

PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL CORIPE



FASE III: DOCUMENTO DE AVANCE

DOCUMENTO URBANÍSTICO – D. PROPUESTA

FECHA: 1 DE ABRIL DE 2025

EQUIPO REDACTOR:
SPANIARQ T10 SERVICIOS DE ARQUITECTURA SLP

DIRECTOR-COORDINADOR:
D. JOSÉ MANUEL MELÉNDEZ RODRÍGUEZ





FASE III

Documento de Avance

DOCUMENTO URBANÍSTICO-D. PROPUESTA



ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN - IDEA DE CIUDAD PARA CORIPE.....	5
2. ALTERNATIVAS	6
2.1 Alternativa 0.....	6
2.2 Alternativa 1.....	11
2.3 Alternativa 2.....	17
2.4 Criterios de selección y alternativa elegida	24
3. DESCRIPCIÓN DE LA ALTERNATIVA ELEGIDA. AVANCE DE LA SITUACIÓN BÁSICA DEL SUELO DE LA TOTALIDAD DEL TÉRMINO MUNICIPAL	27
3.1 Suelo urbano	29
3.1.1 Suelos clasificados como no urbanizables por el PGV que tienen la consideración de suelo urbano en el Avance del PBOM por cumplir los requisitos del artículo 13 de la LISTA.	30
3.1.2 Suelos clasificados como urbanos por el PGV que tienen la consideración de suelo rústico en el Avance del PBOM.....	32
3.1.3 Suelos clasificados como urbanizables en el PGV que tienen la consideración de suelo rústico.	34
3.1.4 Revisión y ajuste de los bordes del suelo urbano.....	35
3.2 Suelo rústico.....	37
4. DESCRIPCIÓN DE LA ALTERNATIVA ELEGIDA. PROPUESTA DE ORDENACIÓN PARA EL MUNICIPIO	43
4.1 Propuestas para el término municipal.....	43
4.1.1 Categorías y zonificación del suelo rústico	43
4.1.2 Red de infraestructuras verdes	46
4.1.3 Identificación de bienes con posible valor patrimonial	47
4.2 Propuestas para el núcleo urbano	48
4.2.1 Dotaciones.....	48
4.2.1.1 Sistema General de Espacios Libres y Zonas Verdes	48
4.2.1.2 Sistema General de Equipamientos Comunitarios.....	51
4.2.1.3 Sistema General de Movilidad	53
4.2.1.4 Infraestructuras y servicios técnicos	56



4.2.1.5	Sistemas locales.....	58
4.2.2	Actuaciones urbanísticas	59
4.3	Nueva regulación para favorecer la diversidad tipológica residencial.....	65
4.4	Nueva regulación para el establecimiento de condiciones estéticas y de imagen urbana.....	65
4.5	Propuesta del PBOM en relación a los crecimientos.....	66
4.5.1	Identificación de ATU delimitada y ordenada en suelo urbano.....	66
4.5.2	Propuesta de nueva delimitación de ATU de nueva urbanización en suelo rústico	67
4.5.3	Eliminación de ámbitos de actuación establecidos en el planeamiento vigente y no desarrollados	68
4.5.4	Directrices de crecimiento	70
5. MODELO DE CIUDAD Y TERRITORIAL PROPUESTO A MEDIO Y LARGO PLAZO Y JUSTIFICACIÓN DE LA COHERENCIA DE LAS DETERMINACIONES CON LOS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y AMBIENTAL		74
6. OBJETIVOS GENERALES, ESTRATÉGICOS Y AMBIENTALES DEL NUEVO PLAN EN RELACIÓN CON EL MODELO DE CIUDAD		78
7. DIRECTRICES DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE, RECURSOS NATURALES Y EL PAISAJE, ASÍ COMO LAS RELATIVAS AL PATRIMONIO		80
8. CRITERIOS DE URBANISMO INCLUSIVO EN ACCESIBILIDAD, DIVERSIDAD, GÉNERO, SEGURIDAD Y USO EQUITATIVO DE LA CIUDAD		82
9. COMPATIBILIZACIÓN DE LA PROPUESTA CON LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LOS MUNICIPIOS COLINDANTES		84
10. APROXIMACIÓN A LAS PREVISIONES DE RECURSOS FINANCIEROS Y A LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA PROPUESTA DEL PLAN		85
ANEXO I: FICHAS DE ANÁLISIS DEL SUELO URBANO		89
ANEXO II: PLANIMETRÍA DE ALTERNATIVAS		109



1. INTRODUCCIÓN - IDEA DE CIUDAD PARA CORIPE

Ya en el programa de trabajo que se presentó en el inicio de la redacción de este trabajo, se indicaba la premisa de entender el PBOM como un documento que aglutinase el análisis, los estudios, trabajos previstos, proyecciones, demandas, etc., y que con la flexibilidad precisa fuese dirigiendo las inercias que se produzcan en el municipio durante los años de su vigencia.

Al mismo tiempo se indicaba que la redacción de este plan debería llevar un método inductivo-deductivo sin fórmulas, es decir, que a partir de los datos que obtengamos, podamos elaborar un modelo territorial para el todo y por tanto no surgida solo de la reflexión urbanística, sino también de la consideración de las demandas y de las necesidades de los usuarios. Se añadía, en cambio, que no debía ser una suma de realidades heterogéneas y sectoriales, sino el resultado de una dialéctica en la que surge un todo nuevo que da sentido y justificación a todos los elementos en la nueva idea de ciudad.

Otra premisa descrita en ese programa, era la necesidad de dar un justo papel a la ciudadanía. Motivo por el cual, se han organizado dos jornadas explicativas y participativas, y mesas de trabajo con los servicios técnicos y jurídicos del Ayuntamiento así como con la Corporación, lo que garantiza la adecuada comprensión del instrumento, las decisiones adoptadas y sus implicaciones a futuro. Por todo ello, ha llegado el momento mediante el presente Documento de Avance de exponer los progresos de los trabajos que muestren esa nueva idea de Coripe.

El art. 77. de la LISTA establece en relación al Avance y consulta pública.

“1. La Administración competente para la tramitación elaborará un Avance del instrumento de ordenación urbanística en el que se describa y justifique el objeto, ámbito de actuación, principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales, los criterios y propuestas generales para la ordenación, así como las distintas alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.”

Y al respecto, el art 38.1 de la GICA establece que,

“1. El promotor de los planes y programas incluidos en el artículo 36.1 de la presente Ley presentará ante el órgano ambiental, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica ordinaria, acompañada del borrador del plan o programa y de un documento inicial estratégico que contendrá una evaluación de los siguientes aspectos:

b) El alcance y contenido del plan o programa propuesto y sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.”

Habrà de tenerse en cuenta a este respecto, la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.



2. ALTERNATIVAS

Se procede a describir las alternativas de ordenación planteadas y la justificación de la idoneidad de la alternativa seleccionada que ha de servir de base en la configuración de la propuesta definitiva del presente Plan, todo ello, en adecuación a estrategias de desarrollo sostenible y a los principios generales de ordenación requeridos por la legislación vigente en materia de ordenación urbanística.

2.1 Alternativa 0

La alternativa 0 consiste en mantener la situación actual sin intervenir en ella, ni a nivel de ordenación urbanística ni a nivel de desarrollo urbano. Ello supone mantener el planeamiento general vigente (en adelante, PGV), que corresponde a las actuales NNSS de 2006, a su Adaptación Parcial a la LOUA de 2009 y a sus modificaciones posteriores, descartando la redacción de nuevo planeamiento general que lo sustituya.

Las determinaciones del PGV se pueden resumir en:

- **Clasificación del suelo:**

La clasificación del suelo se realiza conforme a los criterios de la LOUA, procediéndose a su transposición al marco de la LISTA y el RGLISTA, aplicando los siguientes criterios:

1. Los terrenos clasificados en el PGV como suelo urbano (tanto suelo urbano consolidado, como suelo urbano no consolidado), tendrán la consideración de suelo urbano.
2. Los terrenos clasificados en el PGV como suelo urbanizable, tendrán la consideración de suelo urbano si cuentan con planeamiento de desarrollo aprobado, se encuentra ejecutado y con las correspondientes obras de urbanización recepcionadas por el Ayuntamiento; y tendrán la consideración de suelo rústico si no cuentan con planeamiento de desarrollo aprobado, o no se encuentran ejecutados o con las correspondientes obras de urbanización no recepcionadas por el Ayuntamiento.
3. Los terrenos clasificados como suelo no urbanizable en el PGV tendrán distinta consideración según a la categoría actualizada de suelo rústico a la que pertenezcan, así, se han de distinguir:
 - Suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial
 - o Reserva Natural Peñón Zaframagón



- o Límite de Zona de Protección Reserva Natural Peñón Zaframagón
 - o Humedal Laguna de Coripe
 - o Monumento Natural Chaparro de La Vega
 - o Vías pecuarias
- Suelo rústico preservado por la ordenación territorial o urbanística
 - o Protección de Sierra Vaquera y Zaframagón - (PEPMF de Sevilla)
- Suelo rústico común

• **Crecimiento:**

El crecimiento previsto en el municipio de Coripe se basa en intervenciones específicas en suelo urbano, orientadas a completar y consolidar la configuración del núcleo de población, así como en operaciones concretas en suelo rústico, ubicadas en el entorno inmediato del tejido urbano. El desarrollo urbanístico de estas implantaciones se ajustará a lo establecido en las disposiciones transitorias de la LISTA y en el RGLISTA, en lo que respecta al régimen aplicable a la promoción de actuaciones de transformación urbanística.

Se identifican los ámbitos de suelo urbano de uso residencial y productivo, que tendrán el régimen para la promoción de actuaciones de transformación urbanística delimitada sobre suelo urbano:

- UE-2. Originariamente sector de suelo urbano no consolidado de uso residencial, con figura de planeamiento prevista correspondiente a Plan Parcial.
- UE-3. Originariamente sector de suelo urbano no consolidado de uso productivo compatible con uso residencial, con figura de planeamiento aprobado correspondiente a Estudio de Detalle.
- UE-4. Originariamente sector de suelo urbano no consolidado de uso residencial, con figura de planeamiento prevista correspondiente a Plan Parcial.

Se identifican los ámbitos de suelo rústico de uso residencial y productivo, que tendrá el régimen para la promoción de actuaciones urbanística de nueva urbanización, considerando que la misma se encuentra delimitada:



- PP-1. Originariamente sector de suelo urbanizable sectorizado de uso residencial, con figura de planeamiento prevista correspondiente a Plan Parcial.
- PP-2. Originariamente sector de suelo urbanizable sectorizado de uso productivo, con figura de planeamiento prevista correspondiente a Plan Parcial.

- **Dotaciones:**

Los sistemas generales quedan definidos en la Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias.

Espacios Libres y Zonas Verdes.

En el documento de Adaptación Parcial, se establece un indicador de SGEL de 5,18 m² / habitante correspondiente a un techo poblacional de 1.842 habitantes, superior al estándar de 5 m² / habitante establecido por la LOUA.

Equipamientos Comunitarios.

El documento de Adaptación Parcial considera incluidos en los sistemas generales los terrenos y construcciones destinados a las infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos, que por su carácter supramunicipal, por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica integren o deban integrar, según el planeamiento vigente, la estructura actual o de desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes; entendiendo con ello que, independientemente de que el uso sea educativo, deportivo, sanitario u otro, por la población a la que sirven o por el área de influencia a la que afectan, superan el ámbito de una dotación local. Asimismo, realiza una cuantificación de éstos, estableciendo una superficie conjunta de 8.198 m².

Movilidad.

Se mantiene el modelo de movilidad definido en el PGV, donde se prioriza la movilidad motorizada sobre otras formas de desplazamiento alternativas, como la movilidad peatonal o ciclista. El sistema de comunicaciones viarias de Coripe se basa en una red de carreteras de estructura básica, articulada principalmente en torno a la carretera A-8126 y su bifurcación con la carretera A-8127. Esta configuración permite la conectividad en las direcciones norte, sur y oeste, facilitando la interrelación con el entorno territorial inmediato y asegurando la accesibilidad a los núcleos urbanos vecinos y otros puntos de interés.



La no tramitación del PBOM de Coripe se traduce en:

- El mantenimiento de las NNSS en el año 2006, su adaptación a la LOUA de 2009, y sus modificaciones, como instrumentos urbanísticos vigentes, y la necesaria transposición a las determinaciones establecidas en la LISTA y en el RGLISTA.
- La no adaptación del planeamiento urbanístico del municipio al nuevo marco normativo urbanístico. Conforme determina la nueva legislación urbanística andaluza, el planeamiento urbanístico del municipio conservará su vigencia y ejecutividad hasta su total cumplimiento o ejecución; esta situación conlleva que no será posible iniciar su revisión y que las modificaciones de dicho planeamiento no podrán delimitar actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico.
- La falta de incorporación de planteamientos y propuestas en materia de ordenación o regulación paisajística.
- La imposibilidad de implantación de nuevos condicionantes de naturaleza urbanística en la categoría de suelo rústico preservado por ordenación urbanística, manteniendo las establecidas en el PEPMF de Sevilla.
- La inadecuación de los instrumentos de PGV a los criterios ambientales y de sostenibilidad que vertebran el marco normativo actual, evidenciada por la evolución conceptual de este último.

[illegible]



2.2 Alternativa 1

La Alternativa 1 parte de unas expectativas de desarrollo urbano elevadas, lo que conlleva la necesidad de adaptar el modelo territorial y urbano a nuevas dinámicas socioeconómicas y demográficas. Esta alternativa se fundamenta en criterios y estrategias diseñados bajo la hipótesis de un crecimiento demográfico de intensidad moderada a alta, lo que implica un aumento sostenido de la población y una consecuente demanda de nuevos espacios residenciales.

Para responder a este escenario de crecimiento, la alternativa plantea la ejecución de intervenciones residenciales dirigidas tanto a la consolidación de las áreas urbanas ya existentes como a la expansión de nuevas zonas de actuación. El modelo de crecimiento propuesto se apoya en una dinámica urbana positiva de carácter productivo localizado en determinados ámbitos, que se traduce en la diversificación de las actividades económicas y en la generación de empleo. Este enfoque busca consolidar un tejido económico sólido y sostenible, capaz de absorber el incremento de población y de fomentar nuevas oportunidades de desarrollo local, lo que permitirá crear un entorno urbano equilibrado y funcional.

Además, la propuesta incluye la definición de una superficie proporcionada y equilibrada de sistemas generales para dar respuesta a las necesidades derivadas del incremento de población. Esto implica la dotación de infraestructuras, equipamientos y espacios libres adecuados, que garanticen una adecuada calidad de vida y refuercen la cohesión territorial y social del municipio.

Las determinaciones a considerar, en la ordenación urbanística del municipio en su conjunto, se pueden estructurar en:

- **Clasificación del suelo:**

Se actualiza la clasificación del suelo, de acuerdo con las nuevas determinaciones establecidas en la LISTA y en el RGLISTA. Esto implica el reconocimiento como suelo urbano de determinados terrenos que no tenían esta consideración con la LOUA y la consideración como suelo rústico de determinados suelos clasificados como suelo urbano en el PGV, en base a las condiciones actuales de urbanización y grado de consolidación del municipio,

Se establece una delimitación de suelo urbano actualizada, acorde a la realidad física existente en correspondencia a los criterios establecidos en la LISTA y en el RGLISTA, se produce en consecuencia la conformación de un nuevo borde urbano mediante la recualificación del existente.

En suelo rústico se establecen y actualizan las categorías al marco establecido por la LISTA y en el RGLISTA, definiendo los terrenos a considerar como:



- Especialmente protegido por legislación sectorial
 - o Vías pecuarias
 - o Dominio Público Hidráulico
 - o Montes Públicos
 - o Reserva Natural Peñón de Zaframagón
- Preservado por la ordenación urbanística
 - o Zona Periférica de Protección de Reserva Natural Peñón de Zaframagón
 - o Monumento Natural Chaparro de la Vega
 - o ZEC – Laguna de Coripe
 - o ZEPA – Peñón de Zaframagón
 - o Humedal Laguna de Coripe.
 - o Ámbito ampliado Complejo Serrano de Sierra Vaquera de Coripe y Zaframagón (proveniente de PEPMF de Sevilla)
 - o Caminos
 - o Vía Verde
- Suelo rústico común

En relación con esta categorización, se propone incluir como suelo preservado por la ordenación urbanística tanto los elementos identificados en la red de caminos como el trazado proyectado de la vía verde, con el fin de establecer regulaciones específicas que permitan la creación de zonas de protección anexas y la implantación de usos compatibles vinculados al cicloturismo y al ocio activo y sostenible.

Asimismo, se plantea la inclusión de la Laguna de Coripe, catalogada en el Inventario de Humedales de Andalucía, como suelo preservado por la ordenación urbanística, con el objetivo de proteger y salvaguardar los valores medioambientales y ecológicos que presenta.

- **Zonificación en suelo rústico:**

La propuesta defendida en esta alternativa no considera necesidad de zonificar el suelo rústico.

- **Crecimiento:**

Esta alternativa consiste en considerar ATUs (actuación de transformación urbanística) en suelo urbano, en base a favorecer la colmatación de la ciudad, en consonancia con los



criterios de sostenibilidad de la LISTA, y en suelo rústico, en base a fomentar implantaciones urbanísticas estimadas necesarias.

En **suelo urbano**, la alternativa de ordenación considera actuaciones de transformación urbanística, en base a los siguientes criterios:

- o Incorporación de una ATU delimitada procedente de un ámbito del PGV de suelo urbano no consolidado, dedicada a uso residencial, con el objetivo de posibilitar la posterior ordenación urbanística detallada y conforme al modelo de ciudad propuesto por esta alternativa. Se corresponde con la ATU-01-UE-2, localizada en el entorno de la Calle La Sierrazuela, al noroeste del núcleo de población.
- o Mantenimiento de una propuesta de desarrollo procedente de un ámbito del PGV de suelo urbano no consolidado, que cuenta con ordenación pormenorizada aprobada, mediante el reconocimiento como ATU delimitada de usos productivos compatibles con uso residencial, y cuyo desarrollo urbanístico se considera coherente con el modelo de ciudad propuesto por esta alternativa. Se corresponde con la ATU-02-Prolongación C/Granada, localizada junto a los depósitos municipales de abastecimiento de agua.

En **suelo rústico**, la alternativa de ordenación considera actuaciones de transformación urbanística en base a los siguientes criterios:

- o Incorporación de una ATU delimitada procedente de un ámbito del PGV de suelo urbanizable sectorizado, dedicada a uso residencial, con el objetivo de posibilitar la posterior ordenación urbanística detallada y conforme al modelo de ciudad propuesto por esta alternativa, configurando parte del borde oeste del tejido urbano. Se corresponde con la ATU-03-PP-1, localizada en el entorno del Cerro de la Estanquera, al oeste del núcleo de población.
- o Incorporación de una ATU delimitada procedente de un ámbito del PGV de suelo urbanizable sectorizado, dedicada a uso productivo, con el objetivo de posibilitar la posterior ordenación urbanística detallada y conforme al modelo de ciudad propuesto por esta alternativa. Se corresponde con la ATU-04-PP-2, localizada en el entorno del Cerro de la Mota, al este del núcleo de población.
- o Incorporación de nuevas propuestas de delimitación de ATUs para uso residencial, se pretenden configurar determinados ámbitos de los bordes noroeste, sureste y suroeste del núcleo de población, fomentando el correcto desarrollo e integración de éstos en el tejido urbano existente y la adecuada implantación de expansiones de nueva creación. Se corresponden con:



- ATU-05-Jaen, localizada en las proximidades del Cerro el Albero, en paralelo a la Calle Jaén.
- ATU-06-Los Ruedos, localizada en las proximidades del Campo Municipal de Fútbol.
- ATU-07-Carril del Lobato, localizada en la entrada sur al municipio de la Carretera A-8126, bordeando ésta.

Asimismo, se establecen directrices para el crecimiento en suelo rústico, tanto para uso residencial como para uso productivo, con el objetivo de satisfacer las futuras necesidades derivadas del aumento de población y de la demanda de suelo para el desarrollo de actividades económicas en Coripe.

Estas directrices se orientan hacia un modelo de desarrollo continuado, basado en una expansión ordenada y planificada de distintas zonas estratégicas. En particular, se plantea un crecimiento para usos productivos en las áreas localizadas en el entorno de la Calle Murillo y de la Calle Velázquez, en ampliación de las actividades allí implantadas. Asimismo, en el entorno de la zona de El Cerrete, el desarrollo se enfoca en la colmatación del tejido urbano residencial, consolidando las áreas urbanas. Por último, en el entorno de la zona de El Cerro de la Estanquera se direcciona el crecimiento residencial hacia El Cerro del Tejero, al oeste.

• Dotaciones:

Se consolida la implantación de dotaciones en adecuación a las necesidades de la población y nuevos crecimientos residenciales previstos.

Espacios Libres y Zonas Verdes.

Se plantean determinadas localizaciones para nuevos sistemas generales de espacios libres y zonas verdes: en el perímetro de la ATU-07-Carril del Lobato, en separación de áreas de uso productivo, existentes y futuras, y el reconocimiento, en el norte del núcleo de población, de la actual Plaza Párroco José María Gómez Martín.

Equipamientos Comunitarios.

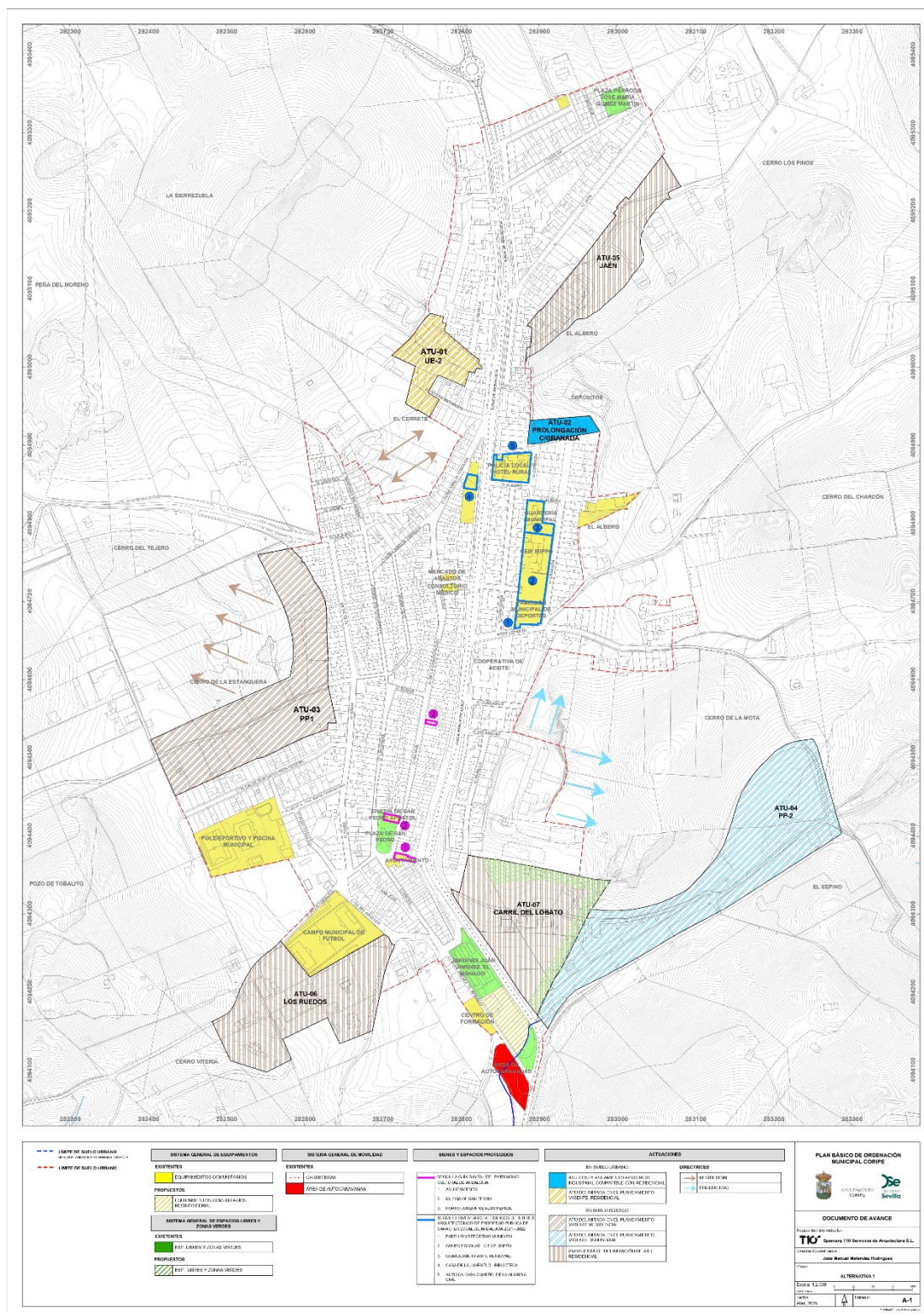
Se reconocen aquellas dotaciones de equipamientos comunitarios que tienen carácter de sistema general. Además, se plantea la siguiente propuesta de actuación:

- o Intervención para obtención de dotaciones en correspondencia con la actuación urbanística en suelo urbano AU-01-Recinto Ferial, para que estos suelos propuestos se integren en el Sistema General de Equipamientos Comunitarios de Coripe.



- **Otras actuaciones:**
 - o Se plantea la actualización para la regulación de actividades en suelo rústico, según criterios de la LISTA y del RGLISTA.
 - o Se incide sobre la necesaria actualización en la identificación de los bienes y espacios susceptibles de protección por su valor arqueológico, arquitectónico o etnológico.

FASE III-DOC. DE AVANCE / DOC. URBANÍSTICO - D. PROPUESTA



Plano A-1. Alternativa 1. Elaboración propia.



2.3 Alternativa 2

La alternativa 2 se corresponde con la propuesta de modelo de ciudad a formalizar en el documento de PBOM. Los criterios y estrategias planteados se fundamentan en una hipótesis de crecimiento económico, social y poblacional moderado, lo que implica una planificación equilibrada y sostenible del desarrollo territorial. Este enfoque supone que el incremento en la población y en la actividad económica se producirá de manera progresiva y controlada, lo que permite implementar políticas urbanísticas y de ordenación del territorio que promuevan un crecimiento ordenado y armónico. La propuesta incluye, en base a adecuadas expectativas, el desarrollo de determinadas zonas de usos productivos, un crecimiento urbano residencial de carácter contenido y la definición de la superficie correspondiente de sistemas generales que presten servicio al conjunto de la población.

El modelo propuesto coincide con el modelo de ciudad promulgado por la LISTA, correspondiéndose con la ciudad compacta y diversificada, en la pretensión de evitar un consumo innecesario de suelo que, como recurso valioso y finito, debe preservarse, además, también coincide con el espíritu de la ley sobre la resolución de aquellos ámbitos desarrollados sin planeamientos y sin posibilidad de restablecimiento. La Ley apuesta por dicho modelo, lo refuerza e indica, en su exposición de motivos, su coherencia con los principios establecidos en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, la Estrategia Andaluza de Sostenibilidad Urbana y la Agenda Urbana de Andalucía 2030, a su vez, alineada con la Agenda Urbana Española.

Las determinaciones a considerar, en la ordenación urbanística del municipio en su conjunto, se pueden estructurar en:

- **Clasificación del suelo:**

Se actualiza la clasificación del suelo, de acuerdo con las nuevas determinaciones establecidas en la LISTA y en el RGLISTA. Esto implica el reconocimiento como suelo urbano de determinados terrenos que no tenían esta consideración con la LOUA y la consideración como suelo rústico de determinados suelos clasificados como suelo urbano en el PGV, en base a las condiciones actuales de urbanización y grado de consolidación del municipio,

Se establece una delimitación de suelo urbano actualizada, acorde a la realidad física existente en correspondencia a los criterios establecidos en la LISTA y en el RGLISTA, se produce en consecuencia la conformación de un nuevo borde urbano mediante la recualificación del existente.

En suelo rústico se establecen y actualizan las categorías al marco establecido por la LISTA y en el RGLISTA, definiendo los terrenos a considerar como:

- Especialmente protegido por legislación sectorial



- o Vías pecuarias
- o Dominio Público Hidráulico
- o Montes Públicos
- o Reserva Natural Peñón de Zaframagón
- Preservado por la ordenación urbanística
 - o Zona Periférica de Protección de Reserva Natural Peñón de Zaframagón
 - o Monumento Natural Chaparro de la Vega
 - o ZEC – Laguna de Coripe
 - o ZEPA – Peñón de Zaframagón
 - o Humedal Laguna de Coripe.
 - o Ámbito ampliado Complejo Serrano de Sierra Vaquera de Coripe y Zaframagón (proveniente de PEPMF de Sevilla)
 - o Caminos
 - o Vía Verde
- Suelo rústico común

En relación con esta categorización, se propone incluir como suelo preservado por la ordenación urbanística tanto los elementos identificados en la red de caminos como el trazado proyectado de la vía verde, con el fin de establecer regulaciones específicas que permitan la creación de zonas de protección anexas y la implantación de usos compatibles vinculados al cicloturismo y al ocio activo y sostenible.

Asimismo, se plantea la inclusión de la Laguna de Coripe, catalogada en el Inventario de Humedales de Andalucía, como suelo preservado por la ordenación urbanística, con el objetivo de proteger y salvaguardar los valores medioambientales y ecológicos que presenta.

• **Zonificación en suelo rústico:**

- Se propone zona de entorno de núcleo urbano. Propuesta de tratamiento del paisaje y establecimiento de una zona de suelo rústico para los suelos que rodean el núcleo urbano, con el objeto de restringir aquellos usos e implantaciones sobre suelo rústico que puedan suponer un impacto paisajístico y/o molestias para la población.
- Se formula zona de protección de aves correspondiente a la unificación de ámbitos relativos al Plan de Recuperación del Águila Imperial Ibérica, al Plan de Conservación de Aves Necrófagas y a las Áreas Prioritarias de Avifauna.



- **Crecimiento:**

Se plantean crecimientos estratégicos en determinados ámbitos de suelo urbano y suelo rústico, diseñados para absorber la demanda de usos productivos y residenciales, favoreciendo una generación coherente y equilibrada del tejido urbano del municipio. Esta planificación busca garantizar una integración armónica de los nuevos desarrollos, optimizando la conectividad, la disponibilidad de servicios y la calidad del entorno urbano.

En **suelo urbano**, la alternativa de ordenación considera una actuación de transformación urbanística, en base al siguiente criterio:

- o Mantenimiento de una propuesta de desarrollo procedente de un ámbito del PGV de suelo urbano no consolidado, que cuenta con ordenación pormenorizada aprobada, mediante el reconocimiento como ATU delimitada de usos productivos compatibles con uso residencial, y cuyo desarrollo urbanístico se considera coherente con el modelo de ciudad propuesto por esta alternativa. Se corresponde con la ATU-01-Continuación C/Granada, localizada junto a los depósitos municipales de abastecimiento de agua.

En **suelo rústico**, la alternativa de ordenación considera una actuación de transformación urbanística en base al siguiente criterio:

- o Incorporación de nueva propuesta de delimitación de ATU para uso residencial, con la que se pretende configurar un determinado ámbito del borde suroeste del núcleo de población, fomentando el correcto desarrollo e integración en el tejido urbano de las edificaciones residenciales dispersas ubicadas en dicha zona. Se corresponde con la ATU-02-Los Ruedos, localizada en las proximidades del Campo Municipal de Fútbol, entre el Camino La Perdiz y el Camino Cerro Corral.

Asimismo, se establecen directrices para el crecimiento en suelo rústico, tanto para uso residencial como para uso productivo, con el objetivo de satisfacer las futuras necesidades derivadas del aumento de población y de la demanda de suelo para el desarrollo de actividades económicas en Coripe.

Estas directrices se orientan hacia un modelo de desarrollo continuado, basado en una expansión ordenada y planificada de distintas zonas estratégicas. En particular, se plantea un crecimiento en las áreas localizadas a la entrada desde Algodonales por la carretera A-8126, donde se prevé una combinación de usos residenciales y productivos. Asimismo, en el entorno de la zona de El Cerrete, el desarrollo se enfoca en la colmatación del tejido urbano residencial, consolidando las áreas urbanas y mejorando su integración con las



infraestructuras existentes y futuras. Por otro lado, a la salida de la carretera A-8126 hacia Morón de la Frontera, el desarrollo tendrá una clara componente productiva, favoreciendo la instalación de actividades económicas e industriales. Esta estrategia busca asegurar una distribución equilibrada y funcional que optimice la conectividad, el acceso a infraestructuras y servicios y la integración armónica con el entorno natural y urbano.

- **Dotaciones:**

Se consolida la implantación de dotaciones en adecuación a las necesidades de la población y nuevos crecimientos residenciales y usos productivos previstos.

Espacios Libres y Zonas Verdes.

Se actualiza la definición de los sistemas generales de espacios libres y se incorporan los sistemas generales de zonas verdes, de acuerdo con los nuevos criterios de la LISTA y del RGLISTA.

Se propone una directriz para la naturalización del eje viario correspondiente al tramo urbano de la carretera A-8126, mediante una intervención integral que contemple la implantación de paseos peatonales, el incremento de superficies verdes y la incorporación de un carril bici, todo ello acompañado de la introducción de vegetación autóctona. Esta actuación busca mejorar la accesibilidad y la calidad ambiental del entorno, fomentando la movilidad sostenible y la creación de espacios públicos más amables y funcionales. Asimismo, se plantea la posible integración de este eje en la red de infraestructuras verdes municipales, reforzando la conectividad ecológica y urbana, y contribuyendo a la mejora de la biodiversidad y el confort climático en el ámbito urbano.

Equipamientos Comunitarios.

Se actualiza la definición de los sistemas generales de equipamientos comunitarios, de acuerdo con los nuevos criterios de la LISTA y del RGLISTA. Además, se plantea la siguiente propuesta de actuación:

- o Intervención para obtención de dotaciones en correspondencia con la actuación urbanística en suelo urbano AU-05-Recinto Ferial, para que estos suelos propuestos se integren en el Sistema General de Equipamientos Comunitarios de Coripe.

Movilidad.

La estructuración de la movilidad en el municipio de Coripe está condicionada de manera significativa por la implantación de la infraestructura de la carretera A-8126, que atraviesa el núcleo urbano. Esta circunstancia genera una interacción inevitable con el desarrollo socioeconómico y urbanístico del municipio, ya que la carretera actúa como un eje



vertebrador que influye directamente en la accesibilidad, la conectividad interna y externa, y en la configuración de las dinámicas urbanas y comerciales. La presencia de esta infraestructura implica tanto oportunidades para la actividad económica y la movilidad local como desafíos relacionados con la seguridad vial, la integración de usos urbanos y la necesidad de una ordenación coherente y sostenible del espacio público.

Se plantean las siguientes propuestas de actuación:

- o Intervención viaria de urbanización, con la finalidad de obtención, materialización y acondicionamiento de un vial para comunicación de la Calle La Sierrazuela con la Avda. Andalucía. Se enmarca en la actuación urbanística en suelo urbano AU-01 Avda. Andalucía, al noroeste del núcleo de población.
- o Intervención viaria de urbanización, en ámbito proveniente de PGV, con el objetivo de obtención, apertura y materialización de un vial para dotar de continuidad a la Calle La Sierrazuela hasta superar la intersección con la Calle Los Naranjos. Se corresponde con la actuación urbanística en suelo urbano AU-02 La Sierrazuela, al noroeste del núcleo de población.
- o Intervención viaria de urbanización, orientada a mejorar y completar la urbanización, con la finalidad de adecuación y acondicionamiento de la Calle El Horcajo y comunicación con Avda. Lepanto. Se encuadra en la actuación urbanística en suelo urbano AU-03 Calle El Horcajo, al este del núcleo de población.
- o Operación viaria de urbanización, dirigida a mejorar la accesibilidad y la movilidad en ámbito de uso productivo en el entorno de la Calle Murillo y Calle Velázquez, con la finalidad de solucionar los problemas actuales de comunicación viaria mediante la implantación de nuevo vial de conexión. Se corresponde con la actuación urbanística en suelo urbano AU-04 Industrial C/Velázquez, al este del núcleo de población.

La estrategia perseguida en materia de movilidad se completa con las siguientes formulaciones:

- o Se propone directriz de viario con la finalidad de materializar la continuación de la Calle La Sierrazuela hacia la Calle Santiago Vallhonrat y consolidar una alternativa real de comunicación viaria para los tejidos urbanos del entorno.
- o Se proponen directrices para conexión de rutas ciclistas y peatonales e integración con la red de caminos y vías pecuarias existentes, en la creación y mejora de un sistema completo de infraestructuras verdes y fomento de ecoturismo.



Infraestructuras y Servicios Técnicos.

Se plantean alternativas de localización para la instalación de una central de producción energética en el municipio de Coripe mediante la implantación de una planta fotovoltaica en suelo rústico asegurando su integración en el entorno natural. Esta propuesta responde a la necesidad de mejorar la eficiencia energética y promover un modelo de desarrollo sostenible a nivel local.

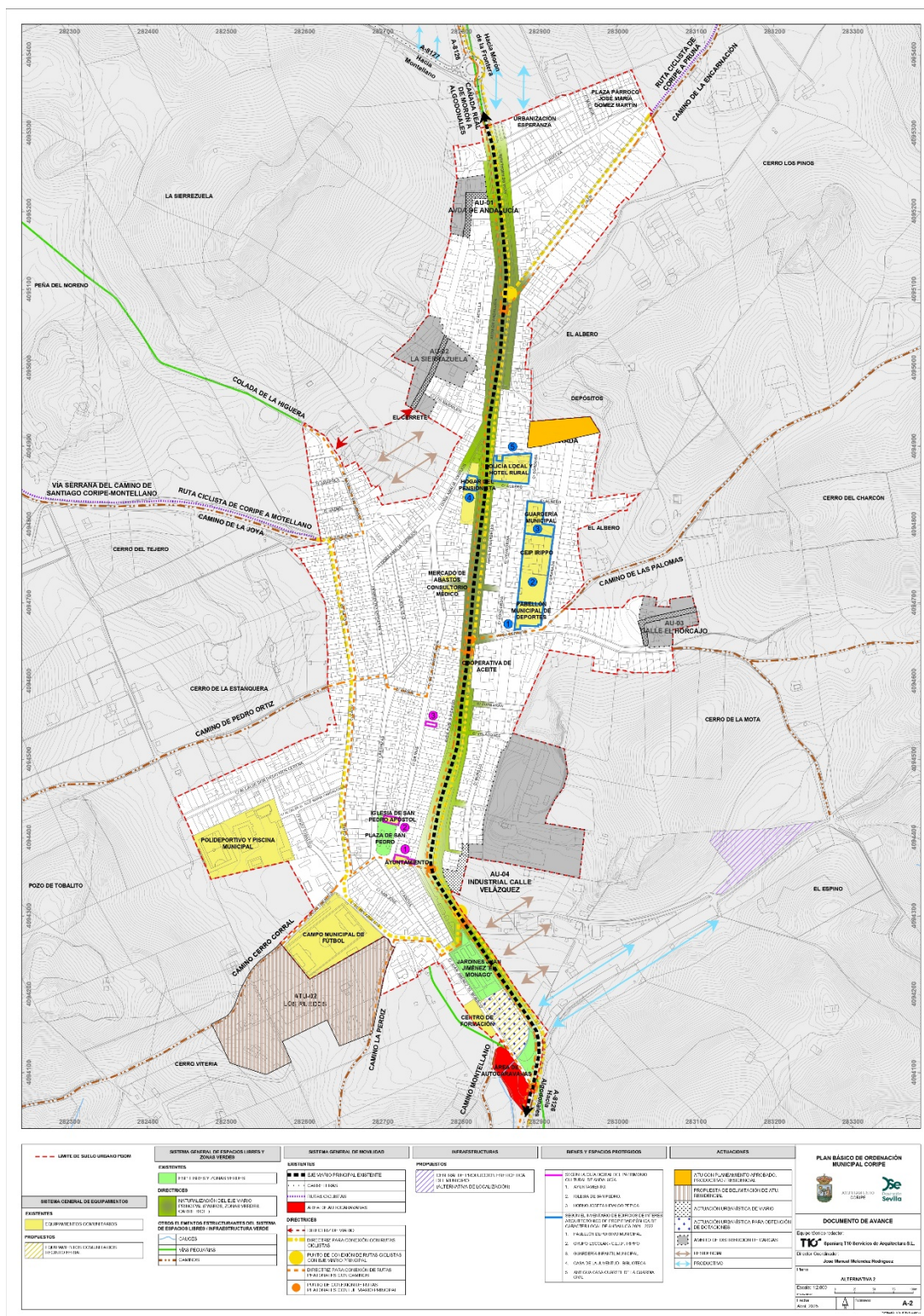
La instalación de la planta fotovoltaica contribuirá a reducir la dependencia energética del municipio, aprovechando los altos niveles de radiación solar característicos de la región. Esta iniciativa se enmarca dentro de los objetivos de transición energética y sostenibilidad definidos en las estrategias de desarrollo territorial y en las políticas de eficiencia energética a nivel autonómico y estatal.

- **Otras actuaciones:**

- o Se plantea la actualización para la regulación de actividades en suelo rústico, según criterios de la LISTA y del RGLISTA.
- o Se incide sobre la necesaria actualización en la identificación de los bienes y espacios susceptibles de protección por su valor arqueológico, arquitectónico o etnológico.

PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL CORIPE

FASE III-DOC. DE AVANCE / DOC. URBANÍSTICO - D. PROPUESTA



Plano A-2. Alternativa 2. Elaboración propia

Documento de Diagnóstico

Documento de Avance

Aprobación Inicial

Aprobación Definitiva



2.4 Criterios de selección y alternativa elegida

	ALTERNATIVA 0 Descartada	ALTERNATIVA 1 Descartada	ALTERNATIVA 2 Seleccionada
Total Término Municipal (m2)	51.459.826,97	51.459.826,97	51.459.826,97
Suelo Urbano LISTA (m2)	307.093,84	321.703,85	321.703,85
Suelo Rústico LISTA (m2)	51.152.733,13	51.138.123,12	51.138.123,12
ATUS propuesta delimitación en SR LISTA (m2)	58.920,50	117.049,81	21.665,97
SR sin ATU propuesta delimitación LISTA (m2)	51.093.812,62	51.021.073,31	51.116.457,15

La **alternativa 0** se descarta por los siguientes motivos:

- o No se revisa, ni se actualiza y ni se adapta, al nuevo marco normativo, la ordenación urbanística del municipio.
- o No se ajusta a las actuales exigencias ambientales y de sostenibilidad, la ordenación urbanística del municipio.
- o En particular, no se adapta la categorización del suelo rústico al contexto normativo actual.
- o En particular, no se implementan zonas de suelo rústico según el contexto normativo actual.
- o No se revisan, ni actualizan y ni adaptan al nuevo marco normativo y las circunstancias actuales las determinaciones sobre los sistemas generales y locales.
- o No se pueden proponer nuevas delimitaciones de ATUs en suelo rústico, en consecuencia, no se podrían modular soluciones a nuevas demandas de crecimiento residencial.
- o No se aporta solución a determinados crecimientos edificatorios existentes y no contemplados en el PGV.
- o No se propone el tratamiento del paisaje y del entorno del núcleo, en adaptación y particularización a las demandas actuales.
- o No se actualiza la identificación de los bienes y espacios susceptibles de protección por su valor arqueológico, arquitectónico o etnológico.
- o No se plantea propuesta de implantación de central de producción energética.



Se descarta la **alternativa 1** por los siguientes motivos:

- o Se define un crecimiento residencial que, aunque resulta acorde a sus expectativas, se considera incompatible con los criterios de sostenibilidad de la LISTA.
- o No se integra el tramo urbano de la carretera A-8126 en la dinámica urbana y socio-económica de la localidad.
- o En particular, no se implementan zonas de suelo rústico según el contexto normativo actual.
- o No se propone el tratamiento del paisaje y del entorno de los núcleos, en adaptación y particularización a las demandas actuales.
- o No se plantea propuesta de implantación de la central de producción energética.

Se elige la **alternativa 2** por los siguientes motivos:

- Motivos de elección de la alternativa 2 respecto de la alternativa 0:
 - o Se actualiza la clasificación del suelo al nuevo marco normativo establecido por la LISTA y del RGLISTA.
 - o Se actualiza la categorización del suelo rústico al contexto normativo actual.
 - o Se implementan zonas de suelo rústico según el contexto normativo actual.
 - o Se revisan, actualizan y adaptan al nuevo marco normativo y a las circunstancias actuales las determinaciones sobre los sistemas generales.
 - o Se define un crecimiento de uso residencial y productivo acorde para satisfacer la demanda y necesidades iniciales de suelo para estos usos, a medio y largo plazo.
 - o Se aporta, a determinados crecimientos existentes en suelo rústico, actualmente no contemplados en el PGV, solución integrada en el modelo de crecimiento municipal planificado.
 - o Se propone integración de la carretera A-8126 en el tejido urbano, favoreciendo aspectos de movilidad urbana sostenible, así como la implementación de nuevas áreas verdes y aumento de superficie de arbolado en el municipio.
 - o Se consideran actuaciones urbanísticas y directrices para la mejora del sistema de movilidad, mejorando de comunicación viaria en el entorno del borde noroeste.
 - o Se propone el tratamiento del paisaje y del entorno del núcleo en relación a estrategias de protección.



- o Se considera directriz para conexión de rutas ciclistas y peatonales con caminos existentes para favorecer el uso y disfrute de los mismos por la ciudadanía y fomentar el ecoturismo.
 - o Se actualiza la identificación de los bienes y espacios susceptibles de protección por su valor arqueológico, arquitectónico o etnológico.
 - o Se plantean alternativas de implantación de una central de producción energética.
- Motivos de elección de la alternativa 2 respecto de la alternativa 1:
 - o Se implementan zonas de suelo rústico según el contexto normativo actual.
 - o Se define un crecimiento de uso residencial acorde a las perspectivas de crecimiento del municipio de forma más ajustada, en base a la consolidación del núcleo de población y en disposición de cumplir adecuadamente criterios de sostenibilidad.
 - o Se propone integración de la carretera A-8126 en el tejido urbano, favoreciendo aspectos de movilidad urbana sostenible, así como la implementación de nuevas áreas verdes y aumento de superficie de arbolado en el municipio.
 - o Se consideran actuaciones urbanísticas y directrices para la mejora del sistema de movilidad, mejorando de comunicación viaria en el entorno del borde noroeste.
 - o Se propone el tratamiento del paisaje y del entorno del núcleo en relación a estrategias de protección.
 - o Se considera directriz para conexión de rutas ciclistas y peatonales con caminos existentes para favorecer el uso y disfrute de los mismos por la ciudadanía y fomentar el ecoturismo.
 - o Se plantean alternativas de implantación de una central de producción energética.

Por todo ello, es la alternativa 2 la que se considera más adecuada para su ejecución desde el punto de vista urbanístico y de sostenibilidad, establece un equilibrio entre el nivel de intervención y el nivel de mejora en el conjunto del ámbito municipal. Por tanto, será la propuesta que se desarrolle a lo largo del presente documento.



3. DESCRIPCIÓN DE LA ALTERNATIVA ELEGIDA. AVANCE DE LA SITUACIÓN BÁSICA DEL SUELO DE LA TOTALIDAD DEL TÉRMINO MUNICIPAL

Se describe, a continuación, la situación básica del suelo incluido en la alternativa elegida para el modelo de ciudad del PBOM planteado en este documento de Avance.

Según establece el artículo 21 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante TRLSRU), aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, “todo el suelo se encuentra, a los efectos de esta ley, en una de las situaciones básicas de suelo rural o de suelo urbanizado”.

“Artículo 21. Situaciones básicas del suelo.

1. Todo el suelo se encuentra, a los efectos de esta ley, en una de las situaciones básicas de suelo rural o de suelo urbanizado.

2. Está en la situación de suelo rural:

a) En todo caso, el suelo preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural, los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquéllos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves, y cuantos otros prevea la legislación de ordenación territorial o urbanística.

b) El suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización, y cualquier otro que no reúna los requisitos a que se refiere el apartado siguiente.

3. Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el que, estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones:

a) Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.

b) Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado.

c) Estar ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determine la legislación de ordenación territorial o urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente.

4. También se encuentra en la situación de suelo urbanizado, el incluido en los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural, siempre que la legislación de ordenación territorial y urbanística les atribuya la condición de suelo urbano o asimilada y cuando, de conformidad con ella, cuenten con las dotaciones, infraestructuras y servicios requeridos al efecto.”

PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL CORIPE

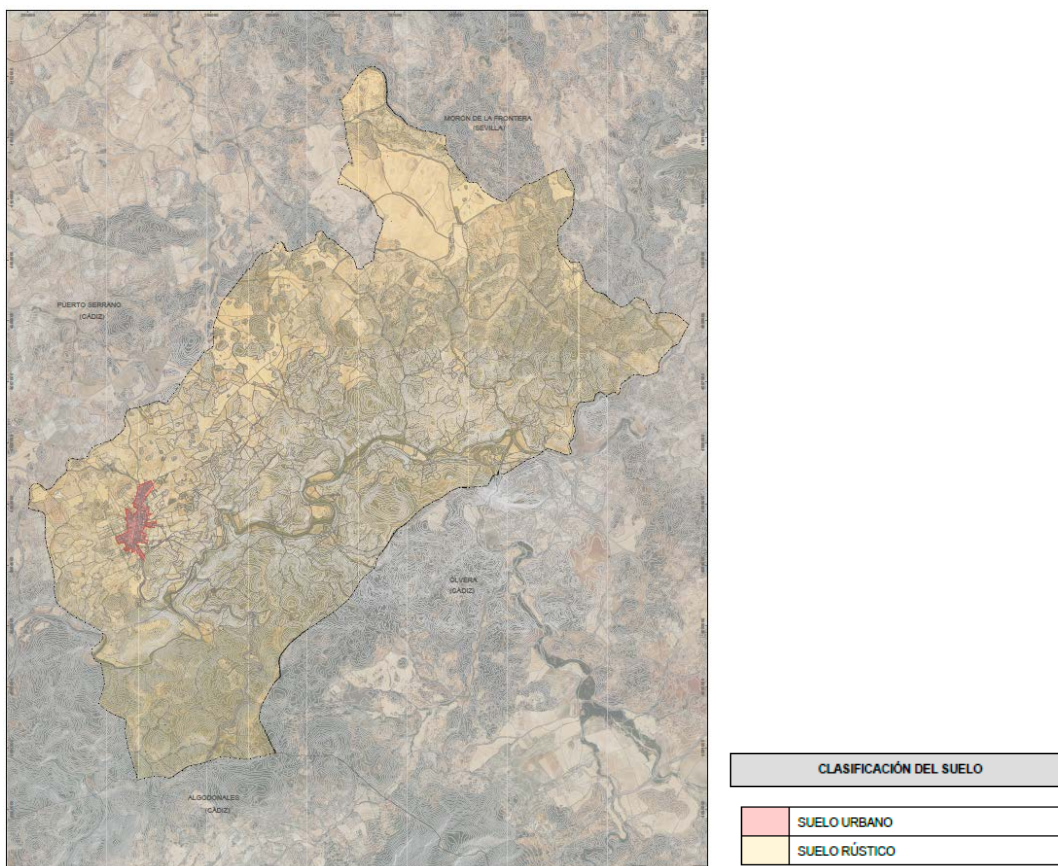
FASE III-DOC. DE AVANCE / DOC. URBANÍSTICO - D. PROPUESTA



La nueva legislación urbanística andaluza vigente, la LISTA, si bien no mantiene esa denominación en las clases de suelo que establece, urbano y rústico, se adapta a la legislación básica estatal, indicando textualmente en la exposición de motivos que “ *El régimen establecido para las clases de suelo y para su transformación es coherente con la legislación básica estatal, que distingue entre las situaciones del suelo (la realidad física) para fijar el contenido del derecho de propiedad, y el régimen de las actuaciones de transformación urbanística (el proceso urbanístico)*”.

De esta forma, y en base a esa coherencia aludida, la situación de suelo rural se correspondería con la clase de suelo rústico, y la situación de suelo urbanizado, con la clase de suelo urbano establecidas por la legislación autonómica.

Se expone a continuación la clasificación de suelo de la totalidad del término municipal de Coripe contenida en este documento de Avance del PBOM, teniendo en cuenta la correspondencia con las situaciones básicas reguladas por la legislación básica estatal.



Avance del PBOM. Plano P-T-01 Propuesta de clasificación del suelo



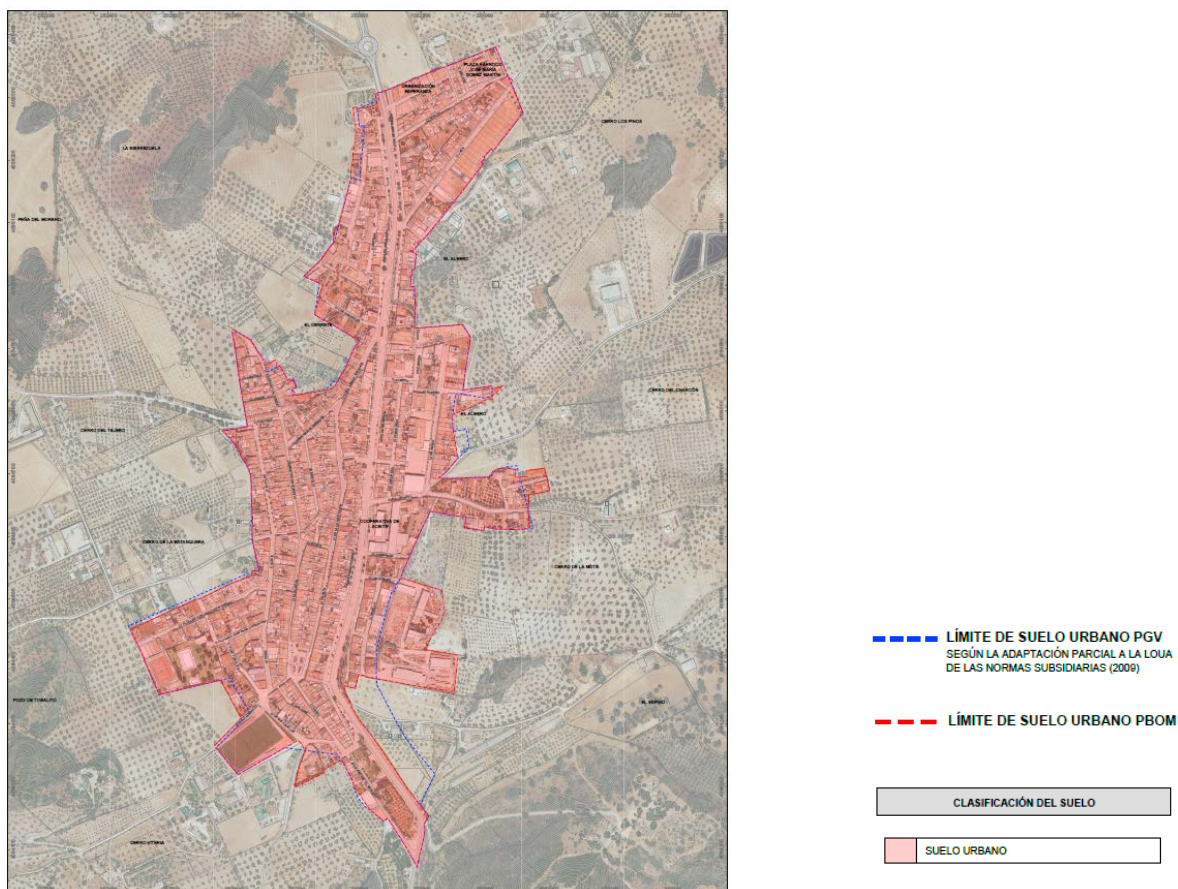
En el término municipal resulta, a consecuencia de la propuesta de clasificación de suelo del Avance del PBOM, el siguiente cuadro de superficies:

CORIFE	Km²	% s/ Término
SUPERFICIE DEL TÉRMINO MUNICIPAL	51,4598	100,00%
Superficie del suelo urbano	0,3217	0,625%
Superficie del suelo rústico	51,1381	99,375%

3.1 Suelo urbano

El PBOM, para establecer la clasificación del suelo, parte de la regla a) de la Disposición Transitoria Primera de la LISTA, y, por ello, analiza la clasificación del suelo según el planeamiento vigente y su ejecución y la adecuación de la misma a las determinaciones de la LISTA y del RGLISTA, en particular a la regulación incluida en el artículo 13 de la Ley y en el artículo 19 de su desarrollo reglamentario.

Como resultado de ese análisis, se ha establecido un límite de suelo urbano incluyendo los suelos que cumplen las condiciones para ser considerados como tales conforme a la legislación urbanística vigente, representándose gráficamente en el plano de clasificación de suelo urbano, en el que se incluye la comparativa de bordes del suelo urbano respecto al planeamiento vigente.



Propuesta de clasificación de suelo. Avance del PBOM.

En azul, la delimitación de suelo de PGV. En rojo, la delimitación del Avance del PBOM

Como se puede apreciar, el límite del suelo urbano existente con el propuesto no es coincidente en algunas zonas, que pasan a detallarse a continuación.

3.1.1 Suelos clasificados como no urbanizables por el PGV que tienen la consideración de suelo urbano en el Avance del PBOM por cumplir los requisitos del artículo 13 de la LISTA.

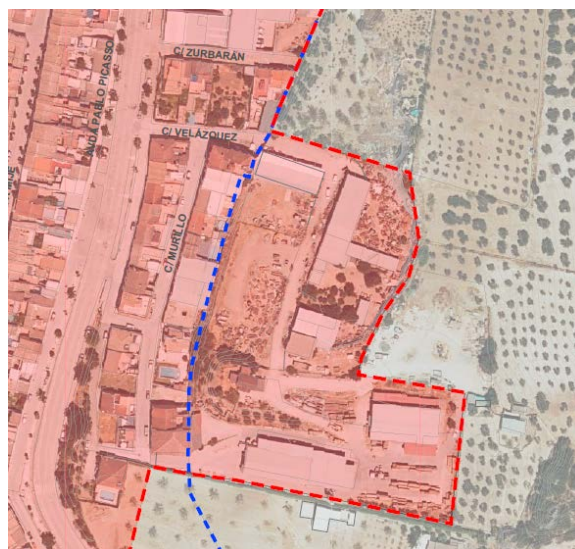
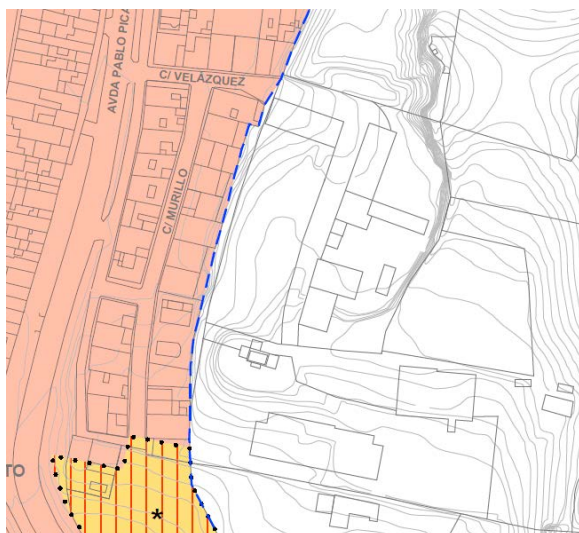
Se exponen, a continuación, las áreas más significativas:

▪ Entorno de la Calle Velázquez:

Se trata de un ámbito que cuenta con actividades productivas. Son suelos transformados que lindan con el borde actual del Suelo Urbano y que cuentan con acceso rodado y el resto de infraestructuras a través de la C/Velázquez y la C/ Murillo, que forman parte de la malla urbana. En consecuencia, son suelos cuyas condiciones no permiten que sean considerados dentro de la clase de Suelo Rústico,



por lo que se propone reconocerlos, regularizarlos e integrarlos dentro de los límites del Suelo Urbano, estando sometidos a la distribución de cargas de la actuación urbanística AU-04 “Calle Velázquez”, para solucionar los problemas de accesibilidad y movilidad detectados, especialmente del tráfico de vehículos pesados vinculados al uso productivo que allí se desarrolla.



— — — LÍMITE DE SUELO URBANO PGV
SEGÚN LA ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA
DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS (2009)

**CLASIFICACIÓN DEL SUELO
SEGÚN LA ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA**

	SUELO URBANO CONSOLIDADO
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

*Extracto del plano I-U-03 Planeamiento vigente.
Avance del PBOM.*

— — — LÍMITE DE SUELO URBANO PGV
SEGÚN LA ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA
DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS (2009)

— — — LÍMITE DE SUELO URBANO PBOM

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

	SUELO URBANO
--	--------------

*Extracto del plano P-U-01 Propuesta de clasificación
de suelo. Avance del PBOM.*

▪ Entorno del tramo final de la Calle El Horcajo:

Se trata de un tramo de la calle, junto con las parcelas recayentes, que reúnen las mismas condiciones que el tramo de calle que sí está incluido en el suelo urbano. Desde el Avance del PBOM se entiende que debe incluirse en el suelo urbano.

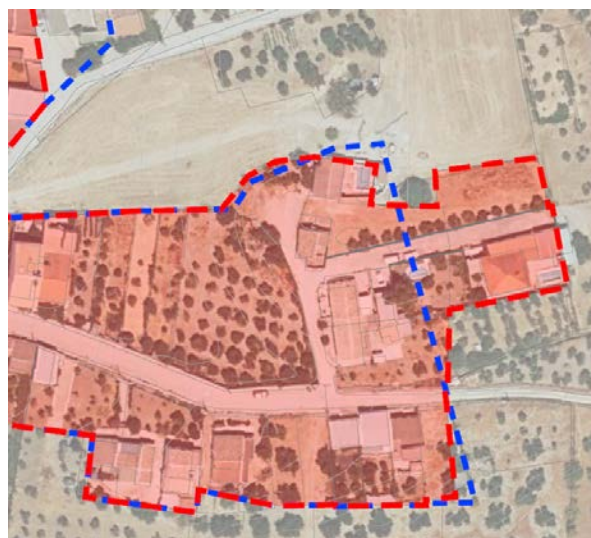


--- LÍMITE DE SUELO URBANO PGV
SEGÚN LA ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA
DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS (2009)

CLASIFICACIÓN DEL SUELO
SEGÚN LA ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA

	SUELO URBANO CONSOLIDADO
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Extracto del plano I-U-03 Planeamiento vigente.
Avance del PBOM.



--- LÍMITE DE SUELO URBANO PGV
SEGÚN LA ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA
DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS (2009)

--- LÍMITE DE SUELO URBANO PBOM

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

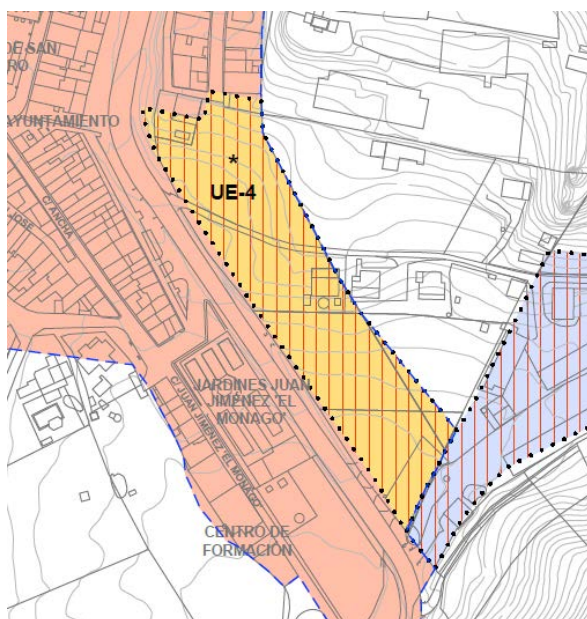
	SUELO URBANO
--	--------------

Extracto del plano P-U-01 Propuesta de clasificación
de suelo. Avance del PBOM.

3.1.2 Suelos clasificados como urbanos por el PGV que tienen la consideración de suelo rústico en el Avance del PBOM

Implica la modificación en la clasificación de determinados terrenos, que difieren en su consideración actual de suelo urbano respecto a las disposiciones del marco normativo urbanístico actual.

Se trata de la franja de terreno situada al sureste del núcleo, frente al parque, y lindando con la carretera a Algodonales. El PGV clasificaba esta área como suelo urbano no consolidado, incluido en el ámbito de la Unidad de Ejecución 4, procedente de las NNSS. El objetivo para esta zona era completar la trama urbana, dotándolo de una tipología edificatoria muy demandada en aquel momento en el municipio, que era la unifamiliar aislada. Este planeamiento de desarrollo no se ha realizado, ni se detecta iniciativa para ello.

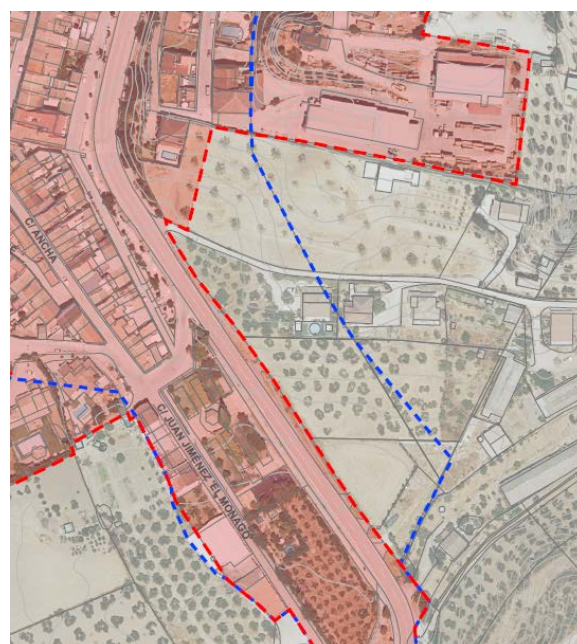


— — — — — LÍMITE DE SUELO URBANO PGV
SEGÚN LA ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA
DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS (2009)

CLASIFICACIÓN DEL SUELO SEGÚN LA ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA

	SUELO URBANO CONSOLIDADO
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Extracto del plano I-U-03 Planeamiento vigente.
Avance del PBOM.



— — — — — LÍMITE DE SUELO URBANO PGV
SEGÚN LA ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA
DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS (2009)

— — — — — LÍMITE DE SUELO URBANO PBOM

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

	SUELO URBANO
--	--------------

Extracto del plano P-U-01 Propuesta de clasificación
de suelo. Avance del PBOM.

Por ello, y a la luz de las nuevas determinaciones de la LISTA (artículo 13) y el RGLISTA (artículo 19), se concluye que no reúne las condiciones para tener la consideración de suelo urbano. No se considera que este ámbito esté integrado en la malla urbana, entendida como ámbito continuo delimitado por viales interconectados que forman parte de la red viaria del municipio; ni suficientemente consolidado en cuanto a ocupación de la edificación. Por estas razones es clasificada en este Avance como suelo rústico.

De todo el área incluida en la UE-4, al norte de la misma, hay una porción del terreno que presenta fachada a un tramo de la carretera que ha sido objeto de un programa de mejora viaria; y cuenta con



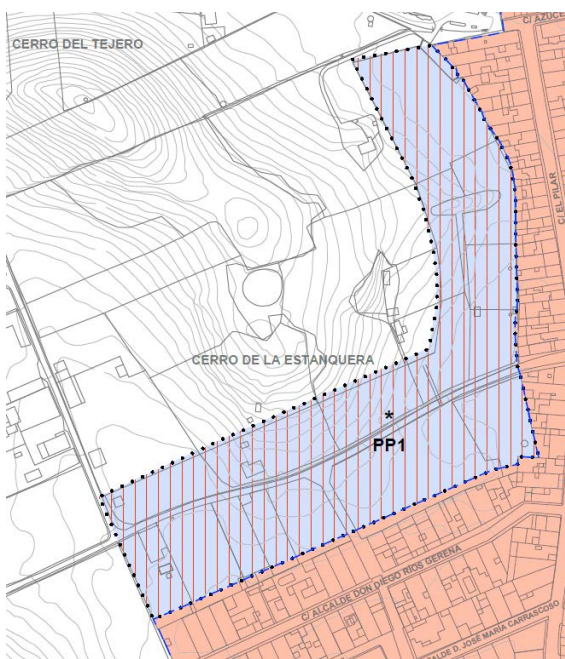
acerado y servicios urbanísticos, por lo que se mantiene clasificado como suelo urbano, tal y como se recogía en PGV.

3.1.3 Suelos clasificados como urbanizables en el PGV que tienen la consideración de suelo rústico.

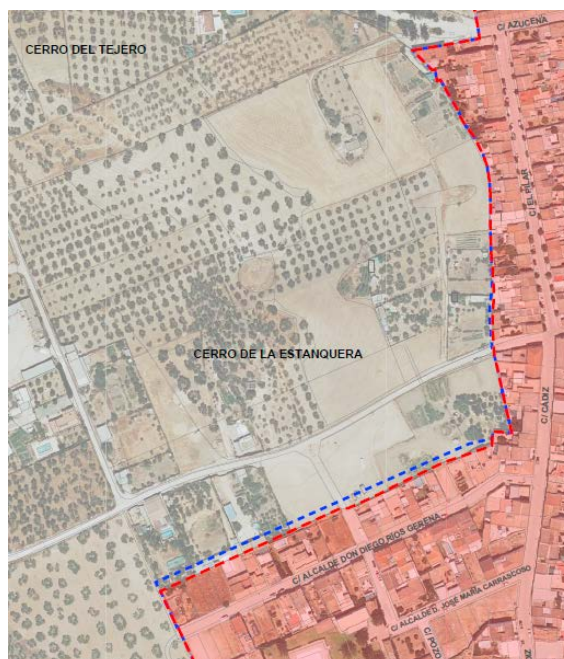
Se trata de suelos clasificados como urbanizables sectorizados en el PGV que tienen la consideración de suelo rústico en el Avance del PBOM, por no haber iniciado su desarrollo y no detectarse iniciativa para ello. Son las siguientes áreas:

- Plan Parcial 1, al oeste del núcleo urbano, uso residencial.
- Plan Parcial 2, al sureste del núcleo urbano, uso industrial.

PP-1



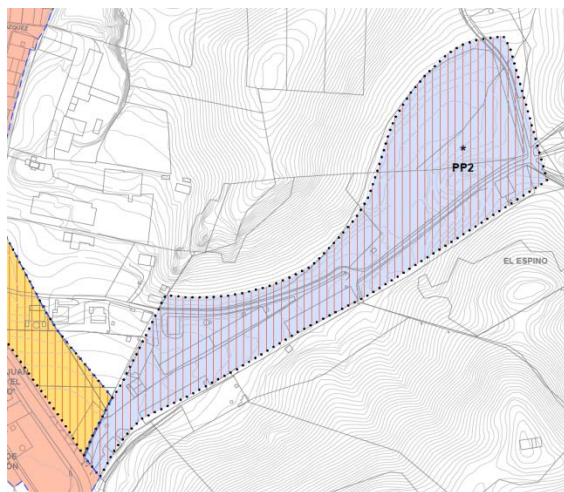
Avance del PBOM. Plano I-U-03 Información. Núcleo Urbano. Desarrollo de Planeamiento Vigente



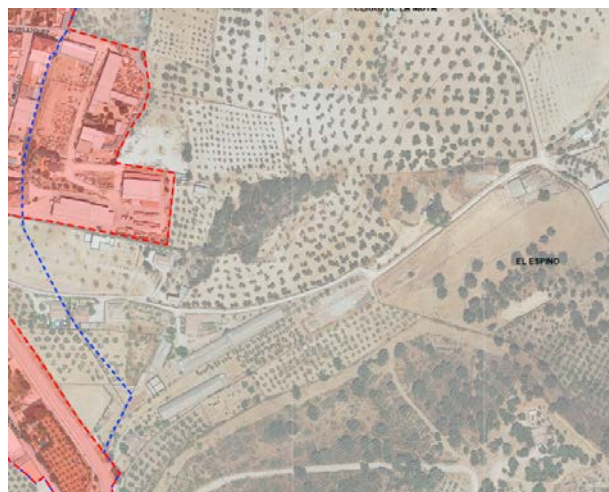
Avance del PBOM. Plano P-U-01 Propuesta de clasificación de suelo.



PP-2



*Avance del PBOM. Plano I-U-03 Información.
Núcleo Urbano. Desarrollo de Planeamiento Vigente*



*Avance del PBOM. Plano P-U-01 Propuesta de
clasificación de suelo.*

3.1.4 Revisión y ajuste de los bordes del suelo urbano

Tras el análisis del perímetro del núcleo urbano realizado al completo, teniendo en cuenta los condicionantes que establece la citada legislación urbanística sobre lo que deben cumplir aquellos suelos integrados en la malla urbana, y habiendo partido en este Avance del PBOM de que la delimitación de suelo urbano es la constituida por el suelo urbano establecido como tal en el PGV, se detectan dos situaciones particulares:

- La consideración de suelo urbano de terrenos incluidos como suelo no urbanizable en el PGV.
- Y la consideración de suelo rústico de terrenos incluidos como suelos urbanos o urbanizables en el PGV.

En todo ese análisis minucioso del perímetro realizado, para determinar la clasificación o no como suelo urbano, y adecuarse a la realidad física y catastral existente, se ha tenido en cuenta la premisa contenida en el apartado 2 del artículo 19 del Reglamento que determina que *“La simple colindancia de un suelo con las redes de infraestructuras, viarios, carreteras de circunvalación o vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí misma, su consideración como suelo urbano”*.



Estos ajustes a la realidad física o catastral, se reflejan en el Plano P-U-01 Propuesta de clasificación de suelo y se analizan detalladamente en las fichas justificativas que forman parte del Avance del PBOM de Coripe como anexo a la presente Memoria de propuesta.

Se indican, a modo orientativo, ejemplos de algunas de estas situaciones:





--- LÍMITE DE SUELO URBANO PGV
SEGÚN LA ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA
DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS (2009)

--- LÍMITE DE SUELO URBANO PBOM

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

SUELO URBANO

Extractos del plano P-U-01 Propuesta de clasificación de suelo. Avance del PBOM.

3.2 Suelo rústico

Los suelos del término que no tienen la consideración de urbanos, son rústicos, según se determina de la literalidad tanto del art. 14 de la LISTA como del art. 20 del Reglamento, donde se indica el deber de adscribir a alguna de las categorías que a continuación se describen en ambos preceptos.

- **Suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial (SRepls):** En aplicación del artículo 14.1.a) de la LISTA, se reconocen dentro de esta categoría de suelo rústico especialmente protegido por la legislación sectorial, los siguientes suelos que constituyen cada subcategoría por contar con un régimen jurídico de suelo y uso diferenciado:

- o **SRepls – VP Vías pecuarias y lugares asociados:** incluye la totalidad del Dominio Público de Vías Pecuarias, en diversos estados de preservación funcional y sustentando distintos usos y vegetación, conforme a la Ley 3/1995 de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y el Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se establece el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Los objetivos del Plan son su preservación funcional, demanial y de los valores naturales contenidos o enlazados por la red pecuaria, coadyuvando a la actividad ganadera y el uso público recreativo compatible, así como corredores ecológicos.

Existen algunos tramos de vías deslindados. Para los no deslindados, en tanto no se produzca el deslinde conforme a lo establecido en la Ley de Vías Pecuarias, el trazado recogido en los planos se entenderá como el trazado más probable.

- o **SRepls – DPH Dominio Público Hidráulico:** en estos suelos se integra el Dominio Público Hidráulico en aplicación del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas y su desarrollo reglamentario. Se identifican todos los cauces existentes en el término municipal según la cartografía oficial de los organismos de cuenca.
- o **SRepls – MP Montes públicos:** En cumplimiento del Artículo 27 de la Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía, esta categoría está integrada por los suelos que el Catálogo de Montes Públicos de Andalucía, publicado por Orden de 23 de



febrero de 2012 (BOJA nº 62 de 29 de marzo de 2012), concluye que forman parte del patrimonio forestal del término municipal.

- o **SRepls – RN Reserva Natural Peñón de Zaframagón:** Declarado Reserva Natural por la Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía, y se establecen medidas adicionales para su protección. Su regulación atenderá a las directrices y normas contenidas en el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Reserva Natural Peñón de Zaframagón (aprobado por Decreto 461/2000, de 26 de diciembre).
- **Suelo preservado por la ordenación urbanística (SRp-ou):** Dentro de los suelos que el PBOM de Coripe quiere preservar de su transformación urbanística están:
 - o **SRp-ou- ZPRN Zona periférica de Protección de la Reserva Natural Peñón de Zaframagón:** Al igual que la categoría anterior, declarada Reserva Natural por la Ley 2/1989, de 18 de julio, y se establecen medidas para su protección. Su regulación atenderá a las directrices y normas contenidas en el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Reserva Natural Peñón de Zaframagón (aprobado por Decreto 461/2000, de 26 de diciembre).
 - o **SRp-ou-CA Caminos:** Con este Plan se busca recuperar y potenciar la red de caminos rurales que recorren el término municipal. Además de otros valores propios de conectividad y soporte de posibles actividades de ocio y/o ligadas a la movilidad sostenible, por ser elementos potenciales a considerar como posibles integrantes de la infraestructura verde (IV) según el Anexo III de la Estrategia Estatal de Infraestructura Verde y Conectividad y Restauración Ecológica; en concreto, los caminos públicos como zonas con gestión ambiental de dominio público. Son elementos que facilitan la conectividad entre el medio urbano y el medio rural debiendo asegurarse su carácter público y fomentarse las actuaciones de conservación y mejora pudiendo usarse en aquellas localizaciones urbanas y periurbanas como corredores culturales (caminos peatonales, carriles bici, sendas paisajísticas, rutas escénicas, etc.), y/o corredores vinculados al transporte no motorizado y accesos a los núcleos urbanos.
 - o **SRp-ou- VV Vía Verde:** Al igual que con la categoría anterior, con esta categoría de suelo se pretende poner en valor y acercar a la población y turistas a zonas con alto valor medioambiental. Se propone incluir como suelo preservado por la ordenación urbanística el trazado planteado de Vía Verde, al objeto de establecer una regulación



que permita los usos ligados al cicloturismo y al ocio activo y sostenible. Las Vías Verdes son líneas de ferrocarril en desuso que han sido recuperadas como itinerarios cicloturistas y senderistas. En este caso, se trata de la Vía Verde de la Sierra, que atraviesa el término municipal de suroeste a noreste. Se da la peculiaridad de que por su trazado nunca pasó tren alguno. Fue un proyecto de ferrocarril de principios del siglo XX, que se pretendía que discurriera entre Jerez de la Frontera y Almargen. En los años setenta se determinó el definitivo abandono de las obras, estando concluidas las estaciones, viaductos y túneles, a falta del tendido de vías. Discurre durante 36,5 km al pie de las sierras más meridionales de Andalucía, por los municipios sevillanos de Coripe, Montellano, Pruna y El Coronil; y los gaditanos de Olvera y Puerto Serrano. Pasa por lugares tan espectaculares como el Peñón de Zaframagón, una de las reservas de buitres más pobladas de Europa. Se trata de una iniciativa de reutilización y puesta en valor del patrimonio ferroviario en desuso, un patrimonio de gran valor histórico y cultural, que se está rescatando del olvido y la desaparición total dado el enorme potencial que ofrece para desarrollar iniciativas de reutilización con fines de movilidad y ocio activo y sostenible, acordes a las nuevas demandas sociales de las últimas décadas.

- o **SRp-ou-PEPMF Ámbito Ampliado Complejo Serrano “Sierra Vaquera de Coripe y Zaframagón”:** Se trata de un espacio protegido CS-21 (complejo serrano de interés ambiental), situado en el sureste del término, en el límite con la provincia de Cádiz. Es de gran importancia por encontrarse próximo a la buitrera del Peñón de Zaframagón, una de las colonias de buitres más numerosas de la península. Se incluye este espacio dentro de la preservación por la ordenación urbanística por asumir el PBOM los valores que desde el Plan Especial de Protección del Medio Físico (aprobado el 7 de julio de 1986) se querían salvaguardar (si bien los PEPMF es una normativa de aplicación supletoria mientras no se produzca su desplazamiento por los instrumentos de ordenación territorial o urbanística según establece la Disposición transitoria séptima de la LISTA). En este caso, se ha ampliado los límites del ámbito recogido en el PEMPF para incluir parajes que se considera que reúnen valores ambientales similares a proteger. El límite de esta subcategoría se ha establecido apoyándose en elementos de la realidad física, tales como caminos, cauces y montes públicos.
- o **SRp-ou-ZEC Laguna de Coripe:** Perteneciente a la Red Natura 2000. Declarado ZEC por Decreto 1/2017 de 10 de enero. Está incluida en el Inventario de humedales de Andalucía por constituir un hábitat de especies de microorganismos, flora y fauna.



Las peculiares características de las aguas de este humedal, representadas por una baja mineralización de las mismas, permite el asentamiento de una vegetación adaptada, lo que le confiere un cierto grado de rareza debido a la escasez de estos sistemas en Andalucía. Se tendrá en cuenta la regulación contenida en su Plan de Gestión, aprobado por la Orden de 17 de febrero de 2017.

- o **SRp-ou-ZEPA Peñón de Zaframagón:** Zona Especial de Protección para las Aves (ZEPA ES0000276), perteneciente a la Red Natura 2000 por ser una zona muy importante para especies de la Directiva 2009/147/CE, en especial para *Gyps fulvus* puesto que alberga la mayor colonia nidificante de Andalucía Occidental y una de las mayores de la Península Ibérica, además de ser frecuentado por otras aves. Fue declarada como tal por la Disposición transitoria séptima de la Ley 18/2003 de 29 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas. Su regulación atenderá al PORN aprobado por el Decreto 461/2000, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Reserva Natural Peñón de Zaframagón.
- o **SRp-ou-CHV Monumento Natural Chaparro de la Vega:** En el Decreto 226/2001, de 2 de octubre, se declara Monumento Natural de Andalucía la citada encina centenaria y de grandes dimensiones, publicado en el BOJA nº 135, de 22 de noviembre de 2001. Se incluye en esta categoría por ser una clara referencia para los lugareños que lo han hecho testigo de su vida cotidiana. Bajo su sombra, se desarrollan diversas actividades lúdicas y festivas, entre las que destaca la Romería de Fátima a mediados del mes de mayo. Desde hace unos años y dada su singularidad, sus inmediaciones sirven como escenario de actividades relacionadas con la educación ambiental. El entorno del centenario árbol es un característico paisaje serrano de lomas suaves y adhesadas de la Sierra Sur de Sevilla.
- o **SRp-ou-LC Humedal Laguna de Coripe:** Está incluida en el inventario de humedales de Andalucía (IHA 618010) mediante la Resolución de 25 de Abril de 2007 de la Dirección General de la Red de espacios naturales protegidos y servicios ambientales, por constituir el hábitat de especies de microorganismos, flora y fauna. Es un humedal de tipo continental, perteneciente a la cuenca hidrográfica del Guadalete, subcuenca del Guadalmanil. Viene siendo utilizado de forma tradicional como abrevadero para el ganado. Una explotación que en bajo número no resulta negativa para sus comunidades biológicas, pero una sobrecarga ganadera en sus orillas puede ocasionar una alteración del sistema acuático y con ella un descenso en su biodiversidad acumulada.



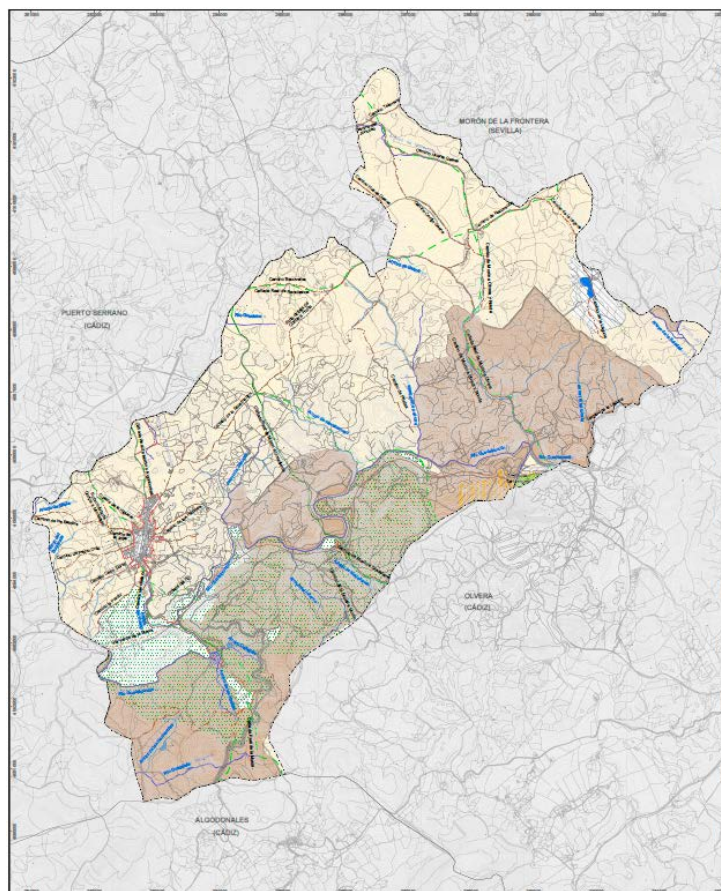
- **Suelo rústico común (SRc):** Comprende el resto de suelo rústico del término municipal, tal y como lo define el artículo 14 de la LISTA. Este suelo contempla los suelos no incluidos en las categorías anteriormente descritas. Engloba aquella parte del suelo rústico que no está sujeto a un régimen de protección especial por sus valores ambientales, culturales, paisajísticos o de otra índole, pero que se mantiene fuera del proceso de urbanización. Son los suelos que se destinan a usos agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos, entre otros, y permite ciertas actividades compatibles con su naturaleza rústica, siempre que no impliquen una transformación urbanística del suelo. Es una categoría de suelo que permite ciertos usos rurales y agrícolas sin necesidad de actuación de transformación, preservando así su carácter y contribuyendo a la sostenibilidad y conservación del territorio rural.

Las categorías establecidas en suelo rústico se representan en el plano P-T-03 correspondiente al término municipal. En determinados ámbitos, las categorías de suelo rústico especialmente protegido y de suelo rústico preservado aparecen en estado de superposición, en todos los casos serán de aplicación las determinaciones que garanticen el cumplimiento del régimen establecido para cada una de ellas y la normativa sectorial afectada, conforme al artículo 20.3 del Reglamento de la LISTA.

“3. Las categorías previstas en los párrafos a), b) y c) del apartado 1 podrán superponerse en un mismo suelo, siendo de aplicación las determinaciones que garanticen el cumplimiento del régimen establecido para cada una de ellas”.

PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL CORIPE

FASE III-DOC. DE AVANCE / DOC. URBANÍSTICO - D. PROPUESTA



SR - SUELO RÚSTICO		
SRspis - SUELO RÚSTICO ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR LEGISLACIÓN SECTORIAL	SRp-ou - SUELO RÚSTICO PRESERVADO POR LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA	SRc - SUELO RÚSTICO COMÚN
SRspis-VP - VÍAS PECUARIAS: DESLINDADAS SIN DESLINDEAR	SRp-ou-CA - CAMINOS	SRc - SUELO RÚSTICO COMÚN
SRspis-DPH - DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO	SRp-ou-VV - VÍA VERDE	
SRspis-MP - MONTES PÚBLICOS	SRp-ou-ZPRN - ZONA PERIFÉRICA DE PROTECCIÓN RESERVA NATURAL PEÑÓN DE ZAFRAMAGÓN	
SRspis-RN - RESERVA NATURAL PEÑÓN DE ZAFRAMAGÓN	SRp-ou-CHV - MONUMENTO NATURAL CHAPARRO DE LA VEGA	
	SRp-ou-ZEC - LAGUNA DE CORIPE	
	SRp-ou-ZEPA - PEÑÓN DE ZAFRAMAGÓN	
	SRp-ou-LC - HUMEDAL LAGUNA DE CORIPE	
	SRp-ou-PEPMF - ÁMBITO AMPLIADO COMPLEJO SERRANO SIERRA VAQUEDRA DE CORIPE Y ZAFRAMAGÓN	

Avance del PBOM. Plano P-T-02 Propuesta del Suelo Rústico. Categorías



4. DESCRIPCIÓN DE LA ALTERNATIVA ELEGIDA. PROPUESTA DE ORDENACIÓN PARA EL MUNICIPIO

La propuesta incluye las siguientes actuaciones diferenciando entre aquellas que afectan globalmente al término municipal y las que inciden en el núcleo urbano.

4.1 Propuestas para el término municipal

El contenido de la propuesta que afecta globalmente al término municipal es:

4.1.1 Categorías y zonificación del suelo rústico

Como se ha detallado en el anterior apartado 3.2, se establecen y actualizan las categorías y subcategorías de suelo rústico respecto al planeamiento general vigente (en adelante, PGV), distinguiendo:

- **Suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial (SRepls):**
 - o SRepls – VP Vías pecuarias y lugares asociados.
 - o SRepls – DPH Dominio Público Hidráulico.
 - o SRepls – MP Montes públicos.
 - o SRepls – RN Reserva Natural Peñón de Zaframagón.
- **Suelo preservado por la ordenación urbanística (SRp-ou):**
 - o SRp-ou– ZPRN Zona periférica de Protección de la Reserva Natural Peñón de Zaframagón.
 - o SRp-ou-CA Caminos.
 - o SRp-ou- VV Vía Verde.
 - o SRp-ou-PEPMF Ámbito Ampliado Complejo Serrano Sierra Vaquera de Coripe y Zaframagón.
 - o SRp-ou-ZEC Laguna de Coripe.
 - o SRp-ou-ZEPA Peñón de Zaframagón.
 - o SRp-ou-CHV Monumento Natural Chaparro de la Vega.
 - o SRp-ou-LC Humedal Laguna de Coripe.



▪ Suelo rústico común (SRc).

Igualmente, forma parte del modelo general de ordenación, el establecimiento de las zonas de suelo rústico, concepto que se define en el anexo del Reglamento de la LISTA como *“aquella constituida por los terrenos de una o varias unidades territoriales homogéneas por razón de las características del medio natural, usos del suelo, condiciones paisajísticas, interdependencia funcional de sus elementos, articulación respecto a las infraestructuras, problemática común u otras razones sustantivas análogas”*.

El art. 75.3 del Reglamento de la LISTA indica que las zonas de suelo rústico podrán comprender suelos de distintas categorías y se deberá recoger para cada zona, la identificación de sus características, potenciales y deficiencias, mediante la definición de:

- Las directrices para la implantación de las actuaciones ordinarias y extraordinarias.
- Las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos.

Son determinaciones que complementan el modelo general de ordenación, la normativa urbanística de las distintas categorías y zonas de suelo rústico, así como las condiciones tipológicas, estéticas para la implantación de edificaciones, construcciones e instalaciones en las distintas categorías y zonas del suelo rústico.

Se distinguen en el presente Avance del PBOM dos zonas:

- **Zona de Entorno del Núcleo Urbano (Z-ENU):** Propuesta de establecimiento de una zona de suelo rústico para los suelos que rodean el núcleo urbano con el objeto de restringir aquellos usos e implantaciones que puedan suponer un impacto paisajístico y/o molestias para la población.
- **Zona de Protección de Aves (Z-PA):** En el municipio de Coripe confluyen varios ámbitos de aplicación de planes de conservación de aves. Como se ha expuesto en la Memoria Informativa, se trata de:
 - Plan de conservación de Aves Necrófagas.
 - Plan de conservación de Aves de Humedales.
 - Plan de conservación del Águila Imperial.
 - Áreas Importantes para la Conservación de las Aves y la Biodiversidad: Sierra de Líjar-Peñón de Zaframagón.

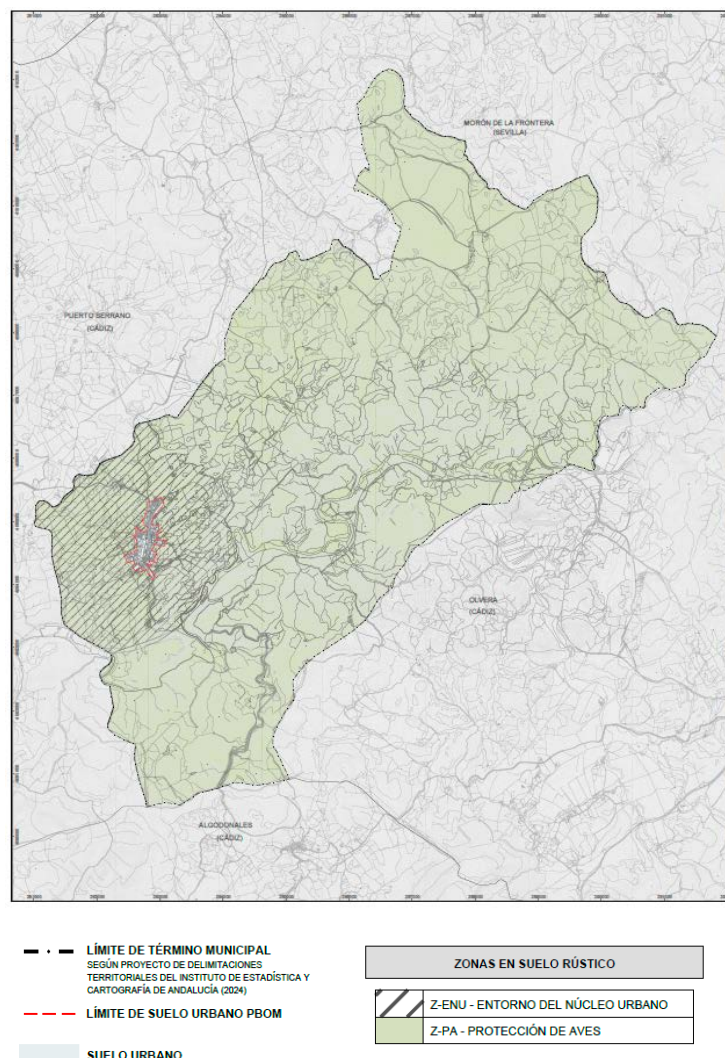
PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL CORIPE

FASE III-DOC. DE AVANCE / DOC. URBANÍSTICO - D. PROPUESTA



Especialmente cabe destacar por su importancia, el primero de ellos, de protección de Aves Necrófagas, dado que en Coripe se encuentra la mayor colonia nidificante de Andalucía Occidental y una de las mayores de la Península Ibérica. El ámbito de este Plan de Conservación afecta a todo el término. Se propone el establecimiento de esta Zona del suelo rústico con el objeto de regular los usos e implantaciones que puedan incidir negativamente en la conservación de las aves protegidas.

Las zonas establecidas en suelo rústico se representan en el plano P-T-03 correspondiente al término municipal, en estado de superposición, en todos los casos serán de aplicación las determinaciones que garantizan el cumplimiento del régimen establecido para cada una de ellas y la normativa sectorial afectada, conforme al artículo 20.3 del Reglamento de la LISTA.





Plano P-T-03 Propuesta del suelo rústico. Zonificación. Avance del PBOM.

4.1.2 Red de infraestructuras verdes

Se incluyen en la propuesta actuaciones encaminadas a la creación de una red de infraestructuras verdes. En el marco normativo actual y, sobre todo, desde la entrada en vigor de la Ley 33/2015, de 21 de septiembre, por la que se modifica la Ley 42/2007 de 13 de diciembre del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, se ha incorporado el concepto de Infraestructura Verde (IV) en el ordenamiento jurídico. Es un concepto que deriva directamente del Derecho y la Política Ambiental de la Unión Europea como *“una red de zonas naturales y seminaturales y de otros elementos ambientales, planificada de forma estratégica, diseñada y gestionada para la prestación de una extensa gama de servicios ecosistémicos”*. Incluye espacios verdes (o azules si se trata de ecosistemas acuáticos) y otros elementos físicos en áreas terrestres (naturales, rurales y urbanas) y marinas (Infraestructura verde: mejora del capital natural de Europa. Comunicación de la Comisión Europea, 2013).

Debe ser, por tanto, objeto de las estrategias, objetivos y directrices del PBOM de Coripe la integración de los servicios ecosistémicos en el funcionamiento de la ciudad, a través de la inclusión de un nuevo concepto de infraestructura urbana y territorial y su concepción como un elemento primordial del modelo de ordenación adoptado.

La red de infraestructuras verdes se articula como un sistema estratégico compuesto por diversos elementos, naturales o intervenidos por la acción humana, cuyo eje vertebrador en Coripe se sustancia en la naturalización del eje viario principal del municipio conformado por la carretera A-8126. La propuesta se fundamenta en la creación de un corredor verde principal, en la búsqueda de integrar dicha infraestructura viaria en la dinámica urbana del núcleo poblacional. Este eje no solo actuará como un elemento de conexión ecológica y paisajística, sino que también funcionará como vínculo entre distintas implantaciones clave del municipio, tales como los sistemas generales de equipamiento comunitario existentes o la nueva localización dedicada a recinto ferial.

El objetivo principal de esta iniciativa es fortalecer la conectividad ecológica y paisajística, fomentando la biodiversidad y creando espacios de esparcimiento y ocio sostenible para la ciudadanía. La consolidación progresiva de este sistema contribuirá a un modelo de crecimiento urbano responsable, reforzando la identidad paisajística del municipio y mejorando significativamente la calidad de vida de sus habitantes.

El sistema se complementará con la incorporación de diversos elementos estratégicos para reforzar la continuidad ecológica. Entre ellos destacan las distintas veredas, cañadas reales, cordeles y coladas, como la Colada del Río que une el núcleo de población con la Vía Verde de la Sierra y el complejo



dotacional correspondiente a su estación o la Cañada Real de la Muela que conduce al Área Recreativa del Chaparro de la Vega. Asimismo, la red de caminos rurales y senderos existentes actuará como una infraestructura de conexión viaria, mientras que la red de cauces secundarios configurará un sistema continuo de canales hidrográficos. Por último, los Sistemas Generales de Espacios Libres y Zonas Verdes del municipio se integrarán en la red para consolidarla y garantizar una conexión armónica con la trama urbana.

Se deberán fomentar medidas de conservación y mejora, promoviendo el uso de estos corredores como infraestructuras culturales y de movilidad sostenible. Esto incluye la habilitación de caminos peatonales, carriles bici, sendas paisajísticas, rutas ecuestres y rutas escénicas, impulsando así modos de transporte no motorizados y sostenibles.

Las consecuencias de una correcta implementación interviene a distintos niveles: la interacción de esta red verde dentro del núcleo urbano garantizará una relación fluida y eficiente entre los espacios libres, las zonas verdes, los equipamientos comunitarios y las redes de movilidad, además, el sistema en su conjunto facilitará la conectividad entre el entorno urbano y rural, permitirá establecer vínculos directos entre el hecho urbano y las áreas periurbanas y rurales, así como, incluso, con las redes generales de ámbito supramunicipal y territorial, asimismo, permitirá una correcta articulación del territorio al actuar como elementos estratégicos que mejoran la conectividad ecológica y social.

En consecuencia, la red de infraestructuras verdes se consolida como una herramienta clave para articular un modelo urbano más sostenible, saludable y resiliente frente a los efectos del cambio climático.

4.1.3 Identificación de bienes con posible valor patrimonial

El PBOM establece como una de sus prioridades la protección, conservación y puesta en valor del patrimonio cultural, histórico, arquitectónico y natural. Esta estrategia no solo responde a la necesidad de preservar la identidad local, sino que también busca impulsar el desarrollo sostenible y cohesionado del territorio, asegurando que el patrimonio se convierta en un activo dinamizador para la comunidad y un legado para las generaciones futuras.

En el término municipal de Coripe no se localiza ningún elemento protegido inscrito individualmente como Bien de Interés Cultural en el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz (CGPHA).

La localización preliminar de los elementos con posible valor patrimonial ha sido el resultado de una aproximación inicial basada en la consulta y el análisis de las fuentes documentales y bibliográficas disponibles, las cuales proporcionan información relevante sobre los distintos bienes patrimoniales presentes en la zona. Este primer acercamiento ha permitido identificar de manera general los



posibles elementos de interés, sin embargo, se considera fundamental que, en las siguientes fases se lleve a cabo un análisis exhaustivo y detallado de los diferentes elementos patrimoniales presentes en el municipio. Este estudio integrará diversas metodologías y herramientas de investigación, con el objetivo de realizar una evaluación profunda del valor histórico, cultural, arquitectónico y social de dichos elementos, para plantear medidas para la consecución de la conservación, protección y puesta en valor del patrimonio local, contribuyendo así a la mejora integral del municipio desde una perspectiva de preservación de su identidad cultural.

4.2 Propuestas para el núcleo urbano

4.2.1 Dotaciones

La propuesta pretende consolidar la implantación de las dotaciones, de acuerdo a las necesidades de la población y a los nuevos crecimientos residenciales y de usos productivos previstos.

4.2.1.1 Sistema General de Espacios Libres y Zonas Verdes

De acuerdo con los nuevos criterios de la LISTA y del RGLISTA, se actualizan las definiciones de los sistemas generales de espacios libres y de los sistemas generales de zonas verdes.

A partir de los criterios establecidos en el análisis y diagnóstico del municipio, considerando que en la cuantificación conjunta de SGELZV se alcanza un indicador de **3,71 m²/habitante**, superior a la ratio de 2,50 m²/habitante establecida en el Art. 82.3 del RGLISTA. se concluye que no es preciso ampliar las dotaciones de los Sistemas Generales de Espacios Libres y Zonas Verdes del municipio, ni optimizar la distribución estratégica de sus elementos constitutivos.

ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	Superficie Total	RATIO (m ² /hab)
PLAZA DE SAN PEDRO	927,36	0,77
JARDINES JUAN JIMÉNEZ (EL MÓNAGO)	3.515,90	2,93

Total SISTEMAS GENERALES PBOM	4.443,26	3,71
-------------------------------	----------	------

En cambio, Se propone una directriz de intervención integral sobre el tramo urbano de la carretera A-8126 con el objetivo de su naturalización y transformación en un eje estructurante de movilidad sostenible y de integración paisajística en el ámbito urbano. La actuación contempla la implantación de paseos peatonales accesibles, la incorporación de un carril bici segregado y el incremento sustancial de las superficies verdes, mediante el uso de vegetación autóctona de bajo requerimiento hídrico y alto valor ecológico.



Esta transformación persigue la mejora de la accesibilidad, la reducción del protagonismo del vehículo privado y la creación de espacios públicos más amables, seguros y funcionales, con criterios de inclusión, equidad y sostenibilidad ambiental. La propuesta incorpora la necesidad de compatibilizar la nueva configuración del espacio público con el mantenimiento del tráfico rodado propio de una travesía urbana, garantizando la funcionalidad viaria mediante un rediseño equilibrado de la sección transversal que contemple medidas de pacificación del tráfico, tales como la reducción de la velocidad mediante elementos físicos de calzado, la reordenación de intersecciones, la prioridad peatonal en determinados cruces o la implementación de plataformas únicas en zonas clave.

La intervención permitirá reconectar espacios libres actualmente fragmentados, facilitará desplazamientos activos y contribuirá a la mejora del confort climático y de la calidad del aire, favoreciendo la salud pública y el bienestar de la población residente. Asimismo, se plantea su integración en la red de infraestructuras verdes del municipio, reforzando la conectividad ecológica y territorial conforme a los principios establecidos en la LISTA y el RGLISTA, y al modelo urbano definido en el plan en elaboración. La propuesta se configura como una acción estratégica orientada a la adaptación al cambio climático, la mitigación de sus efectos, la reducción de la isla de calor y la mejora de la resiliencia urbana, alineada con los objetivos del Plan de Movilidad Sostenible de la Provincia de Sevilla y la Estrategia Andaluza de Sostenibilidad Urbana.

FASE III-DOC. DE AVANCE / DOC. URBANÍSTICO - D. PROPUESTA





Además, vinculada al Sistemas Generales de Espacios Libres y Zonas Verdes, se plantea la posible interconexión de éstos mediante la implementación de itinerarios adecuados, la protección de zonas verdes existentes y la incorporación de nuevas áreas ajardinadas en función de la complejidad de la trama, con el objetivo de consolidación de la red de infraestructuras verdes distribuida y accesible a toda la ciudadanía, descrita en apartados anteriores.

4.2.1.2 Sistema General de Equipamientos Comunitarios

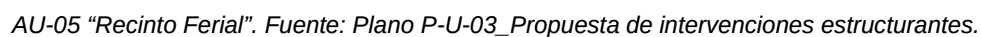
Se actualiza la definición de los sistemas generales de equipamientos comunitarios, de acuerdo con los nuevos criterios de la LISTA y del RGLISTA.

Los Sistemas Generales de Equipamientos Comunitarios ejecutados, funcionales y en uso efectivo, se completan con la propuesta de actuación urbanística en el ámbito AU-05-Recinto Ferial que tiene como objetivo principal la obtención de suelos dotacionales destinados a integrarse en el Sistema General de Equipamientos Comunitarios de Coripe.

La actuación no se limita a fortalecer la red dotacional del municipio, sino que se plantea con un enfoque estratégico debido a la importancia funcional, cultural y social que los espacios dedicados a recintos feriales tienen en Andalucía. Se reconoce pues, su papel clave en la celebración de eventos tradicionales con gran participación ciudadana y valor identitario. Por ello, su ordenación debe garantizar tanto su adecuación física como espacio festivo, como su capacidad para acoger usos diversos durante todo el año, tales como actividades culturales, deportivas o comunitarias.

Esta actuación urbanística se detalla y concreta en el siguiente apartado *4.2.2 Actuaciones urbanísticas*.

FASE III-D.OC. DE AVANCE / D.OC. URBANÍSTICO - D. PROPUESTA





4.2.1.3 Sistema General de Movilidad

En la organización viaria de Coripe resultan determinantes las carreteras autonómicas que lo conectan con los municipios colindantes e incluso con otras provincias.

El sistema organizativo viario desempeña un papel fundamental en el planeamiento urbanístico, define la accesibilidad, la conectividad y la movilidad dentro del territorio. Su diseño y jerarquización influyen directamente en la organización del suelo, en la localización de actividades y en la sostenibilidad de los modelos urbanos. Las redes viarias principales actúan como elementos estructurantes del desarrollo urbano y territorial, facilitando el transporte y conectando núcleos urbanos entre sí y con áreas rurales. Es por ello que la planificación de la estructura viaria de Coripe no puede concebirse de forma aislada, sino que debe integrarse en una visión más amplia del planeamiento urbanístico.

En el contexto normativo, la LISTA establece principios que deben regir la ordenación del suelo y las infraestructuras de movilidad. La coordinación entre la estructura viaria y los instrumentos de planeamiento urbanístico es esencial para garantizar un modelo territorial equilibrado, en el que las infraestructuras de transporte no solo mejoren la accesibilidad, sino que también favorezcan un desarrollo urbano compacto y eficiente.

En este sentido, con el objetivo de alcanzar un modelo urbano equilibrado, accesible y adaptado a las necesidades de la población y del territorio, y en relación con las propuestas sobre la estructura viaria municipal, el PBOM de Coripe contempla las siguientes directrices:

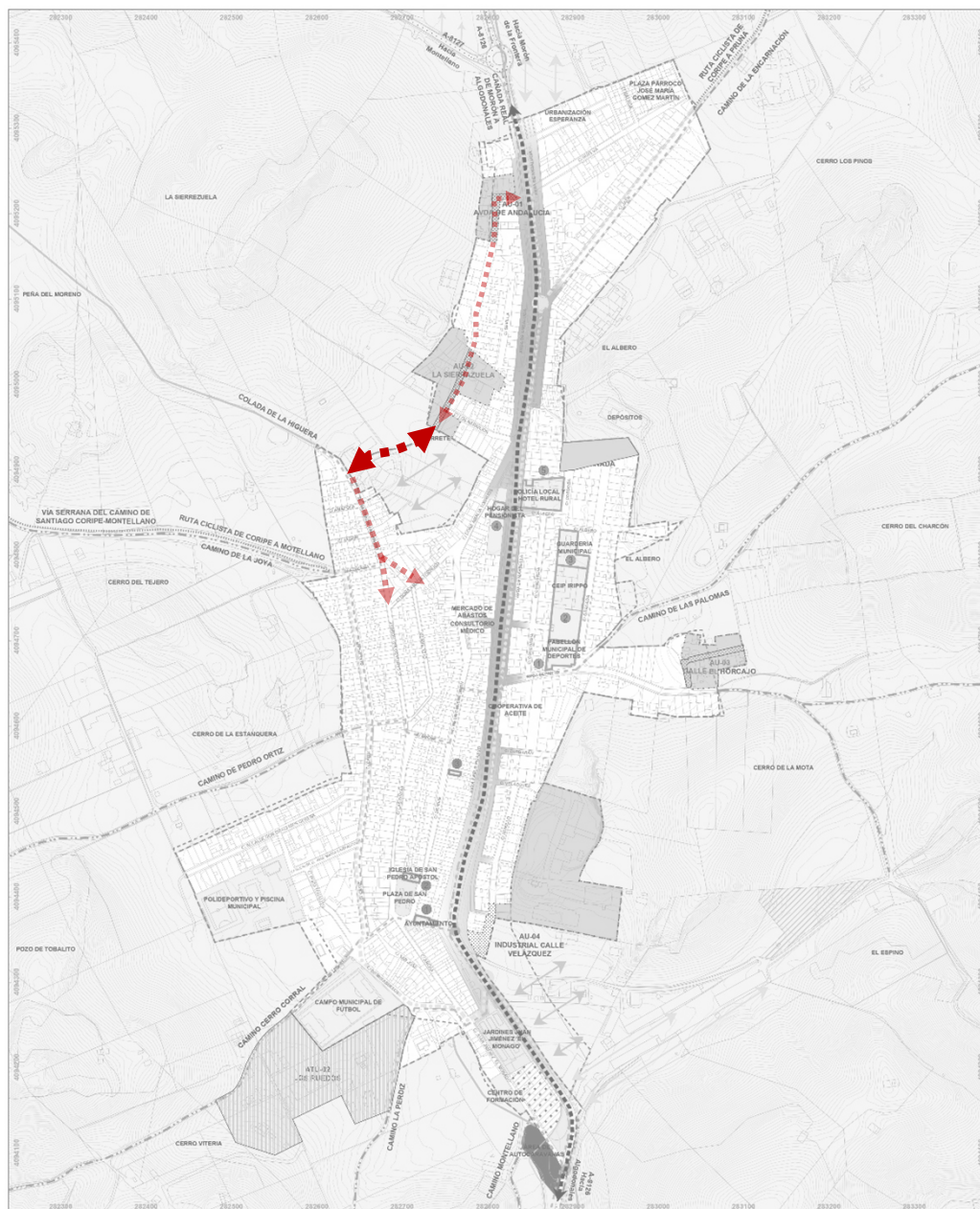
- Implantación de viario de conexión con la finalidad de materializar la continuidad de la Calle La Sierrazuela hacia la Calle Santiago Vallhonrat, dando lugar a una conexión estructurante que permita consolidar una alternativa real de comunicación entre los diferentes tejidos urbanos del entorno.

Esta actuación se concibe como una medida clave para corregir la fragmentación del sistema viario existente en la zona, que actualmente impide una adecuada continuidad y articulación de la red urbana, especialmente en los desplazamientos de carácter local. La nueva conexión pretende garantizar una mayor permeabilidad del viario, facilitando la movilidad tanto rodada como peatonal, y mejorando así la accesibilidad y funcionalidad del conjunto urbano. La actuación permitirá redistribuir los flujos de tráfico, reducir la dependencia de las calles existentes y optimizar la prestación de servicios urbanos.

Se inscribe en un modelo de desarrollo más integrado, resiliente y eficiente, de acuerdo con los principios de sostenibilidad y cohesión territorial establecidos por la LISTA. Esta intervención se encuentra alineada con los objetivos estratégicos del Plan Básico de



Ordenación Municipal, al promover la mejora de las condiciones de conectividad, la articulación de la trama urbana y la calidad del espacio público en el municipio de Coripe.

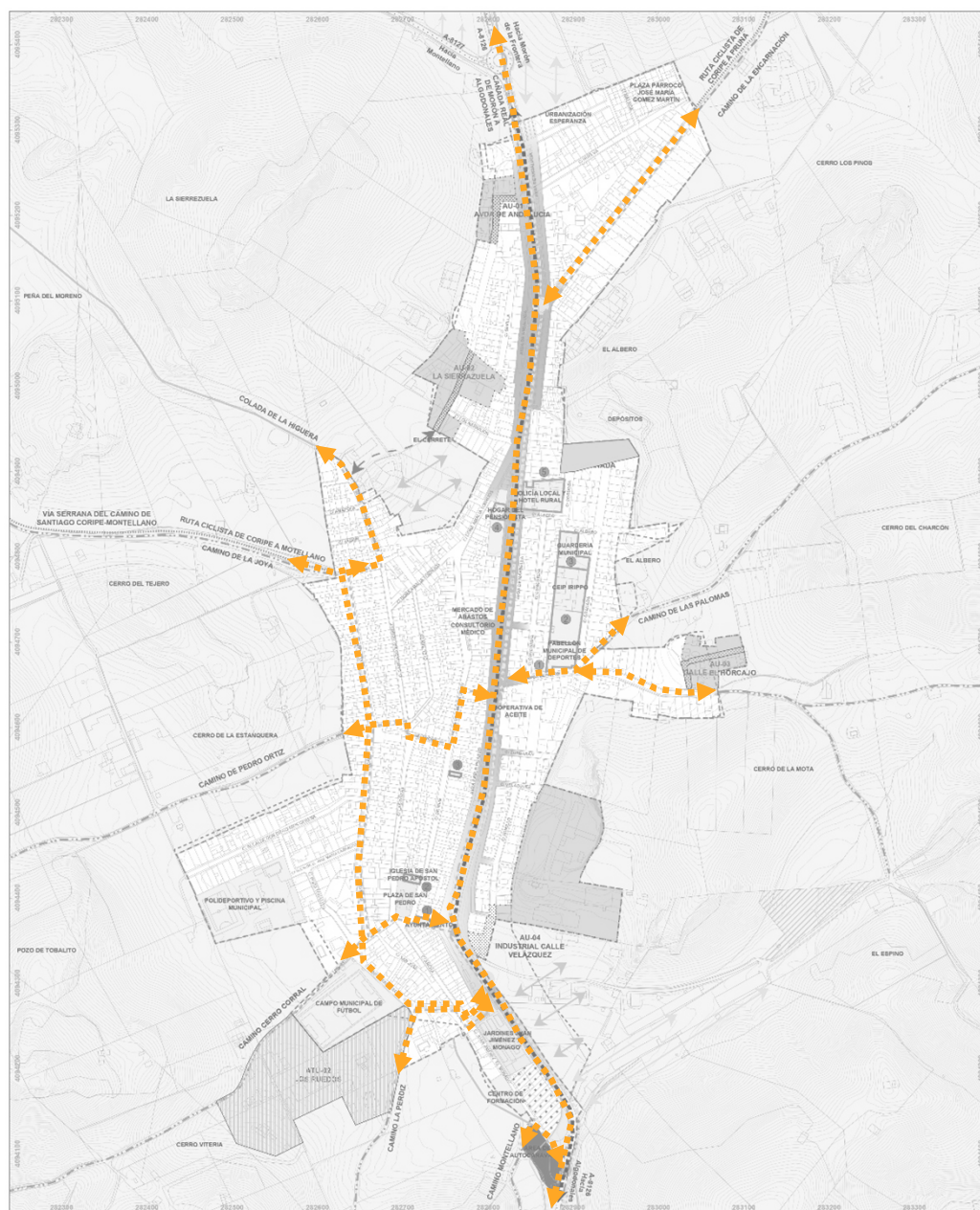


Viario de conexión. Fuente: Plano P-U-03_Propuesta de intervenciones estructurantes.



- Reconocimiento y adecuación de determinados tramos viarios existentes en el núcleo de población para establecer una conexión efectiva con las rutas exteriores no motorizadas, facilitando así la comunicación e integración entre el medio urbano y el entorno rural. Esta actuación tiene como finalidad potenciar la movilidad sostenible mediante la creación de itinerarios accesibles para peatones y ciclistas, promoviendo el uso de medios de transporte no motorizados y reforzando la cohesión territorial. Para lo cual se han considerado:
 - Tramo urbano de Carretera A-8126, conexiones hacia Algodonales al sur y hacia Morón de la Frontera al norte.
 - C/ Jaén hasta comunicación con Camino de la Encarnación.
 - Avda. de Lepanto hasta comunicación con Camino de las Palomas y Carril Lobato.
 - C/ Ancha - Trasera San José – Camino la Perdiz
 - C/ Juan Jiménez El Monago – Camino Montellano
 - Callejón aledaño a Ayto – Plaza San Pedro – C/ San Pedro – Camino Cerro Corral
 - C/ Cantillo Horcajo – C/ de la Constitución – C/ Duque – C/ Santiago Vallhonrat – C/ Cantillo Molinero hasta Camino de Pedro Ortiz
 - C/ Azucena hasta Camino de la Joya
 - Eje norte-sur desde Colada de la Higuera - C/ Santiago Vallhonrat - C/ Azucena – C/ el Pilar – C/ Cádiz – C/ de mis Abuelos – Trasera San José – C/ Ancha y conexión con carretera A-8126.

La conexión entre el núcleo urbano y las rutas del medio rural de Coripe permitirá mejorar la accesibilidad a los recursos naturales y paisajísticos del entorno, fomentar el turismo activo y las actividades de ocio en contacto con la naturaleza, y ofrecer alternativas de movilidad cotidiana que reduzcan la dependencia del vehículo privado. Asimismo, esta red de conexión favorecerá la integración de las zonas rurales en la dinámica urbana, facilitando el acceso a servicios y equipamientos públicos, y promoviendo un modelo de desarrollo más equilibrado y sostenible.



Conexión rutas no motorizadas. Fuente: Plano P-U-03_Propuesta de intervenciones estructurantes.

4.2.1.4 Infraestructuras y servicios técnicos

La relación de Coripe con su entorno en materia de infraestructuras energéticas presenta una oportunidad estratégica para avanzar hacia un modelo territorial más autosuficiente y respetuoso con el medio ambiente.



En este contexto, se plantean desde el PBOM dos alternativas de localización para la implantación de una central de producción energética mediante una planta fotovoltaica en suelo rústico, ambas al oeste del núcleo de población, en las inmediaciones del Carril Lobato, debiendo garantizar su integración paisajística y ambiental en el entorno natural que caracteriza al término municipal.

Estas localizaciones planteadas son lugares estratégicos por su bajo impacto visual, pendientes moderadas y accesibilidad, que permiten la implantación correcta de la actividad sin impacto negativo en el paisaje.

Esta propuesta responde a la necesidad de mejorar la eficiencia energética local, diversificar las fuentes de abastecimiento y reducir la dependencia de recursos externos. La instalación de la planta fotovoltaica contribuirá a reducir la dependencia energética del municipio, aprovechando los altos niveles de radiación solar característicos de la región. Además, permitirá avanzar hacia la descarbonización de la economía local, reduciendo las emisiones de gases de efecto invernadero y mejorando la autosuficiencia energética de la localidad. Esta actuación no solo tiene implicaciones ambientales, sino también sociales y económicas, ya que ofrece oportunidades de empleo directo e indirecto en el municipio de Coripe, durante las fases de construcción, operación y mantenimiento de la planta, favoreciendo así el desarrollo económico local y la fijación de población en el territorio.

Desde el punto de vista normativo, la propuesta se enmarca en los objetivos de transición energética y sostenibilidad definidos en las estrategias de desarrollo territorial y en las políticas de eficiencia energética de ámbito autonómico y estatal. En particular, encuentra respaldo en los principios y directrices establecidos por la LISTA, que reconoce expresamente la necesidad de impulsar un modelo territorial basado en la sostenibilidad ambiental, el aprovechamiento racional de los recursos naturales y la mitigación del cambio climático. En este sentido, la implantación de instalaciones de generación de energía renovable en suelo rústico, debidamente ordenadas e integradas en el territorio, constituye una actuación compatible con los usos autorizables en dicho suelo.



Alternativas de localización de infraestructuras energéticas – Google Earth © 2021

4.2.1.5 Sistemas locales

- Sistema Local de Movilidad.

El sistema viario local es esencial para el desarrollo municipal, al asegurar la conectividad, facilitar la movilidad y estructurar el medio urbano de forma coherente. Una red bien planificada mejora la integración urbana, impulsa la movilidad sostenible y contribuye a la calidad del espacio público y de vida de la ciudadanía.

En este contexto, el análisis y diagnóstico del municipio de Coripe ha permitido identificar áreas del núcleo urbano donde el sistema viario presenta una estructura incompleta. Las disfunciones detectadas, como tramos inconexos, calles sin continuidad o accesos deficientes, dificultan la movilidad cotidiana y la adecuada prestación de servicios urbanos.

En respuesta a estas carencias, el PBOM plantea una serie de actuaciones que permitirán dotar de continuidad y funcionalidad al trazado viario, garantizar la accesibilidad a los ámbitos consolidados y



favorecer una movilidad más eficiente y segura, tanto para vehículos como para peatones y otros modos de transporte, completando la malla urbana de manera ordenada y adaptada a las condiciones del entorno.

Las actuaciones previstas, relacionadas a continuación, se detallan y concretan en el siguiente apartado 4.2.2 *Actuaciones urbanísticas*:

- AU-01 “Avenida de Andalucía”
- Au-02 “La Sierrazuela”
- AU-03 “Calle El Horcajo”
- AU-04 “Industrial Calle Velázquez”

4.2.2 Actuaciones urbanísticas

En esta fase de Avance del PBOM se han detectado algunas zonas que precisan de una intervención desde el planeamiento.

En el artículo 24 de la LISTA se regula el régimen de las actuaciones urbanísticas, estableciendo:

“Artículo 24. Actuaciones de transformación urbanística y actuaciones urbanísticas.

1. Las actuaciones de transformación urbanística tienen por objeto, previa tramitación de los correspondientes instrumentos de ordenación y ejecución urbanística:

a) En suelo urbano, la realización de actuaciones de mejora urbana y actuaciones de reforma interior.

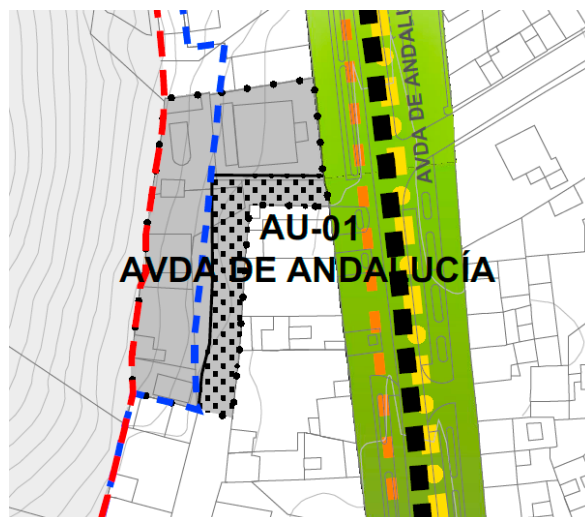
b) En suelo rústico común, la realización de las actuaciones de nueva urbanización.

2. Las actuaciones urbanísticas tienen por objeto la realización de las actuaciones no incluidas en el apartado anterior para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, la obtención de sistemas generales y locales o para mejorar o completar la urbanización, así como las actuaciones de edificación recogidas en el título VI.”

Se han delimitado, pues, los siguientes ámbitos de Actuaciones Urbanísticas en suelo urbano:



- **AU-01 “Avenida de Andalucía”:** La finalidad de esta actuación urbanística es la compleción de la urbanización y dotación de servicios urbanísticos de este viario, para lo que es preciso la obtención del suelo para ejecución de uno de los tramos.



--- LÍMITE DE SUELO URBANO PGM
SEGÚN LA ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOIJA
DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS (2009)

--- LÍMITE DE SUELO URBANO PBOM

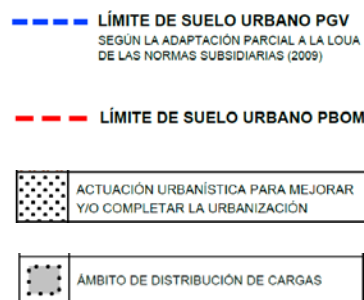
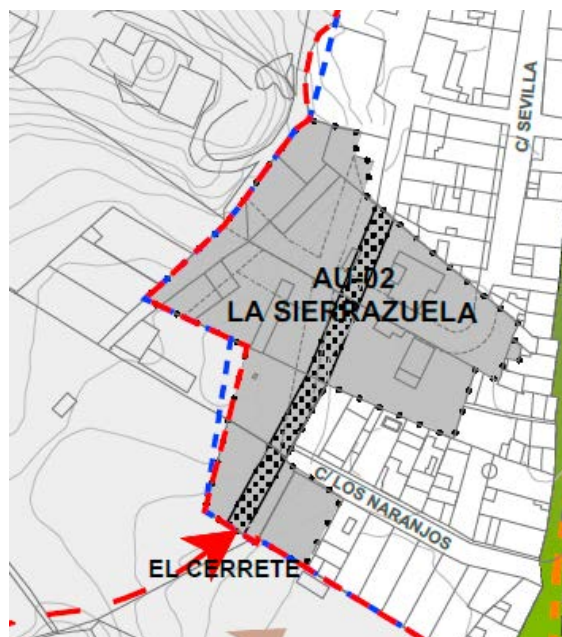
ACTUACIÓN URBANÍSTICA PARA MEJORAR
Y/O COMPLETAR LA URBANIZACIÓN

ÁMBITO DE DISTRIBUCIÓN DE CARGAS

Ortofoto y Avance del PBOM. P-U-03 Propuesta de Intervenciones Estructurantes



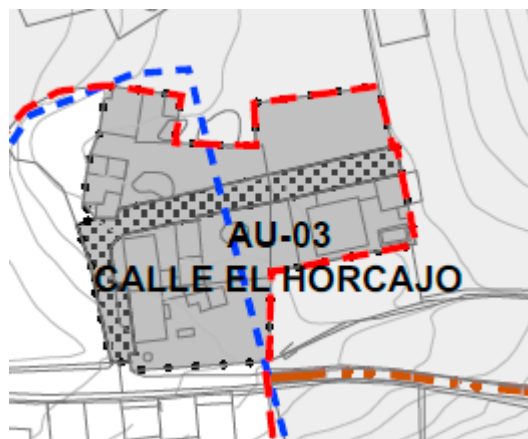
- **AU-02 “La Sierrazuela”:** Esta actuación tiene la finalidad de obtener el suelo y urbanizar y dotar de servicios urbanísticos a un nuevo tramo de vial, que enlace la calle La Sierrazuela y la Calle de Los Naranjos. Esta actuación estaría condicionada a que, desde la administración municipal, se acometiera la compleción de la urbanización del tramo de Calle Sierrazuela exterior a este ámbito y colindante con él, que precisa mejoras.



Ortofoto y Avance del PBOM. P-U-03 Propuesta de Intervenciones Estructurantes



- **AU-03 “Calle El Horcajo”:** El objeto de esta actuación es el de completar y mejorar la urbanización de este viario, resolviendo las necesidades principalmente referidas a los servicios e infraestructuras existentes.



--- LÍMITE DE SUELO URBANO PGV
SEGÚN LA ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA
DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS (2009)

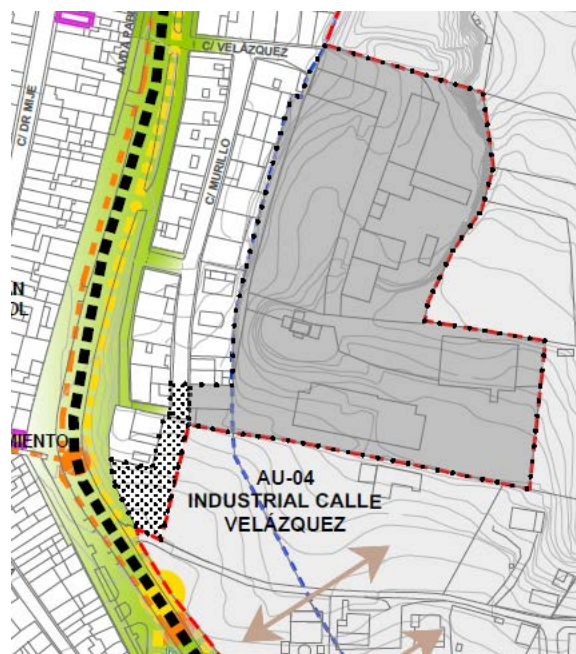
--- LÍMITE DE SUELO URBANO PBOM

ACTUACIÓN URBANÍSTICA PARA MEJORAR
Y/O COMPLETAR LA URBANIZACIÓN

ÁMBITO DE DISTRIBUCIÓN DE CARGAS

Ortofoto y Avance del PBOM. P-U-03 Propuesta de Intervenciones Estructurantes

- **AU-04 “Industrial Calle Velázquez”:** Actuación para mejora de los problemas de accesibilidad y movilidad detectados, especialmente de tráfico de vehículos pesados vinculados al uso productivo que allí se desarrolla. Se trata de facilitar un recorrido alternativo para evitar la obstaculización del eje principal viario de Coripe con este tráfico pesado.



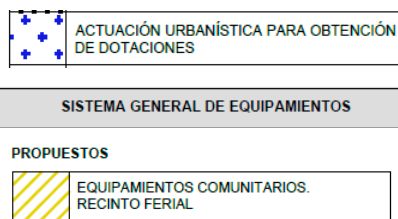
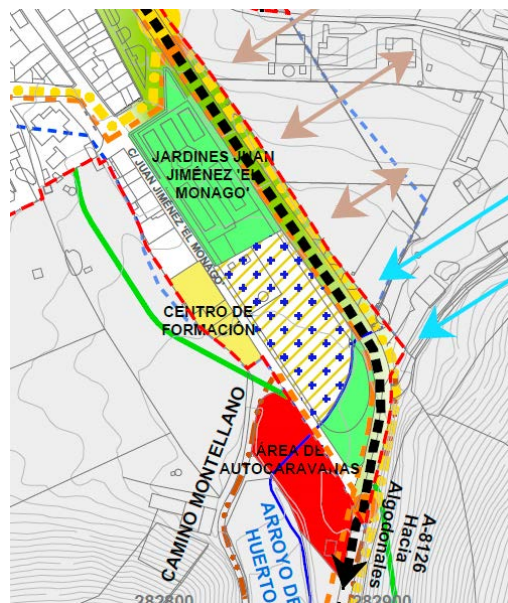
--- LÍMITE DE SUELO URBANO PGV
SEGÚN LA ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA
DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS (2009)

--- LÍMITE DE SUELO URBANO PBOM

	ACTUACIÓN URBANÍSTICA DE VIARIO
	ÁMBITO DE DISTRIBUCIÓN DE CARGAS

Ortofotografía y Avance del PBOM. P-U-03 Propuesta de Intervenciones Estructurantes

- **AU 05 “Recinto Ferial”:** Tiene como objetivo principal la obtención de suelos dotacionales destinados a integrarse en el Sistema General de Equipamientos Comunitarios de Coripe. Esta intervención no solo responde a criterios de equilibrio dotacional, sino que adquiere un carácter estratégico al considerar la relevancia funcional, cultural y social que los recintos feriales poseen en los municipios andaluces, donde constituyen espacios fundamentales para la celebración de eventos de gran arraigo popular, con alta capacidad de convocatoria y una intensa carga identitaria.



Ortofoto y Avance del PBOM. P-U-03 Propuesta de Intervenciones Estructurantes

Esta actuación urbanística se justifica por la relevancia estratégica del Recinto Ferial como un equipamiento de carácter estructurante, cuya función trasciende el ámbito estrictamente local durante determinadas épocas del año, particularmente en la celebración de la feria y otras actividades tradicionales o institucionales. Por tanto, su ordenación debe contemplar no solo su adecuación física para albergar dichas manifestaciones, sino también su funcionalización como dotación versátil y polivalente que permita su uso continuado a lo largo del año, tanto para actividades culturales, deportivas o de ocio, como para otros usos comunitarios compatibles.

Mediante esta actuación, se garantiza la incorporación efectiva de estos suelos al sistema general, reforzando la red de equipamientos municipales y asegurando su funcionalidad, accesibilidad e integración en la estructura urbana del municipio.



4.3 Nueva regulación para favorecer la diversidad tipológica residencial

El objetivo es facilitar el desarrollo de viviendas tanto de menor, como de mayor tamaño a las predominantes en la actualidad. La diversidad tipológica favorece la cohesión social y la inclusión de distintos grupos demográficos, permitiendo una comunidad diversa y equilibrada. Ofrecer una variedad de tipos de viviendas (adosadas de parcelas pequeñas y medianas o unifamiliares aisladas de mayor o menor tamaño), optimiza el uso del suelo y se adapta a las fluctuaciones del mercado inmobiliario, lo cual estabiliza la economía local y atrae inversiones.

Esta estrategia no solo aborda la demanda habitacional, sino que también contribuye a un desarrollo urbano inclusivo, sostenible y dinámico, fortaleciendo la comunidad y promoviendo un crecimiento equilibrado y resiliente para el municipio.

4.4 Nueva regulación para el establecimiento de condiciones estéticas y de imagen urbana

Fruto del análisis efectuado en esta fase de Avance, se ha detectado la necesidad de establecer una ordenanza que regule las características estéticas de las edificaciones y espacios públicos, en pro de conservar y potenciar la imagen urbana de Coripe.

En efecto, como se ha expuesto, uno de los principales recursos con los que cuenta Coripe es su gran valor paisajístico y ambiental. Desde el PBOM se quiere apostar por potenciar sector turístico y el respeto al medio ambiente, y considerando la ubicación de la localidad, al sur de Andalucía y en proximidad a Cádiz, donde tradicionalmente el color de las fachadas ha sido el blanco; se encuadra la iniciativa de regular el deber de los propietarios de toda clase de terrenos, construcciones y edificaciones de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, así como conseguir la máxima integración de las edificaciones, con el contexto y tipología tradicional del municipio que constituye un valor de interés público local.

Es por ello que se considera conveniente adoptar medidas correctoras con técnicas y dispositivos de prevención y eliminación de efectos perturbadores de la tipología tradicional del municipio y protección del paisaje para preservar uno de los valores fundamentales del municipio. Como regla general se señalará el color blanco para el blanqueo de fachadas de viviendas, locales comerciales, establecimientos públicos de hostelería, urbanizaciones y otras edificaciones en el término municipal. En la composición de las fachadas se utilizarán sólo materiales tradicionales que no desentonen con los edificios antiguos que caracterizan el núcleo de Coripe, evitándose, en cambio, materiales u objetos que por su forma, volumen y demás características exteriores alteren la estética tradicional de la localidad o generen impacto visual que deteriore la panorámica.

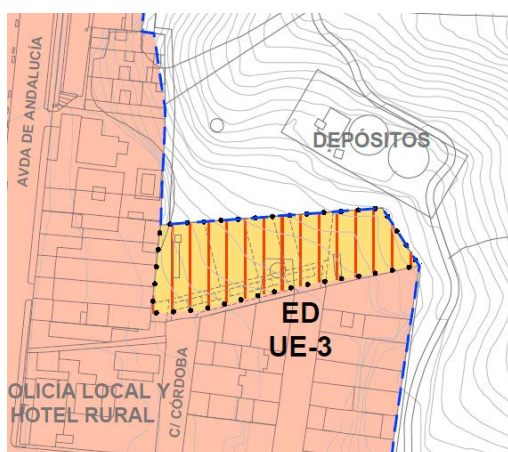


Todas estas condiciones quedarán detalladas y contenidas en una ordenanza a tal fin establecida en próximas fases del PBOM.

4.5 Propuesta del PBOM en relación a los crecimientos

4.5.1 Identificación de ATU delimitada y ordenada en suelo urbano

Se trata del ámbito UE-3 en tramitación, procedente del PGV. Se identifica y mantiene esta actuación, mediante el reconocimiento como ATU delimitada y ordenada. Cuenta con ordenación pormenorizada aprobada desde NNSS y mediante Estudio de Detalle aprobado definitivamente en 30/04/2013 y Proyecto de Reparcelación aprobado desde 25/11/2015. La ordenación ubica parcelas (de ordenanza industrial compatible con residencial) con equipamientos y zonas libres que recogen los trazados de las infraestructuras existentes.



*Plano I-U-03 Desarrollo del planeamiento vigente del
Avance del PBOM*



*Plano P-U-03 Propuesta de intervenciones
estructurantes del Avance del PBOM*

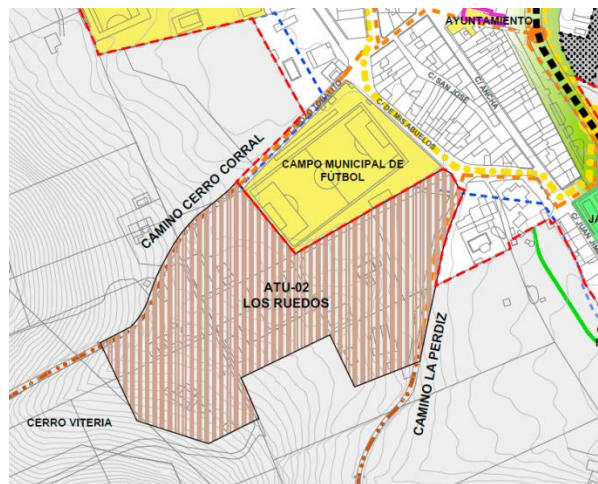
Para favorecer la colmatación de la ciudad, en consonancia con los criterios de sostenibilidad de la LISTA, se propone el mantenimiento de esta delimitadas en suelo urbano. De este modo, el modelo de ciudad propuesto coincide con el que la LISTA indica que debe establecerse, y que se corresponde con la ciudad compacta y diversificada con la que se evita un consumo innecesario de suelo, que, como recurso valioso y finito, debe preservarse.



4.5.2 Propuesta de nueva delimitación de ATU de nueva urbanización en suelo rústico

Desde el Avance del Plan, se propone la delimitación de un nuevo ámbito en suelo rústico de actuación de transformación urbanística de nueva urbanización. Al sur del campo municipal de fútbol, existen edificaciones residenciales dispersas que se identifican como una agrupación de edificaciones irregulares, para la que se propone su integración en el núcleo urbano. Desde el PBOM se considera que es compatible con el modelo propuesto y, por tanto, viable su incorporación a la ordenación urbanística. Sin embargo, las características de estos suelos no reúnen las condiciones establecidas en el art.13 LISTA para ser considerados como suelo urbano. Precisan de urbanización y dotación de servicios urbanísticos (si bien cuentan, parcialmente, con algunos de ellos). Se trata de reconocer e integrar lo existente en el nuevo modelo de ciudad; el objetivo es fomentar el correcto desarrollo e integración en el tejido urbano de crecimientos edificatorios existentes en este ámbito, no ordenados por el PGV.

El PBOM establece para este ámbito una propuesta de delimitación de Actuación de Transformación Urbanística de Nueva Urbanización, de uso residencial, con el objeto de establecer la ordenación detallada, culminar la urbanización y obtener dotaciones (para lo que se estará a lo dispuesto en el art. 417.5 del RGLISTA).



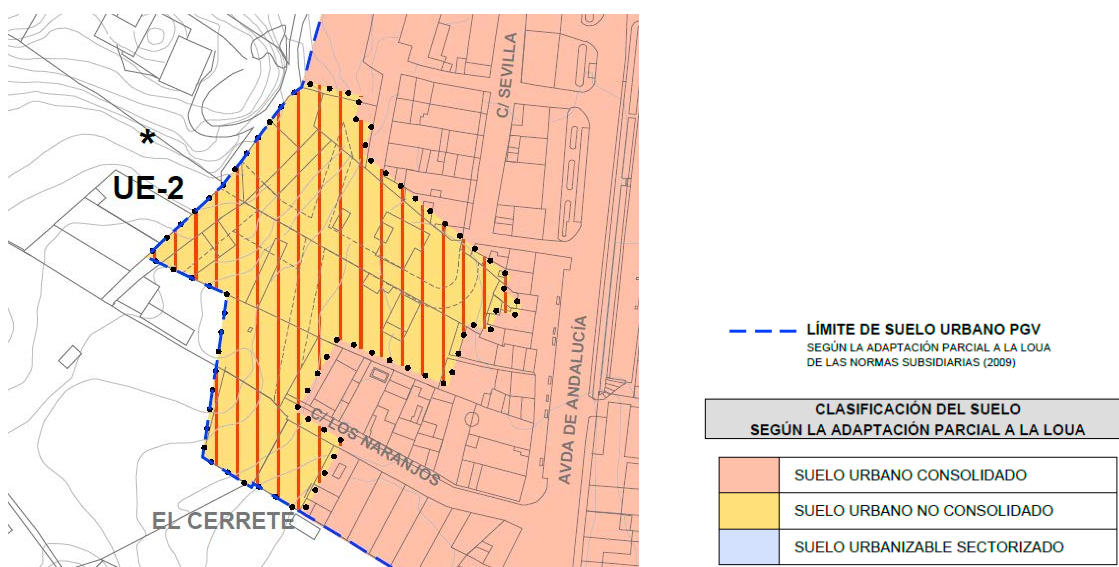
Ortofoto y Plano P-U-03 del Avance del PBOM

4.5.3 Eliminación de ámbitos de actuación establecidos en el planeamiento vigente y no desarrollados

Tras el análisis realizado en esta fase de Avance, se han detectado ámbitos de actuación delimitados por el PGV que no han iniciado su desarrollo, ni se ha detectado iniciativa ni demanda para ello.

Se trata, por un lado, de ámbitos de **suelo urbano** (UE-2 y UE-4), que el PGV consideraba como suelos urbanos no consolidados.

- **UE-2:** Es un ámbito situado al Noroeste del núcleo urbano. El objeto de esta unidad de ejecución, según su ficha de las Normas Urbanísticas, era *“racionalizar el trazado viario, a la vez que ordenar y sanear esta parte del municipio. Obtención de suelo, para la creación de una calle de conexión con la trasera del pueblo para posible incorporación de estos terrenos”*. La iniciativa se entendía que debía de ser municipal, para lo que se establecía el sistema de gestión de cooperación o expropiación. En esta fase de Avance del PBOM, y con el objeto de facilitar la gestión del ámbito, se establece la Actuación Urbanística - 02 “La Sierrazuela” (ver epígrafe 4.2.2).

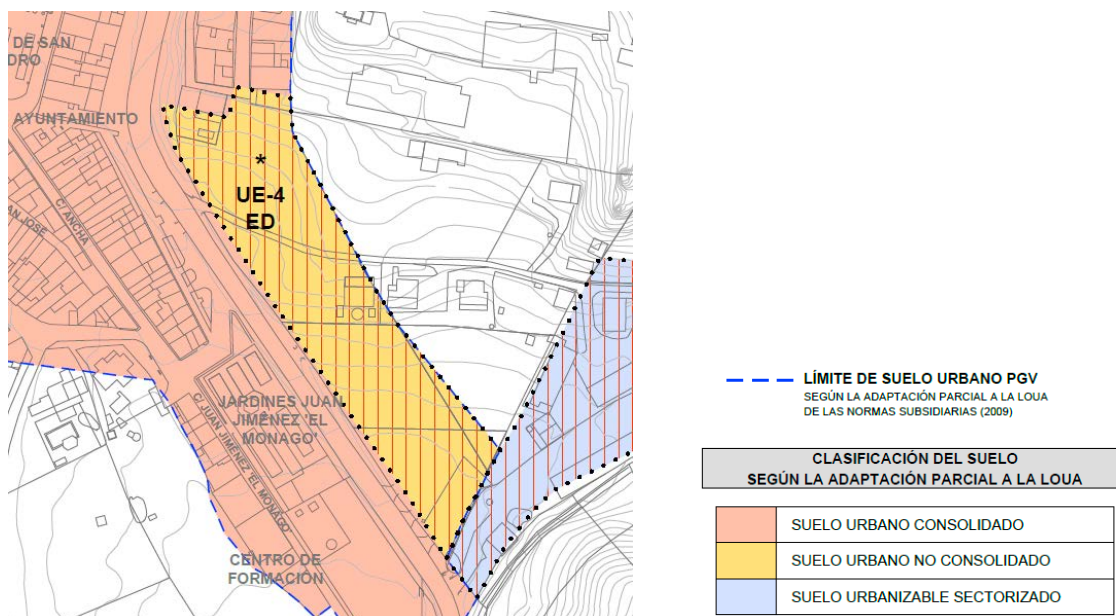


Avance del PBOM. Plano I-U-03 Información. Núcleo Urbano. Desarrollo de Planeamiento Vigente

- **UE-4:** Es un ámbito situado al sureste del núcleo urbano, frente al Parque, y lindando con la Carretera a Algodonales. El objetivo fijado para esta unidad de ejecución era *“completar la trama urbana al sur del núcleo, dotándolo de una tipología edificatoria con fuerte demanda en el municipio”*, según su ficha incluida en las Normas Urbanísticas. El caso es que la iniciativa,



que se establecía privada, no ha tramitado el instrumento urbanístico correspondiente (Estudio de Detalle), ni se ha detectado demanda para ello.



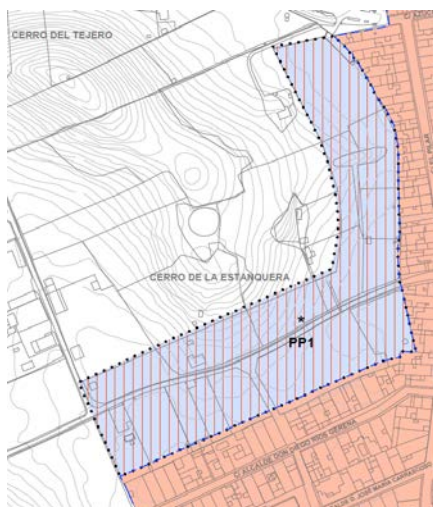
Avance del PBOM. Plano I-U-03 Información. Núcleo Urbano. Desarrollo de Planeamiento Vigente

Por otro lado, se identifican sectores considerados como **suelos urbanizables sectorizados** en el PGV que decaen por no haber iniciado su desarrollo ni existir iniciativa para ello. Son las siguientes áreas:

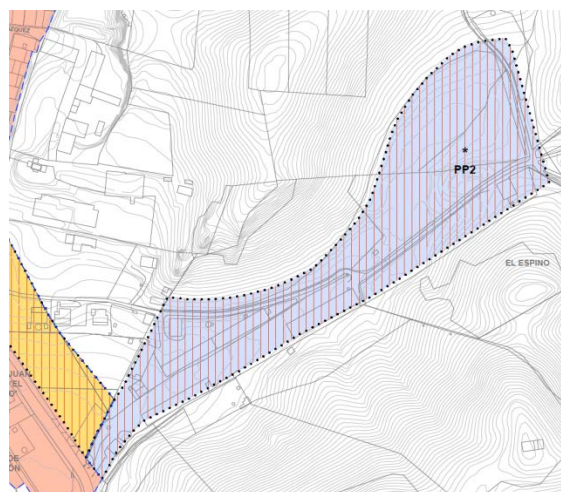
- Plan Parcial 1, al oeste del núcleo urbano, uso residencial.
- Plan Parcial 2, al sureste del núcleo urbano, uso industrial.



PP-1



PP-2



Avance del PBOM. Plano I-U-03 Información. Núcleo Urbano. Desarrollo de Planeamiento Vigente

El que estos suelos no se hayan desarrollado a día de hoy, y el que no haya indicios de que haya interés de hacerlo en un futuro próximo, son muestras de la no idoneidad del planteamiento. Así pues, siendo además coherente con los objetivos de la LISTA en cuanto a fomentar la regeneración urbana y el modelo de ciudad compacta y sostenible, se plantean la eliminación de las delimitaciones de estos ámbitos, siendo no obstante posible, en el caso en el que se quiera y esté justificada adecuadamente, poder tramitar las correspondientes Actuaciones de Transformación Urbanísticas de Nueva Urbanización.

4.5.4 Directrices de crecimiento

Se plantean directrices de crecimiento de uso residencial y de uso productivo, en previsión de satisfacer futuras necesidades de aumento de población y de suelo, en las ubicaciones que se estiman más idóneas para ello.

Se concretan distintas zonas donde existe tensión y/o son propicias para el desarrollo de viviendas y usos productivos, por lo que se marcan directrices para la implantación de los mismos.

Las directrices de crecimiento de **suelo residencial** son:

- o Zona sur - este: Con preexistencias de viviendas y con carácter de zona residencial en la actualidad con posibilidad de expandirse y crecer en un futuro.



- o Zona El Cerrete: La propuesta de directriz de movilidad que podría conectar la C/Santiago Valhonrat y La Sierrazuela, genera un área en la zona de El Cerrete rodeada por viviendas y que en un futuro muy probablemente sea residencial.

En relación a los **crecimientos para usos productivos**, como se ha expuesto en la Memoria de Diagnóstico, existe una demanda municipal y ciudadana de suelos para estos usos en la zona norte del núcleo urbano. Se trata de un área bien comunicada, junto a las carreteras que van a Montellano y a Morón de la Frontera, y a la entrada al núcleo. En atención a esta demanda, se comienza el proceso de estudio de posibles ámbitos para la ubicación más idónea de estos usos, en el que se analizarán los accesos, la estructura de la propiedad, las dificultades para la gestión urbanística, la viabilidad económica..., etc. Este análisis puede culminar, en fases posteriores, y para evitar implantaciones de estas actividades en espacios inadecuados por falta de suelo ordenado para ello, en la delimitación de un ámbito de ATU de nueva urbanización en suelo rústico,

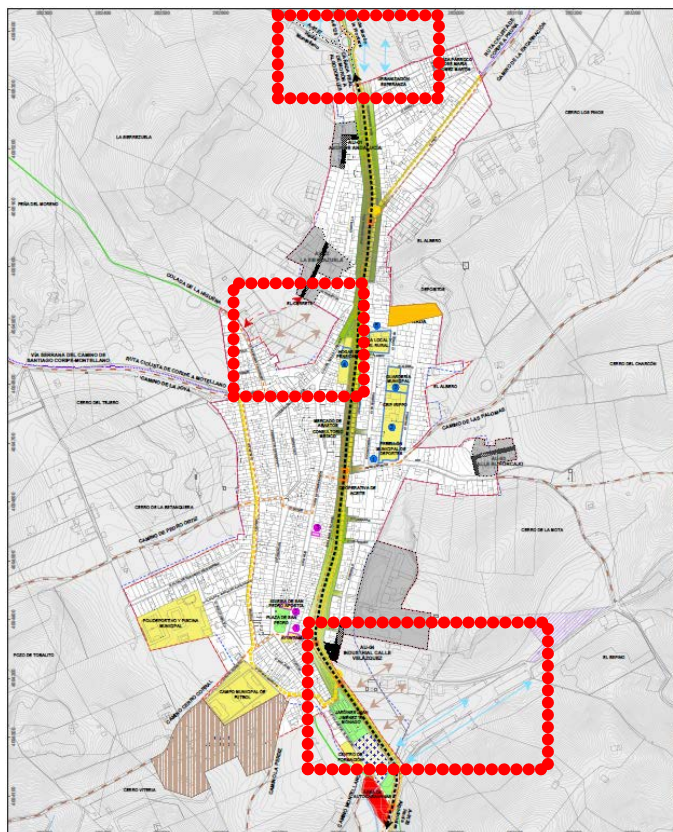
En todo caso, y fruto de este proceso de análisis, la delimitación se formularía de modo que estos crecimientos, si se materializasen, fueran coherentes con el modelo de ciudad propuesto, estuvieran ubicados en la periferia para evitar molestias a la población, contaran con fáciles accesos y se integrasen correctamente en la trama viaria circundante.

De cualquier modo, el PBOM estudiará el posible establecimiento de la propuesta de delimitación de este ámbito, pero sería la iniciativa privada, en respuesta a la demanda real de suelo vinculada a la actividad empresarial, la que, finalmente, delimitaría, ordenaría y materializaría la urbanización y edificación para este área.

Por otro lado, también se establece una directriz de crecimiento para usos productivos en la zona sur, en los terrenos pertenecientes al ámbito de suelo urbanizable sectorizado PP2 del PGV, que son suelos transformados con construcciones obsoletas y con fácil acceso desde la carretera.

PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL CORIPE

FASE III-DOC. DE AVANCE / DOC. URBANÍSTICO - D. PROPUESTA



Avance del PBOM. Plano P-U-03. Propuestas de intervenciones estructurantes



DIRECTRICES

	RESIDENCIAL
	PRODUCTIVO

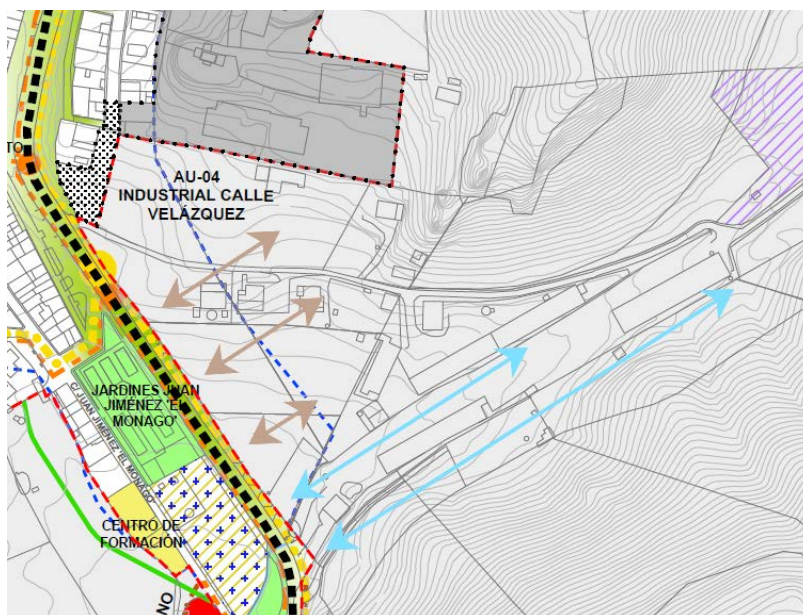
Avance del PBOM. Plano P-U-03. Propuestas de intervenciones estructurantes

Documento de Diagnóstico

Documento de Avance

Aprobación Inicial

Aprobación Definitiva



DIRECTRICES

	RESIDENCIAL
	PRODUCTIVO

Avance del PBOM. Plano P-U-03. Propuestas de intervenciones estructurantes



5. MODELO DE CIUDAD Y TERRITORIAL PROPUESTO A MEDIO Y LARGO PLAZO Y JUSTIFICACIÓN DE LA COHERENCIA DE LAS DETERMINACIONES CON LOS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y AMBIENTAL

El modelo territorial propuesto para Coripe en el presente Plan Básico de Ordenación Municipal promueve:

- Una **ocupación racional del suelo** mediante la implantación de un modelo de ciudad compacta, priorizando la consolidación del núcleo existente, el reconocimiento de la realidad física, el tratamiento de sus bordes y la concentración de los nuevos crecimientos en torno al núcleo principal.
- Un **crecimiento restringido**, pues la única nueva actuación de transformación urbanística propuesta, para integración de edificaciones irregulares, afecta a una superficie limitada de suelo en torno al núcleo principal. Se eliminan aquellas otras que en los años de vigencia del PGV no han sido desarrolladas.
- Un **incremento de las dotaciones** y una adecuada distribución con el objetivo de que toda la población tenga acceso equitativo a los servicios, promoviendo la cohesión social y una mejor accesibilidad a los mismos, disminuyendo los desplazamientos y fomentando los modos de transporte sostenibles.
- Se reconoce e identifica una **agrupación de edificaciones irregulares** existente, adaptándose a la realidad física consolidada. De este modo, se busca dar respuesta a las necesidades actuales de la población sin comprometer los principios de sostenibilidad territorial y ambiental promovidos por la LISTA.
- La **preservación de los valores ambientales** del término municipal y de los espacios en él delimitados por las diferentes planificaciones sectoriales que le afectan.
- La puesta en valor de los **valores paisajísticos** del municipio mediante la preservación del entorno urbano.
- La puesta en valor de las vías pecuarias y caminos como **elementos vertebradores** de todo el término municipal.

El PBOM incorpora una visión integrada de la movilidad, diseñada para mejorar la conectividad interna y externa del municipio mediante la promoción de modos de transporte sostenibles, como es la movilidad ciclista y peatonal. Estas estrategias están directamente vinculadas a la implementación de una red de infraestructuras verdes, que no solo fomenta una movilidad más ecológica, sino que



también actúa como un sistema interconectado de espacios naturales y seminaturales que contribuyen a la biodiversidad, la mitigación del cambio climático y la calidad de vida urbana.

En definitiva, la propuesta del PBOM enfatiza la sostenibilidad como eje central del modelo de ciudad, buscando equilibrar las necesidades urbanísticas con la conservación del entorno natural. Se apuesta por un desarrollo inclusivo, equitativo y respetuoso con los recursos naturales, en coherencia con las directrices de planificación supramunicipal y los objetivos establecidos en la Estrategia Andaluza de Desarrollo Sostenible 2030.

Con esta aproximación, el PBOM garantiza un modelo de ciudad compacto, eficiente y preparado para los retos futuros, al tiempo que respeta la identidad territorial y las características ambientales y sociales del municipio.

Esto se concreta en la definición y delimitación del borde del suelo urbano con el análisis y la resolución, bajo el marco del artículo 13 de la LISTA, de las incongruencias detectadas, el fomento de la consolidación del núcleo urbano existente y la correcta categorización del suelo rústico.

Para las directrices y protección del territorio se ha tenido en consideración tanto la normativa vigente donde se definen los suelos y áreas territoriales del ámbito de actuación, así como el artículo 14 de la LISTA donde se indican las categorías en las que se debe incluir dicho suelo.

En relación a la coherencia de las determinaciones del PBOM con la de los instrumentos de planificación ambiental y territorial hay que destacar que en el municipio de Coripe existen diferentes espacios protegidos pertenecientes a la Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía, clasificados en las siguientes figuras de protección:

- De la Red Natura 2000:
 - o Zona de Especial Conservación ZEC Laguna de Coripe ES618000
 - o Zona Especial Protección para las Aves ZEPA ES0000276.
- Por pertenecer al Inventario de Humedales de Andalucía (IHA), creado y regulado mediante la disposición adicional única del Decreto 98/2004, de 9 de marzo, que incorpora todos los humedales declarados espacios protegidos por su especial valor natural:
 - o IHA618010 Laguna de Coripe que se encuentra dentro del ZEC Laguna De Coripe.
- Por legislación estatal y autonómica:
 - o Reserva Natural Peñón de Zaframagón y Zona de Protección Periférica. (RENPA)
 - o Monumento Natural Protegido Chaparro de la Vega (ESPA 217).



También destaca, por su elevado número y superficie, los cinco montes de dominio público existentes en el término municipal e incluidos en el Catálogo de Montes Públicos de Andalucía:

- SE-11502-JA El Jerre.
- SE-10016-JA El Cerrillo.
- CA-10512-JA Sierra Vaquera.
- CA-10513-JA Zamarra-Olvera.
- CA-10515-JA Cerro del Enebro

A los anteriores se suma el Complejo Serrano de Interés Ambiental CS-21 Complejo Serrano “Sierra Vaquera de Coripe y Zaframagón” como zona protegida por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Sevilla, como instrumento de planificación territorial, de aplicación supletoria mientras no se produzca su desplazamiento por los instrumentos de ordenación territorial o urbanística según la Disposición transitoria séptima de la LISTA. En este caso, se han ampliado los límites del ámbito recogido en el PEMPF (apoyándose en elementos de la realidad física, tales como caminos, cauces y montes públicos) para incluir parajes que se considera que reúnen valores ambientales similares a proteger.

El PBOM de Coripe delimita todos estos suelos, conforme a lo establecido por la planificación sectorial y ambiental, en la propuesta de ordenación del término municipal, incluyéndolos en una de las categorías de suelo rústico que establece la LISTA. Se da la particularidad de que los mismos se superponen entre sí, manteniendo dicha superposición tal y como se contempla en el apartado 3 del artículo 20 del Reglamento de la LISTA:

“3. Las categorías previstas en los párrafos a), b) y c) del apartado 1 podrán superponerse en un mismo suelo, siendo de aplicación las determinaciones que garanticen el cumplimiento del régimen establecido para cada una de ellas”.

Salvo los bienes de dominio público (Montes públicos, vías pecuarias y dominio público hidráulico) y la Reserva Natural Peñón de Zaframagón, incluidos en la categoría de suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial, el resto de los espacios naturales protegidos anteriores (ZEC, ZEPA, el Humedal y el Monumento Natural), además de los caminos y la Vía Verde, no implica esta categorización de suelo, optándose desde el PBOM por incluirlos junto con la Zona Periférica de Protección de la Reserva Natural como Suelo rústico preservado por la ordenación urbanística, sin perjuicio de la aplicación de la normativa ambiental y sectorial.



Respecto a **otros instrumentos de planificación territorial**, en ausencia de Plan de Ordenación Territorial de ámbito subregional, es el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, POTA, el instrumento que puede establecer determinaciones que afecten al municipio de Coripe. Derivado del análisis y diagnóstico realizado se concluye que estas afecciones no son significativas salvo el mero reconocimiento del marco genérico del Dominio Territorial Valle del Guadalquivir, colindante con las Sierras y Valles Béticos y dentro de la Unidad Territorial Campiña Sur de Sevilla.

De esta forma, se puede concluir que las determinaciones incluidas en el Avance del PBOM de Coripe **se adecúan a la planificación ambiental y territorial vigente**.



6. OBJETIVOS GENERALES, ESTRATÉGICOS Y AMBIENTALES DEL NUEVO PLAN EN RELACIÓN CON EL MODELO DE CIUDAD

En relación al modelo de ciudad, la ordenación propuesta por el PBOM de Coripe tiene como objetivo la *correcta funcionalidad y puesta en valor* de la ciudad ya existente atendiendo a su conservación, cualificación y reequipamiento, la integración de los *nuevos desarrollos urbanísticos con la ciudad ya consolidada*, mejorando y completando su ordenación general.

En línea con los fines y principios de la LISTA, establecidos en coherencia con los principios del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, la Estrategia Andaluza de Sostenibilidad Urbana y la Agenda Urbana de Andalucía 2030, alineada con la Agenda Urbana Española, el PBOM tiene como objetivo general la apuesta por un **modelo de ciudad** compacta, polifuncional, cohesionada y equilibrada, abogando por:

- La conservación y fortalecimiento de la identidad del municipio mediante la conservación de la ciudad actual antes que la ocupación de nuevos espacios.
- El estudio de la movilidad en relación con los distintos niveles de desplazamientos dando prioridad al peatón frente al vehículo en los entornos tradicionales.
- La definición de una red de espacios libres que estructuren las distintas zonas del área urbana creando corredores de relación social donde se ubiquen los principales equipamientos, se deben conseguir espacios y recorridos que sirvan para reconocer a la ciudad.
- Para el suelo rústico, se busca la protección del medio físico y del paisaje, la preservación del medio rural, la integración de las protecciones sectoriales y el crecimiento urbano medurado concretándose en la preservación de los valores naturales, culturales y paisajísticos de Coripe. Se buscará la potenciación de los caminos, cañadas y vías pecuarias con la intención de generar una red viaria que posibilite y favorezca la movilidad no motorizada y la cohesión territorial mediante estos itinerarios. Así, la estrategia para el Suelo Rústico se basará en la sostenibilidad del territorio como principio que impulse el nuevo marco legislativo.
- Garantizar la armonía social evitando segregación con la adopción de similares estándares de equipamientos en toda la ciudad.
- Fomentar la relación con el entorno natural que dispone el municipio mediante la utilización del territorio a partir de la red de caminos públicos, vías pecuarias y vía verde.
- Fomentar un modelo participativo poniendo en relieve el papel de la ciudadanía en el proceso de construcción del municipio, siendo de suma importancia que se integre en todas las fases del proceso de planeamiento y que resulte eficaz y efectiva. Solamente de esta forma podrá



garantizarse una aceptable interpretación de la realidad en la elaboración del plan, y un entendimiento suficiente de las consecuencias que para los habitantes de Coripe tendrá la ordenación que se adopte.

Los **objetivos ambientales** en relación al modelo de ciudad, también se resumen de acuerdo con las diferentes Agendas:

- Objetivos de Desarrollo Urbano Sostenible de la Agenda 2030, principalmente en:
 - El objetivo ODS11 de Ciudades y Comunidades Sostenibles.
 - El ODS6 Garantizar la disponibilidad de agua y su gestión sostenible y el saneamiento para todos.
 - Aquellos relacionados con la movilidad:
 - Objetivo 3. Salud y Bienestar de los ciudadanos.
 - Objetivo 9. Construir infraestructuras resilientes, promover la industrialización inclusiva y sostenible y fomentar la innovación.
 - Objetivo 11. Lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles.
- Objetivos de las Agendas Urbanas española y andaluza, con especial incidencia en los objetivos estratégicos nº1 y 2 crecimiento y ocupación racional de suelo, evitando los procesos de dispersión urbana, que a su vez tendrá incidencia en la consecución de los objetivos nº 4 y 5 respecto a la movilidad y gestión sostenible de los recursos.





7. DIRECTRICES DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE, RECURSOS NATURALES Y EL PAISAJE, ASÍ COMO LAS RELATIVAS AL PATRIMONIO

A lo largo de la redacción del presente Avance se ha hecho especial referencia a la importancia de los valores naturales y medioambientales del municipio y de su preservación. Dado que dichos valores constituyen la base de la sostenibilidad a medio y largo plazo, esta preservación se hace indispensable; de hecho, en el documento de información y diagnóstico ya se indicó que ésta se constituía como uno de los principales objetivos del plan, entendiéndose que una adecuada delimitación y categorización del suelo rústico no sólo era preceptivo, sino clave para lograr un modelo de desarrollo sostenible.

El **Suelo Rústico especialmente protegido por la legislación sectorial (SRepls)** 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. Diferenciamos dentro de esta categoría:

- o SRepls – VP Vías pecuarias y lugares asociados.
- o SRepls – DPH Dominio Público Hidráulico.
- o SRepls – MP Montes públicos.
- o SRepls – RN Reserva Natural Peñón de Zaframagón.

El **Suelo Rústico preservado por la ordenación urbanística (SRp-ou)** incluye los suelos que el actual PBOM en redacción, considera que su transformación mediante la urbanización es incompatible con la consecución de los fines y objetivos establecidos por razones de sostenibilidad, protección de los recursos culturales, y por los valores que en ellos concurren desde el punto de vista paisajístico y medioambiental. Se distinguen las siguientes subcategorías:

- o SRp-ou– ZPRN Zona periférica de Protección de la Reserva Natural Peñón de Zaframagón.
- o SRp-ou-CA Caminos.
- o SRp-ou- VV Vía Verde.



- o SRp-ou-PEPMF Ámbito Ampliado Complejo Serrano Sierra Vaquera de Coripe y Zaframagón.
- o SRp-ou-ZEC Laguna de Coripe.
- o SRp-ou-ZEPA Peñón de Zaframagón.
- o SRp-ou-CHV Monumento Natural Chaparro de la Vega.
- o SRp-ou-LC Humedal Laguna de Coripe.

El **Suelo Rústico Común** tendrá la regulación dada en la LISTA al mismo, con la diferenciación entre las actividades ordinarias y las extraordinarias en esta categoría. A los efectos de las autorizaciones de las actividades extraordinarias, se definirán cuáles deberían ser consideradas así. Dada la sensibilidad medioambiental del término y la riqueza de la superficie forestal, se analizará con prudencia esas actividades o usos extraordinarios para que no perjudiquen esos valores.

En relación a las **directrices de protección del paisaje**, el PBOM establece una zona en suelo rústico para protección paisajística, denominada **entorno urbano (Z-ENU)**, tal y como se ha descrito en el apartado anterior. Para esta zona delimitada, el PBOM establecerá una regulación de usos acorde con la naturaleza de los terrenos, en la que se restrinjan aquellas implantaciones del suelo rústico que puedan suponer un impacto paisajístico, así como, y con el mismo objetivo, una serie de limitaciones en cuanto a las condiciones de las construcciones y edificaciones autorizables.

También se incluye una zona para **protección de las aves (Z-PA)** que se extiende por todo el término municipal, dada la gran riqueza faunística presente y merecedora de protección.

En relación a **la protección del patrimonio** es objetivo del Plan la identificación de aquellos bienes y espacios con valores patrimoniales merecedores de una protección otorgada por el planeamiento y el establecimiento de las determinaciones precisas para su conservación, protección y mejora en cumplimiento del artículo 63.1.d de la LISTA que establece que *el Plan General protegerá los bienes con valor histórico y cultural* ubicados en el suelo rústico.

Esto se materializa en el documento de Avance con la identificación de todos los bienes y espacios en suelo rústico considerados a priori susceptibles de protección. Será en una fase posterior y tras un análisis más pormenorizado de dichos bienes y espacios y de sus características para ser protegidos, cuando se definirá la protección otorgada por el Plan, conforme a lo establecido en el Reglamento General de la LISTA.



8. CRITERIOS DE URBANISMO INCLUSIVO EN ACCESIBILIDAD, DIVERSIDAD, GÉNERO, SEGURIDAD Y USO EQUITATIVO DE LA CIUDAD

Las ciudades constituyen espacios de desarrollo socioeconómico si bien, al mismo tiempo, también tienen asociados problemas de vulnerabilidad, desigualdad y exclusión social.

Los planes urbanísticos tienen el reto de enfrentarse, entre otros, a dichos problemas y para ello deben tener en cuenta la perspectiva de los grupos de población más vulnerables como se planteará en el nuevo plan para lograr una mayor “habitabilidad” en sus ofertas de uso colectivo.

En la Cumbre sobre el Desarrollo Sostenible celebrada en Nueva York en septiembre de 2015, la Organización de Naciones Unidas adoptó formalmente una nueva y ambiciosa Agenda de Desarrollo Sostenible siendo uno de sus objetivos “Lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles” y para lograrlo se establece como meta “proporcionar acceso universal a zonas verdes y espacios públicos seguros, inclusivos y accesibles, en particular para las mujeres y los niños, las personas de edad y las personas con discapacidad”.

Asimismo, propone como otro objetivo “Alcanzar la igualdad entre los géneros y empoderar a todas las mujeres y niñas”.

Entre estas medidas cabe destacar las siguientes:

- Previsión de actuaciones que generen mayor multifuncionalidad, compacidad y proximidad, contribuyendo a reducir la actual segregación de usos en el territorio y los desplazamientos.
- Regulación de unas medidas generales de diseño urbano bajo los principios de ordenación para una ciudad más segura para los futuros desarrollos urbanos, ya sean de nueva urbanización o de regeneración urbana.

Para ello se tomarán como referencia los seis principios para una ordenación urbana segura desarrollados por el Ayuntamiento de Montreal (“Urbanismo con perspectiva de género”. Instituto Andaluz de la Mujer. Junta de Andalucía):

1. Saber dónde se está y a donde se va (señalización)
2. Ver y ser visto (visibilidad)
3. Oír y ser oído (afluencia)
4. Poder escaparse y obtener socorro (vigilancia formal y acceso a ayuda)
5. Vivir en un entorno acogedor y limpio (ordenación y mantenimiento de los lugares)
6. Actuar todas las personas juntas (la participación de la comunidad)



- Actuaciones de regeneración urbana en los que se contemplarán la mezcla de usos, que aporten multifuncionalidad y proximidad, y el fomento en el diseño de viviendas con espacios privativos abiertos que aporten mayor visualización y, con ello, mayor seguridad a las personas.
- Incremento de los espacios libres públicos, que deberán estar dotados de accesos y recorridos adaptados a la movilidad de personas con niños pequeños y personas mayores o con discapacidad y con una iluminación y un diseño que aporte mayor seguridad a todas las personas y, en especial, a las mujeres. De esta forma se conseguirá no sólo un plan más inclusivo, sino que la ciudad sea más inclusiva.



9. COMPATIBILIZACIÓN DE LA PROPUESTA CON LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LOS MUNICIPIOS COLINDANTES

La totalidad del término municipal, así como de su núcleo de población, se encuentran al margen de cualquier afección entre términos y en el planeamiento vigente no se han detectado situaciones o desarrollos en los que pueda considerarse la ordenación urbanística conjunta con otros municipios colindantes.

No obstante, se plantean tres líneas de trabajo principales encaminadas en la consecución de la citada compatibilización:

- Revisar y alinear la regulación de los suelos con características similares a las de los municipios colindantes, como son los espacios naturales que se localizan principalmente en el sur y este del término municipal.
- Promover las estrategias de desarrollo económico regional como son las establecidas por el Grupo de Desarrollo Rural de la Serranía Suroeste Sevillana.
- Potenciar conexiones sostenibles entre los municipios colindantes mediante la continuidad y fomento de los caminos rurales, rutas ciclistas y vías verdes, estrategia también fomentada en el Plan de Movilidad Sostenible de la Provincia de Sevilla en tramitación.

Es cierto que hay determinadas decisiones que merecen ser llevadas a cabo en conjunto, como es la necesidad de plantear estrategias comunes para la protección de cauces hídricos o la adhesión de los términos limítrofes a las protecciones necesarias por la preservación del paisaje, que serán objeto de un estudio en mayor profundidad en la fase de Aprobación Inicial del presente Plan.



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

La legislación urbanística vigente incluye dentro de los principios generales de la ordenación de toda actividad territorial y urbanística¹ **la viabilidad económica de las mismas**, e incorpora dentro del contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística, *en función de su alcance y determinaciones 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*².

A diferencia de la LOUA, que ya contemplaba la necesidad de que los planes contuvieran un Estudio Económico Financiero (apartado 1 Artículo 19), la LISTA añade los documentos que establece la legislación básica estatal, esto es el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre en su artículo 22:

“Artículo 22. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano.

1. Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística están sometidos a evaluación ambiental de conformidad con lo previsto en la legislación de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente y en este artículo, sin perjuicio de la evaluación de impacto ambiental de los proyectos que se requieran para su ejecución, en su caso.

2. El informe de sostenibilidad ambiental de los instrumentos de ordenación de actuaciones de urbanización deberá incluir un mapa de riesgos naturales del ámbito objeto de ordenación.

3. En la fase de consultas sobre los instrumentos de ordenación de actuaciones de urbanización, deberán recabarse al menos los siguientes informes, cuando sean preceptivos y no hubieran sido ya emitidos e incorporados al expediente ni deban emitirse en una fase posterior del procedimiento de conformidad con su legislación reguladora:

a) El de la Administración hidrológica sobre la existencia de recursos hídricos necesarios para satisfacer las nuevas demandas y sobre la protección del dominio público hidráulico.

b) El de la Administración de costas sobre el deslinde y la protección del dominio público marítimo-terrestre, en su caso.

c) Los de las Administraciones competentes en materia de carreteras y demás infraestructuras afectadas, acerca de dicha afección y del impacto de la actuación sobre la capacidad de servicio de tales infraestructuras.

Los informes a que se refiere este apartado serán determinantes para el contenido de la memoria ambiental, que solo podrá disentir de ellos de forma expresamente motivada.

4. 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.

¹ Artículo 4 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA)

² Artículo 62 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA)



5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos:

a), b), c), d) y e) (Anuladas)."

Por otro lado, el Reglamento de la LISTA transcribe la exigencia de la Ley en el apartado 1. a) 4ª del artículo 85. Contenido documental de los Instrumentos de ordenación urbanística e incorpora algunos matices en cuanto a su aplicación:

"Artículo 85. Contenido documental de los Instrumentos de ordenación urbanística.

(...)

4º. Memoria económica, que incluirá los criterios de evaluación y seguimiento del instrumento de ordenación urbanística, así como, en su caso, los aspectos económicos de las propuestas realizadas. Contendrá un estudio económico financiero de dichas propuestas, en los casos en que proceda, y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica de las actuaciones de transformación urbanística propuestas y una memoria de viabilidad económica de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística. Se atenderán las especificaciones establecidas en el apartado 3 de este artículo."

Así, la Memoria Económica del Plan Básico de Coripe incluirá estos documentos, cuyo contenido será coherente con el alcance y las determinaciones del PBOM en cuanto a su carácter de instrumento de ordenación urbanística general que contiene algunas determinaciones de la ordenación detallada conforme al artículo 65 de la LISTA y el artículo 88 del Reglamento.

En relación a las propuestas incluidas en el Avance del PBOM de Coripe podemos realizar algunas aproximaciones:

- Estudio Económico Financiero (EEF)

El EEF del PBOM de Coripe contendrá una evaluación analítica de las posibles implicaciones de las propuestas del plan, en función de los agentes previstos (públicos y/o privados) y de la lógica secuencial establecida para el desarrollo y ejecución de las actuaciones propuestas.

Tomando como referencia la propuesta contenida en el Avance, se definirán los costes de las inversiones vinculadas a los sistemas generales propuestos, el coste de la implantación de las actuaciones de transformación urbanística delimitadas y de las actuaciones urbanísticas en los casos en los que proceda. El Estudio Económico se adaptará, en cualquier caso, al grado de concreción de la propuesta final del PBOM de Coripe respecto a estas actuaciones.



- Memoria o Informe de Sostenibilidad Económica (MSE)

La MSE del PBOM de Coripe contendrá dos aspectos claramente diferenciados:

1. Por un lado, en aquellas actuaciones de transformación urbanística para las que se contenga la ordenación urbanística detallada, se analizarán, por un lado, los costes que implica la *implantación y mantenimiento de los suelos dotacionales públicos previstos, de las infraestructuras y servicios técnicos necesarios y la prestación de los servicios resultantes y por otro, los ingresos públicos derivados de la ejecución urbanizadora y edificatoria que las actuaciones proporcionan*³.

Es decir, se evaluarán para las actuaciones de transformación urbanística para las que el PBOM establezca la ordenación detallada, los ingresos que obtiene el municipio derivados de las nuevas edificaciones y la mayor población residente y/o las nuevas actividades implantadas y los gastos derivados del mantenimiento y conservación de las nuevas infraestructuras y la prestación de nuevos servicios así como el coste de las inversiones públicas a realizar por la ejecución de las dotaciones propuestas. En relación a los gastos, también se incluirán los costes de las actuaciones urbanísticas planteadas, en los casos que proceda.

Esta evaluación del impacto de las actuaciones en la Hacienda Pública, se concretará en la siguiente fase del PBOM, en función de las actuaciones de transformación urbanísticas para las que se establezca la ordenación detallada.

2. *La suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos*, conforme establece el apartado 3 del artículo 85 del RG de la LISTA.

En este sentido, el PBOM de Coripe justificará la suficiencia, adecuación e idoneidad del suelo generador de actividad económica existente y propuesto, que estará integrado por el suelo de uso productivo y terciario existente y las directrices de uso productivo que propone el Plan en el suelo rústico. Todas ellas se plantean colindantes con el límite del suelo urbano, por lo que no generarían nuevas necesidades de movilidad.

- Memoria de Viabilidad Económica (MVE)

Esta Memoria versa, conforme al artículo 22.5 del TRLSRU sobre las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, si bien el artículo 85.3 del Reglamento de la LISTA

³ Artículo 85.3 a) Reglamento LISTA aprobado por Decreto 550/2022 de 29 de noviembre



aclara que debe incluirse *en los instrumentos de ordenación detallada de las actuaciones de transformación urbanística*.

Con el análisis del contenido que el Reglamento exige para la MVE se deduce que la misma no puede abordarse desde los instrumentos de planeamiento general y sí desde los instrumentos de ordenación detallada, con la salvedad de que los primeros incluyan una propuesta de delimitación de actuación de transformación urbanística de nueva urbanización (de conformidad con el artículo 63.2.b) de la Ley y 77.8 del RG) pues para las mismas se exige en el artículo 44 del RG *un análisis previo de la viabilidad social y económica en relación con las bases de ordenación y ejecución que se proponen*.

En el caso del PBOM de Coripe, y conforme a las propuestas contenidas en el Avance, deberá realizarse el análisis previo de la nueva propuesta de delimitación de ATU residencial en suelo rústico para el ámbito Los Ruedos, así como el análisis de la viabilidad económica de aquellas actuaciones para las que el PBOM establezca la ordenación detallada. En cualquier caso, la MVE se adaptará al grado de concreción de la propuesta final del PBOM de Coripe respecto a estas actuaciones.