

FASE III RESUMEN EJECUTIVO



Ayuntamiento
de Los Molares
Promotor

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

COORDINACIÓN Y DIRECCIÓN DE EQUIPO URBANÍSTICO



Ayuntamiento
de Los Molares
Promotor

Diputación
Provincial
de Sevilla
Organismo financiador



ÍNDICE

A. MEMORIA DE DIAGNÓSTICO..... 5

B. MEMORIA DE PROPUESTA.....29

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

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 (Nº HABITANTES)	AUMENTO POBLACIONAL (Nº HABITANTES)			AUMENTO POBLACIONAL GLOBAL (2000-2023)			AUMENTO PORCENTUAL			AUMENTO PORCENTUAL GLOBAL (2000-2023)				
2000	2.674	636			885			23,78%			33,10%				
2010	3.310														
2020	3.518		208	41					6,28%	1,17%					
2023	3.559														

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.

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

- 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:
 - **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
 - **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.

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.

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

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

A	nº de Parcelas	E	Otras edificaciones
B	nº de Subparcelas	F	Superficie total de ámbito propuesto (m2s)
C	nº de Edificaciones residenciales	G	Superficie. Ocupada (m2s)
D	nº de Piscinas	H	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 á**

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.

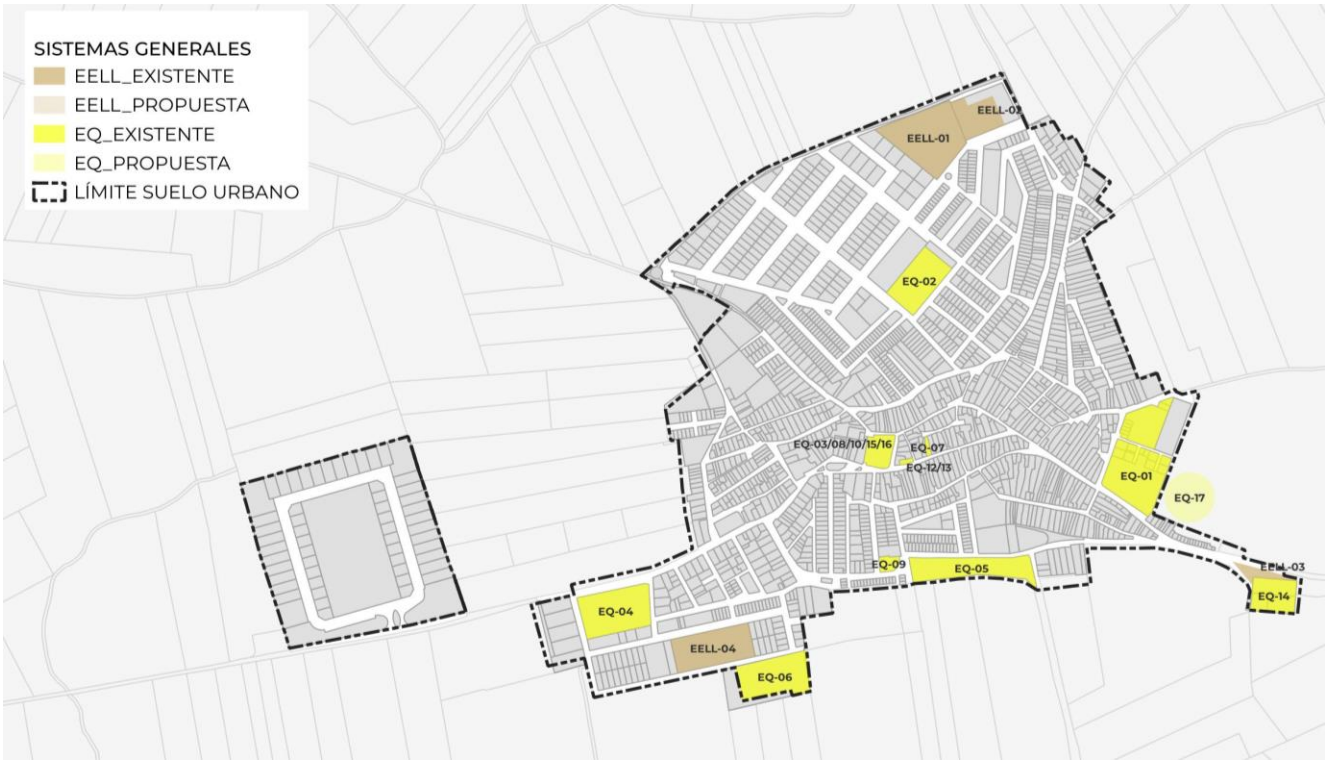
Sin embargo, en el contexto específico de Los Molares, esta distinción tradicional entre sistema general y sistema local resulta especialmente compleja. Dado el tamaño relativamente reducido del municipio, muchas dotaciones, especialmente los equipamientos, cumplen funciones que trascienden el ámbito 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.



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

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.

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 travessando 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

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.

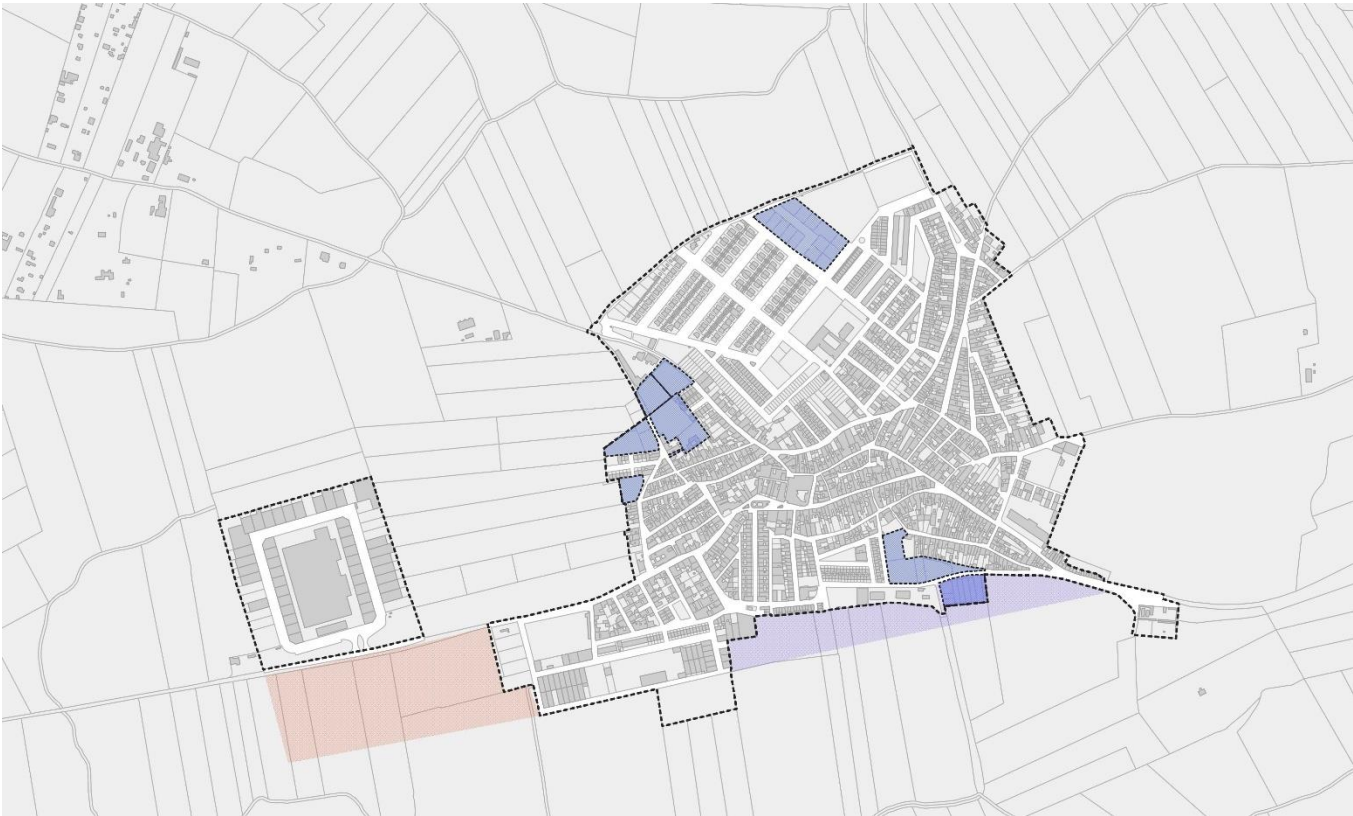
INDUSTRIAL

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

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

