# FASE III RESUMEN EJECUTIVO







Diputación Provincial de Sevilla Organismo financiador



Buró 4 Arquitectos, S.L.P Equipo redactor

# **EQUIPO**

El presente documento de **RESUMEN EJECUTIVO** para el Plan Básico de Ordenación Municipal de Los Molares se redacta por encargo del Excmo. Ayuntamiento de Los Molares a BURÓ4 ARQUITECTOS SLP, adjudicado mediante el concurso público celebrado para ello. (expediente P4106300I-2023/000001-PEA).

El equipo asignado por BURÓ4 ARQUITECTOS SLP para la elaboración del documento urbanístico es el siguiente:

# COORDINACIÓN Y DIRECCIÓN DE EQUIPO URBANÍSTICO

Ramón Cuevas Rebollo. Arquitecto urbanista Jorge Ferral Sevilla. Arquitecto urbanista

## **COORDINACIÓN Y REDACCIÓN**

Isabel Jiménez López. Arquitecta urbanista Javier López Ruiz. Arquitecto urbanista

#### **JEFES DE EQUIPO**

Jesús Díaz Gómez, Arquitecto. Infraestructuras Ismael Ferral Sevilla, Arquitecto. Proyectos Antonio Alonso Campaña, Arquitecto Rosario Rodríguez Cazorla, Arquitecta María Valdivieso Navarro, LADE Economía

#### **EQUIPO TÉCNICO**

Alicia Gómez del Castillo, Arquitecta urbanística

Lidia Berdonces Machío, Arquitecta

Sara Caballero Inarejos, Arquitecta urbanista

Alejandro Barbadillo Gálvez, Arquitecto

Luis Miguel Casal Mesa, Arquitecto

Inmaculada Núñez García, Arquitecta

Urbano Jimenez Guerrero, Arquitecto

Isabel González Lagos, Arquitecta

Pablo Rodríguez Zambrana, Arquitecto

Carlos Sánchez Sanabria, Arquitecto

Verónica Rodríguez Vergara, arquitecta

Olga Muñoz López, Arquitecta

Sara Berrocal Ríos, Arquitecta

Alicia Millán Tudela, Arquitecta

Carlos Alcolea López, ingeniero civil

Paloma Páez Grund, Estudiante de Arquitectura

Miguel Martin Pérez, Geógrafo especialista en MA, OT y GIS

Juan Motilla Guzmán. Geógrafo

Lylhiam Maanan Lahsen, Asesora Jurídica- Urbanista

Rodrigo Caballero Veganzones, Asesor Jurídico

Luis Francisco Valdivieso Luis, Administración

Teresa Marín González, Contabilidad

#### **REFERENTES MUNICIPALES**

#### POLÍTICO

- D. Jose Javier Viera Villatoro
   Alcalde presidente
- D. Jaime Rubio Curado Concejal de Urbanismo
- Dña. Marta Gómez Moreno
   Concejala de Hacienda, Recursos Humanos, Seguridad y Transparencia.

#### **TÉCNICOS**

- Juan Castro Ramos Arquitecto Técnico Municipal



Contratación de servicios de redacción del Plan Básico de Ordenación Municipal del Ayuntamiento de Los Molares

Expediente P4106300I-2023/000001-PEA

# **FASE III**

DOCUMENTO DE AVANCE Y DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE)

Fecha de edición: MARZO 2025









Ayuntamiento de Los Molares Promotor

Diputación Provincial de Sevilla Organismo financiador



Buró 4 Arquitectos, S.L.P Equipo redactor



# ÍNDICE

A. MEMORIA DE DIAGNÓSTICO5	,
3. MEMORIA DE PROPUESTA29	į

# A. MEMORIA DE DIAGNÓSTICO

En este capítulo haremos un resumen de los principales problemas detectados y un diagnóstico de todos los aspectos analizados en la anterior Memoria de Información de este documento de Avance de Plan Básico de Ordenación Municipal de Los Molares, con objeto de **entender las problemáticas urbanísticas** a las que se enfrenta el municipio, **de cara a ofrecer posibles soluciones y alternativas** encaminadas a la resolución de los conflictos detectados, en el correspondiente apartado de Alternativas de ordenación y posteriores propuestas concretas de actuación, para la planificación urbanística y la ordenación territorial del municipio de Los Molares.

#### A.1. PRINCIPALES PROBLEMAS DETECTADOS

La identificación de la problemática urbanística en el término municipal de Los Molares implica un análisis exhaustivo y crítico de los aspectos que influyen en el desarrollo y la planificación de la zona. Este diagnóstico previo es esencial para comprender los desafíos que enfrenta el municipio en materia de urbanismo y proporciona la base sólida sobre la cual se pueden construir soluciones efectivas. Para abordar esta cuestión, es necesario considerar factores como el crecimiento no planificado, la presencia de construcciones ilegales, la insuficiencia de servicios básicos y otros aspectos que impactan en la calidad de vida de los residentes y en la sostenibilidad del entorno. Este diagnóstico servirá como punto de partida para la posterior planificación y desarrollo de estrategias que contribuyan a una gestión urbana más eficiente y al bienestar general de la comunidad de Los Molares.

A pesar de que se han abordado diferentes problemas urbanísticos previamente en esta sección se efectúa una enumeración secuencial de los principales inconvenientes de carácter general en el término municipal, así como de aquellos específicos que afectan a los diversos núcleos urbanos.

#### PROBLEMAS DE CARÁCTER GENERAL DEL MUNICIPIO DETECTADOS

- Se carece de un instrumento actualizado de ordenación general que establezca un modelo y que plantee propuestas acordes a las necesidades actuales del término municipal y la normativa
- Problemática de acceso a vivienda. Compra y Alquiler. Necesidad de viviendas en régimen de protección.
- Problemas generados por el tránsito de vehículos pesados dentro del municipio.
- Carencia de zonas de aparcamiento.
- Falta definición de los bordes urbanos en los núcleos de población.
- Problemáticas originadas por **la existencia de bolsas de terrenos sin uso o sin urbanizar**, dentro de la trama urbana consolidada.
- Existencia de asentamientos irregulares. Necesidad de regularizar y ordenar los existentes, así como estudiar su posible integración en el modelo que se proponga.
- Escasez de nuevas zonas de crecimiento residencial en suelo rústico
- Red viaria escasamente jerarquizada. La estructura urbana constituida por la Calle Real, por un lado, y la Calle Utrera por otro, como vías principales y sus bifurcaciones, para permitir descargar determinadas zonas urbanas y que canalicen las comunicaciones transversales del municipio de noreste a suroeste.
- Vacíos urbanos que generan un problema de degradación del paisaje urbano.
- Necesidad de colmatar vacíos de clara vocación urbana, completando la trama existente.
- Necesidad de reequilibrar la localización de equipamientos y espacios libres.
- Necesidad de suelos con uso industrial debido a la colmatación de los actuales y la demanda de más suelo para la implantación de nuevas empresas.
- Afección sobre el dominio de vías pecuarias y su protección, en suelo urbano y rústico.
- Inexistencia de Punto Limpio en el municipio.
- Necesidad de **regularizar la implantación en el suelo rústico de plantas de energías renovables** en pro de otras actividades propias del tipo de suelo y a favor del paisaje agrario como identidad del municipio.

- Falta de desarrollo en la puesta en valor de determinados elementos patrimoniales de carácter cultural existentes.
- Problemas derivados de la presencia de tejido residencial sin planificación en la proximidad de instalaciones ganaderas
- No se localizan zonas específicas orientadas a potenciar las posibles actividades turísticas que se presentan en el término municipal.
- En el término municipal se localizan varios núcleos de asentamientos irregulares. Estos núcleos mantienen una función residencial predominante, caracterizada por viviendas unifamiliares aisladas con función de segunda residencia, pero debido a la facilidad de accesibilidad por las redes de transporte, están experimentando una transición gradual hacia su conversión en residencias permanentes. Son zonas donde con una importante deficiencia urbanas.

En base a ello, los principales aspectos analizados, objeto de este Diagnóstico, son los siguientes:

- Necesidad de Nuevos Crecimientos
- · vacíos urbanos
- Puesta en valor del patrimonio cultural
- Problemática en las ordenanzas de edificación
- Secciones viarias en las zonas de ensanches
- Movilidad urbana
- Las energías renovables. Implantación en el suelo rústico
- Ámbitos de edificaciones irregulares en el suelo rústico
- Sistema dotacional



#### A.2. NECESIDAD DE NUEVOS CRECIMIENTOS

En las últimas décadas, el municipio de Los Molares ha experimentado un significativo proceso de crecimiento urbano y expansión demográfica, derivado, en gran medida, de la incorporación de nuevo suelo residencial al norte del núcleo consolidado, concretamente mediante la ejecución del Plan Parcial *El Palomar*. Este desarrollo ha propiciado un **incremento poblacional desde los 2.675** habitantes registrados en 1998 hasta los 3.559 actuales, lo que supone un aumento neto de 884 habitantes y un crecimiento relativo del 33%.

AÑO	POBLACIÓN (N° HABITANTES)	PO	AUMENTO DBLACIONAL HABITANTES		AUMENTO POBLACIONAL GLOBAL (2000-2023)	AUMENTO PORCENTUAL		AUMENTO PORCENTUAL GLOBAL (2000-2023)
2000	2.674	636		_		23,78%		
2010	3.310	030	208		885	23,7670	6,28%	33,10%
2020	3.518		200	41	005		1,17%	33,10%
2023	3.559			41			1,17%	

Desde la perspectiva del planeamiento urbanístico, este fenómeno pone de manifiesto la necesidad de evaluar la viabilidad de nuevos desarrollos residenciales que permitan atender la demanda habitacional proyectada, garantizando un crecimiento equilibrado y sostenible del municipio.

En este contexto, resulta imprescindible llevar a cabo un análisis de los posibles escenarios futuros de crecimiento poblacional, con el objetivo de establecer una base sólida para la planificación de nuevos desarrollos residenciales. Para ello, es necesario considerar la evolución demográfica reciente, así como las tendencias de crecimiento y la demanda proyectada a medio y largo plazo.

El estudio de estos escenarios debe contemplar diferentes variables, tales como la dinámica migratoria, la estructura por edades de la población, la evolución de los hogares y la capacidad de acogida del suelo urbano consolidado. Asimismo, será fundamental evaluar la capacidad de las infraestructuras y los servicios públicos para garantizar un desarrollo equilibrado y sostenible.

A partir de este análisis, se podrán definir estrategias de crecimiento que permitan adaptar el planeamiento urbano a las necesidades futuras de la población, priorizando la optimización del suelo disponible, la diversificación de la oferta residencial y la integración armónica de los nuevos desarrollos en la estructura urbana existente.

# ESCENARIOS FUTUROS POBLACIONAL COMO BASE PARA POSIBLES CRECIMIENTOS RESIDENCIALES

El crecimiento poblacional es un factor clave en la planificación urbana, ya que influye en la demanda de vivienda, infraestructuras y servicios. Este documento analiza los posibles escenarios de evolución demográfica en el ámbito de estudio y su impacto en el desarrollo residencial futuro.

Para proyectar el crecimiento poblacional, es necesario comprender la situación actual. Los principales indicadores incluyen:

#### **ASPECTOS DEMOGRÁFICOS**

El municipio de Los Molares se caracteriza por una estructura demográfica en la que predominan ciertos rasgos distintivos, influenciados por su historia, economía y localización geográfica. A continuación, se detallan los principales indicadores demográficos que definen la población de Los Molares:

- **Población y Evolución Demográfica** La población de Los Molares ha experimentado variaciones a lo largo de las últimas décadas, reflejando tendencias de crecimiento moderado, con fluctuaciones según factores económicos y sociales. Según los últimos datos disponibles a través del SIMA (IECA), el municipio cuenta con una población aproximada de **3.646 habitantes** (38 en diseminados),
- **Estructura por Edades** La edad media se sitúa en **40,4 años** para el año 2022. La distribución de la población por grupos de edad muestra una estructura equilibrada, con una proporción significativa de personas en edad activa. Se puede clasificar de la siguiente manera:
  - % Población menor de 20 años: 22,1%
  - % Población mayor de 65 años: 15%

Esta distribución demográfica influye en la planificación de infraestructuras y servicios públicos, como centros educativos, sanitarios y espacios de recreación.

- Dinámica de la Población El análisis de la dinámica poblacional indica que Los Molares presenta una tendencia positiva, que se debe principalmente a un saldo vegetativo positivo y a una ligera afluencia migratoria. La tasa de natalidad ha superado a la de mortalidad en los últimos años, contribuyendo al aumento demográfico. Además, la llegada de nuevos residentes, tanto nacionales como extranjeros, ha influido en la composición y crecimiento de la población
  - o tasa de natalidad de 7,59 nacimientos por cada 1.000 habitantes.
  - o tasa de mortalidad de 6,88 defunciones nacimientos por cada 1.000 habitantes.
- Composición del Hogar y Vivienda Los hogares en Los Molares presentan un tamaño medio de 2,28 personas por vivienda según el Sistema Integrado de Datos Municipales (en adelante SIDM). Siendo un 38,1% hogares unifamiliares situándose por encima de la media nacional (26,50%). La tipología de vivienda es la unifamiliar de forma exclusiva, sin existir plurifamiliares. Estos aspectos son clave para la planificación urbanística y el desarrollo de nuevas zonas residenciales.

#### PERSPECTIVAS DEMOGRÁFICAS

Teniendo en cuenta estos datos las proyecciones demográficas sugieren que la población de Los Molares podría seguir **una tendencia moderadamente creciente** en los próximos años, lo que

implicará ajustes en la planificación urbana y los servicios públicos para garantizar un desarrollo sostenible.

Como hemos indicado las proyecciones demográficas de Los Molares indican una **tendencia moderadamente creciente**, pero es crucial considerar **escenarios alternativos que podrían modificar esta trayectoria.** En particular, factores como la presión inmobiliaria en Sevilla y el Aljarafe, la disponibilidad de suelo urbanizable y el desarrollo de infraestructuras estratégicas, como la Base Aérea de Morón, pueden acelerar el crecimiento poblacional del municipio.

Por un lado, los altos precios de la vivienda en Sevilla capital y el Aljarafe, especialmente en áreas como Tomares, Mairena del Aljarafe y Castilleja de la Cuesta, plantean un nuevo escenario en el que el entorno Este de la capital, donde se localizan Utrera y Los Molares se perfilan como áreas atractivas, empujando a la población a buscar alternativas habitacionales más asequibles en el entorno metropolitano debido a varios factores:

- **Disponibilidad de suelo apto para urbanizar:** A diferencia de zonas más saturadas, Utrera y Los Molares cuentan con terrenos aptos para el desarrollo residencial, lo que facilita la planificación de nuevos proyectos habitacionales.
- Infraestructuras de transporte: La buena conexión por carretera y la proximidad a las vías ferroviarias mejoran el atractivo de estas localidades como opciones de residencia para personas que trabajen en Sevilla o en su área metropolitana.
- Calidad de vida y entorno natural: El entorno menos denso y la presencia de espacios naturales ofrecen una calidad de vida superior para quienes buscan alejarse de la presión urbanística de Sevilla capital.

Este planteamiento de horizonte poblacional no está solo motivado no solo por la saturación y el alto coste de la vivienda en determinadas zonas, sino también en consideración al **posible impulso de la Base Aérea de Morón**, dada su relevancia estratégica en operaciones militares internacionales.

Actualmente, la Base Aérea de Morón alberga aproximadamente 600 efectivos militares, si bien la capacidad máxima de despliegue permite acoger hasta 2.200 efectivos en situaciones de crisis. Además, se prevé una ampliación potencial que permitiría aumentar esta cifra hasta 3.500 efectivos, lo cual refuerza su papel como punto estratégico clave en el sur de Europa para operaciones en África, Oriente Medio y otras áreas geoestratégicas. Este crecimiento operativo de la base se sustenta en las inversiones recientes destinadas a la ampliación y modernización de sus instalaciones, con la creación de nuevos espacios y una mayor capacidad operativa.

Estas circunstancias se constituyen como un **catalizador adicional** para el aumento de la demanda residencial y la consecuente expansión urbanística en la región, impactando directamente sobre los municipios cercanos, como Los Molares. En particular, la proximidad de la Base Aérea de Morón al núcleo urbano de Los Molares, ubicado a unos diez minutos, presenta una ventaja estratégica para el desarrollo de esta localidad como área residencial atractiva. Además, su localización intermedia entre Morón y Utrera, esta última siendo el principal centro de población y actividad económica de la zona, refuerza su potencial como punto clave para el crecimiento habitacional.

En este sentido, es fundamental que el Plan contemple y anticipe las posibles necesidades de infraestructura, equipamientos y servicios derivados de este crecimiento poblacional, alineando el desarrollo urbanístico con las exigencias normativas, la sostenibilidad y la capacidad de las infraestructuras locales.

Estos posibles escenarios pueden acelerar el proceso de crecimiento y escenifican una estimación de mayor poblacional que podría estimarse en un rango del 20-25% sobre la población actual, lo que implicaría un **incremento poblacional entre 700 y 900 habitantes** adicionales en los próximos 15 años.

Para gestionar adecuadamente estos posibles escenarios de crecimiento, el plan de ordenación del municipio deberá:

- Evaluar la capacidad de las infraestructuras actuales, incluyendo el sistema viario, equipamientos educativos, sanitarios y espacios públicos.
- **Definir estrategias de desarrollo sostenible**, garantizando un crecimiento equilibrado que respete el entorno y optimice el uso del suelo disponible.
- Planificar zonas de expansión residencial y mixta, atendiendo a la demanda habitacional y diversificando la oferta de vivienda.
- Fortalecer la conectividad con los municipios vecinos y Sevilla, potenciando el acceso a transporte público y mejorando las vías de comunicación.

El enfoque de un proyecto estratégico residencial se dirige hacia el fortalecimiento de la capacidad de alojamiento del municipio.

La situación cercana a localidades de importancia a nivel provincial como es Utrera hace atractiva la idea de la creación de nuevos crecimientos residenciales que den servicio, no solo a los residentes actuales del núcleo de Los Molares que por la carencia de viviendas en la actualidad tiene que buscar fuera de mismo, sino también a nuevos vecinos provenientes de otros núcleos cercanos si la oferta resulta lo suficientemente atractiva.

El desarrollo planificado de vivienda se configura como un motor clave de actividad económica al mismo tiempo que actúa como un potenciador del aumento de la población, generando ingresos tanto a nivel global como para el propio municipio.

Los Molares se debe posicionar como una alternativa más accesible, especialmente para la población joven y aquellos que buscan opciones de vivienda en venta o alquiler.

#### **NUEVOS CRECIMIENTOS DESTINADOS A ACTIVIDADES ECONÓMICAS**

En cuanto a los usos productivos, el municipio cuenta con **dos polígonos industriales** son: P.I. Las Chapas y el P.I. El Pradillo, actualmente en funcionamiento.



Localización de Polígonos industriales- Elaboración propia.

Respecto a los suelos que no se han desarrollado y que se programan en la actual normativa relativos a Actividades Económicas se localizan las siguientes tres bolsas:

Sector	Clasificación	Superficie (m2)	Uso global	Pormenorizado	Estado
SIA-1	SUO	20.400	Industrial	Agropecuario	No ejecutado
SI-2	SUO	11.583	Industrial	Grado A	No ejecutado
		(total 15.918)			
SI-4	SUO	20.533	Industrial	Grado A	No ejecutado

(\*) - SUO- )Suelo urbanizable Sectorizado

En este caso, el SI-4 a través de la Modificación de la NNSS del 12 de marzo de 2009, se modificó el uso global pasando a ser en su totalidad de uso residencial. Por tanto, tan solo se dispondría de un aproximadamente 3,2 ha destinado a uso industrial

De esta cifra total algo más del 63,8% del suelo está destinado a un uso pormenorizado Agropecuario. A ello se le añade el bloqueo que tendría el suelo en relación con la proximidad de ámbitos de viviendas irregulares que imposibilitan un desarrollo directo de este suelo sin previamente dar solución.



Localización de ámbito SIA-1 respecto a su entorno inmediato- Elaboración propia.

El suelo destinado a uso industrial dentro del polígono **Las Chapas** asciende a 64.435m², y de ellos sólo 6.820m² aún no se ha ocupado. Según la información catastral tan solo existen 9 parcelas vacante, lo que supondría algo menos del 10%.



Polígonos industriales- parcelario catastral- Elaboración propia.

Por tanto, se hace latente la necesidad de nuevos espacios destinados a un uso global vinculado a Actividades económicas.

Según las reuniones mantenidas, desde el Ayuntamiento se quiere potenciar el actual polígono industrial de Las Chapas, para lo que es necesaria su ampliación apoyada en el eje viario de la SE-4202 dada la buena accesibilidad que parte de la A-375., posicionándose como un importante foco productivo.

#### A.3. VACIOS URBANOS EXISTENTES.

En la actualidad, el municipio de Los Molares presenta diversos espacios vacantes dentro de su tejido urbano que no han alcanzado su consolidación. Estos terrenos, en su mayoría clasificados como suelo residencial, representan una oportunidad estratégica para la incorporación de nuevas viviendas sin necesidad de recurrir a la transformación de suelo rústico, promoviendo así un modelo de crecimiento compacto y sostenible.

#### Identificación de Vacíos Urbanos y Planeamiento Vigente

En aquellos casos donde estos vacíos urbanos cuentan con instrumentos de planeamiento aprobados o en fase de redacción, es posible realizar una estimación precisa del número de viviendas aún pendientes de ejecución.

A partir del análisis del planeamiento urbanístico vigente, se identifican distintas unidades de ejecución y sectores no desarrollados o parcialmente consolidados. Entre ellos, destacan áreas como:

- UE-2, UE-5, UE-6 y UE-9, con suelos ya previstos para el desarrollo residencial.
- **SUNC-M-NSM30 y PERI-C/MORÓN**, donde se pueden definir estrategias para la culminación de la urbanización y su integración con el entorno construido.





Ámbitos vacantes planificados en la normativa urbanística vigente- Elaboración propia

#### Potencial de Desarrollo Residencial

El aprovechamiento de estos vacíos urbanos permitiría:

- Incrementar la oferta de vivienda sin expandir la huella urbana, evitando el consumo de suelo no urbanizable y preservando el entorno natural y agrícola del municipio.
- Optimizar infraestructuras y servicios existentes, reduciendo la necesidad de inversiones en nuevas redes de saneamiento, abastecimiento y viario.
- Favorecer la integración de nuevas viviendas en el tejido urbano consolidado, fortaleciendo la actividad económica y social del municipio.

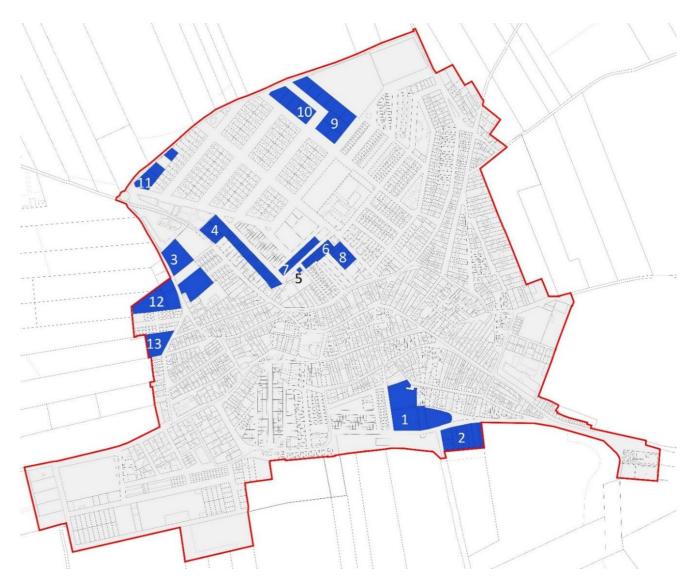
A los ámbitos identificados en el planeamiento vigente se les podría agregar la capacidad residencial derivada de aquellos suelos que disponen de instrumentos urbanísticos aprobados, permitiendo así una cuantificación precisa del número de viviendas aún pendientes de ejecución. En términos generales, se trata de parcelas vacantes dentro del tejido urbano consolidado, cuya activación contribuiría a optimizar el aprovechamiento del suelo disponible sin necesidad de recurrir a la urbanización de nuevos sectores.



Identificación de solares vacantes- Elaboración propia

A partir del análisis del parcelario catastral y su correlación con la realidad física del municipio, se ha identificado un total de 100 solares vacantes con uso residencial, presentando una superficie media de 100 m² por parcela. Esta disponibilidad representa una capacidad inmediata para su puesta en carga, permitiendo su incorporación efectiva al mercado residencial sin necesidad de nuevos desarrollos urbanísticos.

Por tanto, tras identificar y analizar los posibles espacios vacantes en el suelo urbano base, se puede determinar el número máximo de viviendas que podrían ejecutarse mediante la colmatación de los vacíos urbanos existentes dentro del núcleo consolidado, permitiendo así un crecimiento compacto y optimizando el aprovechamiento del suelo disponible.



Esquema de suelos vacantes residenciales en la trama de suelo urbano. Elaboración propia.

NUMERACIÓN	N° VIVIENDAS	NUMERACIÓN	N° VIVIENDAS
1	30	8	7
2	54	9	6
3	10	10	8
4	37	11	4
5	1	12	14
6	14	13	8
7	18	SOLARES	13
		TOTAL N° DE VIVIENDAS	224
		POBLACIÓN	538
		POBLACIÓN ACTUAL	3.559
		TOTAL, POBLACIÓN FUTURA	4.097
		% AUMENTO POBLACIONAL	15,11%

Ante esta situación, y en concordancia con los principios del urbanismo contemporáneo, se plantea la necesidad de fomentar la colmatación de estos espacios vacantes, considerando su alto potencial de integración funcional en la trama urbana consolidada. La recuperación y consolidación de estos vacíos urbanos permitiría optimizar el aprovechamiento del suelo disponible, mejorar la accesibilidad y fortalecer la estructura territorial del municipio, promoviendo un modelo de desarrollo más compacto, eficiente y sostenible.

#### Estrategias para la Activación de los Vacíos Urbanos

Para fomentar la puesta en valor de estos espacios, se pueden considerar diversas estrategias:

- 1. **Impulsar la gestión urbanística en los sectores con planeamiento aprobado**, facilitando su desarrollo y comercialización.
- 2. Fomentar incentivos para la promoción de vivienda en suelos urbanizados no edificados, mediante colaboraciones público-privadas o bonificaciones fiscales.
- 3. **Revisar las normativas y flexibilizar criterios de desarrollo**, especialmente en aquellos suelos con dificultades para su ejecución.
- 4. **Favorecer la regeneración urbana en ámbitos con edificación inconclusa**, promoviendo su terminación y ocupación.

# OTROS VACIOS URBANOS DESTINADOS A DOTACIONAL. RESERVA Y MOVILIZACIÓN DE PARCELAS DOTACIONALES VACANTES

La normativa urbanística andaluza establece la obligación de incluir suelos destinados a vivienda protegida en alquiler en actuaciones de nueva urbanización de uso predominantemente residencial, ya sea por mandato legal o cuando la memoria justificativa del planeamiento evidencie la necesidad de este tipo de vivienda. En este contexto, se plantea una estrategia para identificar, reservar y poner en valor parcelas municipales dotacionales vacantes para su incorporación a este fin, especialmente aquellas que no tengan previsión de otro uso.



#### VIVIENDA PROTEGIDA PÚBLICA EN RÉGIMEN DE ALQUILER.

Garantizar la disponibilidad y aprovechamiento de parcelas dotacionales vacantes de titularidad municipal, provenientes del Patrimonio Público de Suelo (PPS), para el desarrollo de vivienda protegida en régimen de alquiler, conforme al artículo 61.2.f del Reglamento de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA).

#### A. Identificación y Caracterización de Suelo Público Disponible

- Realización de un inventario de parcelas dotacionales vacantes de titularidad municipal.
- Evaluación urbanística para determinar su viabilidad para uso residencial protegido en alquiler.
- Priorización de suelos ubicados en entornos urbanos consolidados o con accesibilidad a equipamientos y transporte público.

#### B. Incorporación de Suelos a la Planificación Urbanística

A través del PBOM **adscribir las parcelas dotacionales** vacantes a la reserva de vivienda protegida en alquiler, justificado en la **necesidad de viviendas** orientadas a colectivos con dificultades de acceso a la vivienda.

 Coordinación con la administración autonómica para garantizar la compatibilidad con los programas de vivienda protegida.

# C. Gestión y Desarrollo del Suelo para Vivienda Protegida en Alquiler

- Cesión y movilización del suelo mediante figuras como:
  - o **Concesión administrativa a entidades públicas o privadas** para la promoción de viviendas protegidas en formula de alquiler.
  - Colaboración público-privada para la construcción y gestión de viviendas en alquiler,
     en base a la normativa y en concreto a la formula del artículo 9 de la ley
  - o **Promoción directa municipal**, con financiación a través de fondos públicos o programas estatales de vivienda.
- Definición de **criterios de adjudicación y gestión** para garantizar la **rotación y acceso de los colectivos más vulnerables**.

La estrategia de **reserva y movilización de parcelas dotacionales vacantes de titularidad municipal** ofrece múltiples beneficios para la planificación urbana y la política de vivienda, asegurando un **uso eficiente y socialmente responsable del suelo público**.

En primer lugar, se garantiza el **aprovechamiento óptimo del suelo público** que, al carecer de una función definida, se destina a un **uso prioritario de interés social**, permitiendo responder a la creciente demanda de vivienda protegida en alquiler.

Además, esta medida contribuye al **incremento del parque de vivienda protegida en alquiler**, facilitando el acceso a una vivienda digna para colectivos con mayores dificultades, como jóvenes, familias con bajos ingresos, personas en situación de vulnerabilidad o en riesgo de exclusión.

Desde un enfoque urbano, esta iniciativa favorece la **revitalización de determinadas áreas**, evitando la degradación de suelos sin uso y contribuyendo a la reducción del impacto de la **gentrificación**, garantizando una mayor diversidad y equilibrio social en el territorio.

Asimismo, esta estrategia aporta una **mayor flexibilidad a la política de vivienda pública**, al permitir una **gestión dinámica de los inmuebles con un enfoque rotatorio**, asegurando que las viviendas protegidas cumplan su función social de manera sostenible y adaptable a las necesidades cambiantes de la población.



#### A.4. PUESTA EN VALOR DEL PATRIMONIO CULTURAL

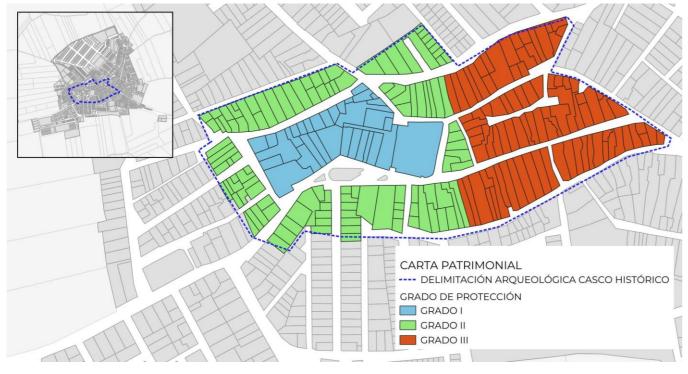
El municipio de Los Molares cuenta con un rico patrimonio histórico-cultural que se refleja en la presencia de numerosos elementos de alto valor patrimonial. La memoria de información ha identificado la necesidad de abordar estratégicamente la conservación y promoción de estos bienes, especialmente aquellos ubicados dentro del casco urbano, dado el contexto de recursos limitados con los que cuenta el municipio.

#### Estrategia de Conservación y Revalorización del Patrimonio

El Plan debe priorizar acciones concretas que permitan la protección y puesta en valor de elementos clave dentro del casco histórico. En este sentido, se plantea la necesidad de desarrollar intervenciones específicas sobre aquellos bienes que presentan un mayor potencial para fortalecer la identidad local y dinamizar el entorno urbano.

Dentro de este marco, destacan los siguientes aspectos:

• **Protección del Casco Histórico**: En base a la Carta arqueológica se asume el ámbito delimitado como un área de especial interés patrimonial que incluye inmuebles y espacios urbanos con distintos grados de protección, atendiendo a su valor arquitectónico e histórico. Se propone la elaboración de estrategias que permitan su conservación, rehabilitación y adecuación a los usos contemporáneos sin perder su carácter identitario.



Esquema delimitación arqueológica casco histórico – Elaboración propia

• Incorporación del Patrimonio Arqueológico: En el casco urbano, se han identificado yacimientos arqueológicos de gran relevancia como El Palomar y el Dolmen de Cañada Real. Estos bienes culturales requieren de medidas de protección e integración en el tejido urbano, favoreciendo su accesibilidad y difusión mediante señalética, espacios interpretativos o incluso su incorporación a itinerarios patrimoniales.



Yacimientos arqueológicos en casco urbano- Elaboración propia

#### Estrategias de Actuación

Para lograr una adecuada gestión y valorización del patrimonio cultural del casco urbano, se plantean las siguientes estrategias:

- **Protección normativa y urbanística:** Integrar los elementos patrimoniales en el planeamiento urbano, estableciendo medidas de protección específicas y regulaciones que eviten alteraciones que comprometan su integridad.
- **Puesta en valor:** Desarrollar acciones tales como señalización e interpretación patrimonial que acerquen estos elementos a la ciudadanía y visitantes.
- **Revitalización del Casco Histórico:** Promover iniciativas que favorezcan la rehabilitación y reutilización de edificaciones con valor patrimonial, incentivando usos compatibles que garanticen su conservación.
- Integración en la planificación turística: Incorporar el patrimonio cultural en estrategias de turismo sostenible, fomentando rutas temáticas y actividades que contribuyan a la dinamización económica y social del municipio.

#### **RESUMEN EJECUTIVO**

A. MEMORIA DE DIAGNÓSTICO

En definitiva, la puesta en valor del patrimonio cultural de Los Molares debe abordarse desde una perspectiva integral, combinando la conservación con el aprovechamiento sostenible de estos recursos. A través de estas estrategias, se busca consolidar un modelo de desarrollo urbano que respete y potencie la riqueza histórica del municipio, asegurando su transmisión a futuras generaciones.

# A.5. PROBLEMÁTICA EN LAS ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN

En la actualidad, y conforme a las observaciones trasladadas por los servicios técnicos municipales, se evidencia la necesidad de adaptar la normativa urbanística a las necesidades reales del municipio. La discrepancia entre la regulación vigente y las situaciones urbanísticas detectadas ha generado una serie de problemáticas que afectan tanto a la gestión del suelo como al desarrollo equilibrado del entorno construido.

Entre las principales causas que han llevado a esta situación destaca la insuficiencia de recursos humanos en la administración municipal, lo que ha dificultado la aplicación efectiva de la disciplina urbanística. Esta limitación ha derivado en la proliferación de actuaciones que, sin ajustarse estrictamente a la normativa vigente, responden a necesidades funcionales de la ciudadanía y al dinamismo propio de la evolución urbana.

Ante este escenario, el equipo de gobierno plantea la necesidad de flexibilizar determinados aspectos de la normativa con el objetivo de garantizar una mayor adecuación a la realidad socioeconómica del municipio. Esta flexibilización no debe interpretarse como una reducción en los niveles de control urbanístico, sino como una actualización de los criterios normativos para permitir un desarrollo más ágil, adaptado y sostenible.

Las estrategias a implementar en este proceso de revisión normativa pueden incluir:

- Modificación de los parámetros edificatorios para ajustar las condiciones de ocupación y
  edificabilidad a las tipologías edificatorias predominantes en el municipio, promoviendo un uso
  racional del suelo.
- Revisión de los requisitos de adaptación de construcciones existentes, permitiendo la regularización de edificaciones que, por su antigüedad o situación urbanística, no se ajustan completamente a la normativa vigente, pero cumplen con criterios de habitabilidad y seguridad.
- **Mejoras en la regulación de cambios de uso** para permitir una mayor versatilidad en la actividad económica y el aprovechamiento del parque edificado, favoreciendo la regeneración urbana y la optimización del suelo urbano consolidado.
- Agilización de los procedimientos administrativos mediante la simplificación de trámites y la digitalización de la gestión urbanística, con el objetivo de reducir la carga burocrática tanto para la administración como para la ciudadanía.

El propósito de esta revisión normativa es encontrar un equilibrio entre la disciplina urbanística y la capacidad de respuesta ante las necesidades reales de los ciudadanos y del tejido productivo local. En este sentido, la actualización de las ordenanzas de edificación debe ser un proceso participativo, en el que se integren las aportaciones de los diferentes agentes implicados en el desarrollo urbano, desde los servicios técnicos municipales hasta los promotores y vecinos del municipio.

Con esta iniciativa, se pretende avanzar hacia una regulación urbanística más eficiente, adaptable y orientada al crecimiento sostenible del municipio, fomentando un modelo de ciudad en el que la normativa no sea un obstáculo para el desarrollo, sino una herramienta para la planificación coherente y el bienestar de la ciudadanía.

#### A.6. SECCIONES VIARIAS EN LA ZONA DE ENSANCHE

En los ámbitos de ensanche urbano, es habitual que las dimensiones del viario y las parcelas presenten una morfología más generosa en comparación con la trama histórica consolidada. Este modelo de ordenación territorial favorece una mayor apertura del espacio urbano, proporcionando superficies más amplias para el esparcimiento y una menor densidad edificatoria. No obstante, dicha configuración suele responder a un modelo de movilidad orientado prioritariamente al vehículo motorizado privado, en detrimento de modos de transporte más sostenibles. La mayor sección viaria y la disposición del espacio público tienden a generar entornos con menor intensidad peatonal y una jerarquización del viario que fomenta desplazamientos en automóvil, lo que impacta en la accesibilidad universal y en la sostenibilidad del tejido urbano.



Esquema de trama urbana Los Molares – Elaboración propia





En el núcleo de Los Molares se identifican zonas con este tipo de características que se localizan principalmente en el Sector "El Palomar" o en la zona sur "El Pradillo" respondiendo a un modelo de

ensanche urbano caracterizado por una trama viaria de gran escala, con calzadas de sección generosa y aceras relativamente estrechas en proporción al espacio dedicado al vehículo motorizado. Este esquema urbanístico tiende a generar un entorno poco acogedor para el peatón, con largos recorridos sin elementos de confort urbano (bancos, mobiliario, sombras, etc.), lo que desincentiva la movilidad a pie y refuerza la dependencia del automóvil.







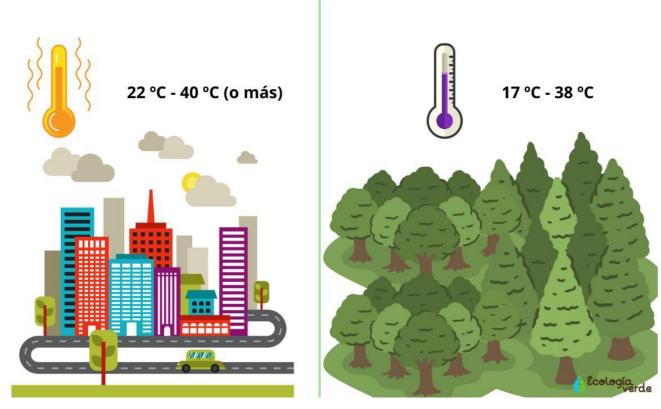
FALTA DE VEGETACIÓN Y EFECTO DE ISLA DE CALOR



Uno de los problemas más evidentes en este tipo de urbanismo es la escasa presencia de vegetación en el viario, con árboles de porte reducido y sin una cobertura arbórea significativa. Esto genera varios efectos negativos:

- Mayor acumulación de calor en la superficie urbana, debido a la predominancia de materiales como el asfalto y el hormigón, que tienen una alta capacidad de absorción térmica y contribuyen al efecto isla de calor.
- **Desprotección del peatón frente a condiciones climáticas adversas**, con recorridos expuestos al sol en verano y sin refugios adecuados ante lluvias o vientos fuertes.

# ISLA DE CALOR URBANA



Esquema de Isla de Carlos Urbana. Fuente: https://www.ecologiaverde.com/

JERARQUIZACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO EN FAVOR DEL VEHÍCULO MOTORIZADO

La morfología viaria responde a una planificación donde la movilidad motorizada privada es prioritaria. La amplitud de las calzadas y la configuración de los estacionamientos en línea consolidan un modelo de movilidad en el que el coche es el medio de transporte predominante, en detrimento de modos sostenibles como la bicicleta o la caminata. A esto se suma la falta de elementos que moderen la velocidad del tráfico, lo que puede aumentar la percepción de inseguridad para los peatones.

DESARTICULACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO Y BAJA CALIDAD URBANA

PBOM LOS MOLARES

PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

FASE III. DOCUMENTO DE AVANCE Y DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

El espacio público en este entorno carece de elementos que lo conviertan en un lugar de encuentro y cohesión social. La homogeneidad de las fachadas y la monotonía de los recorridos refuerzan la sensación de **espacio inhóspito y carente de identidad**.



Supermanzanas - Fuente: BCNecologia

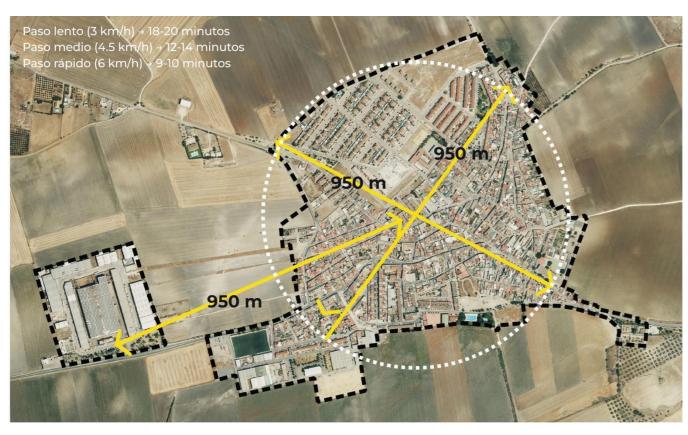
#### CONSIDERACIONES PARA LA MEJORA DEL ENTORNO

La necesidad de una transformación del espacio urbano que priorice la calidad de vida de los residentes y promueva una movilidad más equilibrada y sostenible.

- **Reforzar la infraestructura verde** mediante la plantación de árboles de mayor porte y la incorporación de espacios de estancia con sombra.
- **Reducir la jerarquización viaria a favor del peatón** mediante el rediseño del viario, con aceras más amplias, plataformas compartidas y medidas de calmado de tráfico.
- Incorporar mobiliario urbano y puntos de encuentro que favorezcan la vida comunitaria y la interacción social en el espacio público.
- **Mejorar la accesibilidad y la continuidad peatonal** eliminando barreras arquitectónicas y asegurando una mayor conectividad entre los diferentes usos del entorno.

#### A.7. MOVILIDAD URBANA

El núcleo urbano de Los Molares cuenta con una dimensión óptima (distancia entre extremos no superior a 1 km) y condiciones idóneas para una movilidad accesible y sostenible. La conectividad con el exterior está garantizada por una red de carreteras y caminos rurales que estructuran el territorio.



Esquema de distancias en el núcleo urbano – Elaboración propia

Actualmente, la movilidad interna se realiza mayoritariamente mediante vehículo privado y desplazamientos peatonales.

Dado el crecimiento urbano y la creciente problemática asociada a la movilidad motorizada, resulta prioritario implementar estrategias que favorezcan la racionalización del tráfico y la promoción de modos de transporte sostenibles. Este diagnóstico analiza la situación actual y establece las bases para una movilidad integrada, enmarcada en los principios del urbanismo inclusivo y el urbanismo de los cuidados.

#### Diagnóstico del tráfico de vehículos privados en viarios urbanos

Los Molares se organiza en dirección oeste-este, condicionado por la carretera SE-4202, que actúa como ronda urbana sur. La Calle Real y la Calle Utrera articulan la movilidad interna y estructuran las conexiones con las nuevas zonas residenciales como El Palomar. No obstante, la trama histórica presenta calles de dimensiones reducidas, limitando la circulación y el aparcamiento.

La falta de espacios específicos para estacionamiento y la alta dependencia del vehículo privado generan conflictos de convivencia entre peatones y automóviles. La ubicación de equipamientos en el centro histórico intensifica estos problemas, provocando desplazamientos internos en coche y saturación de las vías.

El tráfico de vehículos pesados dentro del núcleo representa una problemática adicional, generando molestias y afectando la seguridad peatonal. Se plantea la necesidad de una circunvalación que desvíe este tránsito fuera del casco urbano.

#### **MOVILIDAD PEATONAL**

El reducido tamaño del municipio favorece los desplazamientos a pie. Sin embargo, existen barreras que limitan su desarrollo:

- Aceras con anchos inferiores a 1 metro en varios tramos.
- Alta ocupación del espacio viario por estacionamiento de vehículos.
- Convivencia conflictiva con el tráfico rodado en calles estrechas.
- Falta de itinerarios seguros entre el núcleo urbano y el polígono agropecuario.

La mejora de la movilidad peatonal contribuiría a una mayor inclusión social y bienestar comunitario, además de favorecer entornos urbanos más sostenibles.





#### **CONCLUSIONES Y PROPUESTAS**

Para alcanzar un modelo de movilidad sostenible en Los Molares, se proponen las siguientes estrategias:

- Reducción del tráfico motorizado en el casco urbano: Diseño de bolsas de aparcamiento y reordenación de la circulación interna, jerarquizando el sistema de movilidad motorizada.
- **Mejora de la accesibilidad peatonal:** Ampliación de aceras, peatonalización de ciertos tramos y creación de itinerarios seguros.
- **Desvío del tráfico pesado:** Estudio de viabilidad para la ejecución de una circunvalación al sur del municipio.
- Planteamiento de "circunvalación" que posibilite el sistema jerarquizado.

Estas medidas permitirán estructurar un modelo de movilidad acorde con las necesidades del municipio y en consonancia con los principios del urbanismo inclusivo y de los cuidados, garantizando un entorno más amable, accesible y sostenible para todos los habitantes de Los Molares.



# A.8. LA ENERGÍAS RENOVABLES. IMPLANTACIÓN EN EL SUELO RÚSTICO

En Andalucía, la implantación de plantas fotovoltaicas ha experimentado un crecimiento significativo, impulsado por las políticas de transición energética y descarbonización. Este proceso está respaldado por incentivos financieros y esquemas tarifarios preferenciales que fomentan la inversión en energía solar fotovoltaica.

Se ha observado un notable incremento en la planificación y ejecución de proyectos fotovoltaicos a gran escala, acompañado por avances tecnológicos en sistemas de seguimiento solar, paneles bifaciales y almacenamiento de energía. Así mismo, hay un creciente interés en iniciativas comunitarias y distribuidas, promoviendo la sostenibilidad y la participación ciudadana.

En el término municipal de Los Molares, existen actualmente dos pequeñas instalaciones fotovoltaicas, una de ellas compartida con el municipio de Utrera. Además, en la zona sur del núcleo urbano, en las proximidades de la A-375, se encuentran en ejecución cuatro plantas fotovoltaicas y una más en proyecto. Actualmente, la superficie ocupada por plantas fotovoltaicas en Los Molares es de 6,216 Ha, lo que representa solo el 0,145% del territorio municipal. Aunque esta cifra es aún reducida, se prevé un aumento de estas instalaciones, por lo que es necesario implementar medidas de protección del entorno urbano para evitar impactos paisajísticos negativos.

#### PROS Y CONTRAS DE LA IMPLANTACIÓN DE ENERGÍA RENOVABLES EN EL SUELO RÚSTICO

Si bien la energía solar es renovable, limpia y reduce la dependencia de combustibles fósiles, su implantación masiva en suelo rústico presenta desafíos importantes. La ocupación intensiva del territorio genera fragmentación del paisaje, afecta la biodiversidad y puede alterar las características ecológicas de la región.

#### INCIDENCIA SOBRE EL PLANEAMIENTO Y EL TERRITORIO

La implantación de plantas solares requiere un análisis detallado de sus impactos sobre el medio ambiente, incluyendo afecciones al agua, aire, suelo, flora y fauna. Si bien en instalaciones puntuales estos impactos pueden ser reducidos, su proliferación descontrolada puede degradar la biodiversidad y la calidad paisajística del territorio.

Las instalaciones también generan residuos derivados del mantenimiento, así como un impacto visual significativo por la aparición de nuevas torres de alta tensión y servidumbres asociadas. Aunque el ruido generado es mínimo, la transformación del territorio y la pérdida de espacios agrícolas y naturales es una preocupación clave.

#### **CONCLUSIONES Y PROPUESTAS PARA EL PBOM**

Dado el crecimiento previsible de la energía fotovoltaica en la región, el Plan Básico de Ordenación Municipal (PBOM) debe contemplar medidas para evitar la expansión descontrolada de estas instalaciones en suelo rústico. Se propone establecer distintos grados de protección para preservar elementos naturales clave, como cauces, vías pecuarias y cultivos.

Asimismo, se plantea definir una zona de protección del entorno urbano que limite la ubicación de nuevas plantas fotovoltaicas cerca del núcleo poblacional. Esta medida busca equilibrar el desarrollo

energético con la conservación del paisaje y los valores medioambientales del municipio, asegurando una planificación sostenible a largo plazo.

## A.9. ÁMBITOS DE EDIFICACIONES IRREGULARES EN EL SUELO RÚSTICO

En el Término municipal de Los Molares se localizan una serie de agrupaciones de edificaciones irregulares identificadas principalmente en dos zonas del término municipal. Por un lado las agrupaciones que se han desarrollado apoyadas en el eje del Camino a Utrera y por otro lado, las localizadas en el límite norte próximo a la zona de arboleda de titularidad municipal.



Excluyendo los dos ámbitos previamente identificados, la presencia de edificaciones en suelo rústico es reducida. Se observan edificaciones aisladas dispersas en distintos puntos del territorio, algunas de las cuales podrían estar destinadas a uso residencial y vinculadas a un uso de segunda residencial



#### ÁMBITO 01

El ámbito se localiza en el límite al norte del municipio cerca del área de recreo El Juncal



#### ÁMBITO 02

Existe varias agrupaciones localizadas a ambos lados del camino de Utrera en la zona donde se ubica el polígono ganadero.







Para una toma de decisiones en el alcance del documento de Avance se requiere un análisis pormenorizado a nivel estructural de las distintas agrupaciones de viviendas dentro del término municipal que no se ajustan a la planificación urbana existente, acorde con las directrices de la normativa.

Tras la identificación de los diferentes ámbitos irregulares, se ha determinado realizar el análisis de forma exclusiva sobre las áreas que cuenta con un uso generalizado residencial y que responden a una parcelación y agrupación de viviendas irregulares tal y como se define en la normativa, con el objeto de plantear diferentes propuestas de integración o resolución a la problemática ambiental y urbanística que supone dicha existencia, se analizará a una escala general y estructural las diferentes casuísticas en razón a las vías que posibilita la ley para su incorporación e integración en el modelo territorial y urbano así como la oportunidad de tomar el camino de los Planes Especiales.

El análisis toma como base una serie de datos tales como la clase de suelo sobre el que se asienta, su integración en la malla, así como su consolidación en base a los datos catastrales.

#### **DELIMITACIÓN DE LOS ÁMBITOS**

Para el análisis de las distintas agrupaciones de viviendas, donde se hace necesario la delimitación física de estas para concretar su incidencia, se ha determinado tomar como base el establecimiento de los ámbitos que contempla el Reglamento de la ley 7/2021 (LISTA) para los Planes especiales, el cual permite delimitar estos sobre cualquier clase y categoría de suelo, considerando estas agrupaciones como el **conjunto homogéneo de edificaciones irregulares próximas entre sí y que requiere de una actuación conjunta** para definir y ejecutar las medidas señaladas en el apartado 1 del artículo 411

Α	n° de Parcelas	E	Otras edificaciones
В	n° de Subparcelas	F	Superficie total de ámbito propuesto (m2s)
С	n° de Edificaciones residenciales	G	Superficie. Ocupada (m2s)
D	n° de Piscinas	Н	Superficie libre (m2s)

del Reglamento.

1. El Plan Especial de adecuación ambiental y territorial tiene por objeto identificar y delimitar una agrupación de edificaciones irregulares con la finalidad de establecer las medidas necesarias para su integración ambiental, territorial y paisajística y para garantizar las condiciones mínimas de seguridad y salubridad de la población. A estos efectos, podrán establecer infraestructuras comunes de servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica, así como de telecomunicaciones.

Además, hay que señalar que igualmente el Reglamento establece que la delimitación de los ámbitos se motivará atendiendo a criterios de cohesión territorial, densidad edificatoria, de situación jurídica de las edificaciones y de sostenibilidad económica de las actuaciones, siendo importante que dichos ámbitos se compondrán de los terrenos estrictamente necesarios para la ejecución de las medidas de adecuación que se prevean.

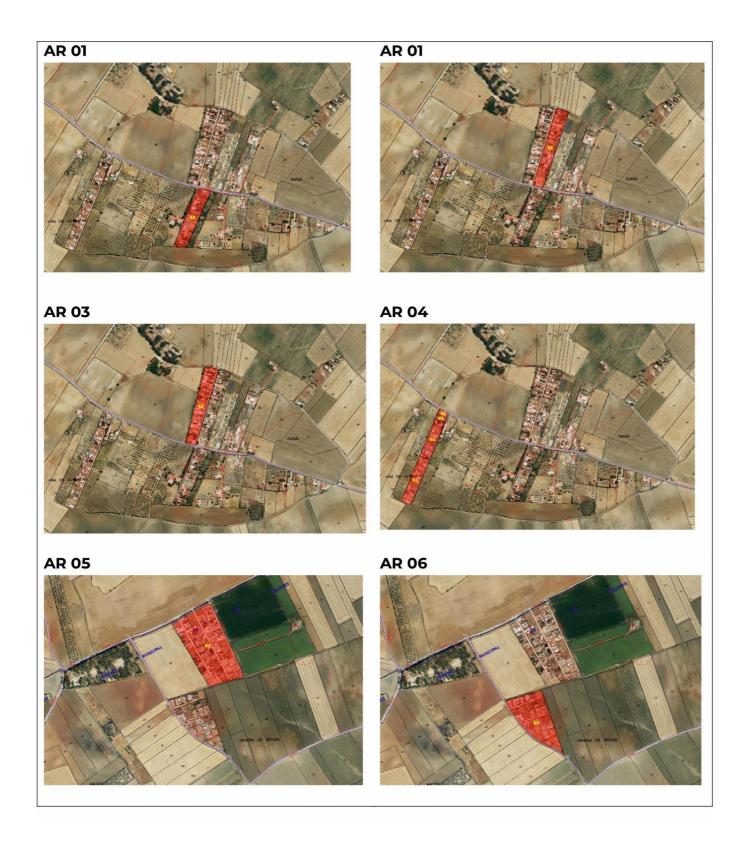
Es por tanto que para este documento de Avance se ha determinado la existencia de **6 ámbitos distintos**, los cuales atienden a los criterios definidos.

ANALÍSIS PARCELARIO CATASTRAL

En un análisis catastral de los diferentes ámbitos delimitados en el contexto del Avance, con intención de conocer la realidad física y jurídica de los ámbitos, se contabilizan determinados elementos que pueden generar información relevante del contexto urbanístico de estos.

Por un lado, se realizar un recuento de números de parcelas catastrales sobre las que se asienta el ámbito y sobre ella qué número de edificaciones asimiladas a nº de edificaciones residenciales de uso propio y por otro lado el nº de piscinas como dato relevante pues denota un posible uso residencial, desvinculado del rústico.

	Α	В	С	D	E	F	G	%	Н	%
AR 01	1	25	8	8	13	13797	1270	9%	12527	91%
AR 02	1	30	6	8	21	17071	1278	7%	15793	93%
AR 03	1	33	8	3	20	16911	1568	9%	15343	91%
AR 04										
AR 04.1	1	1	1	1	0	1093	0	0%	1093	100%
AR 04. 2	1	1	1	1	2	1005	74	7%	931	93%
AR 04.3	1	10	6	1	7	8011	463	6%	7548	94%
AR 04. 4	1	11	10	5	14	20133	790	4%	19343	96%
AR 05	1	56	12	24	26	56502	1173	2%	55329	98%
AR 06	1	26	13	10	18	30916	1085	4%	29831	98%
TOTALES	9	193	65	61	121	165439	7701	5%	157738	95%



Como complemento y mayor conocimiento de los diferentes ámbitos, además del análisis morfológico y situación física actual, se ha realizado un análisis de antigüedad mediante ortofotos oficiales

- 1- OLISTAT 1997-1998
- 2- PNOA 2004
- 3- PNOA 2013
- 4- PNOA 2022

En este caso, la mayoría de los ámbitos tienen un origen a finales del siglo XX, y su mayor evolución se identifica con los últimos años, ya en el presente siglo. En la actualidad, los ámbitos estudiados no tienden a superar los ámbitos delimitados, pero sí que continúan en una consolidación de las edificaciones e instalaciones existentes.

#### **CONCLUSIONES**

Para la toma de decisiones en el alcance del documento de Avance, se requiere un mayor detalle a nivel estructural de las distintas agrupaciones de viviendas dentro del término municipal que no se ajustan a la planificación urbana vigente, en consonancia con las directrices normativas.

A priori al Los asentamientos detectados se localizan no colindantes de la trama urbana consolidada según establece el Reglamento no tendrán la oportunidad de poder plantearse Actuaciones de transformación que tengan como objeto integrarlos en la trama urbana.. En este sentido, el Plan deberá evaluar si procede su regularización mediante la promoción de la delimitación de Planes Especiales de oficio o, alternativamente, dejar la iniciativa en manos de los propietarios.

Como mecanismo de desarrollo más eficiente, se considera que el proceso debería llevarse a cabo a través del Sistema de Compensación, con iniciativa privada por parte de los propietarios afectados.

#### A.10. SISTEMA DOTACIONAL

Para analizar la situación de las dotaciones en el municipio de Los Molares, es fundamental diferenciar entre las dotaciones pertenecientes a los Sistemas Generales y aquellas que corresponden a los Sistemas Locales.

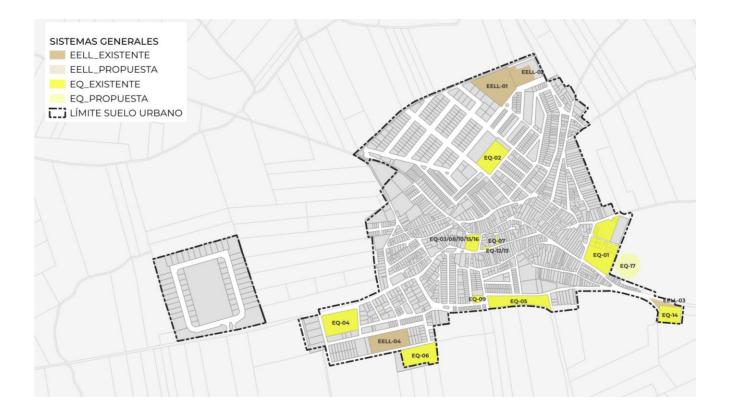
Sin embargo, en el contexto específico de Los Molares, esta distinción tradicional entre sistema general y sistema local resulta especialmente compleja. Dado el tamaño relativamente reducido del municipio, muchas dotaciones, especialmente los equipamientos, cumplen funciones que trascienden el ámbito barrial y atienden a la totalidad de la población. En estos casos, el solapamiento entre ambas categorías es evidente, ya que un mismo equipamiento puede ser utilizado por habitantes de diferentes zonas del municipio, sin que exista una delimitación clara en su ámbito de influencia.

A pesar de esta realidad, resulta conveniente promover un equilibrio en la distribución y localización de los equipamientos, asegurando que todas las áreas del municipio dispongan de un acceso adecuado a los servicios y recursos que ofrecen.

Por otro lado, en el caso de los espacios libres, la diferenciación entre sistemas generales y locales puede resultar más pertinente. La razón principal radica en que estas dotaciones suelen diferenciarse en función de su tamaño y funcionalidad. Mientras que algunos espacios libres pueden desempeñar un papel estratégico dentro del municipio, brindando áreas de recreo y esparcimiento a toda la población, otros cumplen un papel más inmediato y de proximidad, satisfaciendo necesidades a nivel barrial.

Además, la accesibilidad juega un papel clave en la planificación de estos espacios. Es necesario garantizar una distribución equilibrada de los espacios libres, evitando la concentración en determinadas zonas y asegurando que todas las áreas del municipio cuenten con dotaciones adecuadas, especialmente en aquellas que, por su ubicación o dificultades de conexión, podrían quedar en situación de desventaja.

En conclusión, aunque la distinción clásica entre sistemas generales y locales en Los Molares presenta ciertas limitaciones en el ámbito de los equipamientos, en el caso de los espacios libres resulta más aplicable. En cualquier caso, el objetivo debe ser lograr una distribución territorial equilibrada, optimizando la accesibilidad y garantizando que toda la población pueda beneficiarse de los diferentes tipos de dotaciones disponibles en el municipio.



#### SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

La Adaptación a la LOUA, califica como SSGG de Espacios Libres

Código		Superficie	Caracterización	Tipo	Uso
EELL-01	ZV-1 C/ Los Caserones	10.994	SSGG	EELL	Jardines y espacios libres
EELL-02	EPAL C/ Los Caserones	4.486	SSGG	EELL	Jardines y espacios libres
EELL-03	EL frente al cementerio	1.368	SSGG	EELL	Jardines y espacios libres
EELL-04	Recinto Ferial	7.849	SSGG	EELL	Jardines y espacios libres
		24.696			

Por tanto, el **Estándar de SSGG de Espacios libres** con un total de 24.696 m2, que respecto a la población potencial o capacidad del Plan para el año 2007 (2.981 habitantes), planteaba un Estándar de **8,28m2/hab.** En el contexto actual, dada la población a fecha de hoy el estándar se ve reducido a **6,77 m2/hab.** 

Si atendemos a la realidad física, es cierto que a fecha actual el sistema dotacional de Espacios libres no está en su totalidad ejecutado, estando pendiente gran parte de este, centrado en las dos piezas de Los Caserones. **Pendiente de ejecución aproximadamente un 63% del total.** 



Imagen de ZV-1 C/Los Caserones. Elaboración propia

En la actualidad, el Equipo de Gobierno está implementando medidas para la reactivación del suelo y su efectiva puesta en carga. En este contexto, en la zona norte del sector ZV-1 se ha llevado a cabo un proyecto de equipamiento destinado al ocio, con el objetivo de atender una demanda ciudadana específica relacionada con la dotación de espacios recreativos para la población juvenil. Esta actuación

se enmarca en una estrategia de planificación urbana orientada a optimizar el uso del suelo y mejorar la oferta de servicios y equipamientos en el municipio.





Imágenes del Anfiteatro en la zona Norte del ZV-1 C/Los Caserones. Elaboración propia

Por tanto, a la hora de establecer un estándar de partida se debería analizar la incorporación o no de estos espacios como elementos computables.

# A. MEMORIA DE DIAGNÓSTICO

#### SISTEMA DE EQUIPAMIENTO

La LISTA no establece un estándar cuantificado para dotación de SSGG de Equipamientos, y por tanto solo establece recomendaciones genéricas de dotar a la población de equipamientos suficientes, y que se mantengan los estándares consolidados existentes. Tan solo define estándares mínimos de sistemas locales (espacios libres más equipamientos), para las actuaciones de transformación del suelo rustico, con una referencia a 18 m2 /habitante, (densidad media 40 viv/ha).

Al no contemplar un estándar las NNSS, la Adaptación a la LOUA define como SSGG de Equipamiento, quince de los equipamientos existentes. Además, incorpora en esta categoría una reserva de suelo destinada a ampliación docente en el suelo rústico, pero no computa a efectos de estándar. Por tanto, define como estándar de referencia sobre la población del año 2007, un total de **11,03 m2/hab.** 

Código		Superficie	Caracterización	Uso
EQ-01	C.P. San Juan de Rivera	7018	SSGG	Docente
EQ-02	I.E.S. Francisco Rivero	6214	SSGG	Docente
EQ-03	C. Educacional de Adultos	727	SSGG	Docente
EQ-04	Campo de Futbol	5877,14	SSGG	Deportivo
EQ-05	Polideportivo Municipal	7346	SSGG	Deportivo
EQ-06	Pistas Deportivas (junto feria)	7136	SSGG	Deportivo
EQ-07	Consultorio médico	178	SSGG	Sanitario
EQ-08	Biblioteca Municipal Fernando Flores	126	SSGG	Cultural
EQ-09	Casa de la Cultura	621	SSGG	Cultural
EQ-10	Centro de Interpretación Histórica Castillo L.M.		SSGG	Cultural
EQ-11	Hogar del pensionista	185	SSGG	Asistencial
EQ-12	Ayuntamiento	146	SSGG	Institucional
EQ-13	Juzgado	70	SSGG	Institucional
EQ-14	Cementerio	4130	SSGG	Serv. Técnicos
EQ-15	Servicios sociales	166	SSGG	Serv. Técnicos
EQ-16	Centro Guadalinfo	86	SSGG	Serv. Técnicos
EQ-17	Reserva patrimonio Municipal de suelo. Ampliación docente	5235	SSGG	Otros

Por otro lado, es importante señalar que existen espacios destinados a Equipamiento categorizados como sistema local que deben analizarse en profundidad si plantearse como General dada su incidencia en la población total, aunque en su origen esas parcelas se contemplaran en los distintos desarrollos como elementos de sistema loca. Es el caso del suelo que permitiría la ampliación del Instituto o la parcela dotacional próxima que acoge al Centro de día, pues son elementos que darían servicios a la totalidad del municipio.

Código		Superficie	Caracterización
EQ-18	COM-2	209,3	SSLL
EQ-19	DEP-1	1082,19	SSLL
EQ-20	SOC-1	452,83	SSLL
EQ-21	DOC-1/DOC-2	6056,36	SSLL
EQ-22	E.C. en C/Vicente Aleixandre	415	SSLL

EQ-23	E.C. Polígono Industrial acceso	3774	SSLL
EQ-24	SIPS UE9	420,85	SSLL
EQ-25	Equipamiento UE.UNC-1	315,57	SSLL



Imagen de espacio dotacional. Elaboración propia



Imagen de espacio dotacional ampliación educativa Elaboración propia

DIRECTRICES PARA UNA ESTRATEGÍA DE DEFINICIÓN DE SISTEMA DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTO.

En el contexto de Los Molares, la planificación de la red de equipamientos debe alejarse de una clasificación rígida y apostar por una estrategia flexible y adaptada a la realidad del municipio. Mientras que la distinción entre sistemas generales y locales en equipamientos se difumina por su función integral dentro del territorio, en los espacios libres resulta más pertinente, dado que su escala y propósito pueden diferenciarse con mayor claridad. En cualquier caso, el objetivo final debe ser **garantizar una distribución justa, accesible y funcional** que permita mejorar la calidad de vida de todos los habitantes del municipio.

En la planificación urbanística, la distinción entre **equipamientos de sistema general** y **equipamientos de sistema local** responde a la necesidad de organizar el territorio en función de la escala y el ámbito de influencia de cada dotación. Sin embargo, en municipios con un tamaño reducido, como **Los Molares**, esta diferenciación pierde relevancia, ya que muchas dotaciones funcionan como infraestructuras de referencia para la totalidad de la población, independientemente de su ubicación o escala.

Por tanto, se debe adoptar un **enfoque integral**, considerando que **todos los equipamientos pertenecen a una misma categoría funcional**, dado que no existe una distinción clara en su impacto territorial. Más que segmentar en función de categorías convencionales, es clave **optimizar su distribución, accesibilidad y complementariedad** para garantizar un uso equitativo y eficiente.

#### Un Modelo de Equipamientos sin Jerarquías Rígidas

En un municipio donde la escala territorial no permite diferenciar claramente entre sistemas generales y locales, la estrategia debe centrarse en:

- **Ubicación estratégica y accesibilidad**: Asegurar que los equipamientos estén bien distribuidos en el territorio, evitando zonas desatendidas.
- **Flexibilidad y polivalencia**: Diseñar espacios y dotaciones que puedan ser utilizados para múltiples funciones y por distintos grupos poblacionales.
- **Red de movilidad integrada**: Garantizar que cualquier ciudadano pueda acceder a los equipamientos sin barreras físicas ni largas distancias de desplazamiento.
- **Optimización de recursos**: Evitar duplicidades innecesarias y priorizar la complementariedad entre dotaciones existentes.

Adoptar una estrategia en la que **todos los equipamientos formen parte de un mismo sistema** ofrece múltiples ventajas para la planificación urbana de Los Molares:

- **Mayor adaptabilidad**: Se facilita la gestión del suelo y los recursos disponibles sin las limitaciones impuestas por una jerarquización forzada.
- Uso más eficiente de las infraestructuras: Al no segmentar los equipamientos en función de su categoría, se permite una mayor flexibilidad en su uso y gestión.
- Mayor coherencia con la realidad municipal: Se evita una diferenciación artificial entre sistemas generales y locales, alineando la planificación con la escala del municipio.

• **Mejor accesibilidad y cohesión social**: Todos los ciudadanos perciben los equipamientos como parte de un sistema común, fomentando su integración en la vida cotidiana.

# B. MEMORIA DE PROPUESTA

#### **B.1. ALTERNATIVAS**

En la LISTA, se establece en el artículo 77 que, en el documento de Avance del correspondiente instrumento de ordenación urbanística, se describirá y justificará:

"(...) el objeto, ámbito de actuación, principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales, los criterios y propuestas generales para la ordenación, así como las distintas alternativas técnica, ambiental y económicamente viables planteadas".

En paralelo, en la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambienta (en adelante GICA) se incluye la valoración de los potenciales impactos ambientales de estas alternativas como uno de los contenidos esenciales de la Evaluación Ambiental Estratégica (artículo 38), trámite al que deben someterse obligatoriamente los Planes Generales de Ordenación Municipal.

Por la naturaleza del trabajo de esta fase, que es anterior al plan, tanto la concreción (ejemplos) como la **resolución espacial es relativamente baja** respecto de lo que es un planeamiento ya redactado; por ello, y en las fases siguientes se ajustará el planeamiento a las escalas propias de un PBOM. Hay que entender que **cada alternativa no es independiente** (es autónoma) si no que está basado en criterios y objetivos que comparten entre sí. Y, siempre, en el marco de la Evaluación Ambiental estratégica ordinaria.

Este documento de AVANCE PBOM (BORRADOR DE PLAN en términos GICA), acompaña al trámite de EAE estableciendo unas ALTERNATIVAS de Ordenación en el nuevo Modelo territorial-urbano, siendo el comienzo de la revisión del planeamiento urbanístico del municipio, conforme a la Nueva LISTA y su Reglamento, no siendo aún un documento sustantivo desde el punto de vista urbanístico, ni contar por ello con determinaciones específicas, tales como usos detallados, densidades, o edificabilidades. Las cuales le corresponderán al documento siguiente, para APROBACIÓN INICIAL del PBOM, una vez recibido el Documento de Alcance Ambiental, entre otros trámites.

De este modo, en las Alternativas de Ordenación se indican, a modo de proyección del modelo territorial-urbano, los usos globales propuestos en las diferentes áreas y ámbitos el territorio. No estableciendo en dichos suelos, usos detallados y pormenorizados aun en esta fase. Lo cual significa, que aún no queda definido el contenido urbanístico de derechos y cargas sobre las áreas o ámbitos, y, por tanto, no pueden determinarse sus parámetros urbanísticos en este momento

Si bien se apuntan las vocaciones de usos propuestos para los terrenos del municipio, no pueden extrapolarse en relación con el contexto urbanístico vigente aun, cálculos comparativos de los suelos con incremento o descenso de aprovechamientos, o cambios de uso, si bien, es voluntad de la Nueva planificación establecer mecanismo, medidas compensatorias, o estrategias de gestión avanzadas futuras, para aquellos terrenos que claramente manifiesten una propuesta de vocación urbana diferente.

El presente plan tiene como objetivo principal la elaboración de un marco de ordenación urbanística tanto general como detallada del municipio de Los Molares, abarcando el suelo urbano en su totalidad.

A nivel general, la generación de diferentes alternativas implica la proposición de escenarios viables para el marco de actuación y de los plazos considerados. De manera más precisa, cada alternativa

representa un conjunto de acciones que el equipo redactor, tras el diagnóstico de las fases anteriores y en connivencia con el promotor, puede adoptar respecto a distintos aspectos con el fin de alcanzar objetivos específicos.

Cada alternativa generada constituye una opción distinta que puede ser considerada para la consecución de los objetivos planteados.

En esta etapa inicial del proceso de planeamiento, el documento urbanístico se encuentra esbozado de manera general. En el Borrador del Plan de Ordenación del Municipio de Los Molares (PBOM), se esboza una propuesta de ordenación estructural sin adentrarse en la planificación detallada. Esto se hace a la espera de poder integrar consideraciones ambientales, consultas de las diferentes administraciones y, crucialmente, la participación ciudadana. Por ende, en este apartado se presentan las diferentes alternativas iniciales consideradas para la consecución de los diversos objetivos establecidos para el municipio. Se destaca que la alternativa elegida, aunque se considere la más viable en términos urbanísticos, ambientales, técnicos y económicos, no es necesariamente definitiva, ya que podría modificarse a lo largo del proceso de tramitación y consultas.

La generación de alternativas razonables, que combinen la viabilidad técnica con la ambiental, requiere dos elementos previos. En primer lugar, dichas alternativas deben basarse en los principios, criterios, objetivos y normas establecidos estatal y autonómico en cuanto a aspectos ambientales que incidan en el nuevo plan urbanístico de Los Molares. En segundo lugar, la formulación de alternativas debe derivar de una comprensión del territorio y su evolución futura, con especial atención a los aspectos relacionados con el desarrollo sostenible.

La comprensión del entorno territorial se aborda tanto en el Avance-Borrador del Plan Básico de Ordenación Municipal de Los Molares como en el Documento de Impacto Ambiental (DIE). Este último identifica áreas sensibles y relevantes desde una perspectiva ambiental y paisajística, definiendo las Unidades Ambientales como una primera aproximación a las Unidades Ambientales Homogéneas, no como su formulación definitiva.

Este análisis del territorio municipal, con la delimitación de áreas sensibles y unidades ambientales, resulta idóneo para estudiar y valorar los efectos de aquellas propuestas del Plan que inciden en zonas no desarrolladas, como las extensiones del espacio urbano en áreas rurales o los espacios vacíos dentro del tejido urbano no urbanizados. Sin embargo, la evaluación de los efectos ambientales de un instrumento de planificación debe también abarcar el estudio del entorno urbano, conforme a los principios de competitividad y sostenibilidad económica, social y medioambiental, cohesión territorial, eficiencia energética y complejidad funcional, como establece el Artículo 3 Principio de desarrollo territorial y urbano sostenible del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Por lo tanto, en esta sección, se describe en primer lugar cada una de las alternativas propuestas, considerando su clasificación y ordenación, así como sus ventajas e inconvenientes. Cada alternativa se presenta acompañada de su correspondiente representación cartográfica.

En segundo lugar, se lleva a cabo un examen y valoración ambiental de los impactos de cada alternativa planteada. Para determinar la alternativa más favorable desde un punto de vista técnico, ambiental y socioeconómico, se realiza una evaluación entre las tres alternativas propuestas, teniendo

en cuenta los objetivos ambientales y urbanísticos para el municipio de Los Molares, así como los objetivos de la Estrategia Andaluza de Sostenibilidad Urbana, dada la naturaleza predominantemente urbana del ámbito.

La metodología implica una valoración global para cada alternativa y factor susceptible de impacto, asignando un valor de +1, 0 o -1 según el impacto sea positivo, neutro o negativo respectivamente. La alternativa que obtenga la puntuación más alta será la que presente mayor viabilidad ambiental, técnica y socioeconómica, y que mejor se ajuste a las estrategias para alcanzar los objetivos establecidos.

Finalmente, se describe la alternativa seleccionada, justificando las decisiones que la respaldan. Esta alternativa se elige por presentar la mayor viabilidad y los menores impactos ambientales, contribuyendo así a la clasificación legal del suelo y, por ende, a la cobertura urbanística necesaria para la población afectada.

#### 1. METODOLOGÍA PARA LA ELABORACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS

Tradicionalmente, las alternativas de ordenación se han centrado principalmente en el crecimiento de la ciudad, siendo la alternativa 0 la única que suponía el "no crecimiento", o el crecimiento de los sectores ya previstos, pero no desarrollados. En el resto de las alternativas, el elemento principal del discurso suele ser dónde se ubican los nuevos crecimientos y cuánta extensión ocupan.

En el contexto actual, donde el marco estratégico de las agendas urbanas y los criterios generales de la LISTA (donde se pretende una ocupación sostenible del suelo, que promueva la regeneración de la ciudad existente frente a los nuevos crecimientos), discutir únicamente diferentes alternativas de actuaciones de nueva urbanización sería, cuanto menos, incompleto.

A ello se le suma un cambio de paradigma tras la promulgación de la LISTA, que concibe los instrumentos de planeamiento como herramientas más flexibles, permitiendo la delimitación de actuaciones de nueva urbanización (ANU) desde el propio planeamiento o a posteriori (siguiendo sus directrices).

Además, cabe recordar que la propuesta que finalmente se desarrolle en el PBOM establecerá normas y directrices para múltiples aspectos (y no solo para la delimitación de actuaciones de nueva urbanización) por lo que en las alternativas del avance del PBOM de Los Molares se ha incluido la **valoración de diferentes aspectos** que se consideran relevantes para la ciudadanía. Estos aspectos se clasifican en tres grandes grupos y son:

- MOVILIDAD SOSTENIBLE
- COHESIÓN SOCIAL
- SISTEMA AMBIENTAL

Sobre estos 3 ejes fundamentales se desarrollan **las diferentes alternativas de ordenación** en las que (a excepción de la alternativa 0, que supone mantener las condiciones urbanísticas actuales en contexto LISTA) se ha tratado de dar **diferentes respuestas a la problemática detectada** en la memoria de diagnóstico, permaneciendo **dentro del marco estratégico propio del PBOM para alcanzar el modelo urbano que se pretende** y, por tanto, dando cumplimiento a los objetivos marcados. El análisis de los impactos ambientales de cada una de las alternativas propuesta forma parte del Documento Inicial Estratégico (DIE).

El desarrollo de las alternativas se redactará en base a cuatro grandes elementos:

- MODELO DE OCUPACIÓN TERRITORIAL
- SISTEMA GENERAL DOTACIONAL
- ARTICULACIÓN TERRITORIAL. MOVILIDAD
- SENSIBILIDAD AMBIENTAL



# 2. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

A continuación, se presentan las diferentes alternativas de ordenación que se proponen para el término municipal de Los Molares

- ALTERNATIVA 00. EL NO MODELO. LA CONTINUIDAD DE LA SITUACIÓN ACTUAL.
- **ALTERNATIVA 01.** CONSOLIDACIÓN Y REGENERACIÓN DE LA TRAMA EXISTENTE
- ALTERNATIVA 02. UNA MAYOR CAPACIDAD CON UN CRECIMIENTO CONTENIDO

#### 3. DESCRIPCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS

### ALTERNATIVA 00. EL NO MODELO. LA CONTINUIDAD DE LA SITUACIÓN ACTUAL.

La "alternativa 00", es una alternativa exigida por la legislación ambiental, que supone valorar ambientalmente y con el mismo grado de precisión con que el que se deben valorarse otras alternativas, la opción de no revisar la situación urbanística vigente en este caso del término municipal. Se trataría de valorar la incidencia ambiental que supondría mantener como norma urbanística la Adaptación Parcial a la LOUA de las NNSS, ajustado todo ello al contexto de la nueva normativa regional, la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.

Dicha alternativa supondría prolongar en el tiempo la situación actual con un instrumento de ordenación urbanística general desfasado, que no esta acorde con las pretensiones presentes.

Por tanto, la normativa actual no incide en los objetivos que debe tener un Plan Básico de Ordenación Municipal que recae principalmente en establecer, en el marco de la ordenación territorial, el modelo general de ordenación del municipio.



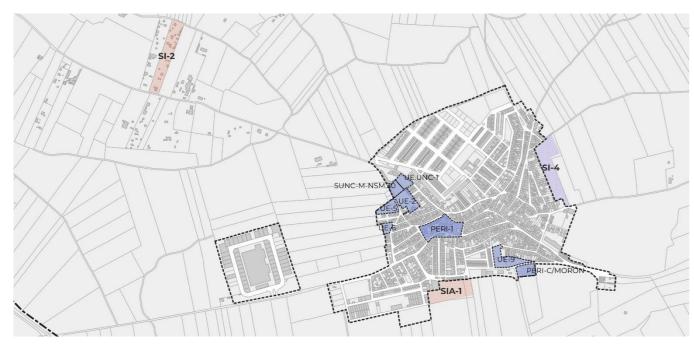
#### MODELO DE OCUPACIÓN TERRITORIAL

Esta alternativa propone mantener las condiciones urbanísticas propuestas por el Planeamiento sin introducir cambios significativos en el modelo de ocupación,

- **Crecimiento Poblacional**: Se considera un crecimiento moderado, manteniendo la actual configuración urbana.
- **Desarrollo Industrial**: Se mantendría el uso industrial en las áreas ya definidas sin expansión hacia nuevas áreas.

#### **PROPUESTAS DE CRECIMIENTOS**

Con la entrada de la nueva ley (LISTA), a través de la Disposición transitoria segunda, establece que Ino podrán delimitar actuaciones de transformación urbanística en suelo no urbanizable hasta que se proceda a su sustitución por los nuevos instrumentos que la LISTA establece.



Esquema de suelos de nuevos crecimientos. Elaboración propia

En base a ello, en esta alternativa se plantean mantener los tres crecimientos sobre el suelo rústico como ATU

- Desde el punto de Actividad económica, en la actualidad se plantean dos nuevos crecimientos, uno colindante con la trama urbana que se proyecta en el borde sur del municipio como continuación del actual polígono industrial "El Pradillo" denominado como SI-2 en el actual plan.

Por otro lado, vinculado a una actividad ganadera se propone mediante una actuación pública el desarrollo de un polígono industrial agropecuario (SIA-1). apoyado en el camino de Utrera una extensión de en torno a 20.400 m2 con el objeto de desarrollar

- Respecto a crecimientos vinculados al uso residencial de forma exclusiva se propone un ámbito en el borde este del núcleo (SI-4) con una superficie de 20.775 m2. Este crecimiento se plantea, entre otros como generador de una fechada de traseras

Además de estos suelos, insertados en la trama urbana aparecen diferentes ámbitos de desarrollo que en el plan vigente ya se recogen que conforman y consolidarían la trama actual y sus vacíos



Esquema de suelos de transformación en trama urbana. Elaboración propia

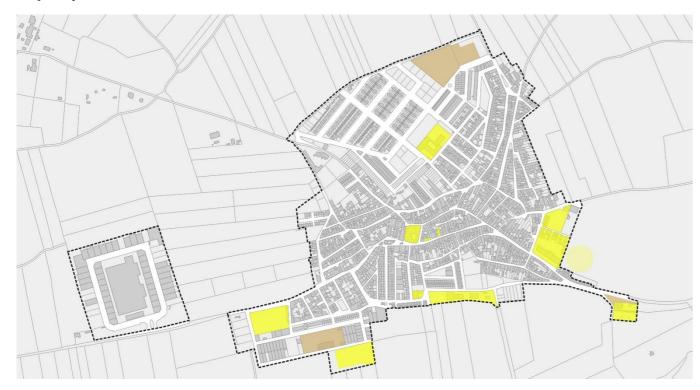
#### SISTEMA DOTACIONAL

#### SISTEMA GENERAL DE ESPACOS LIBRES Y ZONAS VERDES

En esta alternativa las dotaciones previstas son las ya existentes y aquellas que aún no se han desarrollado pero que estarían previstas desde el planeamiento anterior.

En la adaptación parcial se hace referencia explícita que no se podrá prever nuevas infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos que no se recogieran en las NNSSS, así como el mantenimiento de las características para la protección de la integridad y funcionalidad de estos elementos de interés público.

El municipio puede, según planeamiento actual, finalizar el desarrollo de las dotaciones que están en fase de ejecución, plantear nuevas reservas en las zonas donde existen planes de desarrollo, así como mejorar y mantener las existentes.



Esquema de Sistema General. Elaboración propia

El estándar que se contempla en el documento de Adaptación de LOUA para los sistemas generales de Espacios libres es de **8,28 m2/habitantes** configurados por cuatro espacios

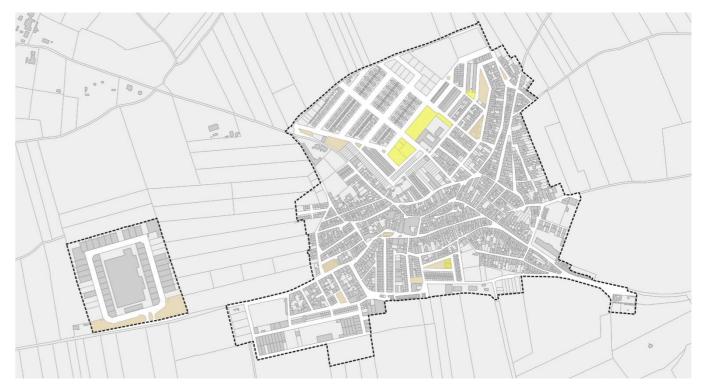
	Superficie(m2)	
ZV-1 C/ LOS CASERONES	10.993,92	
EPAL C/ LOS CASERONES	4.485,58	
EL frente al cementerio	1.367,87	
Recinto ferial	7.849,00	
	24.696,37	Estándar: 8,28 m2/hab

El **estándar existente** de sistema general de espacios libres en base a la población actual, se situaría en 6,77 m2/hab por lo que se existe un déficit de 1,51 m2/hab. Manteniéndose por encima del estándar que fija el art.82 del RGLISTA (5 m2/hab)

Población 2024	Superficie(m2)	Estándar (m2/hab)
3.646 habitantes	24.696,37	6,77

#### SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO

En los art. 9.5 y 9.6 de la adaptación a LOUA, se identifica el estándar dotacional de equipamiento relativo a Sistema General, fijando una cuantía de **11,03 m2/habitantes**. Este estándar lo configuran espacios de diferentes tipologías con una totalidad de 32.170,14 m2.



Esquema de Sistema local. Elaboración propia

## ARTICULACIÓN TERRITORIAL. MOVILIDAD

En el planeamiento vigente se hace hincapié en garantizar la accesibilidad de la movilidad, por lo que las actuaciones propuestas son aquellas que mejoren las situaciones puntuales en las que las calles del núcleo no garantizan el uso de cualquier viandante con garantía de seguridad, ya sean personas con movilidad reducida, personas mayores con dificultad al andar, vecinos con carritos de bebés o de la compra…etc.

Desde la perspectiva de la movilidad, el municipio **no cuenta con un esquema de distribución de movilidad** que organice el tráfico rodado y que posibilite su compatibilidad con otra movilidad alternativa.

La presente propuesta **centra la movilidad motorizada en el eje SE-4202** que recorre el municipio de este a oeste, a travesando el núcleo urbano a modo de travesía lo que posibilita un acceso directo. A partir de este elemento no hay una distribución clara o esquema secundario. La mayoría de la estructura viaria cuenta con una sección que divide la calzada de la zona peatonal mediante acerado. En la zona más histórica este acerado se configura con una dimensión mínima frente a otras zonas donde cuenta con mayor amplitud.

Desde la movilidad motorizada **no existe una estrategia de aparcamientos**, permitiéndose el acceder a cualquier punto de la trama con el vehículo y su estacionamiento. El dimensionado en sección no facilita en la gran mayoría de las ocasiones disponer de doble sentido y mucho menos de compatibilizar la movilidad peatonal o ciclista con un estándar de seguridad y amabilidad. Más bien se comporta en la mayoría de las ocasiones como un espacio compartido, donde incluso el peatón circula a través de la calzada.



Esquema de movilidad. Elaboración propia

#### SENSIBILIDAD AMBIENTAL

#### PATRIMONIO NATURAL

El Plan actual contempla una categoría de suelo vinculada con la protección Forestal, la cual ha perdido su interés a priori dado la pérdida de masa forestal contemplada en los ámbitos identificados en las NNUU.

Además de las establecidas por la legislación sectorial propia de espacios con incidencia arqueológica, hidrológica, vías pecuarias, así como las correspondiente a Sistema general de Comunicación y el área afecta a la defensa nacional existente en el borde este del término.

No existen elementos naturales de relevancia que necesiten una protección específica y por tanto no se propone ninguna otra protección.

# PATRIMONIO HISTÓRICO CULTURAL

En esta alternativa se mantendría el criterio y objetivo establecido sobre el Patrimonio inmobiliario, definido en el Catálogo de Bienes inmuebles y su grado de protección en base a su clasificación.

#### Clasificación del Patrimonio:

- Bienes Inmuebles de Interés Histórico (Grado I, Protección Integral)
- Bienes Inmuebles de Interés arquitectónico (Grado II, Protección Estructural)
- Bienes Inmuebles de Interés Ambiental (Grado III, Protección ambiental)
- Entornos de BIC
- Entorno de Iglesia Parroquial
- Entorno de Yacimientos arqueológicos

Al existir una carta patrimonial donde se catalogan y se localizan todos los elementos que componen el patrimonio cultura del municipio, se debe tener en consideración para garantizar la idónea protección de estos.

# PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR (PERI-1 "CASTILLO DE LOS MOLARES"

Se trata de una actuación de promoción pública que abarca la manzana en la que se ubica el castillo que, por su especial complejidad, precisa de una figura de planeamiento desarrollo adecuada a las necesidades de ordenación, como es un Plan Especial.

El objetivo es la rehabilitación del conjunto del Castillo y su adecuación para Equipamientos comunitarios y Espacios libres de dominio y uso público. Manteniendo la tipología y volumetría de la zona residencial, así como establecimiento de espacios libres privado.



Esquema de zona de actuación del Plan Especial sobre cartografía del Plan vigente. Elaboración propia

# **ALTERNATIVA 01. CONSOLIDACIÓN Y REGENERACIÓN DE LA TRAMA EXISTENTE**

La **Alternativa 01** se fundamenta en un modelo de **regeneración y consolidación de la trama urbana**, permitiendo, de manera estratégica, la expansión muy controlada en áreas seleccionadas del borde sur del suelo urbano. Este enfoque busca completar la estructura urbana existente, rematando la trama y conectando elementos discontinuos, con el objetivo de optimizar la funcionalidad y cohesión del municipio.

Siguiendo los principios de **desarrollo urbano y territorial sostenible**, esta alternativa prioriza la **ocupación racional y eficiente del suelo**, minimizando la expansión descontrolada y promoviendo una urbanización compacta que favorezca la movilidad sostenible, la accesibilidad y la integración de usos. Además, se alinea con las directrices establecidas en la **Agenda 2030**, contribuyendo al cumplimiento de varios **Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS)**, en particular:

**ODS 11: Ciudades y comunidades sostenibles**, fomentando una planificación urbana inclusiva, resiliente y segura.

**ODS 13: Acción por el clima**, mediante la optimización del suelo urbano y la reducción de la huella ambiental derivada del crecimiento disperso.

**ODS 10: Reducción de desigualdades**, garantizando que el acceso a infraestructuras y servicios urbanos beneficie de manera equitativa a toda la población.

# Crecimiento Poblacional y Equilibrio Territorial

La propuesta establece un **escenario de crecimiento demográfico controlado**, estimando un incremento de población del **10-15%**, en concordancia con la capacidad territorial y las infraestructuras existentes. Este crecimiento se enmarca en un modelo de desarrollo sostenible que **no comprometa los recursos naturales ni la calidad de vida de los habitantes**, asegurando una adecuada dotación de equipamientos, servicios y espacios públicos.

Además, la planificación responde a los principios establecidos en la normativa urbanística vigente, promoviendo un equilibrio entre el desarrollo urbano y la capacidad de carga del territorio. Se busca garantizar que la expansión poblacional **se adapte a las infraestructuras disponibles**, evitando sobrecargas en los sistemas de transporte, saneamiento y abastecimiento, y promoviendo un modelo de ciudad compacta, eficiente y bien conectada.



#### MODELO DE OCUPACIÓN TERRITORIAL

Esta alternativa se alinea de manera clara con los criterios urbanísticos de regeneración de áreas urbanas consolidadas y limitando la expansión sobre suelo rústico, por tanto, se desarrolla bajo un enfoque integral de sostenibilidad.

#### **DESARROLLO RESIDENCIAL**

#### CONSOLIDACIÓN DEL NÚCLEO URBANO EXISTENTE

De conformidad con el artículo 61.1 de la LISTA, la **consolidación del núcleo urbano existente** es prioritaria frente a nuevos desarrollos en suelo rústico, favoreciendo una **ciudad compacta** que evite la dispersión urbana y contribuya a la **diversidad funcional**. En este sentido, se contempla la intervención en **suelos urbanos consolidados**, potenciando la rehabilitación, mejora y regeneración de las áreas urbanas existentes.

# • Regeneración de áreas urbanas:

Se dará prioridad a las actuaciones de **mejora urbana**, como el incremento de edificabilidad, aumento del número de viviendas o cambios de uso, siempre que estos no impliquen la necesidad de una **reforma integral** de la urbanización y respeten los criterios de sostenibilidad. Estas intervenciones deben estar justificadas y motivadas en la **mejora de la ciudad consolidada**, siguiendo las estrategias del PBOM conforme al artículo 76.1 de la Ley.

# • Rehabilitación y regeneración urbana:

Las actuaciones destinadas a la **rehabilitación edificatoria** y la renovación de **tejidos urbanos obsoletos o ineficientes** son claves para revitalizar el núcleo urbano existente, conforme al artículo 61.1 de la Ley. Estas intervenciones también estarán orientadas a reducir la obsolescencia de los servicios e infraestructuras, como señala la Ley en sus artículos 27 y 29, para asegurar la eficiencia y sostenibilidad de los recursos.

# • Ocupación del suelo rústico solo cuando sea necesario:

En el marco de la presente alternativa, se establece como criterio prioritario la optimización del suelo, minimizando la ocupación del suelo rústico salvo en aquellos casos en los que se justifique su necesidad de manera rigurosa y conforme a criterios de sostenibilidad territorial. En este sentido, la ocupación del suelo rústico se debería ver restringido de manera casi exclusiva al sector sur del municipio, y priorizando siempre las posibilidades de regeneración, densificación y rehabilitación dentro del núcleo urbano consolidado.

Esta estrategia responde a los principios rectores establecidos en la normativa urbanística vigente, en particular los criterios de desarrollo sostenible y protección del suelo no urbanizable recogidos en la legislación autonómica y estatal. Se busca, de este modo, evitar la expansión innecesaria sobre suelos con una componente ambiental-paisajística rústica, agrícola, fomentando un modelo de crecimiento urbano compacto y eficiente que optimice los recursos disponibles y reduzca los impactos asociados a la dispersión urbana.

#### NUEVOS CRECIMIENTOS HABITACIONALES

La planificación del crecimiento sobre suelo rústico en la Alternativa 01 se fundamenta en un desarrollo estratégico y controlado, concentrando las nuevas actuaciones de transformación urbanística en la **zona sur del núcleo urbano.** Este planteamiento responde a la necesidad de **rematar la estructura urbana**, optimizando la ocupación del suelo y garantizando la integración con la trama consolidada, evitando la dispersión y promoviendo un modelo de ciudad más compacto y eficiente.

Dentro de esta estrategia, se contempla la ejecución de un eje viario estructurante, que se establecerá como elemento de borde del crecimiento urbano. Esta infraestructura no solo delimitará la expansión del municipio, sino que también proporcionará un acceso directo y una conexión eficiente con la red viaria existente, mejorando la accesibilidad y reforzando la integración de los nuevos desarrollos con el tejido urbano consolidado.

El desarrollo en la zona sur se justifica por su viabilidad territorial y funcional, permitiendo la articulación de nuevas áreas urbanas en continuidad con el núcleo, minimizando el impacto ambiental y favoreciendo la conexión con las infraestructuras y equipamientos ya existentes. Esta estrategia se fundamenta en criterios de sostenibilidad y eficiencia en la gestión del suelo, asegurando que la expansión urbana se realice de manera ordenada y en armonía con el entorno.

La incorporación del nuevo eje perimetral como límite del crecimiento permitirá:

- **Delimitar el borde urbano**, evitando la dispersión y estructurando la expansión futura del municipio.
- **Mejorar la conectividad** del núcleo urbano con las áreas periféricas, facilitando la movilidad y reduciendo la presión sobre la trama viaria interna.
- **Optimizar la accesibilidad** a los nuevos desarrollos, integrándolos de manera eficiente con la ciudad consolidada.
- **Garantizar una transición adecuada** entre las zonas urbanas y el entorno rural, preservando el equilibrio entre crecimiento urbano y sostenibilidad territorial.

Este planteamiento de crecimiento controlado permite que la transformación urbanística del suelo rústico se realice de manera coherente, planificada y eficiente, asegurando la calidad urbana y la funcionalidad del nuevo desarrollo, en línea con los principios de ordenación territorial y las directrices de sostenibilidad del PBOM.

#### DESARROLLO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS

El modelo propuesto sigue las directrices del artículo 61.1 de la Ley 7/2021, donde se promueve una ciudad diversa, equilibrada y cercana, contribuyendo al desarrollo de un modelo urbano más inclusivo y sostenible. Priorizando la diversificación funcional y proximidad: ciudad sostenible y equilibrada

La **integración de usos compatibles** con el residencial, como el comercial, el educativo o el recreativo, es esencial para asegurar la **diversidad funcional** del tejido urbano. Esto se traduce en la **proximidad de servicios y equipamientos** a las viviendas, facilitando un mayor número de desplazamientos a pie y promoviendo un **modelo de ciudad compacta** que minimice la dependencia del vehículo privado. De esta forma, se reduce la **emisión de gases contaminantes**, mejorando la calidad del aire y contribuyendo a la mitigación del cambio climático.

# **INDUSTRIAL**

En cuanto al desarrollo industrial, la **Alternativa 01** contempla una **expansión moderada** del ámbito industrial, extendiéndose al otro lado de la SE-4202 en continuidad con los suelos industriales existentes del Polígono El Pradillo, respetando los principios de **ocupación racional del suelo** estipulados por la Ley y con el objeto de coser la trama urbana con el P.I. Las Chapas.

Este planteamiento de desarrollo industrial se apoyaría en la existente red de saneamiento que recorre todo el sur del núcleo y priorizaría criterios de sostenibilidad económicas y ambiental así como conceptos de proximidad.

# • Compatibilidad entre el uso industrial y urbano

La expansión industrial deberá promover la **compatibilidad funcional** con el resto de los usos del suelo urbano, evitando la dispersión y concentrando las actividades industriales en áreas delimitadas y conectadas a infraestructuras ya existentes. De esta forma, se minimiza el **impacto ambiental** y se optimiza la **gestión de recursos**.



Esquema de Nuevos crecimientos Alternativa 01. Elaboración propia

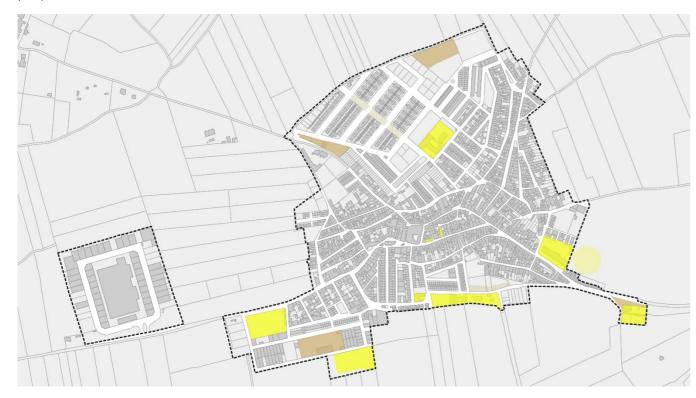
#### SISTEMA DOTACIONAL

El planteamiento de esta alternativa respecto a la dotación de espacios libres y zonas verdes como de equipamientos tanto a escala general como local va ligado al esquema de regeneración urbana, planteando una **redistribución eficaz** respecto a la actual organización.

Las directrices urbanísticas actuales promueven que los espacios dotacionales se **distribuyan de manera equitativa en el tejido urbano**, evitando posiciones periféricas y garantizando su accesibilidad desde las áreas residenciales y otras zonas urbanas. Este enfoque favorece un **uso polivalente e inteligente de los espacios libres y equipamientos**, permitiendo el uso compartido entre distintas áreas de la ciudad y asegurando que se ajusten a las **necesidades cotidianas** de la población

# SISTEMA GENERAL DE ESPACOS LIBRES Y ZONAS VERDES

En cuanto a la configuración del **Sistema General de Espacios Libres y Zonas Verdes**, se mantiene la delimitación actual de los espacios vinculados al recinto ferial y el área frente al cementerio. No obstante, el resto de los espacios libres experimentarán procesos de transformación o reubicación con el objetivo de alcanzar una redistribución más eficiente y funcional en el marco de la ordenación propuesta.



Esquema de Sistema generales dotacionales Alternativa 01. Elaboración propia

# SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO

En consonancia con los criterios urbanísticos actuales, la planificación del **Sistema General de Equipamientos** sigue el principio de distribución equitativa en la ciudad, evitando ubicaciones periféricas y asegurando su accesibilidad desde las áreas residenciales y núcleos urbanos consolidados.

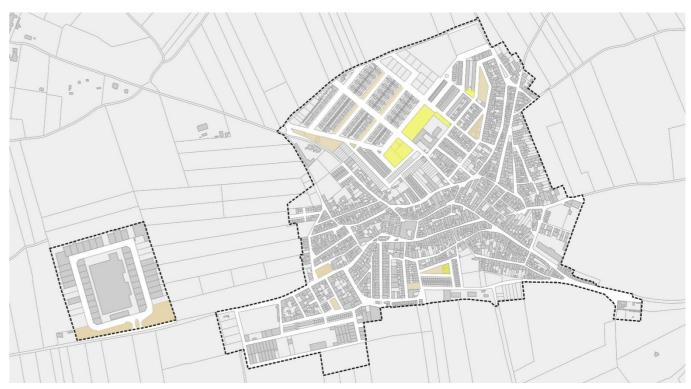
Este planteamiento busca potenciar la versatilidad y eficiencia en el uso de los equipamientos, permitiendo su aprovechamiento compartido entre distintas zonas de la ciudad y garantizando su adecuación a las necesidades comunitarias.

Dentro del esquema de ordenación propuesto, se prevé la consolidación y refuerzo de los equipamientos que prestan un servicio de carácter general a la población, entre los cuales se incluyen:

- Centro de Educación Primaria: C.P. San Juan de Ribera
- Instituto de Educación Secundaria: I.E.S. Francisco Rivero
- Infraestructuras deportivas: Campo de fútbol y polideportivo
- Infraestructuras de servicios: Cementerio y Centro de Día

# SISTEMAS LOCALES

El resto de las dotaciones tanto de uso de espacios libres-zonas verdes como de equipamientos tendría la consideración de escala local complementando la red dotacional.



Esquema de Sistema locales dotacionales Alternativa 01. Elaboración propia

#### ARTICULACIÓN TERRITORIAL. MOVILIDAD

En el marco del desarrollo urbano sostenible, se propone una estrategia de **jerarquización del sistema viario** que optimice la movilidad motorizada, al tiempo que fomente alternativas de desplazamiento más sostenibles, con especial énfasis en la movilidad peatonal. Esta reorganización no busca excluir el tráfico motorizado, sino establecer una **convivencia equilibrada entre los distintos modos de transporte**, asegurando su integración de manera eficiente y armónica en el espacio urbano.

La propuesta parte del análisis de las dinámicas actuales de movilidad, identificando ejes y áreas con elevada carga motorizada, a fin de redistribuir flujos y minimizar impactos negativos como la congestión y la fragmentación del tejido urbano. Mediante la definición de una red viaria jerárquica, se establecen corredores prioritarios para el tráfico de paso y accesibilidad general, liberando sectores urbanos estratégicos para favorecer la movilidad blanda y la interacción social en el espacio público.

Asimismo, esta planificación se apoya en principios de diseño urbano orientados a la humanización del entorno, con medidas como la pacificación del tráfico en zonas de alta densidad peatonal, la integración de carriles de movilidad activa y el rediseño de intersecciones para mejorar la seguridad y accesibilidad. De esta forma, se promueve una ciudad más inclusiva, sostenible y eficiente en su funcionamiento, garantizando la compatibilidad entre las diversas formas de movilidad y el bienestar de sus habitantes.

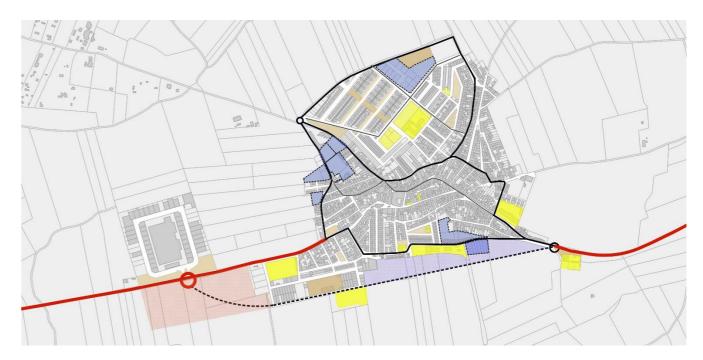
#### **MOVILIDAD MOTORIZADA**

Con el objetivo de optimizar la movilidad motorizada y reducir la presión del tráfico en el interior del núcleo urbano, se plantea la configuración de un vial perimetral que redistribuya los flujos de vehículos motorizados (privado) hacia los extremos del municipio. Esta solución se basa en un enfoque de movilidad integrada, que combina la racionalización del tráfico con la adaptación a la estructura urbana existente y las previsiones de crecimiento.

Para ello, se desarrollan diversas actuaciones, algunas de las cuales se apoyan en infraestructuras ya ejecutadas, como la configuración de tramos de prioridad para la movilidad motorizada, los cuales estructuran la circulación en la zona norte y centro del núcleo. Dichos tramos permiten la canalización eficiente de los desplazamientos de mayor recorrido, minimizando la interferencia con la movilidad local y mejorando la fluidez del tránsito.

En la zona sur, la estrategia viaria se apoya en los nuevos desarrollos urbanísticos para planificar un ramal que funcione como vía de desdoblamiento de la actual travesía. Esta infraestructura permitirá reducir la carga de tráfico en la travesía principal, facilitando la circulación de aquellos vehículos cuyo tránsito por el municipio sea de paso y sin intención de permanecer en el ámbito urbano. Con dirección hacia el Este, conectando con Arahal, este ramal se configurará como un eje perimetral que no solo mejorará la accesibilidad y conectividad intermunicipal, sino que también funcionará como un límite físico que condicionará y estructurará los crecimientos urbanos a futuro.

El objeto de esta implantación de este sistema viario contribuirá a una mayor eficiencia en la movilidad, favoreciendo la reducción del tráfico de paso en el interior del núcleo urbano y permitiendo que las calles interiores prioricen un modelo urbano más amable, accesible y sostenible, con protagonismo para la movilidad peatonal y los usos urbanos de proximidad.



Esquema de movilidad motorizada. Elaboración propia

#### MOVILIDAD ALTERNATIVA

ESPACIO PÚBLICO: PRIORIZACIÓN DEL PEATÓN Y SOSTENIBILIDAD URBANA

En el marco de una planificación urbana sostenible, **la movilidad alternativa debe consolidarse como el eje estructurador del espacio público**, con especial énfasis en la **movilidad peatonal**. Dada la escala del núcleo urbano, cuyas distancias no superan el kilómetro de un extremo a otro, y la ausencia de grandes desniveles en la topografía, se dispone de condiciones óptimas para fomentar un desplazamiento cómodo y accesible a pie. Para ello, resulta esencial la adaptación de las secciones viarias, garantizando mayor confort, seguridad y prioridad al peatón frente a otros medios de movilidad.

La reconfiguración del viario debe orientarse hacia una movilidad más inclusiva, donde la accesibilidad universal y la seguridad vial sean principios fundamentales. Se priorizarán intervenciones que favorezcan la **continuidad peatonal**, minimizando barreras arquitectónicas y reequilibrando el reparto del espacio en favor de los modos blandos de transporte.

Además, determinados ejes estratégicos requerirán un rediseño integral para reducir la dureza del asfalto y mitigar los efectos del fenómeno de isla de calor. La incorporación de soluciones basadas en la naturaleza, como pavimentos permeables, arbolado de alineación y mobiliario urbano bioclimático, permitirá mejorar el confort térmico y enriquecer la calidad ambiental del entorno urbano.

Estos corredores urbanos deberán también contribuir a la **puesta en valor del paisaje y patrimonio cultural,** reforzando la identidad local a través de intervenciones que resalten elementos históricos, fomenten la actividad social y potencien la imagen del espacio público como lugar de encuentro y cohesión comunitaria.

Si bien la accesibilidad motorizada sigue siendo un aspecto a considerar, su integración en la trama urbana debe producirse de manera atenuada, evitando interferencias con la movilidad peatonal y asegurando **una coexistencia equilibrada entre los distintos modos de transporte**. El resultado será un entorno más habitable, resiliente y en sintonía con las necesidades contemporáneas de movilidad y sostenibilidad.



#### PROYECTO DE RECONFIGURACIÓN DE ESPACIO URBANO EN LOS ENSANCHES

Según lo expuesto en la Memoria de Diagnóstico, se han identificado áreas dentro del suelo urbano donde la configuración viaria presenta una sección sobredimensionada de la calzada en relación con los espacios destinados al peatón. Esta disposición prioriza la movilidad motorizada en detrimento de otros modos de desplazamiento, afectando la calidad y funcionalidad del entorno urbano.

En particular, se han detectado secciones viarias de entre 18 y 22 metros de ancho, en las cuales la calzada ocupa una proporción predominante, permitiendo doble sentido de circulación con estacionamientos en ambos márgenes de forma holgada. Se propone una redistribución de estos espacios conforme a principios de proximidad, cohesión urbana y sostenibilidad, con el objetivo de favorecer un entorno más equilibrado, inclusivo y adaptado a las necesidades de los distintos usuarios del espacio público.

La estrategia planteada en esta alternativa busca que el futuro Plan establezca un marco de directrices y criterios de actuación orientados a la reorganización de estos espacios viarios a través de actuaciones urbanísticas. Dichas directrices deberán servir como base para la implementación de medidas que mejoren la accesibilidad, la calidad urbana y el equilibrio modal, recuperando el espacio público para la convivencia y el uso social, generando un entorno urbano más inclusivo y accesible.

# REDUCCIÓN DEL ESPACIO DESTINADO A LA CALZADA Y PRIORIZACIÓN DE LA MOVILIDAD ACTIVA

- **Disminución del ancho de la calzada**, restringiendo su dimensión a la necesaria para la funcionalidad del tráfico local.
- Implementación de carriles bici segregados, garantizando la seguridad de los ciclistas.
- Ampliación y mejora de las aceras, promoviendo la accesibilidad universal y un entorno más amable para los peatones.

## INTRODUCCIÓN DE INFRAESTRUCTURA VERDE Y NATURALIZACIÓN DEL ESPACIO URBANO

- **Arbolado de alineación**, proporcionando sombra, confort térmico y mejorando la calidad del aire.
- **Zonas verdes intercaladas en el viario**, fomentando la permeabilidad del suelo y la biodiversidad.
- Espacios de transición ajardinados entre la calzada y las zonas peatonales, reduciendo la sensación de dominio del vehículo y generando un entorno más equilibrado.

## FOMENTO DE LA SEGURIDAD VIAL Y EL CALMADO DEL TRÁFICO

- Rediseño de pasos de peatones con integración de áreas verdes, reforzando la prioridad del peatón.
- Reducción de la velocidad del tráfico mediante la reorganización del viario, favoreciendo calles más seguras y habitables.
- Mejora de la visibilidad en cruces y zonas de paso, disminuyendo el riesgo de accidentes.









#### SENSIBILIDAD AMBIENTAL

En el marco de la estrategia de desarrollo urbano sostenible y en coherencia con las actuaciones planificadas dentro de la Alternativa 01, se plantea un enfoque basado en la sensibilidad ambiental, con especial atención a la **puesta en valor del casco urbano y su paisaje**. Esta visión integral busca compatibilizar la evolución del entorno construido con la preservación y mejora de los valores naturales, históricos y culturales del municipio.

Desde esta perspectiva, se han identificado estrategias clave que permiten minimizar el impacto ambiental de las intervenciones y fomentar la integración del paisaje urbano con su entorno natural. En este sentido, se priorizan actuaciones que favorezcan la regeneración de espacios públicos, la mejora de la conectividad ecológica y la recuperación de elementos patrimoniales de interés, reforzando la identidad local y promoviendo un modelo urbano más sostenible.

Durante el desarrollo explicativo de la alternativa, se han establecido líneas generales de actuación alineadas con el principio de sensibilidad ambiental. Estas directrices incluyen la optimización del uso del suelo, la incorporación de soluciones basadas en la naturaleza, la mitigación del impacto de infraestructuras en el ecosistema local y la creación de espacios urbanos que favorezcan la movilidad activa y el bienestar de la población.

#### **ACTUACIONES PROPUESTAS**

- Recuperación del patrimonio histórico cultural dentro de la trama urbana
- La puesta en valor del casco histórico como elemento ambiental

Ambas estrategias están estrechamente ligadas, ya que buscan reforzar la identidad local y la puesta en valor del origen del municipio mediante intervenciones tanto en el patrimonio como en su entorno inmediato.

## 1. RECUPERACIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO CULTURAL DENTRO DE LA TRAMA URBANA

La configuración inicial de la trama urbana del núcleo se articula en torno a elementos patrimoniales de alto valor histórico y arquitectónico, los cuales han sido identificados y protegidos en la Carta Patrimonial. Entre estos elementos destacan el Castillo, así como los inmuebles que conforman el conjunto religioso, compuesto por la Parroquia de Santa Marta y la Casa del Cura, esta última adosada a la Iglesia. Además, existen, tal y como se ha identificado en la fase de información una serie de elementos o edificaciones que tienen valor patrimonial.



La estrategia urbanística planteada en esta alternativa tiene como objetivo la **recuperación, conservación y puesta en valor del patrimonio edificado**, garantizando su integración en el tejido urbano de manera compatible con las dinámicas actuales del municipio. Para ello, se contempla la aplicación de **instrumentos de planeamiento específicos**, tales como **Planes Especiales**, que permitan establecer directrices normativas, criterios de intervención y estrategias de rehabilitación, revalorización y activación del patrimonio.

Las actuaciones a desarrollar deberán contemplar medidas de rehabilitación y consolidación estructural, mejora de la accesibilidad y conectividad del entorno, y estrategias de difusión y activación socioeconómica del patrimonio, promoviendo su aprovechamiento como recurso cultural y turístico sostenible. Además, se impulsarán mecanismos de colaboración entre administraciones públicas y entidades privadas para garantizar la viabilidad técnica y financiera de las intervenciones, asegurando su compatibilidad con el planeamiento urbanístico vigente y las normativas de protección del patrimonio cultural. Se propone acometer una actuación en el Castillo y su entorno recuperando el patio de armas, en la actualidad ocupado por edificaciones con uso principalmente residencial.

#### 2. LA PUESTA EN VALOR DEL CASCO HISTÓRICO COMO ELEMENTO AMBIENTAL

El casco histórico no solo representa un valor patrimonial y cultural para el municipio, sino que también constituye un **elemento ambiental de gran relevancia** dentro de la trama urbana. Su estructura consolidada, su morfología tradicional y su relación con el entorno natural y construido lo convierten en un espacio clave para generar un espacio urbano que influya en aspectos como la calidad ambiental, la interacción social y el confort urbano.

Desde la perspectiva de la sensibilidad ambiental, la puesta en valor del casco histórico implica la implementación de estrategias que permitan su **conservación, revitalización y adaptación a los desafíos actuales sin perder su identidad**. Esto requiere una visión integral que contemple la mejora de sus condiciones ambientales, la reducción del impacto del tráfico rodado, la regeneración de sus espacios públicos y la promoción de soluciones sostenibles para la gestión del agua, la energía y los residuos.

La propuesta considera que la identidad del núcleo urbano no solo se define por su trazado y edificaciones, sino también por su relación con el medio ambiente y la calidad de sus espacios públicos. En este sentido, se promueve la implementación de **intervenciones que refuercen la integración del paisaje en el ámbito urbano**, favoreciendo la percepción y disfrute del paisaje urbano, así como del patrimonio arquitectónico.

Dentro de esta estrategia, cobra especial importancia la **protección frente a la contaminación visual o perceptiva** en aquellos ámbitos que cuentan con bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Histórico. La alteración de su percepción a causa de elementos discordantes en su entorno puede degradar significativamente su valor patrimonial, afectando no solo la imagen urbana, sino también la experiencia de quienes habitan o visitan estos espacios.

Por ello, en el Plan y en sus ordenanzas deben incorporarse medidas específicas que garanticen la **preservación de estos valores**, regulando aspectos como la altura y volumetría de nuevas construcciones, la ubicación de infraestructuras para suministros energéticos y telecomunicaciones, la instalación de mobiliario urbano, la señalización y publicidad exterior, así como la disposición de los elementos destinados a la recogida de residuos urbanos.

Estas acciones buscan consolidar un **modelo de regeneración ambiental** que favorezca el equilibrio entre conservación y funcionalidad urbana, asegurando que la puesta en valor del casco histórico contribuya a la mejora del paisaje urbano y, en consecuencia, a la calidad de vida de la ciudadanía.













# ALTERNATIVA 02. UNA MAYOR CAPACIDAD CON UN CRECIMIENTO CONTENIDO

Esta alternativa parte de una estimación de un crecimiento poblacional estimado en un rango del **20-25%** sobre la población actual, lo que implicaría un incremento poblacional entre 700 y 900 habitantes adicionales en los próximos 15 años, que conllevaría el soporte de un tejido productivo que complemente esta dinámica de crecimiento.

# Este escenario poblacional se plantea sobre dos factores:

Por un lado, los altos precios de la vivienda en Sevilla capital y el Aljarafe, especialmente en áreas como Tomares, Mairena del Aljarafe y Castilleja de la Cuesta, plantean un nuevo escenario en el que el entorno Este de la capital, donde se localizan Utrera y Los Molares se perfilan como áreas atractivas, empujando a la población a buscar alternativas habitacionales más asequibles en el entorno metropolitano debido a varios factores:

- **Disponibilidad de suelo urbanizable:** A diferencia de zonas más saturadas, Utrera y Los Molares cuentan con terrenos aptos para el desarrollo residencial, lo que facilita la planificación de nuevos proyectos habitacionales.
- Infraestructuras de transporte: La buena conexión por carretera y la proximidad a las vías ferroviarias mejoran el atractivo de estas localidades como opciones de residencia para personas que trabajen en Sevilla o en su área metropolitana.
- Calidad de vida y entorno natural: El entorno menos denso y la presencia de espacios naturales ofrecen una calidad de vida superior para quienes buscan alejarse de la presión urbanística de Sevilla capital.

Este planteamiento de horizonte poblacional no está solo motivado no solo por la saturación y el alto coste de la vivienda en determinadas zonas, sino también en consideración al posible impulso de la Base Aérea de Morón, dada su relevancia estratégica en operaciones militares internacionales.

Actualmente, la Base Aérea de Morón alberga aproximadamente 600 efectivos militares, si bien la capacidad máxima de despliegue permite acoger hasta 2.200 efectivos en situaciones de crisis. Además, se prevé una ampliación potencial que permitiría aumentar esta cifra hasta 3.500 efectivos, lo cual refuerza su papel como punto estratégico clave en el sur de Europa para operaciones en África, Oriente Medio y otras áreas geoestratégicas. Este crecimiento operativo de la base se sustenta en las inversiones recientes destinadas a la ampliación y modernización de sus instalaciones, con la creación de nuevos espacios y una mayor capacidad operativa.

Estas circunstancias se constituyen como un catalizador adicional para el aumento de la demanda residencial y la consecuente expansión urbanística en la región, impactando directamente sobre los municipios cercanos, como Los Molares. En particular, la proximidad de la Base Aérea de Morón al núcleo urbano de Los Molares, ubicado a unos diez minutos, presenta una ventaja estratégica para el desarrollo de esta localidad como área residencial atractiva. Además, su localización intermedia entre Morón y Utrera, esta última siendo el principal centro de población y actividad económica de la zona, refuerza su potencial como punto clave para el crecimiento habitacional.

En este sentido, es fundamental que el Plan contemple y anticipe las posibles necesidades de infraestructura, equipamientos y servicios derivados de este crecimiento poblacional, alineando el

desarrollo urbanístico con las exigencias normativas, la sostenibilidad y la capacidad de las infraestructuras locales.

Con este horizonte de **crecimiento poblacional**, esta alternativa debe proyectar la posibilidad de creación de entre **300 y 350 nuevas viviendas**, contribuyendo a satisfacer la **demanda habitacional** futura sin comprometer la **capacidad de carga** del territorio.

#### MODELO DE OCUPACIÓN TERRITORIAL

La nueva alternativa urbanística que se plantea está construida sobre dos ejes fundamentales. En primer lugar, se propone mantener el esquema de regeneración del suelo urbano posibilitando enfoque flexible para la planificación y ordenación del suelo urbano consolidado. A diferencia de los modelos rígidos que dominan la planificación urbana tradicional, esta propuesta busca ofrecer mayor libertad en la ordenación urbanística, permitiendo un desarrollo más dinámico y adaptable en áreas consolidadas. Esta flexibilidad facilita la integración de parcelas de mayor tamaño y permite un crecimiento orgánico dentro del tejido urbano existente, sin imponer límites estrictos que puedan frenar el progreso o hacer inviables ciertas actuaciones.

En segundo lugar, de modo complementario, pero de manera simultánea se establece una estrategia de crecimiento sobre el suelo rústico basado en la sostenibilidad apostando por la **utilización y optimización de las infraestructuras generales que transcurren por suelo rústico,** las cuales permitirían el desarrollo de nuevas actuaciones de transformación urbanística. De esta forma se introduce un matiz crucial relacionado con la sostenibilidad económica de las actuaciones propuestas. las cuales permitirían y flexibilizarían el desarrollo de nuevas actuaciones de transformación urbanística. En lugar de crear nuevas infraestructuras desde cero, este enfoque propone aprovechar las existentes, reduciendo así los costos asociados y asegurando un desarrollo más eficiente y menos invasivo para el entorno rural.



Esquema de nuevos crecimientos en suelo rústico. Elaboración propia.

El objetivo principal de esta alternativa es lograr un **crecimiento equilibrado y controlado**, que esté en sintonía con el entorno urbano actual. La idea no es promover un crecimiento en suelo rústico desmesurado o descontrolado, sino más bien maximizar la eficiencia en la gestión de los recursos y la planificación territorial. Este enfoque permite que el crecimiento ocurra de manera gradual y cercana

al entorno urbano consolidado, reduciendo el impacto ambiental y social de las nuevas intervenciones urbanísticas. Aunque no se limitaría el crecimiento justificado en todo el entorno urbano.

Esta alternativa no restringe el crecimiento en torno al suelo urbano actual, sino que busca orientar su desarrollo de manera estratégica. La propuesta establece una priorización de determinadas áreas que, por sus características, presentan mayores oportunidades y condiciones óptimas para absorber el crecimiento de forma equilibrada y sostenible.

Para ello, se han identificado zonas con mejor accesibilidad, menor impacto ambiental y una integración más eficiente con las infraestructuras existentes, favoreciendo un modelo de desarrollo compacto y funcional. Este enfoque permite optimizar la dotación de servicios y equipamientos, mejorar la conectividad y garantizar una expansión urbana coherente con la planificación territorial.

Además, se pretende evitar una dispersión desordenada sobre el suelo rústico directo, promoviendo un uso racional del territorio que minimice los efectos negativos sobre el entorno y facilite una gestión eficiente de los recursos.

#### **DESARROLLO RESIDENCIAL**

Al igual que en la Alternativa 01, esta opción contempla un **crecimiento residencial** que se desarrollaría en el **frente sur del municipio**, con la posibilidad de expandir el área urbanizada también hacia la **zona oeste**. Este crecimiento se caracteriza por la **existencia de infraestructuras de saneamiento y abastecimiento**, lo que facilita y reduce los **costes de inversión en infraestructuras** necesarias para los nuevos desarrollos.

## Frente sur:

El modelo de este frente estaría más acorde con la trama urbana desarrollada en el centro – casco histórico. Una tipología residencial unifamiliar en Línea donde la parcela tendrá similitud con la tipología tradicional, prevaleciendo las edificaciones viviendas unifamiliares o bifamiliar con fachadas mínima de 5 metros y máximo 8 metros, Ocupación: La edificación podrá ocupar como máximo el 80% de la superficie edificable de la parcela una altura de dos plantas. Edificación en línea, alineada a vial entre medianeras.

# Frente Oeste:

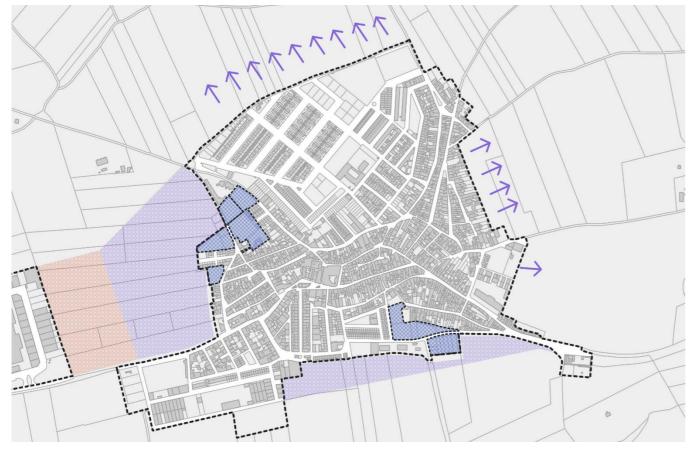
El desarrollo residencial propuesto sigue un modelo de **continuidad del existente en la zona del Palomar**, con las siguientes características:

- Edificabilidad: 0,46 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Parcelas: Se propone una parcelación de 225-250 m² por unidad, destinándose a la construcción de viviendas adosadas de aproximadamente 150 m² en dos plantas. Esta tipología de viviendas garantiza un equilibrio entre densidad residencial y calidad de vida, respetando las características del tejido urbano existente.

En este caso, se velará por desarrollar una trama urbana con mayor densidad, donde no se generen espacios viarios vacantes de contenidos y priorizando la movilidad alternativa y otros ejes fundamentales del urbanismo inclusivo. El objetivo es crear un entorno residencial que mantenga la

coherencia con las áreas urbanas consolidadas, promoviendo un **crecimiento compacto y sostenible** que no genere una expansión descontrolada del territorio, evitando así la **dispersión urbana**.

En esta alternativa, se preservan los ámbitos de suelo urbano vacante previamente identificados para actuaciones urbanísticas específicas. Se plantea su análisis y evaluación para determinar su viabilidad de desarrollo en función de factores que optimicen su gestión, garantizando su integración efectiva en la trama urbana consolidada. Para ello, se consideran criterios de accesibilidad, conectividad, dotaciones y compatibilidad con la estructura urbana existente, priorizando soluciones que refuercen la cohesión del tejido urbano y contribuyan a una ordenación sostenible y eficiente del espacio.



Esquema de desarrollos en suelo urbano. Elaboración propia.

# **DESARROLLO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS**

La Alternativa 02 propone una ampliación del suelo con vocación o soporte para la actividad industrial, ubicada en el sector oriental del actual polígono industrial. Esta propuesta busca generar una interacción armónica entre los usos industriales y residenciales dentro de esta área del municipio, integrando un modelo de desarrollo mixto. Este enfoque se orienta hacia la inclusión de pequeñas industrias y talleres compatibles con el entorno residencial, fomentando una coexistencia equilibrada entre las actividades económicas y los usos residenciales, a la vez que se minimizan los impactos ambientales y sociales derivados de la actividad industrial.

El diseño de la alternativa asegura una **independencia funcional** entre las áreas industriales y residenciales, de manera que las actividades productivas no interfieran ni generen conflictos con la vida cotidiana de las áreas habitacionales adyacentes. A pesar de la proximidad entre ambos tipos de uso, se implementarán medidas que garanticen la convivencia sin perjuicio, tanto en términos de ruido, tránsito o contaminación.

Además, la proximidad geográfica entre el área industrial y las zonas residenciales mejora la accesibilidad a los servicios locales, consolidando un modelo de **ciudad de proximidad**. Este concepto facilita que los habitantes puedan acceder a servicios y comercios cercanos, evitando desplazamientos extensos, lo que favorece una estructura urbana más sostenible y funcional.

El uso industrial propuesto en esta alternativa estará enfocado en **actividades de baja intensidad**, como talleres de reparación y pequeñas empresas locales que no generen impactos significativos sobre el entorno urbano, asegurando una integración fluida y sostenible entre las actividades económicas y la vida residencial.

# Sostenibilidad en el Crecimiento y Uso de Infraestructuras

La existencia de infraestructuras de saneamiento y abastecimiento en ambas zonas (frente sur y oeste) no solo facilita la urbanización, sino que también representa un importante ahorro en costes de infraestructura, permitiendo una ocupación racional y eficiente del suelo conforme a los principios establecidos en la LISTA. Esto garantiza una gestión sostenible de los recursos y la reducción de los impactos medioambientales asociados a nuevas urbanizaciones.

## Gestión eficiente de recursos:

- Reducción de costes: Al aprovechar las infraestructuras ya existentes, se minimizan los costes de urbanización y se reduce la necesidad de inversión en nuevas redes de saneamiento, electricidad, agua y otros servicios básicos. Esto se traduce en un desarrollo más económico y sostenible.
- Conservación de recursos: Este modelo de crecimiento respeta la estructura de la ciudad compacta, contribuyendo a una mejor gestión del territorio y evitando el consumo de suelos rústicos innecesariamente. La utilización eficiente de infraestructuras ayuda también a preservar los recursos naturales y limita los impactos negativos sobre el entorno.

#### SISTEMA DOTACIONAL

En el marco de la ordenación propuesta, el **Sistema Dotacional** mantiene la estructura establecida en la Alternativa 01, reforzando la integración de los nuevos desarrollos urbanos con la trama consolidada a través de una red estructurada de espacios libres y zonas verdes.

Para garantizar la vertebración y cohesión del tejido urbano, se plantean una serie de elementos del **Sistema General de Espacios Libres y Zonas Verdes** estratégicamente distribuidos, con el objetivo de generar una continuidad funcional y ambiental entre las nuevas áreas de crecimiento y la ciudad consolidada.

Estos espacios se localizan en puntos clave que favorecen un **esquema de proximidad**, asegurando que la población disponga de zonas verdes accesibles en un radio máximo de **450 metros desde el centro del núcleo urbano**. Esta estrategia responde a criterios de planificación orientados a la sostenibilidad y calidad urbana, promoviendo la creación de entornos habitables y saludables que potencien la interacción social, la movilidad peatonal y el contacto con la naturaleza.

Asimismo, la ubicación de estos espacios no solo garantiza su accesibilidad desde las áreas residenciales, sino que también facilita su **articulación con otros sistemas urbanos**, como las infraestructuras viarias, los equipamientos comunitarios y los corredores ecológicos, fomentando un modelo urbano más equilibrado y resiliente.



Esquema de espacios dotacionales en coordinación de los nuevos crecimientos- Elaboración propia

# Zonas de Transición entre Áreas Residenciales e Industriales

Como parte de la estrategia de ordenación del territorio, se establecen **zonas de transición** que actúan como elementos de amortiguación entre los espacios residenciales y las áreas industriales. Estas

franjas cumplen una función clave en la integración urbana, minimizando el impacto visual, acústico y ambiental de las actividades productivas sobre las zonas habitacionales.

El diseño de estos espacios transitorios se orienta hacia la creación de **barreras verdes**, parques lineales o equipamientos de uso mixto que permitan una convivencia armónica entre ambos tipos de usos urbanos. Estas soluciones no solo contribuyen a la mejora de la calidad ambiental, sino que también generan espacios de esparcimiento y circulación peatonal que fortalecen la conectividad del entorno.

Asimismo, la disposición estratégica de estas áreas permite reforzar la cohesión urbana, evitando discontinuidades abruptas en la trama y garantizando una transición progresiva entre los diferentes usos del suelo. De este modo, se favorece un modelo urbano más equilibrado y sostenible, donde los espacios libres desempeñan un papel fundamental en la estructura y funcionalidad del sistema urbano.

PÁG 50

## ARTICULACIÓN TERRITORIAL. MOVILIDAD

Dado el desarrollo urbano proyectado debe ir acompañado de una red de infraestructuras de comunicación adecuadas que garanticen una movilidad ágil, eficiente y segura.

#### **MOVILIDAD MOTORIZADA**

La planificación urbana contempla la creación y optimización de ejes principales de movilidad motorizada, con el objetivo de estructurar el territorio de manera equilibrada y mejorar la accesibilidad a los distintos sectores urbanos.

Para ello, se establecen corredores viarios estratégicos que faciliten la conexión entre las principales áreas de actividad, integrando la movilidad motorizada con el resto de los modos de transporte. Estos ejes no solo deberán responder a las necesidades actuales de desplazamiento, sino también anticiparse al crecimiento futuro, evitando la congestión y minimizando el impacto ambiental.

Asimismo, la jerarquización de la red viaria permitirá distribuir eficientemente los flujos de tráfico, diferenciando los tramos de circulación de largo recorrido de aquellos de ámbito local. Se priorizará la implementación de soluciones que mejoren la seguridad vial, optimicen los tiempos de viaje y reduzcan la afección del tráfico sobre los espacios urbanos residenciales.

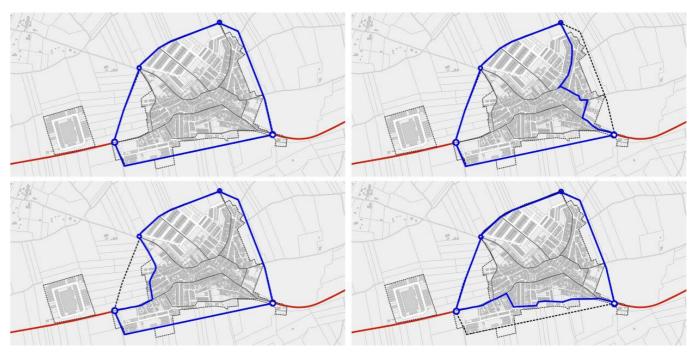
En paralelo, se fomentará la integración de tecnologías inteligentes en la gestión del tráfico, promoviendo un sistema de movilidad más sostenible y eficiente.



Esquema de red de movilidad motorizada- Elaboración propia

Esta alternativa plantea la definición de una red viaria estratégica que se articula en función de los desarrollos de suelo previstos en los bordes urbanos. Estos viales deberán ser concebidos como elementos complementarios que refuercen la conectividad y permeabilidad del sistema viario

existente, sin comprometer su funcionalidad. Su implementación se orienta a la optimización de la movilidad y accesibilidad, garantizando una integración armónica con las actuaciones urbanísticas proyectadas y contribuyendo a la estructuración eficiente del territorio.



Esquema de red de movilidad motorizada en base a los crecimientos- Elaboración propia

#### **MOVILIDAD ALTERNATIVA**

En el marco del nuevo Plan, en esta alternativa la movilidad sostenible se posiciona como un eje fundamental para la transformación del municipio. Dada la dimensión del núcleo urbano y el objetivo de consolidar un modelo de ciudad más habitable, equitativa y respetuosa con el medio ambiente, es imprescindible priorizar los desplazamientos peatonales y los medios de transporte alternativos al vehículo privado. Este enfoque no solo responde a la necesidad de reducir la congestión y el impacto ambiental del tráfico, sino que también favorece la inclusión social, la seguridad y el acceso equitativo al espacio público.

# Movilidad peatonal como eje vertebrador del municipio

Los Molares presenta una escala urbana que permite fomentar los desplazamientos a pie como la opción principal de movilidad. Para ello, es esencial garantizar:

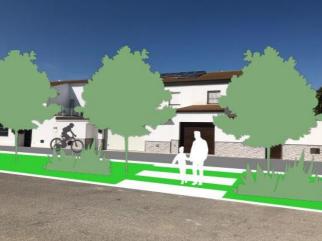
- Infraestructura peatonal accesible y continua: Creación y adecuación de aceras amplias, estudiando la posibilidad de secciones viarias de una única plataforma.
- Red de itinerarios peatonales seguros y confortables: Implementación de recorridos que prioricen la conexión entre equipamientos urbanos clave (centros educativos, sanitarios, comerciales y espacios de ocio) con especial atención a los tiempos de desplazamiento y a la accesibilidad universal.

• **Espacios de descanso y sombra:** Dotación de mobiliario urbano ergonómico, áreas de descanso con bancos accesibles y arborización para proporcionar sombra y confort térmico en las zonas de tránsito peatonal.



Esquema de ejes prioritarios en la red de movilidad alternativa- Elaboración propia





# Reordenación del tráfico motorizado y reducción de la velocidad

Con el fin de garantizar la seguridad de peatones y otros modos como es la bicicleta, es necesario reducir el impacto del tráfico motorizado en el casco urbano. Las medidas a implementar incluyen:

• **Zonas de tráfico calmado:** Implementación de "calles 20", donde la velocidad máxima permitida sea de 20 km/h para favorecer la convivencia entre peatones, ciclistas y vehículos.

- Reducción del estacionamiento en superficie: Reubicación de plazas de aparcamiento en áreas periféricas para liberar espacio público y favorecer la movilidad peatonal.
- **Jerarquización del viario:** Diferenciación clara entre calles de tránsito prioritario para peatones y aquellas destinadas a la circulación motorizada, priorizando las primeras en el casco histórico y en zonas residenciales.

#### SENSIBILIDAD AMBIENTAL

## PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO NATURAL Y CULTURAL

El desarrollo urbano de Los Molares debe integrarse con su entorno ambiental y cultural, garantizando la preservación de los elementos que conforman su identidad. La carta patrimonial del municipio, que recoge y localiza los bienes de interés cultural, debe ser un documento clave en la toma de decisiones para asegurar la adecuada protección de estos valores.

# Principios de actuación:

- Mantenimiento del patrimonio edificado: Protección y rehabilitación de los inmuebles catalogados, incorporándolos en el tejido urbano de forma armónica y funcional.
- Conservación del paisaje y la biodiversidad: Integración de áreas verdes en el diseño urbano, respetando los ecosistemas existentes y promoviendo la biodiversidad local.

#### **ACTUACIONES EN EL MEDIO URBANO Y SU ENTORNO**

#### 1. PUESTA EN VALOR DEL CASTILLO Y SU ENTORNO

Como en la alternativa anterior, la presente propuesta mantiene los criterios establecidos respecto a la preservación del patrimonio y su entorno, priorizando la puesta en valor del conjunto del casco histórico. El objetivo principal es garantizar la conservación de las estructuras patrimoniales, impulsar la revitalización del entorno urbano y fomentar la integración del monumento en la dinámica cotidiana de la población, optimizando su accesibilidad y reforzando su función como espacio cultural y turístico.

Asimismo, se plantea un conjunto de intervenciones orientadas a la revalorización del entorno, con el fin de consolidar el papel del Castillo como elemento central del patrimonio cultural, promoviendo su integración en el tejido urbano y su interacción con el espacio público.

- Peatonalización y mejora de accesibilidad: Creación de itinerarios peatonales y eliminación de barreras arquitectónicas para facilitar el acceso. Conversión de ciertas calles en espacios de uso compartido con restricciones al tráfico motorizado.
- Reordenación del paisaje urbano: Intervención en espacios adyacentes para mejorar su integración con el entorno histórico. Rehabilitación y adecuación de espacios públicos para su uso inclusivo, incorporando pavimentos accesibles, señalización clara y mobiliario adecuado.
- Zonas verdes y mobiliario urbano: Creación de áreas de descanso, iluminación eficiente y señalización interpretativa. Mejora del alumbrado público en itinerarios peatonales y puntos estratégicos para aumentar la percepción de seguridad y promover el uso del espacio urbano en horarios nocturnos.

# 2. PRESERVACIÓN DEL PAISAJE DEL ENTORNO INMEDIATO DEL NÚCLEO.

En el marco de la planificación territorial y urbanística, la integración paisajística del suelo rústico adyacente al núcleo urbano es un elemento clave para garantizar la continuidad visual y la identidad del paisaje tradicional. La reciente normativa andaluza sobre el uso del suelo rústico, en el contexto de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), establece disposiciones que

permiten la implantación de determinadas infraestructuras y actividades, incluidas las energías renovables, como uso ordinario del suelo rústico. No obstante, en el ámbito de la protección del paisaje inmediato a los núcleos urbanos, resulta necesario establecer criterios que eviten la introducción de elementos distorsionadores que puedan alterar la percepción del territorio y su relación con el tejido urbano consolidado.

El mantenimiento de las características paisajísticas del suelo rústico circundante al núcleo urbano es un objetivo estratégico para preservar la identidad territorial y garantizar la integración del paisaje en la estructura urbana. A través de la regulación de elementos distorsionadores y la implementación de una corona de preservación paisajística, es posible establecer un equilibrio entre desarrollo y conservación, asegurando la coherencia visual y funcional del entorno en el marco de un crecimiento sostenible y respetuoso con la identidad del lugar.

# PROTECCIÓN DEL PAISAJE Y REGULACIÓN DE ELEMENTOS DISTORSIONADORES

El concepto de distorsión paisajística se refiere a aquellas implantaciones que, por su morfología, materialidad o escala, resultan ajenas a las tipologías arquitectónicas y estructurales características del entorno. Esto abarca desde construcciones no acordes con la identidad morfológica tradicional hasta instalaciones industriales o energéticas que impacten visualmente en la continuidad del paisaje. En este sentido, se establecen los siguientes principios rectores:

- Integración tipológica y material: Las edificaciones y estructuras deberán respetar los elementos arquitectónicos tradicionales del ámbito, evitando volúmenes y materiales discordantes con la imagen paisajística preexistente.
- Control de la implantación de infraestructuras energéticas: Si bien la LISTA permite el desarrollo de energías renovables en suelo rústico como uso ordinario, su implantación en el entorno inmediato de los núcleos debe estar sujeta a una evaluación específica de impacto paisajístico, con el fin de evitar barreras visuales o elementos que alteren la percepción del conjunto urbano-rural.
  - El posicionamiento municipal se plantea en establecer un área de amortiguación entre lo urbano y este tipo de usos donde prevalecerá las características intrínsecas y preexistentes frente a los elementos distorsionadores, por ello se promueve áreas del territorio municipal con mayor vocación.
- Gestión de la escala y la volumetría: Se evitarán construcciones de gran envergadura que generen disonancias en el perfil paisajístico, priorizando soluciones que minimicen el impacto visual y favorezcan la armonización con el entorno natural y construido.

# CREACIÓN DE UNA CORONA DE PRESERVACIÓN PAISAJÍSTICA

Como mecanismo de mitigación y control, se propone la delimitación de una franja perimetral de protección en torno al núcleo urbano y su acceso desde la A-375, concebida como una corona de preservación paisajística. Este espacio de transición tendría como función principal:

• Mantener la identidad del paisaje rústico tradicional, asegurando la continuidad visual y evitando procesos de fragmentación o urbanización difusa.

PÁG 53

- Regular la implantación de nuevas construcciones e infraestructuras, permitiendo únicamente aquellas que sean compatibles con la configuración paisajística y funcional del territorio desde un punto de vista ambiental vinculado con los ecosistemas existentes.
- Favorecer la recuperación y mantenimiento de elementos tradicionales del paisaje, tales como linderos vegetales, caminos rurales históricos y zonas agrícolas o forestales de valor patrimonial.
- Establecer criterios de restauración paisajística, de manera que cualquier actuación en el entorno inmediato al núcleo urbano incluya medidas compensatorias para minimizar su impacto visual.

Este planteamiento de corona de preservación paisajística es plenamente compatible con las determinaciones establecidas para el desarrollo urbano y no supone una limitación para la ejecución de Áreas de Transformación Urbana, conforme a lo dispuesto en la normativa urbanística vigente. La delimitación de esta franja de preservación no entra en contradicción con los procesos de crecimiento urbano regulados, sino que actúa como un mecanismo complementario que garantiza una transición armónica entre el núcleo urbano consolidado y el suelo rústico circundante, en coherencia con los principios de sostenibilidad y protección del paisaje recogidos en la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) y en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística aplicables.

Asimismo, esta corona de preservación paisajística **no es un límite estático**, sino que se reconfigura y traslada progresivamente en función de los nuevos crecimientos urbanos que se desarrollen. A medida que se consoliden Áreas de Transformación Urbana, la franja de preservación se adapta para seguir garantizando una adecuada integración paisajística, manteniendo siempre la continuidad visual y la identidad del territorio, sin perjuicio de las determinaciones de planeamiento que rijan la ordenación y gestión de estos nuevos desarrollos.



Esquema de corona de preservación paisajística- Elaboración propia.





Paisaje desde el casco urbano hacia el exterior próximo- Elaboración propia.

# 4. ALTERNATIVA SELECCIONADA. JUSTIFICACIÓN

Tras la descripción de las propuestas recogidas en las Alternativas de ordenación 00, 01 y 02 del capítulo anterior, haremos, se realiza una comparativa de las diferentes estrategias planteadas, valorando la oportunidad de estas, así como la capacidad para resolver las problemáticas urbanísticas que enfrenta el municipio de Los Molares, y la respuesta a las aspiraciones municipales y de los ciudadanos.

Desde un punto de vista general sin entrar en detalle de ordenación y propuesta, se puede determinar en un primer comparativo que en cuanto a la Alternativa 00 no da respuesta a las necesidades de nuevos crecimientos residenciales ni industriales, ni a la configuración de ejes estructurales viarios. Además, significa la continuidad del planeamiento vigente de Normas Subsidiarias y Adaptación parcial a la LOUA, no contemplando la reglamentación de un nuevo instrumento de ordenación general que establezca un modelo urbanístico y territorial, que resuelva el conjunto de problemas de forma global y que plantee propuestas acordes a las necesidades actuales del término municipal.

Las Alternativas 01 y 02, por el contrario, apuestan por un nuevo instrumento de ordenación urbanístico enfocado a la resolución de conflictos, y plantea las directrices de un nuevo modelo de pueblo con proyección de futuro.

En un comparativo más al detalle, vamos a valorar las distintas alternativas en base a los ejes fundamentales de ordenación que se han establecidos: Movilidad Sostenible, Cohesión Social y Sistema Ambiental, apoyándonos en el esquema de descripción de las alternativas.

Criterio	Alternativa 00 (Continuidad)	Alternativa 01 (Regeneración y Consolidación)	Alternativa 02 (Crecimiento Controlado)	Alternativa Mejor Valorada
Movilida Sostenik	No mejora movilidad alternativa ni peatonal. Sigue priorizando el tráfico motorizado.	Favorece la movilidad peatonal y ciclista, reorganiza el tráfico y jerarquiza el viario.	Incorpora un vial perimetral que reduce tráfico en el casco urbano y mejora la conectividad externa.	Alternativa 01 y Alternativa 02
Cohesió Social	Mantiene desigualdades actuales en la distribución de equipamientos y servicios.	Refuerza la trama urbana existente, evitando la dispersión y promoviendo un crecimiento equitativo.	Favorece la integración de nuevos desarrollos, pero con riesgo de generar zonas desconectadas.	Alternativa 01
Sistema Ambien		Fomenta la regeneración ambiental en el casco histórico y el espacio público.	Además de lo contemplado en la Alternativa 01, se complementa con una corona de preservación paisajística, pero su impacto dependerá de la ejecución.	Alternativa 02

Desde esta comparativa, se sacaría como conclusión que La Alternativa 02 se plantea como la seleccionada. Sin embargo, para una valoración con mayor grado de detalle, haremos una valoración en base a la organización de los cuatros puntos que describen las alternativas

- MODELODE OCUPACIÓN TERRITORIAL
- SISTEMA GENERAL DOTACIONAL
- ARTICULACIÓN TERRITORIAL Y MOVILIDAD
- SENSIBILIDAD AMBIENTAL

Criterio	Alternativa 00 (Continuidad)	Alternativa 01 (Regeneración y Consolidación)	Alternativa 02 (Crecimiento Controlado)	Alternativa Mejor Valorada
Modelo de Ocupación Territorial	No aporta cambios ni soluciones a las necesidades actuales del municipio.	Opta por un crecimiento moderado que prioriza la consolidación y rehabilitación urbana.	Permite absorber el crecimiento poblacional y económico de manera controlada.	Alternativa 02
Sistema General Dotacional	introduce nuevos equipamientos, manteniendo déficits en algunas zonas.	Mejora la distribución de equipamientos en la trama urbana consolidada.	Planifica nuevos equipamientos en función del crecimiento proyectado.	Alternativa 01 y Alternativa 02
Articulación Territorial y Movilidad	No resuelve los problemas de tráfico ni introduce mejoras en accesibilidad.	Optimiza la movilidad interna, pero sin grandes cambios en la estructura general.	Propone un sistema viario estructurado con un vial perimetral que facilita la conectividad.	Alternativa 02
Sensibilidad Ambiental	No plantea estrategias de conservación del entorno.	Rehabilita y protege el casco histórico y su entorno.	Además de lo contemplado en la Alternativa 01, introduce medidas de amortiguación ambiental, pero requiere una correcta implementación.	Alternativa 02

En base esta valoración cualitativa se podría concluir que **la Alternativa 02 es la opción óptima** en términos de cohesión social, regeneración urbana y sostenibilidad ambiental, ofreciendo ciertas ventajas en expansión planificada, movilidad y conectividad. Ello no quita que la alternativa 01 pueda obtener un grado similar de optimización siendo destacable en regeneración urbana y cohesión social.

En una valoración numérica, donde se establecen por cada criterio un valor de 1 a 5, fijando el 5 como el valor más favorable al objeto, se establece la siguiente valoración para cada alternativa

Criterio	ALT00	ALT01	ALT02
Movilidad Sostenible	1	4	4
Cohesión Social	1	5	3
Sistema Ambiental	1	4	5
Modelo de Ocupación Territorial	1	4	5
Sistema General Dotacional	2	5	5
Articulación Territorial y Movilidad	1	3	5
Sensibilidad Ambiental	1	5	4
·	8	30	31

Se aplica una ponderación a los valores obtenidos con el objetivo de jerarquizar los criterios en función de su relevancia dentro del modelo de ordenación territorial, considerando tanto las directrices municipales como el marco normativo vigente. En este sentido, se establece la siguiente distribución de pesos para los diferentes criterios:

- **Cohesión Social** y **Sistema Ambiental** alcanzan la mayor ponderación (20% cada uno), debido a su impacto directo en la calidad de vida y la sostenibilidad del municipio.
- **Modelo de Ocupación Territorial** recibe igualmente un peso del 20%, en respuesta a la importancia asignada desde los criterios municipales.
- **Movilidad Sostenible** se pondera en un 15%, al representar un factor clave en la conectividad y la eficiencia en el uso del suelo.
- Los criterios restantes, si bien son relevantes, cuentan con una ponderación menor, entre un
   5% y 10%, en función de su incidencia en la estructura urbana y la viabilidad del planeamiento.

Criterio	ALT00	ALT01	ALT02
Movilidad Sostenible	0,15	0,6	0,6
Cohesión Social	0,2	1	0,6
Sistema Ambiental	0,2	0,8	1
Modelo de Ocupación Territorial	0,2	0,8	1
Sistema General Dotacional	0,1	0,25	0,25
Articulación Territorial y Movilidad	0,1	0,3	0,5
Sensibilidad Ambiental	0,1	0,5	0,4
	1.05	4,25	4.35

El análisis comparativo de las alternativas propuestas, considerando una valoración numérica y su posterior ponderación en función de la relevancia de cada criterio dentro del modelo de ordenación territorial, permite establecer una jerarquización objetiva de las opciones evaluadas.

Los resultados obtenidos indican que la **Alternativa 02 (ALT02)** presenta la puntuación ponderada más elevada (4,35), seguida de la **Alternativa 01 (ALT01)** con un valor de 4,25, mientras que la **Alternativa 00 (ALT00)** muestra un desempeño significativamente inferior (1,05).

Este resultado responde a la mayor alineación de ALTO2 con los criterios de **sostenibilidad ambiental,** cohesión social y modelo de ocupación territorial, que han sido los aspectos con mayor ponderación dentro del análisis. En particular, la **Alternativa 02** sobresale en el criterio de **Sistema Ambiental y Modelo de Ocupación Territorial**, lo que indica una mejor integración con los principios de planificación sostenible y eficiencia en el uso del suelo.

Por otro lado, la **Alternativa 01** también obtiene una valoración favorable, destacando en **cohesión social y sensibilidad ambiental**, lo que la convierte en una opción viable con una buena capacidad de integración en la estructura urbana. No obstante, su menor puntuación en articulación territorial y movilidad respecto a ALTO2 podría condicionar su efectividad en términos de accesibilidad y conectividad.

En contraposición, la **Alternativa 00** presenta valores considerablemente bajos en todos los criterios, lo que evidencia una menor capacidad para responder a las directrices municipales y al marco normativo vigente, reflejando una escasa contribución a los objetivos de sostenibilidad y cohesión territorial.

A partir de estos resultados, y considerando los objetivos estratégicos del modelo de ordenación territorial, se concluye que la **Alternativa 02 representa la opción más equilibrada y alineada con los principios de desarrollo sostenible y eficiencia urbana**, siendo la alternativa más recomendable para su implementación.

# **B.2. TERRITORIAL**

El modelo territorial para Los Molares debe fundamentarse en un **desarrollo urbano equilibrado, sostenible e integrado** en su entorno, optimizando los recursos disponibles y respetando la identidad del municipio. La planificación territorial debe priorizar la consolidación del suelo urbano existente, la movilidad sostenible, la equidad en la dotación de equipamientos y la protección del medio natural, articulando un marco que garantice la calidad de vida de la población y el crecimiento ordenado del municipio.

# 1. Estructura Urbana y Consolidación del Suelo Urbano

La organización territorial de Los Molares debe orientarse hacia un modelo compacto y eficiente, evitando la dispersión y la ocupación innecesaria de suelo rústico. La estrategia principal será la **colmatación de vacíos urbanos**, permitiendo el desarrollo de nuevas viviendas dentro del núcleo consolidado, optimizando infraestructuras y reduciendo costes de expansión urbana.

Para ello, se establecen tres áreas de intervención:

- Casco Histórico y Trama Consolidada: Rehabilitación y revitalización de edificaciones y
  espacios públicos, preservando el carácter tradicional del municipio y potenciando su atractivo
  cultural y turístico.
- Ámbitos de Expansión Controlada: Desarrollo de sectores urbanos con planeamiento aprobado, garantizando una densificación adecuada y una correcta integración con la estructura existente.
- **Anillo de Protección del Paisaje Urbano-Rural:** Definición de una franja de transición que evite impactos visuales y garantice la continuidad paisajística entre el suelo urbano y el suelo rústico.

#### 2. Movilidad Sostenible y Jerarquización Viaria

El modelo territorial de Los Molares debe reorganizar la movilidad interna mediante una jerarquización del viario que priorice la accesibilidad peatonal y la movilidad activa. Se propone:

- Rediseño de itinerarios peatonales y ciclistas en el núcleo urbano, asegurando recorridos accesibles y seguros.
- Regulación del tráfico rodado en el casco histórico, reduciendo la circulación de vehículos privados y potenciando la movilidad compartida.
- Creación de una circunvalación sur que desvíe el tráfico pesado del interior del municipio, mejorando la calidad del espacio público.
- Fortalecimiento de la conexión con municipios cercanos a través de transporte público y mejoras en la red de caminos rurales.

# 3. Espacios Públicos y Corredores Verdes

La red de espacios libres debe estructurar el municipio, funcionando como un sistema de relación social y ambiental. Se plantean:

- Corredores verdes y ejes peatonales que conecten las distintas zonas del casco urbano, integrando espacios de convivencia y esparcimiento.
- **Plazas y parques de proximidad** distribuidos equitativamente, fomentando la cohesión social y el acceso a áreas de recreo.
- Regeneración del entorno del arroyo y espacios periurbanos, creando áreas de esparcimiento y aumentando la conectividad ecológica.

# 4. Equidad Territorial y Equipamientos Estratégicos

El modelo territorial garantizará una distribución equilibrada de equipamientos para evitar desequilibrios urbanos. Se prevé:

- **Ubicación estratégica de nuevos equipamientos** en función del crecimiento poblacional y la accesibilidad.
- Refuerzo de las infraestructuras educativas, sanitarias y deportivas, asegurando su cobertura en todas las áreas del municipio.
- Integración de usos mixtos en el tejido urbano, favoreciendo una distribución equilibrada de servicios y actividades económicas.

# 5. Desarrollo Económico y Productivo

El modelo territorial debe potenciar el tejido productivo local, garantizando la sostenibilidad del crecimiento económico. Se establecen las siguientes estrategias:

- Ampliación y modernización del polígono industrial Las Chapas, fomentando su conectividad y atrayendo inversión productiva.
- Desarrollo de un parque agroindustrial vinculado al sector agrícola, promoviendo la economía local y el valor añadido de la producción agropecuaria.
- **Promoción del comercio de proximidad**, mediante incentivos y la revitalización del casco histórico como centro de actividad comercial.

## 6. Relación con el Entorno Natural y Protección del Paisaje

La preservación del medio natural es clave para la identidad territorial de Los Molares. Se plantea:

- Protección de los valores paisajísticos mediante el anillo de transición urbano-rural, evitando impactos negativos de nuevas infraestructuras.
- Revalorización de la red de caminos rurales, potenciando su uso para movilidad sostenible y turismo rural.
- Ordenación y control del crecimiento de infraestructuras energéticas renovables, asegurando su integración con el territorio y minimizando afecciones visuales.

# B.3. OBJETIVOS GENERALES, ESTRATÉGICOS Y AMBIENTALES DEL NUEVO PLAN

El planteamiento del nuevo modelo urbano-territorial de Los Molares, además de responder a las circunstancias concretas del municipio y solventar las problemáticas existentes, debe ir encaminado a dar respuesta a los principios generales de la ordenación establecidos en el artículo 4 de la LISTA, el cual establece que tienen carácter informador para la actividad territorial y urbanística y para los instrumentos de ordenación previstos en esta Ley, sin perjuicio de su aplicación directa, en defecto de estos últimos.

#### Viabilidad social

Las actuaciones que se propongan deberán orientarse al interés general y estar dimensionadas en función de la demanda racionalmente previsible, cumpliendo con la función social del suelo, estableciendo los equipamientos y las dotaciones que sean necesarios.

# • Viabilidad ambiental y paisajística

La ordenación propuesta deberá justificar el respeto y protección al medio ambiente, la biodiversidad y velar por la preservación y puesta en valor del patrimonio natural, cultural, histórico y paisajístico de Los Molares, adoptando las medidas exigibles para preservar y potenciar la calidad de los paisajes y su percepción visual. Asimismo, deberá garantizar el cumplimiento de las medidas necesarias para la adaptación, mitigación y reversión de los efectos del cambio climático.

# • Ocupación sostenible del suelo

Se deberán proponer crecimientos coherentes, evitando un consumo innecesario de suelo, mediante la transformación de nuevos suelos en casos justificados, manteniendo la colindancia con el núcleo urbano existente y siempre que se justifique que no existe una alternativa más adecuada para ubicar ese crecimiento en el pueblo consolidado.

# • Utilización racional de los recursos naturales y de eficiencia energética

Las actuaciones propuestas serán compatibles con una gestión sostenible e integral de los recursos naturales, y se basarán en criterios de eficiencia energética, priorizando las energías renovables y la valorización de los residuos.

## • Resiliencia

El modelo propuesto deberá tener capacidad para resistir una amenaza y para absorber, adaptarse y recuperarse de sus efectos de manera oportuna y eficiente, incluyendo la preservación y restauración de sus estructuras y funciones básicas.

#### Viabilidad económica

Las actuaciones de transformación urbanística que se planteen, tanto en suelo urbano como rústico, a ejecutar por la iniciativa privada, deberán justificar que disponen de los recursos económicos suficientes y necesarios para asumir las cargas y costes derivados de su ejecución y mantenimiento.

#### • Gobernanza en la toma de decisiones

Toma de decisiones en la planificación territorial y urbanística se fomentará la cooperación entre las Administraciones Públicas implicadas y los diferentes actores de la sociedad civil y del sector privado. El nuevo planeamiento general deberá servir como marco para coordinar las políticas sectoriales sobre su ámbito de conformidad con lo dispuesto en la ordenación territorial.

Por tanto, a modo resumen, estos principios quedan sintetizados en:

- El urbanismo y la ordenación territorial son funciones públicas.
- La nueva ocupación del territorio debe ser sostenible: desarrollo ordenado, buscando la regeneración ambiental, la cohesión social y el equilibrio territorial.
- La protección del medio ambiente y del patrimonio natural y cultural es parte sustantiva.

En base a los principios establecidos en la normativa autonómica, los criterios generales con carácter genérico para la redacción de un nuevo instrumento de ordenación general para el municipio de Los Molares son los siguientes:

- 1. Adaptar la normativa urbanística municipal a la legislación actual. Desde la entrada en vigor, en 1999, de las actuales Normas Subsidiarias de Ordenación Urbana y su posterior Adaptación Parcial a la LOUA de 2008, han sido aprobadas distintas disposiciones legales y reglamentarias que afectan al régimen del suelo y planeamiento urbanístico, principalmente en el contexto regional, con la nueva Ley 7/2021 de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) y su reglamento.
- 2. Incidir en la mejoría de la calidad de vida. A través de las posibilidades que ofrece el planeamiento urbanístico como marco regulador de intensa incidencia en la transformación física y funcional del pueblo.
- **3. Trabajar con el presente pensando en el futuro.** Planificar para los años venideros con políticas progresivas a implementar en el tiempo, que no sean contradictorias con poner en valor los territorios
- **4. Aprovechar la experiencia en el proceso de implementación de otros planes.** El plan propone y, más allá de los aconteceres del futuro, hay que implementarlo basado en la experiencia, buscando la utilidad y servicio a las personas, generando un documento claro y accesible.
- **5.** Adecuarlo al dinamismo del núcleo poblacional de Los Molares y de la totalidad del municipio, con la flexibilidad necesaria para **dar respuestas ágiles de manera no traumática.**
- **6. Modelo Territorial.** El que se deriva de las leyes, los planes supramunicipales y las políticas sectoriales, contando con la normativa urbanística vigente a revisar, y pasando por el modelo de desarrollo municipal.
- **7. Incorporación de las energías alternativas**. Con objeto de ayudar en la crisis energética, y coadyuvar en la incorporación de instalaciones para energías verdes.

- **8.** Instrumentos que faciliten la gestión. Que faciliten el acceso a la información disponible a técnicos municipales y demás usuarios.
- **9.** Cartografía actualizada. Que permita su integración en un Sistema de Información Geográfica interoperable con otras Infraestructuras de Datos Espaciales.

# PRINCIPIOS PARA LA PLANIFICACIÓN URBANA EN LOS MOLARES (SEVILLA)

La planificación urbana de Los Molares debe orientarse hacia un modelo sostenible, integrador y funcional que preserve la identidad del municipio y optimice el uso del suelo consolidado. Para ello, se establecen los siguientes principios estratégicos, alineados con las necesidades locales y las directrices del planeamiento vigente:

# 1. Conservación y Fortalecimiento de la Identidad Urbana

La estrategia territorial debe priorizar la consolidación y revitalización del tejido urbano existente antes que la ocupación de nuevos suelos, promoviendo la rehabilitación y regeneración de espacios infrautilizados. La preservación de la morfología urbana, el respeto por las preexistencias arquitectónicas y la integración de nuevas intervenciones de forma armónica permitirán reforzar el carácter identitario del municipio, evitando la dispersión urbana y fomentando un crecimiento compacto y sostenible.

# 2. Movilidad Sostenible y Jerarquización de Desplazamientos

El modelo de movilidad debe estructurarse en función de los distintos niveles de desplazamiento, priorizando los modos sostenibles y accesibles. En los entornos tradicionales, el peatón debe prevalecer sobre el vehículo motorizado, favoreciendo la implantación de itinerarios seguros y accesibles, así como la reducción del impacto del tráfico rodado. Se promoverá la movilidad activa a través de la mejora de la infraestructura peatonal y ciclista, reforzando la conectividad interna y con los núcleos urbanos del entorno.

#### 3. Red de Espacios Libres como Estructurador Urbano

La configuración de una red de espacios libres es fundamental para articular las diferentes zonas del casco urbano, generando corredores de relación social donde se ubiquen los principales equipamientos. Esta red debe diseñarse con criterios de cohesión territorial, garantizando la continuidad espacial y funcional entre plazas, parques y áreas de recreo, de manera que los ciudadanos puedan reconocer y apropiarse del espacio público. La disposición estratégica de estos ámbitos permitirá generar entornos de alta calidad urbana, mejorando la habitabilidad y el bienestar social.

# 4. Equidad Territorial y Armonización de Equipamientos

Para garantizar la cohesión social y evitar fenómenos de segregación, se propone la implantación de estándares homogéneos de equipamientos en todo el municipio. La dotación de servicios públicos, infraestructuras educativas, sanitarias, culturales y recreativas debe distribuirse de manera equitativa, asegurando su accesibilidad para toda la población y favoreciendo el equilibrio entre los diferentes sectores urbanos.

#### 5. Fomento de la Actividad Cultural

El desarrollo cultural constituye un eje fundamental para la dinamización social y económica del municipio. Se impulsará el incremento de la oferta cultural local a través de la creación y diversificación de espacios dedicados a actividades artísticas, patrimoniales y educativas. La revitalización del casco histórico como foco cultural, así como la promoción de eventos y actividades que refuercen la identidad local, contribuirán a consolidar Los Molares como un referente en su ámbito comarcal.

# 6. Promoción del Deporte y el Espacio Público Recreativo

Se fomentará la creación y mejora de infraestructuras deportivas tanto de carácter público como privado, garantizando su integración en la trama urbana y su accesibilidad. Se priorizará la adecuación de espacios deportivos al aire libre y la habilitación de instalaciones multiusos que permitan la práctica de diversas disciplinas, promoviendo hábitos de vida saludable entre la población.

# 7. Relación con el Entorno Natural y Red de Caminos Públicos

El municipio cuenta con un entorno natural de alto valor paisajístico que debe ser potenciado como recurso estratégico para la sostenibilidad y la identidad local. Se plantea la recuperación y puesta en valor de la red de caminos públicos como infraestructuras de movilidad blanda, facilitando la conexión con el medio natural y fomentando el ecoturismo, el senderismo y el uso sostenible del territorio. Estas acciones permitirán reforzar el vínculo de la ciudadanía con su entorno y preservar los valores ambientales del municipio.

# 8. Participación Ciudadana y Gobernanza Urbana

Para garantizar un proceso de planificación eficaz y alineado con las necesidades reales de la población, se establecerán mecanismos de participación activa y efectiva en todas las fases de elaboración del Plan. Se promoverán espacios de consulta, talleres y dinámicas de gobernanza participativa que permitan a la ciudadanía, los agentes sociales y económicos involucrarse en la toma de decisiones, asegurando así un urbanismo más inclusivo y transparente.

# B.4. AVANCE DE LA SITUACIÓN BÁSICA DEL SUELO

Desde la Ley de Suelo de 12 de mayo de 1956 se mantiene en el Derecho urbanístico una clasificación tripartita de suelo, incorporada hoy día a través de la legislación autonómica urbanística. Las primeras clases de suelo que se crearon en la referida Ley eran las de rústico, urbanizable y urbano.

Con la Ley de Suelo estatal de 2007 y el actual Texto Refundido de 2015, el Estado ha desistido de clasificar suelo, al considerar que dicha técnica es de carácter urbanístico, y por tanto le compete al Legislador autonómico.

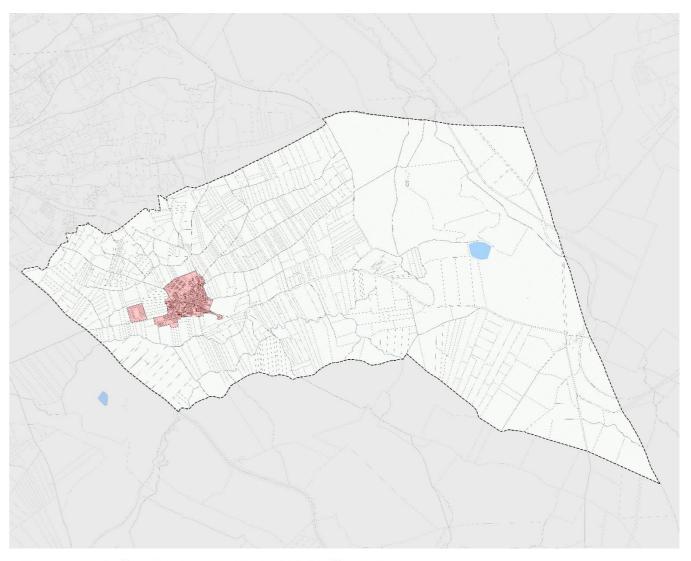
#### SITUACIÓN BÁSICA DEL SUELO EN EL TÉRMINO MUNICIPAL

A tenor a lo que se recoge en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, en su Capítulo I, la clasificación del suelo se divide en suelo urbano y suelo rústico.

En el Artículo 13 de la LISTA se definen las condiciones que deben cumplir los suelos para clasificarlos como urbanos, y en el Artículo 14 para clasificarlos como rústicos.

Como escenario de partida para el planteamiento del nuevo modelo urbano del municipio, se toma lo reflejado en el planeamiento en vigor y el estudio de los nuevos ámbitos cuyo desarrollo, a fecha de la redacción del presente plan, cumplan las condiciones que se definen en el Art. 13 de la LISTA para darle cobertura legal.

Además, se tendrá en cuenta las consideraciones de la administración municipal, en cuanto a las circunstancias actuales del municipio, así como el nuevo contexto urbanístico y territorial establecido por la LISTA.



# IDENTIFICACIÓN DE SUELO URBANO Y RÚSTICO

en base a la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía. (LISTA)



#### **SUELO URBANO**

ART 13 + DISPOSICIÓN TRANSITORIA (LISTA + RLISTA)



## SUELO RÚSTICO

ART 14 + DISPOSICIÓN TRANSITORIA (LISTA + RLISTA)

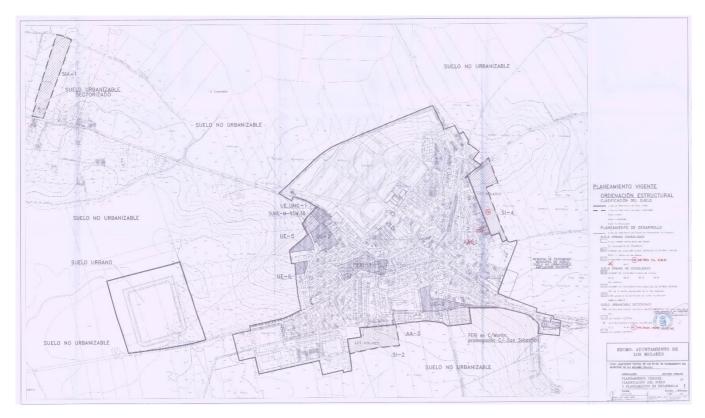
#### **AVANCE DE SUELO URBANO**

El Plan Básico de Ordenación Municipal, para establecer la clasificación del suelo, partirá de la regla a) de la Disposición Transitoria Primera de la LISTA, y por ello analizará la clasificación del suelo según el planeamiento vigente y su ejecución, y la adecuación de la misma a las determinaciones de la LISTA y de su Reglamento General, en particular a los artículos 13 de la ley y 19 de su reglamento.

Atendiendo a estas directrices, se analizan los distintos suelos para determinar cuáles cumplen con las condiciones anteriores, y así incluirlos en el suelo urbano, delimitando a su vez, el suelo rústico del término.

Conociendo los procesos urbanísticos que se han dado a lo largo de los años en el municipio y partiendo del planeamiento vigente, parece acertado pensar que dentro del suelo urbano podrán estar los terrenos ya clasificados como tal en las Normas Subsidiarias y la posterior Adaptación parcial a la LOUA, los terrenos transformados urbanísticamente, que cuenten con acceso rodado por vía urbana y conexión en red con los servicios básicos y aquellos que estén ocupados por la edificación, al menos, en las dos terceras partes del espacio apto para ello.

En primer lugar, la situación actual de suelo urbano vigente en Los Molares, según el planeamiento anterior.



Partiendo del límite actual del suelo urbano definido en el planeamiento vigente y estudiando su trazado sobre la cartografía y la realidad física actual, la superficie de suelo urbano se mantiene, modificando ligeramente su trazado siempre que el nuevo ajuste cumpla lo que se define en el artículo 13 de la nueva ley andaluza.

Se ha analizado el perímetro del núcleo urbano, y se ha detectado una única situación particular de estudio para modificar la delimitación del suelo urbano.

A partir de esas premisas, el límite del suelo urbano se modifica y se adapta a la realidad física. Los suelos clasificados como Suelo Urbanizable Sectorizado en el plan vigente cambian, ya que los SI (uso global industrial) no se han ejecutado, y en el caso del SIA-1 (uso global industrial agropecuario) se ubica lejos del núcleo y no cumple con lo que recoge el artículo 13.

Sin embargo, en la zona noroeste del núcleo, en la zona delimitada entre las calles Ladrillar y el camino de Utrera, que inicialmente tenía un uso ganadero, en la actualidad ha dejado de tener dicho uso, están en la trama urbana, cuenta con acceso rodado y con infraestructuras urbanas y tiene construcciones residenciales en uso ocupando 2/3 partes del ámbito.

Por sus condiciones y por ajustarse a lo que se define en el artículo 13 de la LISTA, se ajusta el límite al borde definido por la calle Ladrillar.

Con todo ello el límite se modifica en esa zona tal que:





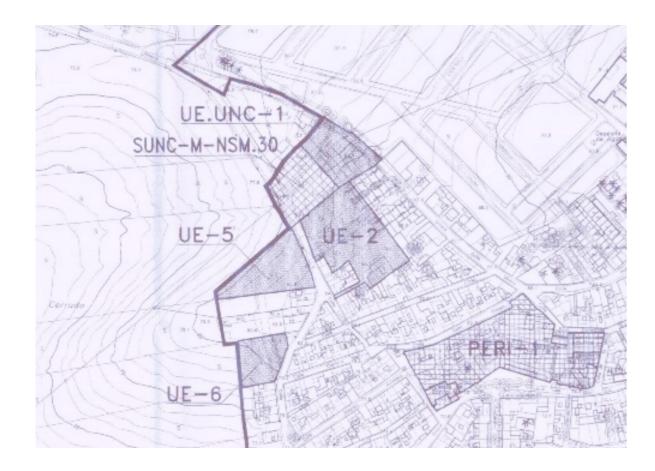


Límite en planeamieto vigente

Límite en planeamieto vigente

Modificación del límite

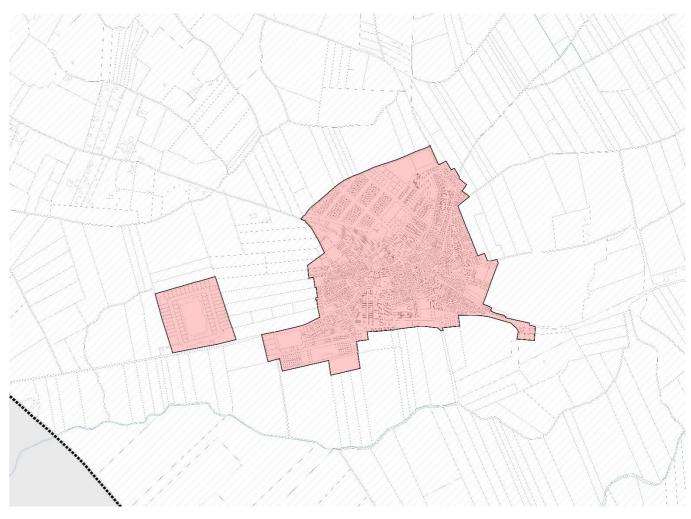
Hay que destacar que existen ámbitos que están dentro de la delimitación de suelo urbano desde el planeamiento vigente anterior, y que, en la actualidad, no se encuentran desarrollados; son los ámbitos determinados como SUNC-M-NSM-30, UE-UNC-1, UE-5, UE-2, UE-6, UE-9, PERI en C/Morón prolongación C/ San Sebastián.





Como resultado del presente análisis y en cumplimiento de la normativa urbanística vigente, la propuesta de delimitación del suelo urbano se establece en función de los criterios de consolidación edificatoria, dotación de infraestructuras y continuidad con la trama urbana existente.

En consecuencia, la nueva delimitación del suelo urbano responde a la normativa actual, considerando los ámbitos consolidados y aquellos sectores en desarrollo que cuentan con planeamiento aprobado o en tramitación.



Por contraposición, el resto del término municipal mantendría su clasificación como suelo rústico, en conformidad con la legislación aplicable.

## **AVANCE DEL SUELO RÚSTICO**

Por otro lado, la LISTA define y categoriza el suelo rústico tal que:

Artículo 14. Suelo rústico.

- 1. Integran el suelo rústico los terrenos que se deban incluir en alguna o algunas de las siguientes categorías:
  - a) Suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial. Este suelo incluye 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 necesarios para su delimitación o identificación cuando así se contemple en dicha legislación, un régimen jurídico sobre los usos del suelo que demande para su integridad y efectividad su clasificación como suelo rústico.
  - b) Suelo rústico preservado por la existencia acreditada de procesos naturales o actividades antrópicas susceptibles de generar riesgos, lo que hace incompatible su transformación mediante la urbanización mientras subsistan dichos procesos o actividades.
  - c) Suelo rústico preservado por la ordenación territorial o urbanística, que incluye los terrenos cuya transformación mediante la urbanización se considere, por los instrumentos de ordenación territorial o urbanística, incompatible con la consecución de los fines y objetivos establecidos en dichos instrumentos por razones de sostenibilidad, protección de los recursos culturales, racionalidad y viabilidad, o por los valores en ellos concurrentes: ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales, paisajísticos, y aquellos que deban ser reservados para usos de interés general, atendiendo a las características y condiciones del municipio.
  - d) Suelo rústico común, que incluye el resto del suelo rústico del término municipal.
- 2. Se identificarán como hábitat rural diseminado existente los terrenos que constituyen el ámbito territorial sobre el que se ubica un conjunto de edificaciones sin estructura urbana y ligadas en su origen a la actividad agropecuaria y del medio rural, que poseen características propias que deben preservarse y que pueden demandar algunas infraestructuras, dotaciones o servicios comunes para cuya ejecución no se precise una actuación urbanizadora.
- 3. Respecto de las categorías de suelo rústico contenidas en los párrafos a), b) y c) del apartado 1 y el hábitat rural diseminado del apartado 2, el acuerdo de aprobación de los actos o disposiciones necesarios para su delimitación e identificación en los instrumentos de ordenación territorial o urbanística será remitido por la Administración que lo hubiera adoptado al Registro de la Propiedad, para su incorporación y constancia en la aplicación gráfica registral a que se refiere el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, junto con la delimitación georreferenciada de su ámbito espacial. La evaluación preliminar de las propuestas de ordenación consiste en la aplicación de varios de los indicadores, en base al diagnóstico realizado del término municipal, a una o varias de las ordenaciones probables, confirmando así que la "dirección" propuesta en el documento de Avance es coherente con lo diagnosticado, y que efectivamente sirve, o puede servir, para suplir una gran parte de las carencias identificadas en el municipio. Permite, además, poner en foco en necesidades concretas que necesitarán un especial estudio y desarrollo en las fases posteriores de la redacción del PBOM, pudiendo afectar estas a todo o parte del municipio.

#### **CATEGORIAS DE SUELO RÚSTICO**

Los suelos del término que no tienen la consideración de urbanos son rústicos, según se intuye de la literalidad, tanto del art. 14 de la LISTA como del art. 20 del Reglamento. Dicho suelo rústico, según lo establecido en ambos preceptos normativos, se clasifica en diversas categorías que buscan regular y preservar su uso de acuerdo con diferentes criterios. Estas categorías son fundamentales para definir el régimen jurídico y las limitaciones aplicables a cada tipo de suelo rústico. Son las siguientes:

• Suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial

Este suelo incluye 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 necesarios para su delimitación o identificación cuando así se contemple en dicha legislación, un régimen jurídico sobre los usos del suelo que demande para su integridad y efectividad su clasificación como suelo rústico.

• Suelo rústico preservado por la existencia acreditada de procesos naturales o actividades antrópicas susceptibles de generar riesgos

Incluirá aquellas áreas en la que se acredite la existencia de dichos procesos o actividades susceptibles de generar riesgos, lo que hace incompatible su transformación mediante la urbanización mientras subsistan dichos procesos o actividades.

• Suelo rústico preservado por la ordenación territorial o urbanística

Incluye los terrenos cuya transformación mediante la urbanización se considere, por los instrumentos de ordenación territorial o urbanística, incompatible con la consecución de los fines y objetivos establecidos en dichos instrumentos por razones de sostenibilidad, protección de los recursos culturales, racionalidad y viabilidad, o por los valores en ellos concurrentes: ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales, paisajísticos, y aquellos que deban ser reservados para usos de interés general, atendiendo a las características y condiciones del municipio.

• Suelo rústico común

Incluirá el resto del suelo rústico del término municipal.

#### CATEGORÍAS DEL SUELO RÚSTICO DE LOS MOLARES

En este documento, en grado de Avance, se hace la asignación de terrenos a estas categorías de suelo rústico, de acuerdo con el artículo 14 de la LISTA, apoyada en los datos de la información urbanística recabada hasta la fecha, y tenido presente los objetivos y criterios del presente PBOM.

# A. SUELO RÚSTICO ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR LEGISLACIÓN SECTORIAL

Comprende aquellas unidades que se consideran con un alto valor ecológico, medioambiental y/o paisajístico, y que, por tanto, para las que se pretende armonizar la conservación de los valores naturales y paisajísticos con el aprovechamiento de formas tradicionales de explotación (cuando los hubiera) manteniendo su estado actual y procurando la restauración hacia ese estado, cuando hubiera áreas degradadas que así lo exigieran.

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

Los ámbitos que en el presente Avance tienen la consideración de Suelo Rústico especialmente protegido por legislación sectorial, son:

#### SRepls-VP. Vías pecuarias y futuras variantes

Las Vías Pecuarias son elementos fundamentales en la estructura del territorio y se desea la protección de los ámbitos de los mismos.

La futura modificación o trazado alternativo, previo deslinde de aquellos tramos que penetran en suelo urbano, que finalmente resulte, también serán protegidos bajo esta categoría. No obstante, este trazado alternativo, quedará remitido al informe pertinente de la Consejería de Medio Ambiente.

Las vías pecuarias existentes en el municipio son las siguientes:

- Cañada Real de Utrera a El Coronil
- Cordel de la Fuente de la Higuera
- Vereda de Utrera
- Colada de Los Puertos
- Cañada Real de Morón a Sevilla
- Cañada Real de Piedra Hincada

# SRepls-DPH. Dominio Público Hidráulico y ribera de cauces

El dominio público hidráulico, destacando los cauces de arroyos y la ribera de los mismos, serán otros de los elementos clave a proteger, como elementos naturales de importancia, y con el objetivo, entre muchos otros, de facilitar la recuperación de la vegetación natural que actualmente se encuentra desaparecida.

Los cauces existentes en el municipio son los siguientes:

- Arroyo de Calzas Anchas
- · Arroyo de Guadairilla
- · Arroyo de San Julián
- · Arroyo del Sarro

# SRepls-DPV. Dominio público viario

Los ejes viarios y sus ámbitos correspondientes, serán igualmente protegidos de cualquier actuación.

La red viaria regional se compone de:

- A-360: carretera con inicio en Alcalá de Guadaíra y final en Morón de la Frontera y que trascurre al este del municipio.
- · A-375: carretera con inicio en Utrera y final en Puerto Serrano y que limita el municipio al oeste.
- · SE-4202: ramal con origen en la A-375 hasta Los Molares.
- SE-4201: origen en la SE-4202 (Los Molares) y final en la A-360.
- SE-5205: carretera con inicio en la A-360 y final en la SE-5206, y que trascurre al sureste del municipio.

#### B. SUELO RÚSTICO PRESERVADO POR LA ORDENACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA

La norma reconoce este carácter de suelo rústico a los terrenos que el planeamiento general considere necesario preservar, tanto por los valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, como por su valor agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales. Por tanto, la legislación estatal reconoce la plena capacidad del planeamiento general para apreciar unos valores determinados en unos terrenos, aun cuando no vengan reconocido por el planeamiento supramunicipal o sectorial vigentes.

En cualquier caso, la apreciación de estos valores no es arbitraria, sino que debe apoyarse en los datos de la realidad, y en concreto, en los datos de las memorias de información y diagnóstico ambiental redactados, y específicamente en la información del Estudio de Impacto Ambiental.

De esta forma, la propuesta realizada de adscripción de terrenos a la categoría de Suelo rústico preservado por la ordenación urbanística permite distinguir diferentes zonas merecedoras de algún grado de protección y preservación de los procesos de urbanización y edificación, en función de sus características ambientales (en sentido amplio) de sus usos y de su posición territorial.

En esta categoría diferenciamos:

# SRpou-GER. Área de protección del paisaje rústico del entorno urbano

Se propone la delimitación de un ámbito de transición circundante al suelo urbano, cuya distancia será determinada en el desarrollo del plan, con el objetivo de preservar la relación visual y paisajística entre el entorno urbano y el rústico. Esta franja de protección garantizará la integración armónica del núcleo urbano en su contexto territorial, evitando impactos paisajísticos derivados de futuras implantaciones que puedan generar distorsión tanto desde el ámbito rural hacia la ciudad como en sentido inverso.

Asimismo, esta zona de amortiguación permitirá la salvaguarda de la corona urbana y otros elementos estratégicos, como los accesos al municipio desde la SE-4202, minimizando las afecciones visuales que pudieran derivarse de desarrollos no compatibles con la identidad paisajística del territorio. De este modo, se refuerza la puesta en valor del paisaje como un elemento clave en la identidad de Los Molares, asegurando su conservación y potenciando su calidad estética y funcional.

# C. SUELO RÚSTICO COMÚN

Conformado por aquellas unidades que no se consideran adecuadas para un desarrollo urbano racional y sostenible, de acuerdo con el modelo territorial adoptado por el Avance del Plan, debiendo quedar garantizada la preservación de su carácter rural, manteniendo y potenciando la producción y el uso agrícola y ganadero, posibilitando la implantación de determinados usos en circunstancias adecuadas, que no deterioren ni entren en incompatibilidad con la adecuada preservación del medio y el hábitat rural.

En el presente Avance tiene la consideración de Suelo Rústico Común de carácter natural o rural, el resto de suelo no incorporado al suelo urbano y no incluido en suelo rústico protegido en las categorías anteriores.

Todas las decisiones adoptadas y definidas en relación con el Suelo Rústico y sus diferentes categorías, en este Avance de Plan Básico de Ordenación Municipal de Los Molares han sido tomadas en acuerdo con el equipo de gobierno del Ayuntamiento del municipio.

En base a esta delimitación de Suelo Urbano y definición de Suelo Rústico, la situación básica del suelo en la totalidad del término municipal de Los Molares supondría las siguientes superficies resultantes:

	Superficie (m²)	На
Término municipal	42.932.574	4.293,25
	Superficie (m²)	% RESPECTO DEL TOTAL
SUELO URBANO (SU) Art. 13 +DT +RLISTA	758.717	2%
SUELO RÚSTICO (SR) Art. 14 +DT +RLISTA	42.173.857	98%



B.5. APROXIMACIÓN A LAS PREVISIONES DE RECURSOS FINANCIEROS Y A LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA PROPUESTA DEL PLAN

# B.5. APROXIMACIÓN A LAS PREVISIONES DE RECURSOS FINANCIEROS Y A LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA PROPUESTA DEL PLAN

# **JUSTIFICACIÓN**

El artículo 62.1.a.4 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía establece que los instrumentos de ordenación urbanística deberán incorporar, en función de su alcance y determinaciones, entre otros, una memoria económica, que contendrá un estudio económico financiero y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica y una memoria de viabilidad económica.

En este sentido, el artículo 22.1. 4 y ss del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, determina la necesidad de incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica.

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

Es necesario aclarar que el contenido del apartado 5 es declarado inconstitucional por Sentencia TC (Pleno) 143/2017, de 14 de diciembre («B.O.E.» 17 enero 2018).

El artículo 65 de la LISTA sobre el Plan Básico de Ordenación Municipal señala que el PBOM tiene por objeto establecer, en el marco de la ordenación territorial, el modelo general de ordenación del municipio, que comprende, entre otros, la clasificación del suelo con la delimitación del suelo urbano y del suelo rústico y la delimitación del sistema general de espacios libres, así como las determinaciones básicas de la ordenación urbanística detallada del suelo urbano, como son la división del ámbito en diferentes zonas en función de sus usos globales y pormenorizados, los sistemas generales y locales, conforme a los estándares que se establezcan reglamentariamente, las directrices para la intervención en la ciudad existente, y la delimitación de las actuaciones urbanísticas o de transformación urbanística que se estimen convenientes o necesarias. Todo ello podrá ser modulado reglamentariamente en función de las características propias del municipio.

El resultado de estas determinaciones permite concluir, de acuerdo con el artículo 62 de la LISTA, que el PBOM deberá incorporar una Memoria Económica con los siguientes apartados:

- A. Estudio Económico Financiero
- B. Informe de sostenibilidad económica
- C. Memoria de Viabilidad Económica.

Sin embargo, esta trilogía documental resulta de aplicación complicada, ya que es difícil discernir las diferencias objetivas de cada documento.

Por el contrario, resulta esclarecedora la detallada descripción del artículo 85 del Reglamento que desarrolla la LISTA sobre el contenido documental de los Instrumentos de ordenación urbanística, más alineada con la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, descartando el estudio económico financiero

- 3. Al objeto de justificar su sostenibilidad y viabilidad económica, conforme a lo establecido respectivamente en los artículos 22.4 y 22.5 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y en el artículo 4.2.f) de la Ley, los instrumentos de ordenación urbanística detallada de las actuaciones de transformación urbanística incluirán:
- a) Una **memoria de sostenibilidad económica** con el siguiente contenido:
- 1º. El impacto de las actuaciones urbanizadoras en las haciendas públicas afectadas mediante un análisis comparado entre los costes ocasionados por la implantación y el mantenimiento de los suelos dotacionales públicos, las infraestructuras y servicios técnicos necesarios o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes con relación a los ingresos públicos derivados de la ejecución urbanizadora y edificatoria que las actuaciones proporcionan.
- 2°. La suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.
- b) Una **memoria de viabilidad económica** con el siguiente contenido:
- 1°. Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar.

La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.

- 2°. Las **determinaciones económicas básicas** relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, la estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.
- 3°. El **análisis de la inversión** que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido, en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación.

El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de esta, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.

B.5. APROXIMACIÓN A LAS PREVISIONES DE RECURSOS FINANCIEROS Y A LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA PROPUESTA DEL PLAN

- 4°. El **horizonte temporal** que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.
- 5°. La **evaluación de la capacidad pública** necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.

La STS 14-3-17 (rec casación 646/16) –EDJ 2017/18556-expone la diferencia existente entre los conceptos de Estudio Económico Financiero (EEF), vinculado a la viabilidad económica, y de Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica (ISE), asociada a dos aspectos distintos como son, por un lado, la justificación de la suficiencia del suelo productivo previsto y, por otro, el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas intervinientes y receptoras de las nuevas infraestructuras y responsables de los servicios resultantes.

Desde una perspectiva temporal el estudio económico-financiero o de viabilidad económica debe prever «el coste de ejecución de la actuación y las fuentes de financiación de la misma». Sin embargo, el informe de sostenibilidad económica ha de considerar «el coste público del mantenimiento y conservación de los nuevos ámbitos resultantes en función de los ingresos que la puesta en carga de la actuación vaya a generar para las arcas de la Administración de que se trate», por lo que «no se ha de limitar a un momento o período temporal limitado, sino que ha de justificar la sostenibilidad de la actuación para las arcas públicas desde el momento de su puesta en marcha y en tanto siga generando responsabilidad para la Administración competente respecto de las nuevas infraestructuras y servicios necesarios».

En definitiva, se declara que «el Estudio Económico debe demostrar la viabilidad económica de una intervención de ordenación detallada en un Sector o ámbito concreto y el informe o memoria de sostenibilidad económica debe garantizar analíticamente que los gastos de gestión y mantenimiento de las infraestructuras y servicios en ese Sector o ámbito espacial pueden ser sustentados por las Administraciones públicas, en especial la Administración local competente en la actividad urbanística».

Esta dualidad que descarta el estudio económico financiero se ha contrastado consultando la jurisprudencia, que no ofrece la existencia alguna de una tercera finalidad que deba ser analizada. Por el contrario, establece una equivalencia entre la viabilidad económica y el estudio económico financiero ya incluido en art.12.4 Reglamento de Planeamiento Urbanístico (RPU), aprobado por Real Decreto 2159/78.

Se concluye así que el PBOM incluirá

- A. Memoria de sostenibilidad económica
- B. Memoria de viabilidad económica

El apartado 3. b. 1º del artículo 85 del reglamento LISTA señala que:

El Estudio Económico Financiero o Memoria de Viabilidad Económica debe incluir en su redacción un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar, analizando el incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de

forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.

#### CONCLUSIÓN

El contenido del Avance no incluye parámetros urbanísticos, por lo que el contenido del Estudio Económico Financiero debe aplazarse a la formulación del documento preliminar del PBOM.

# **ACTUACIONES ESTRATÉGICAS**

Dentro del programa desarrollado por este documento de Avance de Plan Básico de Ordenación Municipal se proponen una serie de actuaciones fundamentales.

Son intervenciones urbanas integrales en ámbitos espaciales determinados donde confluyen proyectos o estrategias de intervención, para concretar el modelo de ocupación territorial. Su planeamiento, gestión y seguimiento garantizan las condiciones favorables para detonar procesos de revitalización y desarrollo en piezas urbanas ejemplares para el pueblo, mediante la concurrencia de acciones e inversiones de las distintas administraciones - Europea-General, Autonómica, Local-, el sector privado y otros Entes público-privados.

Deben impulsarse desde el momento de la redacción de este documento por parte de la Administración Local como promotor del proyecto, debiendo priorizar las gestiones necesarias para obtener los recursos necesarios para garantizar su adopción y ejecución, con el fin de alcanzar los objetivos propuestos para este nuevo modelo de pueblo.

Aunque todas ellas son fundamentales para el objetivo final, definimos diferentes actuaciones con carácter prioritario que deben primar en su gestión y puesta en marcha.

Actuaciones Estratégicas		Posibles agentes de Financiación
Ejes viarios estructurantes – Zona Sur Circunvalación	х	Administración autonómica- Diputación- Promoción privada (desarrollos suelos)
Actuaciones de sensibilidad ambiental – Casco histórico – Zona Castillo	x	Administración Europea – Estatal – Autonómica – Diputación- Local
Ejes viarios estructurantes – Zona Oeste Circunvalación	x	Promoción privada (desarrollos suelos)
Consolidación de ámbitos de suelo urbano		Promoción privada (desarrollos suelos)
Ejes viarios estructurantes – Zona Este Circunvalación		Promoción privada (desarrollos suelos)
Ampliación de zonas de actividades económicas- Polígono industrial		Promoción privada (desarrollos suelos) + Administración local



