante décadas se sintió como tal, más salario real, más acceso a bienes duraderos, más movilidad social ascendente, ha dejado de sentirse como progreso para amplios sectores. En su lugar, aparece una sensación de estancamiento o incluso retroceso disfrazado de normalidad. Tal y como apuntábamos en el apartado 1.4 de esta Memoria, el sistema no solo quiere que no tengamos vivienda, tampoco coche, ni programas informáticos, ni ordenadores, ni impresoras, sino todo alquilado a multinacionales que nos vampirizan a perpetuidad.

Lo más peligroso de este cambio es su **gradualidad**. No ocurrió de golpe. No fue una decisión repentina ni una crisis puntual. Fue un proceso lento, casi invisible mientras sucedía. Se construyó cada vez menos vivienda pública desde los años ochenta. Se liberalizó el suelo poco a poco. Las tradicionales empresas públicas de promoción y gestión masiva de suelo (SEPES, EPSA, numerosas Empresas municipales de Suelo y Vivienda), fueron cada vez evolucionando hacia la **irrelevancia**, ya que desde las grandes inmobiliarias se convenció a sucesivos gobiernos de todo signo que para eso estaba el sector [privado]. Se permitió la entrada masiva de capital extranjero en el mercado inmobiliario. Se endurecieron las condiciones hipotecarias tras 2008. Cada medida, tomada aislada, tenía su aparente justificación técnica o económica.

Las transformaciones profundas no hacen ruido. Así, poco a poco, una sociedad de propietarios se transforma en una sociedad dependiente ([Generación inquilina] en términos de Javier Gil) sin

Figura 3.5. LOS 7 ELEMENTOS DE LA VIVIENDA ADECUADA. ONU Hábitat. 2010

Los siete elementos de la vivienda adecuada



Fuente: ACNUDH y UN-Habitat, 2010.

que nadie anuncie el cambio. Las grandes transiciones empiezan en lo cotidiano: en la renovación anual del contrato de alquiler, en la carta del banco denegando la hipoteca, en la noticia de que un fondo ha comprado el bloque entero.

Y cuando el acceso desaparece, la dependencia ocupa su lugar. Así funcionan los sistemas duraderos: no necesitan prohibir nada ni decirte qué hacer. Solo necesitan que no exista una alternativa real fuera de ellos. La falta de opciones también condiciona.

En otras épocas, cuando amplias capas de la población perdían el acceso a la tierra, no era accidental. Era el inicio de una reconfiguración del poder. La propiedad siempre ha definido la posición de las personas en la jerarquía social. Quien posee, decide. Quien no posee, depende. Hoy asistimos a algo similar, pero en versión **postmoderna**. Los nuevos señores feudales no llevan armadura ni residen en castillos, sino que son grandes fondos de inversión (BlackRock, Vanguard, etc) con sede en paraísos fiscales y algoritmos que calculan rentabilidades. El vasallaje en la nueva Edad Media ya no se sella con juramento feudal, sino con contrato de arrendamiento renovable. Pero la lógica es la misma: una parte creciente de la población trabaja para pagar el acceso a algo que nunca será suyo.

Y lo más paradójico es que **este proceso se presenta como inevitable**, como consecuencia natural de la globalización, la demografía o la tecnología, según nos tratan de convencer los agentes del [sistema]. Pero no lo es. Es el resultado de opciones políticas acumuladas: priorizar la rentabilidad financiera sobre la función social y constitucional del derecho a la vivienda, tratar el suelo como mero activo especulativo, permitir la concentración de la propiedad en pocas manos corporativas o institucionales.

No es que no puedas comprar una casa. Es que el sistema ya no está

estructurado para que la tengas, al menos no en las condiciones que tuvieron tus padres o abuelos. Y cuando algo deja de ser posible para la mayoría, deja de ser una cuestión individual para convertirse en una cuestión política y, sin duda también **[urbanística] de primer orden**.

La gran renuncia silenciosa no es la de los trabajadores que abandonan empleos tóxicos, sino la de toda una generación que, sin apenas darse cuenta, ha renunciado a la expectativa de propiedad como base de su libertad adulta. Recuperar esa expectativa requerirá cuestionar lo que hoy parece obligatorio: que el alquiler sea la norma, que la vivienda sea principalmente un activo financiero, que la dependencia sea el precio inevitable de la modernidad. Según Marc Vidal, **[cuando la dependencia se naturaliza, el sistema se perpetúa. Y cuando el sistema se perpetúa, la libertad se reduce. La pregunta ya no es si podemos permitirnos una casa, sino si podemos permitirnos una sociedad en la que la mayoría no pueda permitírsela]**

C) PROPUESTAS DESDE EL PBOM:

Ante el panorama de la cuestión descrito en el anterior apartado B), o el panorama económico descrito en el apartado 1.4, sería sin duda casi presuntuoso decir que desde un PBOM tenemos alguna posibilidad de revertir el dictado de gigantes como BlackRock o al Foro de Davos, pero aunque no lo parezca la Legislación urbanística estatal y autonómica deja algunos resquicios en los que poder hacer algo, incluso *relevante*.

- a) Que desde el PBOM exista oferta suficiente y diversificada. Incrementar la oferta de suelo urbanizado.

Dado que supuestamente tenemos el privilegio de vivir en el mundo

occidental de capitalismo neoliberal, *“jardín rodeado de jungla”* en términos de nuestro ex-comisario europeo Josep Borrel, la primera regla del sistema es que si se quiere incidir en el precio de la vivienda de régimen de venta libre, es hacer un PBOM con dimensionado suficiente y desde luego muy superior a las demandas *“mínimas”* diagnosticadas, y que existan diversas alternativas en régimen de sana competitividad para ofrecer suelo urbanizado para vivienda o actividades económicas al precio más asequible, tal y como hemos expuesto en apartados anteriores, aún a riesgo de que desde los nuevos predicadores de la *“sostenibilidad”*, se nos indique que el recurso *“suelo”* agrícola es limitado, al mismo tiempo que por los mismos predicadores se fomentan hasta la extenuación políticas agrarias que hacen cada vez más inviable cualquier práctica agrícola o no hay ningún problema en destinar suelo de alto valor agrícola o grandes áreas de olivar a grandes parques solares con mínima rentabilidad social para los municipios en los que se implantan.

Según la tabla del apartado 3.1 de esta Memoria, el suelo rústico incluido en el *“modelo estratégico”* para hipotética transformación urbanística, cuando desde el municipio se estime *“necesario”*, alcanzaría el 4,35% % del suelo de un término municipal bastante pequeño. Por lo tanto, a la vista del inmenso problema de disponibilidad de suelo para vivienda, estimamos irrelevante, si el suelo rústico incluido en el modelo para posible transformación, deben de ser las 198 has de la Alternativa 1 o las 132 has de la Alternativa 2 (la cifra prevista en el PBOM), ya que de dicho suelo, solo se irá activando el que se justifique en su momento como *“necesario”* por el municipio y el resto seguirá siendo *“rústico”*. Estimamos que, en cualquiera de los dos supuestos, estaríamos, en nuestra opinión, ante un PBOM *“prudente”* y, por supuesto *“sostenible”*. Con la actual política agraria común (PAC) y su previsible evolución, si algo nos va a sobrar en España va a ser suelo agrario, ya que si no se cambia de forma relevante, no va a ver

agricultor suficientemente osado para soportar el nivel de sobrerregulación, aparte de que hace tiempo de que la UE ha decidido que el abastecimiento alimentario de Europa debe de proceder de Mercosur, de la India o de Marruecos, y que el suelo agrícola debe de destinarse a parques solares o a *“restauración de la naturaleza”*.

- b) Control del **valor del factor *“suelo rural”*** aportado a la transformación urbanística, como determinante de la viabilidad de la promoción de vivienda protegida.

Ante la dificultad actual, especialmente económica, de conseguir favorecer la promoción de vivienda protegida, por el encarecimiento del coste de construcción y del coste de suelo urbanizado, se estima que en la gestión posterior del PBOM desde el sector público municipal se debería ser especialmente vigilante del factor en el que más posibilidades hay de intervención desde el urbanismo local, como es el factor precio del suelo urbanizado y de la producción del mismo, en la medida en que suele ser la mayor dificultad el logro que esta variable esté por debajo del 15% del precio final de la vivienda que marca la legislación en materia de vivienda protegida. A tal efecto, especialmente en la transformación urbanística del suelo rústico se debe de partir de la premisa habitualmente olvidada, de que el suelo aportado a la transformación urbanística es en situación estricta *“rural”* y no cabe admitir un valor sobre el precio de mercado *“rústico”*, superior al **máximo** establecido por el artículo 38 del TRLSRU-2015 y artículo 28 del *Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de suelo* (en lo sucesivo RVLS), que es el que correspondería a la indemnización de la ***“facultad de participar”*** en la promoción de actuaciones de nueva urbanización en suelo rústico en supuestos de expropiación, y que la práctica totalidad del valor final del suelo urbanizado, debe de atribuirse a la labor empresarial de transformación urbanizadora, ya

sea privada o pública, en la que el Ayuntamiento también tiene la máxima capacidad de seleccionar al urbanizador o agente urbanizador que en régimen de competitividad ofrezca las mejores soluciones desde el interés público, recomendándose que tanto en ATUs de suelo urbano como de suelo rústico, se realice el más amplio recurso a sistemas de actuación pública (cooperación o expropiación), cuando desde la iniciativa privada queda acreditado que no hay capacidad de desarrollo urbanizador necesario para que haya oferta suficiente de suelo urbanizado para que sea viable la promoción de vivienda protegida. El sector público municipal o autonómico, no debería eludir su responsabilidad en el problema del acceso a la vivienda, y en la utilización de todos los instrumentos legales a disposición de las Administraciones y que simplemente hay que implementar desde la gestión urbanística ordinaria municipal.

A tal efecto, en el apartado 3.2.4 de esta Memoria, se ha aludido a que tanto las Propuestas de delimitación de ATUs en suelo rústico que se incorporen al PBOM, como las que se delimiten con posterioridad, en aplicación del artículo 44 del R-LISTA, entre otros aspectos, deben de contener una evaluación de los costes de desarrollo previstos, tanto de suelo en situación *rural* aportado, como de costes de urbanización y de gestión y desde el Ayuntamiento debe de verificarse y controlarse en los Convenios urbanísticos correspondientes que dichos costes, especialmente el del suelo *rural* aportado, no sobrepasa la indemnización de la *facultad de participar* antes referida.

Aunque desde el punto de vista teórico el planteamiento de valoración del suelo en situación objetiva *rural*, que tiene su origen en la reforma estatal del suelo de 2007 (vigente TRLSRU-2015) y el planteamiento teórico sin duda es impecable, la realidad jurídica es que desde el origen de dicha regulación posteriormente desarrollada en detalle en el RVLS, los tribunales han venido reconociendo valores

de tasación notablemente superiores al valor rústico, en especial cuando el objeto de la expropiación fuera para una finalidad netamente al servicio urbano, ya sea para adquisición de suelo dotacional o desarrollo desde el sector público de suelos con destino mayoritario a vivienda protegida; en expresión de la jurisprudencia para *hacer ciudad*. Pero la jurisprudencia raramente ha venido reconociendo un sobrevalor superior al de la indemnización de la *facultad de participar* en la transformación urbanística.

Es patente que si el Ayuntamiento decidiese hacer uso de la técnica expropiatoria para la adquisición de los terrenos para la mejora dotacional, o gestión pública de cualquier ATU, de acuerdo con la interpretación jurisprudencial habitual y consolidada, se entendería sin ningún género de dudas que la finalidad de la adquisición por el instituto expropiatorio sería la de *hacer ciudad*.

La doctrina que mejor ha sistematizado la valoración del incremento de valor de referencia procedente sobre el suelo rústico en una expropiación de dicha clase de suelo para un destino inequívocamente urbano y de *hacer ciudad* es Gerardo Roger (4), de hecho esta doctrina junto con los primeros pronunciamientos jurisprudenciales tras la entrada en vigor de la reforma de la legislación estatal de suelo de 2007, tuvo incluso su materialización normativa en la actual conceptualización de la indemnización de la *facultad de participar* en actuaciones de nueva urbanización que fue recogida tanto en el artículo 38 del vigente TRLSRU-2015, como en el artículo 28 del RVLS que, aunque también ha sido cuestionado como insuficiente en alguna sentencia del Tribunal Supremo, e incluso

- (4) -Gerardo Roger Fernández, Vicente Carballer Mellado, La valoración urbanística en la Ley del Suelo. El Consultor de los Ayuntamientos, 2020.
-Gerardo Roger Fernández, El Régimen de Valoraciones de la nueva Ley de Suelo. Ciudad y Territorio nº 152.

anulado el artículo 25 del TRLS-2008 (equiparable al artículo 38 del TRLSRU-2015) por STC 218/2015, los problemas de constitucionalidad no se refieren a la metodología o criterio de valoración en sí, sino a los problemas habituales de competencias autonómicas y a que cada una pueda establecer un porcentaje de participación en las plusvalías de la transformación urbanística diferente. Por ello, tal y como ha razonado la doctrina antes citada (4) la metodología de valoración de la indemnización de la **[facultad de participar]** en la transformación urbanística, sigue siendo plenamente vigente con los matices de la STC citada. Obviamente en nuestro supuesto concreto estaríamos en el mismo caso a efectos de valoración, es decir que en la hipotética expropiación municipal, se despojaría al expropiado de la **[facultad de participar]** en la transformación urbanística y a la que tanto la jurisprudencia sobrevenida, como la doctrina antes citada y los artículos referidos, ha asignado la valoración indemnizatoria (VI) que procede en dicho supuesto, que viene dada por la expresión siguiente:

$VI = \%PP (VRSU - VRR)$, siendo,

- VI: Valor indemnizatorio de la pérdida de la facultad de participar en el desarrollo urbanístico.
- %PP: Porcentaje de participación pública en las plusvalías, en Andalucía del 10%.
- VRSU: Valor residual del suelo urbanizado. Adoptaríamos el valor administrativo medio más reciente publicado para el municipio (Resolución de la Dirección General del Catastro), o, evaluación de mercado suficientemente documentada.
- VRR: Valor del suelo en situación rural. Utilizamos la media entre cultivos de secano y frutales de secano, que sería unos 6.200 €/ha a 20.900 €/ha, es decir de 0,62 a 3,09 €/m².

En definitiva, el control que le corresponde ejercer al municipio, es que la decisión de si un suelo rústico se adscribe en el PBOM al *modelo estratégico de evolución a medio y largo plazo*, es una decisión **[pública municipal]** y, por lo tanto, carece de toda lógica económica o menos aún urbanística que el propietario de suelo rural aportado a una ATU de nueva urbanización, pueda llegar a tener un sobreprecio sobre el suelo rural, superior a la participación municipal en las plusvalías (10% en Andalucía), que es lo que viene a suponer el límite de la indemnización de la **[facultad de participar]** en la transformación urbanística antes referida, y que, en definitiva la actividad empresarial de transformación del suelo es una labor compleja y dilatada que debe de ser adecuadamente retribuida en términos habituales del mercado, pero lo que no cabe en dicho proceso es que el propietario del suelo rural, por solo aportar eso, reciba sobre el precio del suelo rural, más de la indemnización referida de la **[facultad de participar]**.

El simple control de esta cuestión por parte del Ayuntamiento en cada ATU, será suficiente para que, en la mayor parte de ATUs de nueva urbanización en suelo rústico sea viable económicamente destinar de un 30 a un 50% de la capacidad residencial a vivienda protegida o a precio limitado asequible para el mercado local.

3.2.6. PLANIFICACIÓN EN MATERIA DE MOVILIDAD SOSTENIBLE.

Del artículo 63 de la LISTA y 76.5 del R-LISTA, se establece entre los contenidos de la planificación estratégica de la evolución del modelo de ordenación la siguiente determinación respecto a la planificación en materia de movilidad sostenible:

-Estrategias generales: Movilidad exterior, entre núcleos e

interior.

-Estrategias particulares: Tráfico motorizado, transporte público, peatonal y otros.

Al diagnóstico y estado actual de esta cuestión ya nos hemos referido en el apartado 6 de la Memoria de información-diagnóstico y, en relación a los problemas allí detectados se proponen las siguientes orientaciones a la planificación estratégica del modelo de movilidad del municipio, como complemento de lo expuesto en el apartado 3.1.4.A) :

A) ESTRATEGIAS DE MOVILIDAD EXTERIOR:

En cuanto a la movilidad exterior del municipio, el mismo se encuentra en una situación no solo favorable, sino estratégica y susceptible de mejorar considerablemente si se implementan los Proyectos en curso o propuestas de mejora que se realizan desde el PBOM.

Respecto a la red de carreteras, la principal comunicación con el entorno y con Sevilla es la CN-4 y la AP-4, estando pendiente en este momento la modificación del nudo de enlace entre ambas para facilitar la incorporación en dirección Sevilla desde la CN-4.

Desde el PBOM se propone adicionalmente que sería de gran interés para el núcleo del El Cuervo la previsión de un enlace de la carretera CA-5100 con la autovía AP-4.

Respecto al transporte público, resaltar la importancia de la comunicación de la línea de autobús con Lebrija, con 4 expediciones diarias, desde donde estarían disponibles acceder a las notables posibilidades de expediciones diarias con Jerez y Sevilla.

Respecto a la movilidad privada exterior en vehículo particular, en relación con la previsión del artículo 81.c) del R-LISTA y al criterio de *Promover la electrificación de vehículos* y el *desarrollo de infraestructuras que fomenten y propicien el uso de vehículos eléctricos*

Respecto al vehículo eléctrico como sistema de movilidad privada interurbana, ya adelantamos en el apartado 1.3 de esta Memoria nuestras dudas acerca de la planificación y pretendida generalización de este sistema para 2035, y la falta de **neutralidad tecnológica** por parte de la UE en esta materia para el logro de la reducción de emisiones de CO2 por las razones que allí apuntábamos y a las que nos remitimos; ya que si al final se pretende *imponer* una supuesta *solución* que no interesa a la mayoría de la población o que económicamente no se la pueden permitir, el resultado es que el sentido común de dicha población lleva a demorar al máximo la decisión de cambiar su vehículo, y ello da como resultado que España y otros países empiecen a disponer del parque móvil más anticuado y contaminante de Europa, frente a la alternativa de sentido común de fomentar previamente la evolución de los vehículos de combustión por mejora de eficiencia o por combustibles alternativos mucho menos contaminantes como el GLP o GNC o simplemente que la transición se realicen con vehículos híbridos que parece que es hacia donde se dirigen las preferencias actuales de la ciudadanía. La gravedad del problema queda muy de manifiesto en los datos de la DGT de finales de 2024, de los que se acredita que el parque automovilístico en España se sitúa en una media de 14,5 años, uno de los más viejos de continente, encontrándonos cada vez más lejos de los datos de países de nuestro entorno como Austria (9,3 años), Dinamarca (9,6 años), Alemania (10,3 años), Francia (11,2 años) e incluso estamos peor que Italia (12,8 años) y de Portugal (13,6 años). Es conveniente recordar que en los primeros años de este siglo, España se movía en una media de antigüedad de 7 a 8 años,

AYUNTAMIENTO DE EL CUERVO DE SEVILLA

habiéndose prácticamente duplicado el envejecimiento en el último cuarto de siglo, empezándose a hablar de africanización de nuestro parque móvil, muy relacionado con el empeño de la UE en [obligar] a la ciudadanía a sus habituales [revelaciones].

Es positivo que haya grandes empresarios globales como Elon Musk que desde hace unos 10 años promueve un producto innovador alternativo como los vehículos de baterías, planteamiento al que se han ido uniendo bastantes fabricantes. Es evidente que es una alternativa minoritaria y que está muy bien que existan alternativas, y empresarios innovadores, pero que conceptualmente nunca resolverá la movilidad mayoritaria que precisa la ciudadanía común, y sería deseable que sus representantes y promotores, en especial los de las escalas europea, estatal y autonómica, recordasen de vez en cuando que trabajan para los intereses de los ciudadanos que les han elegido, en vez de dar la impresión de actuar como agentes comerciales de determinadas multinacionales, en este caso de los fabricantes de vehículos eléctricos; o en escuchar solo a los lobbys del sector [verde], y que apliquen algo de sentido común para responder a preguntas bastante elementales que se hace la ciudadanía normal respecto a las supuestas bondades de la movilidad interurbana exclusiva de vehículos eléctricos que se pretende generalizar:

-Las baterías suponen un peso extra por vehículo del orden de 200 a 500-600 kg según se trate de híbrido o totalmente eléctrico. El material de las baterías, litio, cobalto y similares los analistas especializados coinciden en que se agotarían en el planeta hacia el año 2050 y hasta entonces prácticamente China tiene el monopolio de sus yacimientos y de la fabricación de baterías en torno al 80%. Un vehículo normal utiliza unos 3-4 kg de cobre; un vehículo híbrido o eléctrico precisa del orden de 30-40 kg de cobre, material cuya extracción tiene un fortísimo impacto ambiental y las

principales minas están también en sus límites de explotación. La ciudadanía espera con ansiedad el Estudio prometido y siempre retrasado por la UE sobre la *sostenibilidad real* del vehículo eléctrico y de sus baterías y reciclaje posterior, evaluando desde la extracción de todos los componentes de minerales [raros y escasos] necesarios, hasta el reciclaje posterior, en especial de los millones de baterías con una duración operativa de unos 5 años.

-Un vehículo eléctrico tiene un precio del orden de 30-40% superior a uno de combustión y dada la cada vez mayor escasez de los minerales antes indicados, en ningún caso es previsible que se equiparen, sino todo lo contrario.

-Se nos venden autonomías de carga de vehículos eléctricos de, en el mejor de los casos de 400-600 km (vehículos de 50.000 a 100.000 €), con un estándar de medición, en que lo conduce una sola persona tipo jockey de 45 a 50 kg, en autovía, sin cuestas, y a temperatura normal. El mismo vehículo con 4-5 ocupantes, equipaje, aire acondicionado (imprescindible en nuestro clima), la autonomía real se reduce prácticamente a la mitad y más aún en temperaturas extremas de frío o calor. En el supuesto optimista de que se dispusiera en unos 10 años de cargadores en todas las gasolineras actuales, el tiempo de recarga de un 80 % de la batería más razonable que nos ofrecen es de unos 20-30 minutos pero a potencias de 200-300 kw. No es difícil imaginar las colas permanentes de vehículos en fechas de gran movilidad, ya experimentadas las últimas semana santa con un porcentaje testimonial de parque de vehículos eléctricos. Por otra parte cuanto mayor sea la potencia de recarga (para conseguir los tiempos competitivos antes indicados) mayor degradación de la batería, cuyo precio de

sustitución es prohibitivo.

-Respecto a la preparación del sistema de red eléctrica para dar respuesta a esta nueva demanda, es representativo que recientemente el último verano, países avanzados como Francia y Suiza, con red de energía bastante mejor que la nuestra y porcentajes de vehículos eléctricos exclusivos respectivos del 2,5 y 4%, se estén planteando restringir los horarios de carga doméstica de vehículos, con lo cual sería inimaginable pensar el panorama si se llega a alcanzar un porcentaje del 10 al 20% del parque de vehículos.

-Por otra parte, la cuestión de la demanda energética va a ser una cuestión clave en los próximos años, si tenemos en cuenta que en el año 2024, nuestro deficitario sistema territorial o nacional de distribución en alta de energía eléctrica, se vio obligado a **denegar** el acceso a la red del 49% de las solicitudes de conexión de demanda energética para grandes proyectos industriales, o de centros de datos; dificultad que ya está siendo muy notable en proyectos de cargadores de alta potencia (o por lo menos competitiva en tiempo) para vehículos eléctricos en especial en zonas alejadas de la red principal de carreteras. Si a ello unimos que en la planificación de nuestro sistema eléctrico es inminente el cierre de centrales nucleares, por razones ideológicas en vez de técnicas, que a medio plazo son las únicas que pueden dar estabilidad al sistema ante la **intermitencia** de las renovables; el problema energético va a ser descomunal y el incremento del precio de la energía por los expertos se evalúa en torno a un 20%, lo que pondrá aún más en cuestión nuestra competitividad económica en el marco global.

-Según las cifras de la DGT, en España hay unos 30 millones de vehículos, de los cuales en torno a algo más de la mitad se aparcan en la calle. Cabe plantearse si alguno de los ecoburócratas entusiastas del vehículo eléctrico hasta el punto de pretender imponerlo, se ha planteado la infraestructura necesaria para cargar 18 millones de vehículos en la calle, los destinados al ciudadano común que no le alcanza tener un garaje o los malabarismos en cuanto a tiempo y movilidad, si tuvieran que recargarlo habitualmente en las limitadas electrolineras.

-Desde la ciudadanía común es difícil de entender que si la generación de electricidad sigue siendo en un porcentaje muy relevante de fuentes no renovables, qué sentido tiene recargar vehículos eléctricos con electricidad de origen no renovable; la única posible ventaja es que trasladaríamos las emisiones de las ciudades y vías de comunicación a los puntos de generación, pero eso no es justificación suficiente para el cambio de modelo y menos aún para ceder el liderazgo mundial de Europa en fabricación de vehículos a China en muy pocos años. Según algunos indicadores, dependiendo del nivel de generación eléctrica renovable de cada país, se podría dar la paradoja de que la utilización de un vehículo eléctrico tenga más emisiones reales que uno convencional de combustión. Si se utiliza gas natural para generar electricidad con la que recargar un vehículo, y es previsible que se tenga que seguir generando durante bastante tiempo, por la insuficiencia de la solar, eólica o hidráulica, ¿porqué no utilizar directamente dicha fuente de energía mucho menos contaminante en los vehículos como sistema de transición?

-Si a los datos anteriores añadimos que de las emisiones

medias en cualquier ciudad rural solamente el 13% es atribuible al transporte, cabe plantearse cómo es posible que Europa, que supone solo el 7% de las emisiones globales de CO₂, prácticamente en solitario y por aparente simple *postureo verde* haya decidido provocar este nivel de caos en la industria europea del automóvil y peor aún, imaginar que la mayoría de la ciudadanía sensata se iba a prestar a este tipo de imposiciones. En los últimos meses, ya desde la aristocracia endogámica que nos gobierna en Europa, se está planteando modular los plazos del programa planteado a finales de 2022, ante la presión y constatación de los fabricantes de la imposibilidad de alcanzar en 2035 el porcentaje previsto de ventas de vehículos eléctricos. Por supuesto no se rectifica, sino que ahora se pretenden reconvertir en *salvadores* solucionadores de un problema que sólo ellos han creado desde su infinita desorientación elitista y alejamiento de la realidad de los intereses de la mayoría de la población. En definitiva, primero se hace negocio con la creación de un problema y luego con su solución.

Ahora la Junta de Andalucía, como un aparente agente comercial más de las multinacionales del coche eléctrico, nos dice en los artículos antes citados del R-LISTA, sobre una cuestión claramente de *contenido discrecional o de oportunidad del plan* de competencia exclusiva municipal, que **procuremos avanzar a la *electrificación de vehículos eléctricos* y al *desarrollo de infraestructuras que fomenten su uso***. Los municipios, al contrario que las Administraciones autonómica, estatal y europea, debemos trabajar desde la Realidad y el contacto directo con las aspiraciones reales de nuestra ciudadanía, y si se pretende obligar o simplemente aconsejar a los municipios que se dirijan hacia un despilfarro de este tipo, objetivamente contrario a las demandas ciudadanas reales, deberían

haber cumplimentado simultáneamente con el R-LISTA el estudio de impacto económico de dicho Reglamento y de dichos consejos y, si nos pretenden obligar, financiarle previamente al municipio la mejora de su red eléctrica general territorial y la red de cargadores públicos en todas las calles del municipio con aparcamientos, para animar a los ciudadanos a plantearse cambiar a este sorprendente e irracional modelo.

El efecto inmediato que está teniendo este modelo, es que la casi generalidad de los ciudadanos, después de más de 10 años de insistente publicidad y subvenciones, siguen teniendo infinitamente más sentido común que sus representantes, y no se plantean comprar mayoritariamente vehículos eléctricos ni es previsible que lo hagan masivamente, y el efecto que está teniendo es claramente, mientras se lo piensan, el antes comentado incremento de la antigüedad del parque de vehículos, en este momento de los más antiguos y por tanto contaminantes de Europa, cuando la solución racional de transición debería ser incentivar renovar el parque actual por vehículos nuevos mucho más eficientes y con menores emisiones, y fomentar los vehículos de GLP o GNC mucho menos contaminantes y con etiqueta ECO justificada.

La alternativa al vehículo eléctrico de baterías y a los de combustión actuales, probablemente sean otros sistemas por ahora en investigación, posiblemente el hidrógeno, tanto de combustión como de pila de combustible, pero plantea bastantes interrogantes por ahora no resueltos y que preferimos de momento omitir ya que posiblemente desbordaría el contenido recomendable de la presente Memoria. Es previsible que en uno o dos años se puedan generalizar las baterías de estado sólido, con cargas para 1.000 a 1.500 km, así como a medio plazo baterías cuánticas de recarga casi inmediata. En los últimos meses por parte de la multinacional Toyota, se está planteando un interesante sistema de cartuchos de hidrógeno

fácilmente sustituibles y recargables que sin duda es una solución imaginativa que tiene bastantes posibilidades de viabilidad, como tal vez otras muchas que surgirán, como por ejemplo del reto de la propia evolución en la minimización de emisiones de los motores de combustión, en el que recientemente están implicados Horse (filial de Renault) y la startup granadina INNengine; simplemente se necesita tiempo, y no dejarse llevar por quienes el gran arquitecto y urbanista Salvador Moreno Peralta identifica certeramente como **[mercaderes del apocalipsis]**.

En definitiva la función de las diferentes escalas administrativas supramunicipales, en especial la europea debería ser, promover la **neutralidad tecnológica** en la consecución del objetivo loable de reducción de emisiones efectivamente contaminantes y dejar máxima libertad de empresa a los fabricantes para investigar y buscar las mejores soluciones técnicas para hacerlo, como se ha hecho a lo largo de la historia reciente y que la ciudadanía elija libremente el sistema que mejor encaje en su economía. Lo que no puede ser y además es incoherente, es pretender imponer una única solución tecnológica, casi en solitario a escala mundial (Europa es solo el 7% de las emisiones planetarias), hundiendo la industria europea del automóvil o lastrando su competitividad, destinando recursos públicos a subvencionar la adquisición de vehículos eléctricos de 40 a 50 mil € a sectores de población privilegiados que pueden permitírselo y luego sorprenderse de que la ciudadanía común no es suficientemente obediente en el seguimiento de este gran desatino planificador; en el que, aunque tarde, también empiezan a caer en la cuenta los principales fabricantes europeos que, ante la acumulación de stocks de vehículos eléctricos que casi nadie va a comprar, ya están retrasando sus programas de lanzamiento de nuevos vehículos eléctricos, ya que sus accionistas estarán ya hace algún pidiendo explicaciones a los CEOS que han sido tan obedientes a colaborar en esta distopía sin suficiente reflexión empresarial y mucho menos

intelectual.

B) ESTRATEGIAS DE MOVILIDAD INTERIOR:

Desde el PGOM se proponen las nuevas redes viarias estructurantes, tanto de tráfico rodado como de itinerarios ciclables que describimos en detalle en el apartado 3.2.2., al cual nos remitimos.

3.2.7. DIRECTRICES PARA LA EQUIDISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS.

A) EN ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO URBANO.

La delimitación de este tipo de ATUs corresponde a la escala de la ordenación detallada del PBOM que, como reiteradamente hemos comentado entrar en profundidad en la misma no forma parte del objeto prioritario del Avance del PBOM, según dispone el artículo 77 de la LISTA. No obstante, desde la escala de la ordenación general, se detecta que en las que sean de reducido tamaño las operaciones previstas, será conveniente simplificar al máximo la equidistribución, procurando la autonomía de beneficios y cargas de las mismas, y la evitación en la medida de lo posible de la necesidad de cesiones de suelo de ínfimo tamaño que serían disfuncionales y generalizar en dichos casos la compensación económica al Ayto. Para que éste reinvierta en cualquiera de las actuaciones urbanísticas (AUs) dotacionales previstas.

Igualmente en las posibles operaciones de **[mejora urbana]**, de muy reducido tamaño las diagnosticadas, en las que se estima viable un incremento de aprovechamiento y de viviendas, se propone que de forma preferente la permuta de cesiones por las compensaciones

económicas para su adscripción al PMS y que, una vez recaudado lo suficiente, se acometa por el Ayuntamiento la adquisición de las reservas dotacionales exteriores a establecer a tal fin o ya establecidos.

B) EN ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO RÚSTICO.

Con carácter general las ATUs de nueva urbanización en suelo rústico que se pudieran delimitar, van a estar mucho menos condicionadas en cuanto a preexistencias previas, por lo que la previsible equidistribución se realizará en el régimen ordinario y habitual de simple proporcionalidad a las superficies reales de las fincas aportadas.

En este caso, en especial en un PBOM como el que nos ocupa en que es previsible que desde el mismo solo se incluya una nueva Propuesta de Delimitación de ATU-Nu-1, por lo que en fase de aprobación inicial, cuando ya esté suficientemente asentado y consensuado el [modelo de ordenación estratégica], y las propuestas ATUs a incorporar desde el propio PBOM, habrá que profundizar en el establecimiento de directrices de la gestión de la equidistribución en los siguientes aspectos:

-Cuantificar con precisión los componentes del [esquema de elementos estructurantes] (no necesariamente equiparables a sistemas generales), a efectos de establecer unos estándares de dichos elementos por m² de suelo rústico incorporado al modelo de ordenación estratégica de modo que, se pueda regular como requisito urbanístico de cualquier Propuesta de Delimitación de ATU que se realice, incluidas las que se pudieran disponer desde el propio PBOM, que incorporen la cuota equilibrada de elementos

estructurantes según los estándares de equidistribución establecidos, o la adscripción de sistemas generales exteriores en las ubicaciones que desde el modelo estratégico se estimen preferentes, que en este PBOM deben de dirigirse preferentemente a la estrategia de gestión lo antes posible de la nueva reserva dotacional frente al Centro de Transportes.

-Dado el relevante porcentaje de suelo sobre el que se propone su adquisición para el dominio público municipal correspondiente a nuevos sistemas generales de zonas verdes, equipamiento y nuevo recinto ferial, en relación con las reducidas expectativas de posibles crecimientos que pudieran contribuir a su obtención, es inevitable que durante la tramitación pendiente, se debiera profundizar en la concertación de la adquisición de este suelo mediante acuerdo de compraventa o, en caso extremo, mediante otras posibilidades de gestión previstas en la legislación urbanística en las que, en su caso habría que profundizar para el documento de aprobación inicial del PBOM. Si finalmente el Ayuntamiento tiene que anticipar la adquisición, operaría como un propietario más, resarciéndose en aprovechamiento adicional en las ATUs a las que correspondiera su adscripción, cuando se produzca la activación de su gestión.

3.2.8. DIRECTRICES SOBRE LOS SECTORES EN SUELO RÚSTICO ORDENADOS Y EN CURSO DE DESARROLLO.

En el núcleo urbano, en cumplimiento del planeamiento general vigente, se encuentran con Plan Parcial aprobado los siguientes Sectores:

AYUNTAMIENTO DE EL CUERVO DE SEVILLA

TABLA RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DE SECTORES ORDENADOS EN CURSO DE DESARROLLO SEGÚN NNSS-2001 + PGOU-AdP-2009														
CL	SECTOR	SUPERFICIE m²	CALIFIC.	SUP. GLOBAL-SG m²s	SUP. PORMEN m²s	EDIFIC. m²t	VIVIEND		CESIONES DE SISTEMAS LOCALES + GENERALES (m²) (Todas deberán ceder 10% aprov medio o comp. económica)					OBSERVACIONES Desar./S.Act/Prioridad
							Lb	Pr	E. LIBRES-ZV	EQUIP			VIARIO	
SRc	Nut-1	333.067,00	Industrial Pi			160.862,30			33.533,19	13207,95			63.681,95	PU-PR/COM/1-2
	Nut-2	173.289,00	Industrial Pi			60.424,35			17.885,28	7660,18			37.242,24	PU-PR/COM/1-2
	Nut-3	87.725,00	Residencial Pi			37.300,00	250		9.971,00	2790,00			29.102,00	PU-PR/COM/1-2
	Nut-4	23.204,00	Residencial Pi			11.497,00	103		1.019,58	2445,03			7.860,26	PU-PR/COM/1-2
	TOTALES	617.285,00		0,00	0,00	270.083,65	353	0	62.409,05	26103,16		0,00	137.886,45	

- Nut-1 (SUO-03).
- Nut-2 (SUO-02).
- Nut-3 (SUO-01).
- Nut-4 (SUO-04)

El objetivo del PBOM, es mantener e integrar en su literalidad las determinaciones de los Planes Parciales vigentes como Planeamiento incorporado; salvo ajustes que se estime conveniente concertar durante la tramitación.

Sería conveniente durante la información pública del Avance del PBOM introducir la reflexión de si esta integración debe de ser indefinida o si se debe establecer alguna referencia de [caducidad], ya que, especialmente en los Sectores residenciales transitorios Nut-3 y Nut-4, incorporan redes viarias estructurantes urbanas que no se puede demorar indefinidamente su ejecución, por lo tanto es conveniente alcanzar la concertación necesaria para que estos viales puedan ser ejecutados subsidiariamente por el Ayuntamiento y dicha administración, resarcirse económicamente con la cuantía equivalente de suelo que quede [urbanizado] con la intervención municipal.

Asimismo la paralización indefinida del desarrollo, puesto que los suelos [ordenados] tienen prioridad en la colmatación urbana en la evolución del modelo de ordenación, mientras no se desarrollen estos Sectores, que por el momento de aprobación de sus Planes Parciales no estaban sometidos a reserva de vivienda protegida, no es razonable que queden bloqueadas otras posibles ATUs de nueva urbanización en suelo rústico, siempre que su finalidad sea la urbanización de suelo para resolver las necesidades de vivienda protegida.

4. LAS PROPUESTAS DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DETALLADA. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 65 de la LISTA, el instrumento de ordenación simplificado para municipios de menos de 10.000 habitantes, aparte de los aspectos de la ordenación [general] abordada en el anterior apartado 3 de esta Memoria, debe abordar la [ordenación urbanística detallada] del suelo urbano, conforme a los apartados a), b), c), d) y f), del artículo 66.1, en definitiva, los siguientes, en referencia a la mayor precisión establecida por el artículo 88.3.b) del R-LISTA, que a su vez remite a las del artículo 78.2.a), c), f), g), h) e i), que transcribimos a continuación y a los que deberá atenerse el documento completo de la fase siguiente para aprobación inicial del PBOM:

a) El establecimiento de las zonas de suelo urbano, con desarrollo de:

1º La caracterización de cada zona, definiendo: el uso global y, en su caso, uso pormenorizado que haya justificado la diferenciación de la zona, la edificabilidad global, la densidad, el nivel dotacional, el espacio verde urbano y los aparcamientos públicos. (N)

En el nivel dotacional se deberá especificar, además del total, los siguientes parámetros desagregados por cada 100 metros cuadrados edificables:

- Sistema local de espacios libres y zonas verdes.
- Sistema local de equipamientos comunitarios básicos.
- Dotaciones privadas computables conforme al artículo 82.2.

En las zonas de suelo urbano de uso global residencial los parámetros



AYUNTAMIENTO DE EL CUERVO DE SEVILLA

relativos al nivel dotacional se expresarán también por habitante.

2º Directrices generales de actuación en cada zona con identificación de:

i) Áreas preferentes para la delimitación de actuaciones de reforma interior por encontrarse en alguna de las siguientes circunstancias

Presentar tipologías edificatorias inadecuadas para los usos y técnicas edificatorias actuales que necesiten una nueva configuración de la malla urbana.

Contener usos obsoletos, molestos o insalubres que precisen de su traslado por incompatibilidad con las áreas urbanas en que se encuentran.

Presentar una carencia o insuficiencia de espacios libres, zonas verdes o equipamientos adecuados para la población asentada en la zona o urbanización deficiente por problemas de movilidad (rodada, ciclista y peatonal) o accesibilidad que deban ser resueltas mediante la reforma de la urbanización.

ii) Áreas preferentes para la delimitación de actuaciones de mejora urbana y de rehabilitación edificatoria que, no necesitando una nueva configuración de la malla urbana, presenten tipologías edificatorias inadecuadas para los usos y técnicas edificatorias actuales, analizando la potencialidad de acoger nuevos usos o mayores intensidades edificatorias por su baja densidad, su alto nivel de dotaciones, sus condiciones de accesibilidad, facilidad de acceso a infraestructuras, u otras que motivadamente pudieran establecer los Planes.

c) La definición completa de la malla urbana, que comprende: (N)

1º El trazado y las características de la red viaria, con distinción de la peatonal, ciclista y la destinada al tráfico motorizado, incluidas las relativas a los aparcamientos, definiéndose las alineaciones y las rasantes. Las rasantes se definirán, al menos, en los puntos de cruce y en los cambios de dirección.

2º La fijación de las alineaciones, superficie y características de las reservas para dotaciones de la red de espacios libres y zonas verdes y de equipamientos comunitarios, de acuerdo, con las previsiones del instrumento de ordenación urbanística general conforme a las determinaciones establecidas en los artículos 74, 75 y 76 y los estándares y características establecidos en este Reglamento, localizando las parcelas donde se implantarán.

3º La localización de las parcelas destinadas, en su caso, a movilidad, infraestructuras y servicios técnicos.

4º. La descripción de las características y los trazados de las redes de infraestructuras y servicios técnicos existentes, en los términos de la letra d) de

este mismo apartado.

5º La delimitación del resto del parcelario, con la definición de los usos pormenorizados y las condiciones de edificación por parcela, bien directamente o por remisión a las correspondientes zonas de ordenanzas de edificación.

f) La regulación precisa de los usos en suelo urbano, con indicación de los usos globales y los usos pormenorizados que los componen. Se desarrollarán las reglas de compatibilidad de usos y la posibilidad de la implantación de usos complementarios. (N)

g) La normativa de edificación, que deberá contemplar al menos las siguientes determinaciones: (N)

1º Condiciones generales: de parcela, situación y forma de los edificios; morfológicas y tipológicas; estéticas, de calidad e higiene; de infraestructuras y servicios de los edificios; condiciones ambientales y otras condiciones análogas a las anteriores.

2º Ordenanzas de edificación por uso pormenorizado y/o tipología.

h) La normativa de urbanización, regulando ordenanzas mínimas de urbanización, viario (ciclista, rodado y peatonal), aparcamientos, espacios libres y zonas verdes, infraestructuras y servicios técnicos y análogos. (N)

i) En los términos del artículo 37 de la Ley, **la identificación de los recursos y áreas de interés paisajístico en suelo urbano**, así como las determinaciones para su preservación y para mejorar su calidad y percepción. (N)

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

Es decir el objeto casi exclusivo del Avance es describir las alternativas consideradas, justificación de la, en principio, seleccionada en el Avance, y las propuestas [generales] es decir las relacionadas con la

escala de la **[ordenación general]** descritas en el anterior capítulo 3, y la que debería de ser objeto principal del debate en la fase de Avance para, una vez confrontada y, en su caso, confirmada la misma con el proceso de participación pública y su viabilidad ambiental por el Documento de Alcance del EsAE a emitir por el Órgano Ambiental, proceder a profundizar en la escala de la **[ordenación detallada]** en la siguiente fase de PBOM inicial.

No obstante, se ha estimado conveniente abordar la ordenación física de una parte muy relevante de la ordenación detallada (salvo en normativa, que carece completamente de sentido en el Avance), que queda reflejada en los Planos de ordenación o.5 y o.6, así como concretar la capacidad de la estructura urbana propuesta, y de los huecos de suelo urbano para dar respuesta a las necesidades más inmediatas a corto plazo y que pudiera permitir ir concretando la posible incorporación de Propuestas de delimitación de ATUs de **[reforma interior]** y de **[mejora urbana]**, a nivel suficiente para permitir su contraste con los propietarios y suscribir posibles convenios urbanísticos al efecto, así como de Actuaciones Urbanísticas (AUs) para ir conformando algunas estrategias, tanto de la ordenación general como detallada.

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

En otro orden, la mayor parte de inquietudes y aspiraciones que se

nos manifestaron desde el inicio de los trabajos como prioritarias a resolver por parte de los representantes y Servicios municipales, estaban relacionadas con un amplio listado de incoherencias entre planificación detallada y realidad existente en numerosas situaciones en el suelo urbano existente, en su mayor parte relacionadas precisamente con la escala de la **[ordenación detallada]**, debido a cierto nivel de obsolescencia respecto a la realidad del Planeamiento general vigente, en gran parte constituido por unas NNSS-2001, anteriores incluso al régimen LOUA. Por lo tanto, para dar respuesta a dichas aspiraciones, también hemos considerado imprescindible profundizar algo en esta escala de ordenación detallada y su plasmación en los Planos o.5 y o.6, para que tanto Ayuntamiento, como los propietarios afectados empiecen a ver desde el Avance **[solución]** razonable a sus expectativas, ya que esa es la finalidad que estimamos básica de toda planificación urbanística, responder a las aspiraciones del Ayuntamiento y de su ciudadanía

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

4.1. CLASIFICACIÓN DETALLADA DEL SUELO URBANO.

Uno de los muchos aspectos de interés de los objetivos de **flexibilidad** de la LISTA, es por ejemplo la previsión del artículo 66.2 en el sentido de que **[pl]** establecer la ordenación urbanística detallada podrán realizarse meros ajustes en la clasificación de suelo, siempre que éstos

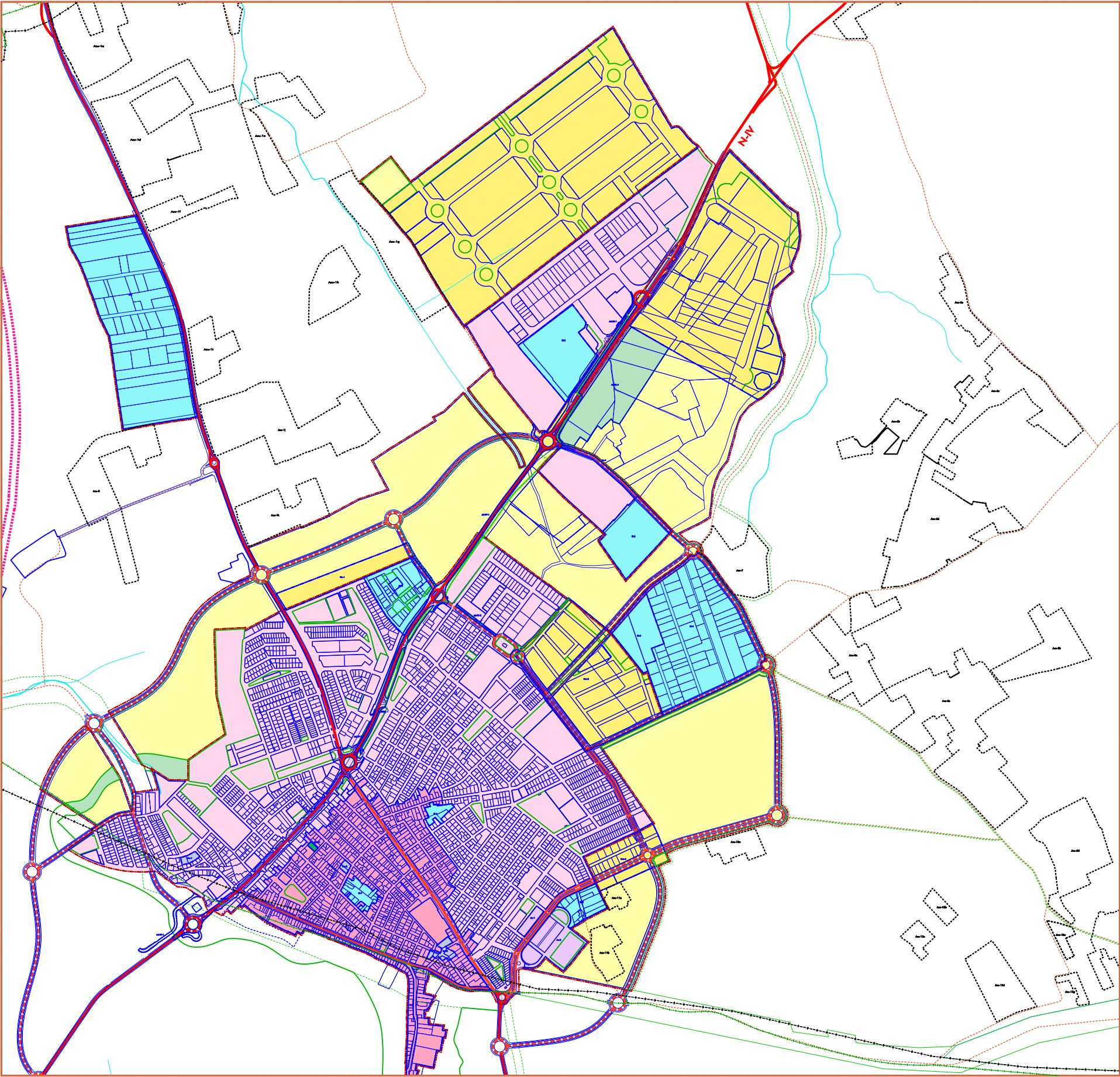
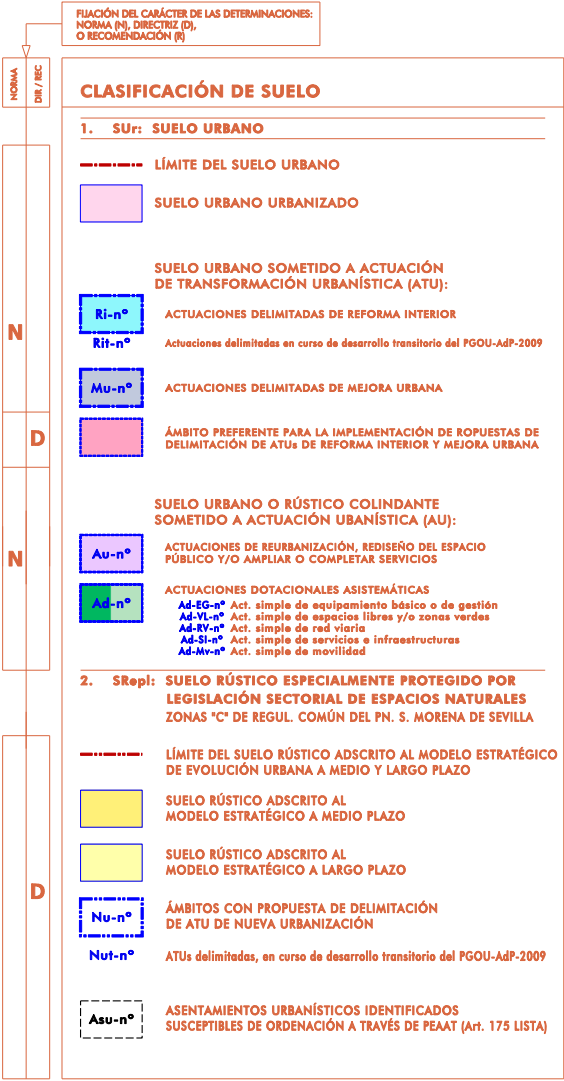


Figura: 4.1
NÚCLEO URBANO
CLASIFICACIÓN DE SUELO
Y DESARROLLO Y GESTIÓN



no afecten a parcelas completas□.

Esta era una necesidad habitual en el régimen LOUA, en especial cuando se actuaba sobre planes generales con mucho tiempo en vigor, y no digamos si estaban elaborados con las viejas técnicas manuales predigitales, de los que todavía hay muchos en vigor, aunque este no es el caso del planeamiento general vigente en El Cuervo, que ya incorporaba soporte digital, en que inevitablemente cualquier reajuste de clasificación implicaba no solo *modificación*, sino que además era de carácter *estructural*, otorgando una importancia desmesurada, no solo a la clasificación, sino a otras muchas determinaciones.

Esta cuestión tiene menos importancia en el caso del PBOM, en que en el mismo instrumento se aborda la ordenación *general* y *detallada*, pero es conveniente que en el Plano de ordenación o.3 de Clasificación del suelo del núcleo urbano, quede claramente de manifiesto que las incorporaciones de Propuestas de delimitación de ATUs o de AUs, en cualquiera de sus variantes, son determinaciones que se delegan a la escala de la **ordenación detallada** que se refleja en el Plano o.7, y que incluso, en actuaciones de borde urbano, el artículo 66.2 de la LISTA atribuye a los instrumentos de ordenación urbanística detallada el reajuste final de los ámbitos de las propuestas ATUs y del propio límite físico del suelo urbano si fuese necesario, aunque con las actuales técnicas cartográficas se estima que se puede trabajar con un elevado nivel de precisión, y serán poco relevantes estas situaciones en futuros instrumentos de ordenación detallada de ATUs.

Por lo tanto, en cuanto a clasificación urbanística **general** nos remitimos al Plano de ordenación o.3, ya explicado en el apartado 3, y en cuanto a categorización entre suelo **urbanizado** y el sometidos a ATUs de **reforma interior**, de **mejora urbana** o **actuaciones urbanísticas** (AUs), nos remitimos al Plano o.7 que se sintetiza en la

Figura 4.1 de la página anterior, sobre el que solamente entraremos desde la escala detallada a concretar el Avance de determinaciones básicas para cada uno de los ámbitos que se proponen, y que se incorporan en el apartado 4.5 de esta Memoria.

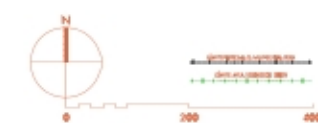
4.2. LA ESTRUCTURA GENERAL, ÁREAS HOMOGÉNEAS Y LOS USOS GLOBALES Y CUANTIFICACIÓN.

La estructura general del PBOM en suelo urbano se limitó a establecer el *modelo estratégico* y el **esquema** de los elementos que se adscribían al concepto de sistemas generales, diferenciando a dicha escala los siguientes conceptos:

- SG de equipamientos y servicios.
- SG de espacios libres y zonas verdes.
- Sistemas de movilidad: Viarios estructurantes y su jerarquía, viario urbano básico y red de carril-bici.

Por lo tanto se trataba de orientar desde la escala de la **ordenación general** del PBOM la visión estratégica y asignación genérica de equipamiento o sistema verde, y dejar a la ordenación detallada la máxima flexibilidad en cuanto a concreción en los siguientes aspectos, que se concretan en el Plano de ordenación o.5 (ver Figura 4.2 de la página siguiente):

- Diferenciación de SG de dotaciones y servicios básicos y de gestión, y la adscripción concreta de uso, en los términos del Anexo del R-LISTA.
- Concreción de la diferencia entre SG de **espacios libres** y de **zonas verdes** o de simple protección paisajística u otras finalidades recreativas (huertos de ocio).

[illegible]

-SG de movilidad: En este caso no se concretaba si se trataba de sistemas generales o no, delegando a la ordenación detallada dicha conceptualización, en la que se opta por establecer las travesías y ronda urbana del núcleo como viario estructurante básico al que se superpone una red urbana secundaria con el objeto de dotar al primero de una funcionalidad más mallada que acogería en su interior el viario propiamente local.

Igualmente, en cuanto al modelo general de usos globales, se optó por una diferenciación primaria desde la escala [estratégica], diferenciando solamente entre áreas [residenciales] y [productivas] susceptibles de concreción mediante [usos globales] por la escala detallada en la ciudad existente consolidada o sometida a *mejora urbana*, en los siguientes, concretándose en el Plano de ordenación o.5 (y Figura 4.2 de página anterior) las densidades y edificabilidades globales que se proponen, en coherencia con las preexistencias:

- Residencial Colonización y Ensanche (CE).
- Extensión en manzana cerrada autoconstrucción (MC).
- Extensión unifamiliar adosada en proyecto unitario (AD).
- Extensión unifamiliar aislada (CJ).
- Edificación plurifamiliar en bloque (PB)
- Productivo. Industrial.
- Servicios terciarios.

Respecto a los ámbitos de reforma interior, y ATUs en suelo rústico adscrito al modelo:

- En el caso de los ámbitos de reforma interior en suelo urbano se barajan las zonas homogéneas de:
 - Residencial de media densidad R-MD.

- Residencial de baja densidad R-BD.
- Residencial planeamiento incorporado Pi-nº.
- Industrial I.
- Industrial planeamiento incorporado I-Pi-nº

-En todos los ámbitos en el Plano de ordenación o.5, se han propuesto unos umbrales de densidad y de edificabilidad global; no obstante, en el caso de que durante la tramitación se logre consenso para concretar la Propuesta de Delimitación de ATU y parámetros básicos de ordenación, se concretarán los mismos, en vez de umbrales.

-Respecto a las ATUs en suelo rústico, de momento en la única Propuesta ATU-NU-1 realizada, es en la que procede establecer umbrales de densidad y edificabilidad máxima y mínima. En el resto donde no se establece Propuesta de delimitación de ATU, no se establecen umbrales máximo ni mínimos ya que desde la [flexibilidad] es al momento de realizar Propuesta de Delimitación ATU, cuando corresponderá.

-Respecto a las ATUs en suelo rústico ordenadas por Planes Parciales, el PBOM, de momento, se limitará a integrar la literalidad de las determinaciones de los Planes Parciales, y el régimen literal de la DT 1ª de la LISTA de considerar dichas ATUs [delimitadas]. No es criterio municipal alterar desde el PBOM las determinaciones vigentes sobre dichos Sectores; no obstante se recomienda valorar si establecer un plazo de [caducidad] y si se deben mantener a perpetuidad determinaciones de Planes de tan antigua aprobación y sobre los que, al no haber adquirido el [derecho a la urbanización] ni a la [edificación], el PBOM tampoco está vinculado a mantener indefinidamente congelado el desarrollo de dicho

suelo, habiendo necesidad de suelo urbanizado para vivienda asequible.

Una vez más se trata de integrar desde la planificación general los principios básicos de la exposición de motivos de la LISTA, en el que *El nuevo esquema de los instrumentos de ordenación urbanística pretende simplificar la visión del planeamiento general como acumulador de contenidos y determinaciones que venían a complicar su tramitación* y dicho esquema debe de ser igualmente coherente con el principio igualmente consagrado por la LISTA de que *la ordenación de la ciudad consolidada y las decisiones sobre su transformación deben corresponder mayoritariamente a los Ayuntamientos*.

Por dichas motivaciones se ha optado desde la coordinación de la elaboración simultánea de la ordenación general y detallada, por la máxima delegación de la concreción a ésta última en los aspectos *no esencialmente estratégicos*, de modo que se le otorgue la máxima flexibilidad para la concreción desde la escala detallada, tanto de los usos pormenorizados de los SG dotacionales, como de los usos globales en los que debe desglosarse el modelo estratégico. De este modo, cuestiones habituales en un planeamiento flexible y dinámico en cuanto a su adecuación a la evolución de las necesidades, como cambiar un matiz de uso pormenorizado, compatible o alternativo en un sistema general de equipamiento, o si el mismo debe de ser *básico* o de *gestión*, o si un espacio que desde la ordenación estratégica general se determina para *actividades económicas*, esté claro que es a la escala de la ordenación **detallada** a la que corresponde su determinación última de si debe de ser *productivo* o para *servicios terciarios* y, por lo tanto, la flexibilidad de su innovación si fuera necesaria, a través de instrumento urbanístico de ordenación detallada, en orden a la máxima coherencia con los principios generales de flexibilidad de la

LISTA y de máxima capacidad de decisión municipal.

4.3. DESARROLLO Y CONCRECIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES DOTACIONALES EN SUELO URBANO.

Como complemento de los sistemas generales descritos en el modelo estratégico en el apartado 3.2.2 de esta Memoria, procedería concretar en la escala de la ordenación *detallada* la decisión sobre la adscripción específica de uso y si la cuantificación es la adecuada de acuerdo con el único estándar de sistemas generales establecido por el artículo 82.3 del R-LISTA, que para el caso de SG de **espacios libres y zonas verdes** se ha establecido en 7,40 m²/hab.

Respecto a los SG existentes en suelo urbano o rústico, puesto que de momento tampoco se ha concertado por el Ayuntamiento, con la excepción del actual recinto ferial y del SG logístico, la implementación de usos diferentes de los existentes, procede mantener la misma calificación especificada en el apartado 3.2.2 y en el Plano de ordenación o.5.

Respecto a las nuevas grandes reservas estratégicas propuestas frente a la zona logística y en continuidad con el Parque urbano Vicente Ferrer, se delega al planeamiento especial de SG o bien al Plan Parcial que los incluya, la concreción de su delimitación precisa y los usos detallados. En el caso de la gran reserva frente al centro logístico, se delega la concreción de la proporción entre dotaciones de equipamientos y de zonas verdes y de nuevo recinto ferial, en función de las necesidades concretas en el momento de formular el planeamiento especial o parcial de detalle.

4.4. AVANCE DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DETALLADA DEL SUELO URBANO.

Aunque tal y como se ha comentado al inicio de este capítulo 4 de esta Memoria, la [calificación pormenorizada y detallada] del suelo urbano, sería el contenido más alejado de la finalidad de [objetivos y criterios generales] del presente Avance del PBOM requerido por el artículo 77 de la LISTA, también somos conscientes de que este nivel de concreción suele despertar especial interés tanto por la Administración municipal en cuanto a ver reflejadas determinadas modificaciones concretas pedidas sobre la ordenación detallada vigente, como por la ciudadanía en general que suelo estar más interesada en esta escala de detalle que en el [modelo de ordenación estratégica] a medio y largo plazo.

Por ello se ha elaborado el Plano de ordenación o.6 de Calificación pormenorizada (Figura 4.3 de página siguiente), en el que en esencia se han introducido respecto a la ordenación pormenorizada vigente:

- La actualización de las innovaciones tramitadas desde la aprobación del vigente planeamiento general.
- Las propuestas realizadas desde la Comisión municipal de seguimiento del PBOM.
- La adaptación de las calificaciones detalladas en especial de dotaciones de equipamiento, espacios libres y servicios e infraestructuras, a las conceptualizaciones y nomenclatura del Anexo de definiciones del R-LISTA.
- En las dotaciones existentes hemos tendido a reflejar la calificación más concreta del mismo. En las dotaciones o

espacios libres no edificadas ni urbanizadas, hemos optado por introducir una calificación lo más genérica posible, para que en la gestión ordinaria posterior, el Ayuntamiento tenga la libertad máxima de elección de uso pormenorizado. Por ejemplo si en un equipamiento no edificado se pone la calificación [E, Equipamiento genérico] podría implantarse cualquiera del desglose E1 a E10, que consta en el Plano de ordenación o.6.

No obstante, corresponderá a la consulta pública del PBOM, analizar con los Servicios municipales y la participación pública, en especial de cada parcela dotacional libre, si procede que en fase de PBOM inicial, se deba realizar una concreción precisa de una dotación muy concreta, porque se tenga muy claro dicho destino, o se prefiere una calificación lo más [genérica posible]. Para ello el contraste y diálogo con los Servicios y representantes municipales de las diferentes concejalías y las Asociaciones de vecinos de los diferentes barrios donde se ubican dichos suelos dotacionales libres, se estima prioritaria en la concreción de la ordenación.

4.5. AVANCE DE PREVISIÓN DE ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA (ATUs) Y ACTUACIONES URBANÍSTICAS (AU_s) EN SUELO URBANO.

4.5.1. ATUs DE REFORMA INTERIOR EN CURSO DE DESARROLLO TRANSITORIO SEGÚN PGOU-AdP VIGENTE.

En esta situación se encuentra exclusivamente el ámbito identificado en el PBOM como ATU de reforma interior Rit-1 de Barriada La Cruz.



Su superficie según medición sobre la cartografía del PBOM es de 23.107,76 m², y el objetivo es mantener la literalidad de las determinaciones con las que se está desarrollando hasta completar su urbanización.

4.5.2. ATUs DE REFORMA INTERIOR CON PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DESDE EL PBOM.

Se incluyen también algunas áreas de reforma interior del PGOU-AdP vigente, si bien, al no haber tenido ningún grado de desarrollo, se reajustan sus delimitaciones y parámetros de transformación urbanística, sobre los que se recomienda durante la consulta pública del Avance la concertación con los propietarios para concretar tanto las determinaciones más adecuadas dentro de los parámetros de la LISTA y su R-LISTA, como el nivel de concreción que se pretende alcanzar desde el PBOM:

- Propuesta de delimitación previa, con parámetros susceptibles de reajuste en la posterior Propuesta de delimitación formal.
- Propuesta de delimitación ajustable en posterior Plan de Reforma Interior (PRI) a formular tras la aprobación del PBOM. Una variante podría ser establecer en el PBOM los parámetros suficientes para que tras la aprobación del mismo base formular un Estudio de Detalle en vez de un PRI.
- Delimitación precisa y ordenación pormenorizada-detallada a aportar por la propiedad en coordinación con la redacción del PBOM, y que se incorporarían al mismo como Anexos de ámbitos de ordenación pormenorizada, de forma que tras la aprobación del PBOM, se pasaría directamente a ejecución

(Proyecto de Urbanización) y gestión (Proyecto de Reparcelación).

-Además desde el PBOM se prevé en el Plano de ordenación o.7 un amplio ámbito en la zona de Colonización y Ensanche (CE) susceptible de delimitar ATUs adicionales de reforma interior o de mejora urbana, cuando se den las circunstancias de obsolescencia del tejido urbano.

Los ámbitos de posibles ATUs de reforma interior sobre los que se propone que durante la consulta pública del Avance, se concierten alguna de las posibilidades graduales antes enumeradas son los siguientes, especificándose la superficie y posibles criterios de ordenación:

a) Ri-1, La Encinilla: 118.865 m².

- Resolver la ordenación pormenorizada del asentamiento existente, residencial de baja densidad, resolviendo la gestión y ejecución de las dotaciones necesarias para el incremento de aprovechamiento y viviendas que se propongan sobre las preexistentes, de acuerdo con los estándares mínimos del PBOM o justificar su compensación económica al Ayto si fueran de muy reducido tamaño.
- Evaluar la posibilidad de que los viales interiores pudieran ser privados, así como su mantenimiento y conservación indefinido por la agrupación de propietarios, constituida en entidad de conservación.
- Resolver completar la ejecución del viario público y acometidas de servicios necesarias en el frente a la carretera autonómica resolviendo el acceso y afecciones de la

misma, según determinaciones de Informe sectorial correspondiente.

-Instrumentos de desarrollo: Convenio urbanístico (CU) + PRI+PU+PR.

b) Ri-2, Centro de transportes: 29.791,78 m2.

-Establecer aprovechamiento edificatorio para uso logística del transporte, cuya ordenación de volúmenes y viario interior previa se delegará a Estudio de Detalle, salvo que se concierte la misma para su incorporación directa como Anexo del PBOM.

-No precisa cesiones, solo ejecución del viario interior privado, previo a simultáneo a la edificación.

c) Ri-3, Industrial camino de Las Monjas: 23.446,48 m2.

-Establecer si el aprovechamiento edificatorio debe de ser el existente o ampliación del mismo en concertación con la propiedad.

-Posibilidad de que el viario interior existente sea privado. Ejecutar el viario exterior público del frente del camino de Las Monjas.

-Establecer reservas dotacionales en el caso de que se prevea incremento de aprovechamiento sobre el existente (si fueran legales dichas edificaciones), o su compensación económica si fueran de tamaño reducido, disfuncional o imposibilidad de localizar al frente del viario público a ejecutar.

-Instrumento de desarrollo: PRI o Estudio de Detalle.

d) Ri-4, Kuwait residencial: 92.461,66 m2.

-Resolver la ordenación pormenorizada del asentamiento existente, residencial de baja densidad, resolviendo la gestión y ejecución de las dotaciones necesarias para el incremento de aprovechamiento y nuevas viviendas que se propongan sobre las preexistentes, de acuerdo con los estándares mínimos del PBOM o justificar su compensación económica al Ayto si fueran de muy reducido tamaño.

-Ejecución del viario público de todo el perímetro del asentamiento de acuerdo con las dimensiones y estándares del PBOM.

-Evaluar la posibilidad de que los viales interiores pudieran ser privados, así como su mantenimiento y conservación indefinido por la agrupación de propietarios, constituida en entidad de conservación.

-Instrumentos de desarrollo: Convenio urbanístico (CU) + PRI+PU+PR.

e) Ri-5, Kuwait industrial: 16.680,66 m2.

-Resolver la ordenación pormenorizada del asentamiento industrial extensivo, resolviendo la gestión y ejecución de las dotaciones necesarias para el incremento de aprovechamiento que se pudiera pretender sobre el legalmente existente, de acuerdo con los estándares mínimos del PBOM o justificar su compensación económica al Ayto si fueran de muy reducido tamaño.

- Ejecución del viario público de todo el frente del asentamiento de acuerdo con las dimensiones y estándares del PBOM.

- Evaluar la posibilidad de que los viales interiores pudieran ser privados, así como su mantenimiento y conservación indefinido por la agrupación de propietarios, constituida en entidad de conservación.

- Instrumentos de desarrollo: Convenio urbanístico (CU) + PRI+PU+PR.

f) Ri-6, c/ Juan XXIII-Flores: 2.797,32 m2.

- Reforma interior de espacios interiores de la manzana con frentes a calles Juan XXIII y Flores, con posibilidad de mejora del aprovechamiento existente con la nueva configuración.

- Posibilidad de establecer pasajes de uso público que mejore los itinerarios peatonales entre las calles adyacentes. Resolver espacio libre interior privado que permita viviendas con frente al mismo.

- Resolver las acometidas necesarias para el incremento de viviendas previsto hasta su conexión al punto de enlace que indiquen las compañías de servicios.

- Instrumentos de desarrollo: Convenio urbanístico (CU) + PRI (o ED) +POO+PR (o PP).

g) Ri-7, c/ Sevilla, Chiclana, Olvera: 5.443,12 m2.

- Reforma interior de espacios interiores de la manzana con

frentes a las calles indicadas, con posibilidad de mejora del aprovechamiento existente con la nueva configuración.

- Posibilidad de establecer pasajes de uso público que mejore los itinerarios peatonales entre las calles adyacentes. Resolver espacio libre interior privado que permita viviendas con frente al mismo.

- Resolver las acometidas necesarias para el incremento de viviendas previsto hasta su conexión al punto de enlace que indiquen las compañías de servicios.

- Instrumentos de desarrollo: Convenio urbanístico (CU) + PRI (o ED) +POO+PR (o PP).

h) Ri-8, La Calera: 8.481,15 m2.

- Resolver la ordenación pormenorizada del asentamiento, integrando en la medida de lo posible las edificaciones existentes.

- Completar la urbanización del viario perimetral y previsión de viario interior de continuidad de la c/ Trebujena y el adicional que requiera la ordenación interior.

- Instrumentos de desarrollo: Convenio urbanístico (CU) + PRI+PU+PR.

4.5.3. ATUs DE MEJORA URBANA CON PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DESDE EL PBOM.

Como resultado del diagnóstico realizado, se estima que desde el Avance es conveniente la realización de tres concreciones de *Delimitación de ATUs de mejora urbana* en los términos establecidos por los artículos 25 y 27 de la LISTA, y cuyas características básicas se indican a continuación:

a) Mu-1, c/ Valle y Colina: 1.053,08 m2.

-Ámbito susceptible de *Mejora urbana* mediante incremento de aprovechamiento o de número de viviendas sobre el preexistente, a resolver mediante Estudio de Ordenación (EO).

-Compensación económica de las dotaciones que precise el incremento de aprovechamiento, de acuerdo con los estándares mínimos del PBOM para el suelo urbano.

-Instrumentos de desarrollo: EO o ED.

b) Mu-2, c/ Olvera y Chiclana: 680,64 m2.

-Ámbito susceptible de *Mejora urbana* mediante incremento de aprovechamiento o de número de viviendas sobre el preexistente, favorecido por la situación en esquina, a resolver mediante Estudio de Ordenación (EO).

-Compensación económica de las dotaciones que precise el incremento de aprovechamiento, de acuerdo con los estándares mínimos del PBOM para el suelo urbano.

-Instrumentos de desarrollo: EO o ED.

c) Mu-3, Cruce c/ Setenil y Duende: 2.400,36 m2.

-Ámbito susceptible de *Mejora urbana* mediante incremento de aprovechamiento o de número de viviendas sobre el preexistente, a resolver mediante Estudio de Ordenación (EO).

-Compensación económica de las dotaciones que precise el incremento de aprovechamiento, de acuerdo con los estándares mínimos del PBOM para el suelo urbano.

-Instrumentos de desarrollo: EO o ED.

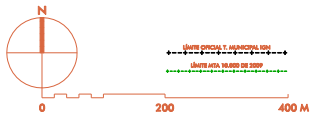
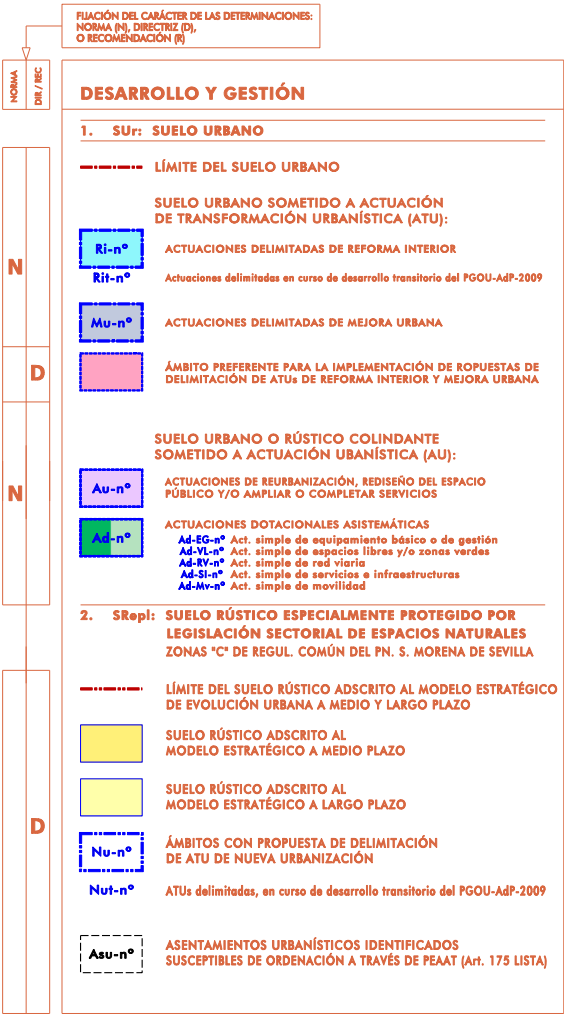
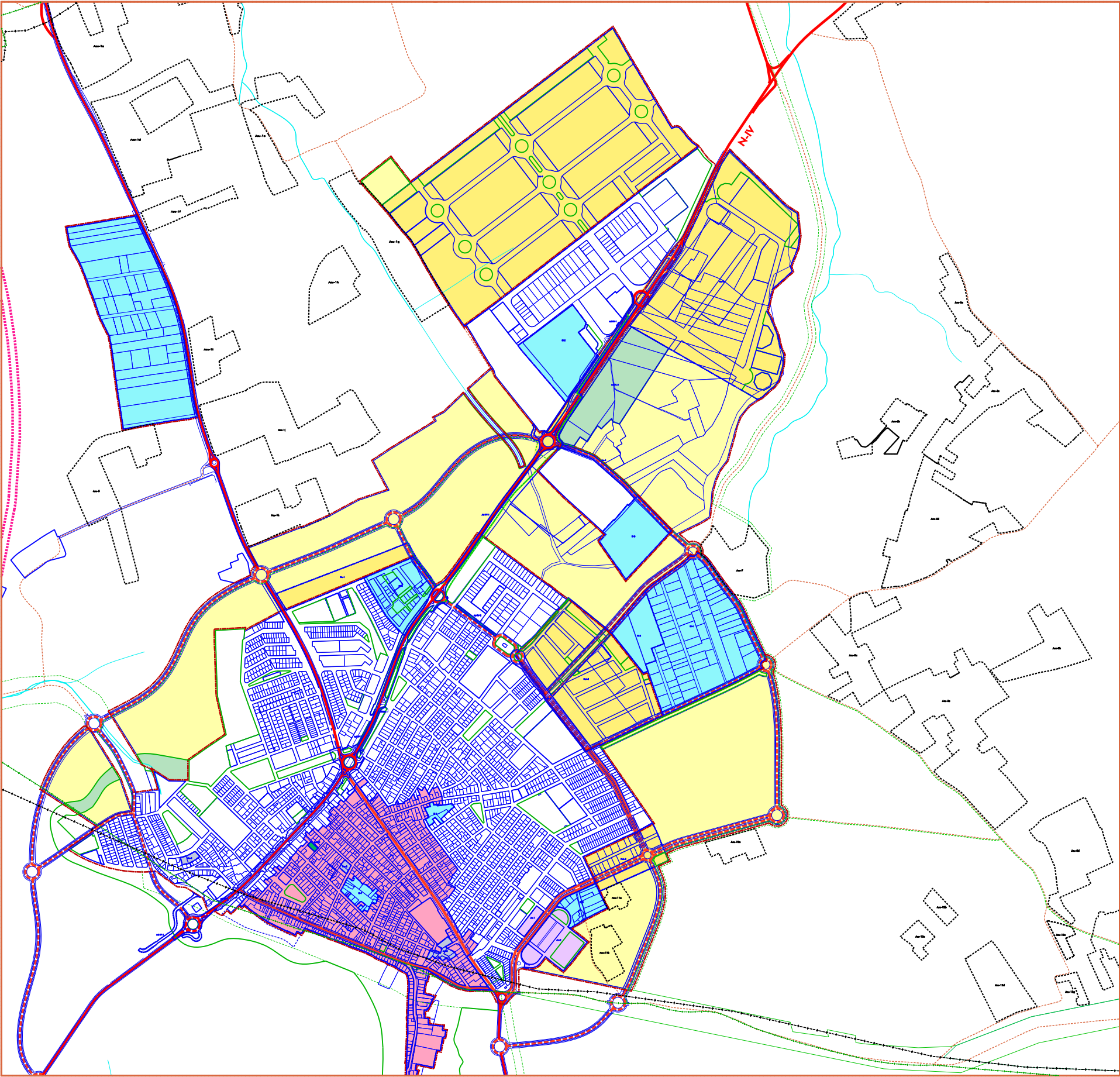
4.5.4. OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS (AUs).

Aunque no es objeto básico del Avance la determinación detallada de todas las posibles Actuaciones Urbanísticas (AUs) simples (no sistemáticas), en el Plano de ordenación o.7 y Figura 4.4 de la página siguiente se han puesto ya de manifiesto las más relevantes, si bien cualquiera adicional del mismo carácter se podría delimitar a través del procedimiento genérico de delimitación de unidades de ejecución. En la tabla siguiente se enumeran las AUs propuestas desde el Avance:

A) ACTUACIONES DE REURBANIZACIÓN, REDISEÑO DEL ESPACIO PÚBLICO Y/O COMPLETAR SERVICIOS.

Se trata de actuaciones en su totalidad dirigidas a completar la urbanización necesaria para completar la condición de *solar* en suelos urbanos, en especial en el caso de cambios de usos operados

Figura: 4.4
NÚCLEO URBANO
DESARROLLO
Y GESTIÓN



AYUNTAMIENTO DE EL CUERVO DE SEVILLA

desde el PBOM, o bien necesidad de reurbanización de espacios libres de suelos ya gestionados pero no culminada su urbanización, forestación o mobiliario urbano. No obstante éste último supuesto se delega a la fase siguiente de PBOM inicial, cuando se haya realizado un estudio-diagnóstico más preciso del estado de cada uno de los espacios libres y zonas verdes del suelo urbano.

En algunos supuestos su ejecución y, en su caso, gestión de suelo, se adscriben a diversas ATUs de reforma interior y de mejora urbana, que deberán contribuir en proporción a las edificabilidades asignadas.

ACTUACIONES DE REURBANIZACIÓN, REDISEÑO DEL ESPACIO PÚBLICO Y/O AMPLIAR O COMPLETAR SERVICIOS CON CARGO A PROPIETARIOS O AYTO.			
IDENTIFIC	SUPERFICIE m2	CLASIFIC	OBSERVACIONES
Au-1	2.220,28	SUr	Completar urbanización de nuevo suelo residencial sobre actual recinto ferial.
Au-2	17.588,47	SUr	Completar o adecuar urbanización de nuevo suelo dotacional, de espacios libres y residencial sobre actual recinto ferial.
Au-3	7.995,26	SUr-SRc	Anticipar viario estructurante del Sector Nut-3 El Gamo. En caso de ejecución subsidiaria municipal, el Ayto se resarcirá del coste en suelo residencial que quede urbanizado.
Au-4	2.612,42	SUr	Completar urbanización de tramo de nuevo viario estructurante sobre camino de las Monjas en el frente norte del polideportivo municipal. Ejecución municipal.
Total	30.416,43		

B) ACTUACIONES SIMPLES DE GESTIÓN DE SUELO DOTACIONAL, DE VIARIO O DE INFRAESTRUCTURAS.

Se trataría de las tradicionales [actuaciones simples] de gestión y, en su caso ejecución, de suelo dotacional, de viario, infraestructuras, o de espacios libres y verdes, con diferentes modalidades de adquisición-gestión.

En el caso de las actuaciones en suelo rústico que el Ayuntamiento quiera anticipar como estrategia de mejora dotacional, se resarcirá mediante participación de aprovechamiento a cargo de futuras ATUs, a las que se adscribirán como mínimo, los sistemas generales necesarios para mantener o mejorar el estándar dotacional existente, o el que, en cumplimiento de dicho mandato, se establezca desde el

ACTUACIONES SIMPLES DE GESTIÓN DE SUELO DOTACIONAL, DE VIARIO O DE INFRAESTRUCTURAS.			
IDENTIFIC	SUPERFICIE m2	CLASIFIC	OBSERVACIONES
Ad-RV-1	47.284,70	SUr-SRc	Ámbito de Proyecto de humanización de la travesía de la CN-4, a cargo del Ministerio de Transportes y Mov Sostenible
Ad-RV-2	858,47	SUr	Gestión de suelo y ejecución de tramo de nueva ronda urbana en c/ Rodalabota.
Ad-E-1	373,27	SUr	Obtención de inmueble catalogado de antiguo cine, espacio emblemático de Memoria Local en la gestión vecinal de la segregación de El Cuervo en 1992.
Ad-VLE-1	39.895,81	SRc	Gestión y ejecución de nuevo espacio dotacional multifuncional, para nuevo recinto ferial, equipamiento genérico y zonas verdes.
Total	88.412,25		

PBOM. Las actuaciones dotacionales en suelo urbano o para resolver déficits actuales del mismo, en general se adscribirá su obtención con cargo al Ayto, cuando se refieran a déficits de la población existente o a los ámbitos de reforma interior y mejora urbana que no puedan localizar sus reservas dotacionales en sus propios ámbitos, cuando por razones urbanísticas, de grado de consolidación por la edificación o tamaños disfuncionales que resultarían, no se estima conveniente su concreción en las citadas ATUs, sino que son sustituidas por compensaciones económicas, que el Ayuntamiento destinará a obtener estas reservas dotacionales en suelo urbano o rústico.

4.6. AVANCE DE CATÁLOGO URBANO.

Como complemento de lo tratado en los apartados 3.1.10 y 3.1.11 de esta Memoria en relación con la propuesta de bienes que se proponen seleccionar para el estudio de su incorporación al Catálogo de bienes protegidos del medio rural del término municipal, y que se relacionan en el Anexo 1 de esta Memoria, también en el caso del medio urbano, se realiza la selección que se justifica en dicho Anexo, así como su localización en el Plano de ordenación o.10.



5. CONCLUSIONES.

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

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

a) En la ordenación general del término municipal:

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

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

AYUNTAMIENTO DE EL CUERVO DE SEVILLA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

El Cuervo no dispone de un extenso patrimonio rural y urbano, razón de más para conservar los reducidos bienes y espacios por ahora

inventariados para el estudio de su incorporación al Catálogo del PBOM, como revulsivos y referentes para potenciar la identidad histórica del municipio.

b) En la ordenación general del núcleo urbano:

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

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

-Respecto a la ciudad existente, se apuesta por una calificación pormenorizada y su correspondiente traducción

de Normativa y Ordenanzas, más coherente con los parámetros de edificabilidad y densidad actuales de las diferentes áreas homogéneas, así como propiciar una mayor recualificación del espacio público y potenciar la regeneración y movilidad peatonal y ciclable.

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

-El objetivo principal del PBOM respecto al modelo de las NNSS-2001, prácticamente carentes de **estructura** es revertir dicho modelo y que exista una visión estructural, tanto de redes viarias vertebradoras de los usos globales, como de

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

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

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

El Cuervo de Sevilla, 22 de junio de 2026

EQUIPO REDACTOR DEL PBOM

 **LINARES
AGÜERA
ALFREDO -
27234619C**

Firmado digitalmente por
LINARES AGÜERA ALFREDO
- 27234619C
Nombre de reconocimiento
(DN): cn=LINARES AGÜERA
ALFREDO - 27234619C,
sn=LINARES AGÜERA,
givenName=ALFREDO, c=ES,
serialNumber=DCE-S-2723461
9C
Fecha: 2026.07.01 07:38:39
+02'00'

Fdo.: Alfredo Linares Agüera
ARQUITECTO

ANEXO 1: AVANCE DE CATÁLOGO.

Se incluye listado de bienes y espacios que desde el Avance del PBOM se proponen para el estudio de su incorporación al futuro Catálogo de bienes y espacios protegidos del término municipal y núcleo urbano, a incluir con su justificación más detallada y Ficha de Catálogo correspondiente a partir de la siguiente fase de documento para aprobación inicial del PBOM, una vez confirmado durante la exposición del Avance, el listado final a de bienes a catalogar, desde el exclusivo criterio y competencia municipal. Respecto a los bienes que ya disponen de algún tipo de protección desde la escala de decisión autonómica, por estar declarados BIC, incluidos en el CGPHA o en el IBRPHA, o tratarse de patrimonio arqueológico inventariado por la Administración Cultural, el municipio estaría obligado a incorporarlos a su Catálogo urbanístico.

ANEXO 1. AVANCE DE CATÁLOGO.

1.1. CRITERIOS DE SELECCIÓN.

Como ampliación de lo tratado en los apartados 3.1.10 y 3.1.11 de la Memoria de Ordenación, en relación con la identificación de bienes a incorporar al Catálogo; y como antesala del listado propuesto en el presente Anexo, se establece a continuación, una reflexión sobre los criterios de selección definitivos que se han adoptado a partir de los elementos seleccionados en primera instancia durante la fase de Información-Diagnóstico. Dichos elementos han sido sometidos a un análisis, así como al estudio y contraste por la Comisión de Seguimiento municipal del PBOM, quedando aceptados por dicha comisión los criterios de selección fijados desde el equipo redactor y que se desarrollan en los apartados siguientes.

Tras los primeros trabajos de elaboración de la Información-Diagnóstico del nuevo PBOM, se trasladó al equipo redactor, desde el Equipo de Gobierno y Servicios Municipales la preocupación por el estado del limitado patrimonio arquitectónico y etnográfico del municipio, y la preocupación de que si no se adoptaban medidas de una mayor agilidad de tramitación que la del propio PBOM, algunos bienes corrían riesgo de desaparición, por el muy limitado alcance del planeamiento general vigente que carecía de Catálogo. Por todo ello, desde la Comisión de seguimiento de los trabajos de redacción del PBOM, se trasladó la conveniencia de [anticipar] la formulación de un Catálogo de Bienes Protegidos de El Cuervo, como [documento complementario] en principio del planeamiento general vigente y como apoyo de su débil régimen normativo en materia de protección patrimonial, sin perjuicio del reconocimiento de que dicho Catálogo tendría una funcionalidad temporal mientras llegaba la [aprobación definitiva] del nuevo PBOM. Se trataba en definitiva de dar prioridad a este contenido documental del futuro PBOM. De esta forma, con fecha 13 de marzo de 2025 fue aprobado en sesión plenaria el Catálogo de Bienes Protegidos de El Cuervo de Sevilla.

Ahora, este Catálogo vigente aprobado en 2025, pasará en su totalidad

a integrar la presente propuesta de Catálogo del PBOM; y que simplemente se actualizarán las vinculaciones de cada Ficha de Catálogo con las referencias a las futuras Normas Urbanísticas (NNUU) del PBOM, que tendrán mucho mayor grado de detalle regulador que las NNUU del planeamiento general vigente, con contenido muy precario y limitado en materia de protección.

Por tanto, los criterios de selección del patrimonio que a continuación se relacionan son coincidentes con los recogidos en el Catálogo vigente y que tuvieron ya un primer esbozo en la fase de Información-Diagnóstico del PBOM (apartado 2.11 de la Memoria de Información Diagnóstico). En su momento y ante la falta total de un marco regulatorio sobre protección patrimonial dentro del planeamiento vigente, se asumió una evaluación general del estado del patrimonio sobre todas las tipologías posibles.

Por otro lado, hay que poner de manifiesto que durante los trabajos de elaboración del Catálogo vigente y del propio PBOM fueron consultadas las diferentes fuentes oficiales dependientes de la Consejería de 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], identificándose un único elemento patrimonial protegido. Se trataba del inmueble conocido como Casa de Postas. Dicho edificio se encuentra inscrito en el *Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz*; y por tanto, requiere de su tratamiento como patrimonio de [singular protección]. Por su parte, como únicos antecedentes de catalogación que nos encontramos al iniciar los trabajos de elaboración del Catálogo vigente y del propio PBOM, quedaban reducidos en las Normas Subsidiarias de 2001, que en sus Normas Urbanísticas, 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 su 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.

1.1.1. CRITERIOS DE SELECCIÓN EN PATRIMONIO URBANO.

a) Patrimonio Arquitectónico y Etnográfico.

En relación al patrimonio en el ámbito urbano se analizó en primer lugar la posibilidad de integrar bienes asociados a distintas tipologías del caserío tradicional, pero el joven recorrido histórico del actual núcleo urbano, unido al fuerte y continuo proceso de renovación de la edificación que ha sufrido la trama urbana, ha supuesto que no se puedan identificar tipologías residenciales tradicionales de cierto valor patrimonial. De esta forma, las únicas tipologías patrimoniales de inmuebles que atesoran una relevancia patrimonial como para ser catalogados, están referidos a edificios singulares, dedicados a usos públicos y en algún caso industrial.

- **Arquitectura Civil.**

Dentro de esta tipología integramos edificios de carácter histórico, que han albergado usos o instituciones de carácter público y que todo el mundo reconoce como inmuebles relevantes en la localidad. De forma lógica, deben ser inmuebles en los que sus valores arquitectónicos o etnográficos le aporten unas connotaciones especiales. En este caso, la Casa de Postas (Código Catálogo NU-AE-1) cumple claramente estos criterios, pero también lo hacen otros inmuebles como el Antiguo Cine (NU-AE-3), o la que fue sede de la Tenencia de Alcaldía (NU-AE-5). En el caso del primero, aunque no reúna valores arquitectónicos relevantes, si atesora un significado etnográfico importante, al haber sido durante décadas un lugar de encuentro y ocio de la sociedad de la localidad, y por haber albergado los actos del proceso de independencia del municipio, lo que le confiere un valor simbólico. Respecto al inmueble de la Tenencia de Alcaldía, constituye el único ejemplo donde se ha mantenido intacto el modelo de [casa de colonización] que se empleó en el origen y fundación del núcleo, por lo que su valor arquitectónico está más que justificado. Al mismo tiempo el haber sido sede del gobierno local durante el periodo anterior a la segregación del municipio, le confiere un notable valor etnográfico.

Interior del patio de la Casa de Postas (derecha) y fachada de la Tenencia de Alcaldía (izquierda).



- **Arquitectura religiosa.**

Sin duda es una tipología de referencia en cualquier catálogo, por la singularidad y significancia de este tipo de edificios en la trama urbana de cualquier ciudad. En el caso de El Cuervo, la centralidad (en la arteria principal del núcleo) de la iglesia de San José Obrero (NU-AE-2), unido a su volumetría la hacen claramente visible. A ello hay que unirle su significancia arquitectónica al ser el único inmueble representativo de los modelos neo-regionalistas propios de principios del s.XX.

- **Arquitectura industrial.**

La condición de punto de paso sobre la ruta entre Sevilla y Cádiz, ha conferido al núcleo de El Cuervo una clara presencia de instalaciones asociadas a los trasportes y por extensión a los usos industriales. Hasta hace pocas décadas eran comunes en la travesía de la N-IV (Av. de Jerez) la presencia de naves industriales de primera mitad del s.XX, las cuales han ido desapareciendo en favor de edificios terciarios y residenciales, quedando sólo algún ejemplo de nave con estructura y esquema tradicional (inmueble en Av. de Jerez 51 (NU-AE-4)).

AYUNTAMIENTO DE EL CUERVO DE SEVILLA

Detalle de las fachadas de la parroquia (izquierda) y del inmueble industrial de Av. Jerez 51 (derecha).



b) Patrimonio de Espacios Urbanos.

En los primeros planteamientos y análisis para la elaboración del Catálogo se valoró la opción de integrar alguno de los entornos urbanos del área de [colonización y ensanche], pero ante el alto grado de renovación de los frentes que ha sufrido el conjunto de la edificación de la trama urbana y la joven evolución histórica de los espacios urbanos, se descartó totalmente la incorporación de este tipo de bienes patrimoniales.

c) Patrimonio de Elementos Especiales.

Finalmente, en esta tipología se han integrado aquellos elementos presentes en el espacio público (esculturas, momentos conmemorativos, azulejos, 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:

-NU-EE-1: [Monumento 19 de diciembre] (hito conmemorativo de la independencia del municipio y constitución como Ayuntamiento).

-NU-EE-2: [Monumento a D. Andrés Sánchez de Alva] (personaje relevante en la vida pública, social y económica en el paso entre el

siglo XIX y XX).

-NU-EE-3: [Monumento a "José Antonio Gallego" (jurista que dirigió el proceso de segregación del municipio)].

-NU-EE-4: [Azulejos en la fachada del Bar Sevilla [Betis] (elemento singular en el paisaje de la travesía como establecimiento hostelero de referencia)].

-NU-EE-5: [Azulejo de la Virgen del Rosario] (elemento singular en el paisaje de la travesía como retablo religioso y elemento de la historia local).

-NU-EE-6: [Mojón del Límite provincial] (elemento significativo del papel que ha jugado la localidad como punto de paso en el camino entre Sevilla y Cádiz, y como zona fronteriza entre las dos provincias).

-NU-EE-7: [Fuente pública en Av. de Jerez] (elemento singular en el paisaje del espacio público de la travesía).

-NU-EE-8: [Monumento al Gamo] (se trata de un elemento singular en el mobiliario urbano de este entorno de la trama, que alude directamente al nombre del antiguo paraje sobre el que se asentó el crecimiento urbano).

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



1.1.2. CRITERIOS DE SELECCIÓN EN PATRIMONIO RURAL.

En el caso del patrimonio en el medio rural se ha seguido una secuencia de criterios muy similar a la del núcleo y que desarrollamos a continuación:

a) Patrimonio Arquitectónico y Etnográfico.

En este caso, el patrimonio que entendemos que se debe incluir en esta categoría, estará asociado a todas aquellas explotaciones agropecuarias que se han ido implantando en el territorio a lo largo de la historia. Nos referimos a cortijos o haciendas que reúnen las características propias de las explotaciones de campiña y que por tanto, ostenten unos valores arquitectónicos y etnográficos relevantes. En la mayoría de los casos son inmuebles que tiene su origen en los siglos XVIII, XIX y XX, que centraron su actividad con explotaciones cerealistas o molinos de aceite, al margen de combinarse con actividades ganaderas.

Dado que en las fuentes oficiales de la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte no existen datos respecto a este tipo de patrimonio en nuestro municipio, hemos tenido que recurrir a otras fuentes. En concreto en la publicación *[Cortijos, haciendas y lagares. Arquitectura de las grandes explotaciones agrarias en Andalucía (Junta de Andalucía)]* se han identificado dos inmuebles que podrían ser susceptibles de protección. Nos referimos a los inmuebles de: *Cortijo El Cubo* (TM-AE1), y *Hacienda Las Monjas* (TM-AE-2).

Cortijo El Cubo



b) Patrimonio de Elementos Especiales.

Al igual que en el medio urbano, en el medio rural también se ha integrado la categoría de patrimonio de *[Elementos Especiales]*. En este caso, se ha pretendido integrar aquellos elementos de arquitectura singular y valor etnográfico, asociados a las actividades tradicionales que se han desarrollado históricamente en el medio rural del municipio. La actividad agrícola y ganadera ha sido notable históricamente, y ello ha propiciado la presencia de elementos inmuebles asociados a su desarrollo. Es por ello, que tras nuestro trabajo de campo y por la información facilitada desde los servicios urbanísticos del Ayuntamiento, se ha decidido integrar el conocido como *[Abrevadero o Pilón de los Tollos]*. Este abrevadero ha sido un punto clave en el tránsito del ganado por la *Cañada de la Divisoria y de las Ventas*; y junto con los terrenos de la Laguna, ha sido una zona de descanso y aprovechamiento de los pastos para el ganado.

c) Patrimonio Arqueológico.

Al igual que con el resto de tipologías patrimoniales abordadas en la propuesta del presente Catálogo, no se ha dispuesto de información oficial aportada por parte de la Consejería de Cultura y Deporte, sobre los posibles yacimientos existentes en el término (Como acto previo al inicio de la Fase de Diagnóstico Previo del nuevo PBOM, se propuso en el marco del artículo 76.1 de la LISTA, consulta a aquellas Administraciones y Organismos con afecciones especialmente relevantes para el municipio. Entre estas administraciones se encontraba la Delegación Territorial de la Consejería competente en Cultura, para que se pronunciara sobre todo aquel patrimonio de relevancia que fuera susceptible de ser protegido; y ante dicha consulta no se recibió respuesta).

De este modo se ha tenido que recurrir a otras fuentes. En concreto 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 y se acompaña del código asignado en el Catálogo vigente:

1. Los Tollos (TM-Y-1); 2. Cerro del Veinticinco (TM-Y-2); 3. Junquera I (TM-Y-3); 5. Junquera III (TM-Y-4); 6. Junquera IV (TM-Y-5); 7. El Cubo I (TM-Y-6); 8 El Cubo II (TM-Y-7); 9. Micones-El Quemado (TM-Y-8); 10. Rodalabota-El Conejar (TM-Y-9); 11. Fuente Pasa (TM-Y-10); 12. Ermita Ntra. Sra. del Rosario (TM-Y-11); 13. La Dehesilla (TM-Y-12); 14. Casa Olarte (TM-Y-13); 15. La Cola (TM-Y-14); 16. Casa del Marqués-La Encinilla (TM-Y-15); 24. Cerro de la Mocha (TM-Y-16).

Respecto a estos yacimientos hay que aclarar, que al no estar integrados en el *Inventario de Yacimientos Arqueológicos de Andalucía* de la Consejería de Cultura, no podemos establecer su carácter de interés supramunicipal; es decir, en base a la legislación aplicable no podemos considerarlos como patrimonio de [singular protección], ya que son yacimientos identificados a partir de un estudio arqueológico no contrastado por el ente competente (Delegación de Cultura). Se establece por tanto, una cautela provisional como patrimonio con [protección ordinaria municipal], en cuanto se está a la espera que se pronuncie dicho ente sobre su reconocimiento o no como [patrimonio de singular protección]. Debe por tanto, contrastarse la idoneidad y veracidad por parte de la Delegación de los contenidos del estudio realizado en 2013 bajo la dirección del profesor de la Univ. de Sevilla, Luis-Gethsemaní Pérez Aguilar.

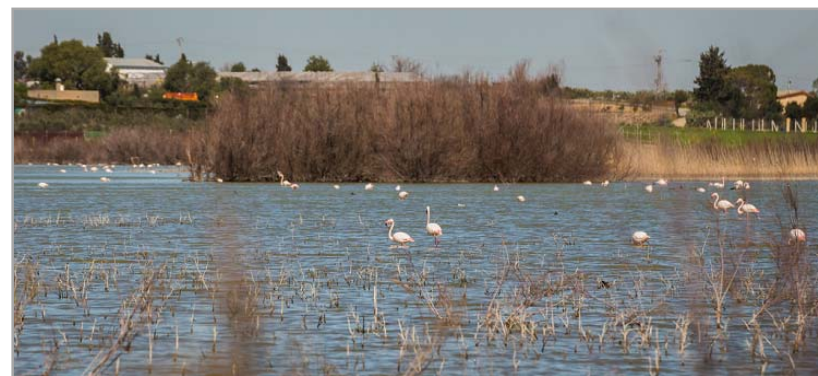
d) Patrimonio de Especial Interés Natural y Paisajístico.

Siguiendo los nuevos criterios de catalogación se han integrado en el Catálogo espacios cuyo valor reside en sus características físicas, naturales y paisajísticas. Esta última tipología, hace referencia a elementos naturales concretos o espacios más amplios, que ostenten

unos valores ambientales y/o paisajísticos relevantes.

Dada la composición tan homogénea y el alto grado de intervención humana que presentan los terrenos de campiña del municipio, se ha de descartar que la gran parte del término se muestre como un espacio con alto potencial ambiental y paisajístico. De esta forma, nos quedan dos zonas que destacan claramente sobre el resto por sus valores naturales y paisajísticos, existiendo en ellas incluso la declaración de espacios protegidos incluidos en la Red Natura. Al mismo tiempo, estos espacios son el reducto de numerosas especies faunísticas (algunas de ellas protegidas o amenazadas) y florales. Hablamos de la zona ZEC de la Laguna de los Tollos (TM-IP-1) y el Entorno de la Sierra de Gibalbín (TM-IP-2).

Vista de la Laguna de los Tollos en las proximidades del núcleo.



1.2. LISTADO.

Se incluye listado de bienes y espacios que desde el Avance se proponen para el estudio de su incorporación al futuro Catálogo de bienes y espacios protegidos del término municipal y núcleo urbano, a incorporar con su justificación más detallada y Ficha de Catálogo correspondiente a partir de la siguiente fase de documento para aprobación inicial del PBOM, una vez confirmado durante la exposición del Avance, el listado final a catalogar.

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	(Viario)	Elementos especiales	A			
NU-EE-2	Monumento a D. Andrés Sánchez de Alva	(Viario)	Elementos especiales	A			
NU-EE-3	Monumento a D. José Antonio Gallego	(Viario)	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	(Viario)	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 Pílon 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	