

PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL CORIPE



FASE III: DOCUMENTO DE AVANCE

DOCUMENTO URBANÍSTICO – F. RESUMEN EJECUTIVO

FECHA: 1 DE ABRIL DE 2025

EQUIPO REDACTOR:
SPANIARQ T10 SERVICIOS DE ARQUITECTURA SLP

DIRECTOR-COORDINADOR:
D. JOSÉ MANUEL MELÉNDEZ RODRÍGUEZ

T10
Architecture & Engineering
FOR DREAMERS



FASE III

Documento de Avance

DOCUMENTO URBANÍSTICO-F. RESUMEN EJECUTIVO



ÍNDICE

1. OBJETIVOS Y FINALIDADES	4
2. DELIMITACIÓN DE LOS ÁMBITOS EN LOS QUE LA ORDENACIÓN DETALLADA ALTERA LA VIGENTE	5
2.1 Suelo rústico.....	5
2.2 Suelo Urbano.....	11
2.2.1 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.	12
2.2.2 Suelos clasificados como urbanos por el PGV que tienen la consideración de suelo rústico en el Avance del PBOM.....	14
2.2.3 Suelos clasificados como urbanizables en el PGV que tienen la consideración de suelo rústico. 16	
2.2.4 Revisión y ajuste de los bordes del suelo urbano.....	17
3. ÁMBITOS EN LOS QUE SE SUSPENDEN LA ORDENACIÓN O LOS PROCEDIMIENTOS DE EJECUCIÓN O DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA Y LA DURACIÓN DE DICHA SUSPENSIÓN	19



1. OBJETIVOS Y FINALIDADES

El artículo 25.3 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU), aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, establece los procedimientos para facilitar la participación y consulta de la ciudadanía en los procesos de ordenación y planificación urbanística.

El objetivo principal de este artículo es garantizar la transparencia y la participación ciudadana en la planificación urbanística, promoviendo un proceso inclusivo y democrático. La participación ciudadana es esencial para asegurar que los planes urbanísticos reflejen las necesidades y deseos de la comunidad, contribuyendo a un desarrollo más sostenible y equitativo.

Por otro lado, el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante, RGLISTA), establece, en referencia a esta cuestión, el contenido documental del mismo:

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

1. *En los términos del artículo 62 de la Ley, los instrumentos de ordenación urbanística deberán incorporar, en función de su alcance y determinaciones, los siguientes documentos:*

(...)

*e) **Resumen Ejecutivo**, que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía, expresivo de los siguientes extremos:*

1º. Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.

2º. En su caso, los ámbitos en los que se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.”

En cumplimiento, por tanto, de lo dispuesto en la legislación estatal y andaluza, es oportuno identificar los ámbitos donde el PBOM propone alterar la ordenación vigente y, en su caso, los ámbitos donde se suspenden la tramitación de licencias o instrumentos de ordenación.

Como medida para garantizar la comprensión de la información y las consecuencias de lo establecido en el presente Plan, se redacta el presente documento.



2. DELIMITACIÓN DE LOS ÁMBITOS EN LOS QUE LA ORDENACIÓN DETALLADA ALTERA LA VIGENTE

El Plan Básico de Ordenación Municipal propone una ordenación que varía respecto a la actual en los siguientes ámbitos:

2.1 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 Corife 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 PEPMF 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 2.001. 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 adehesadas 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



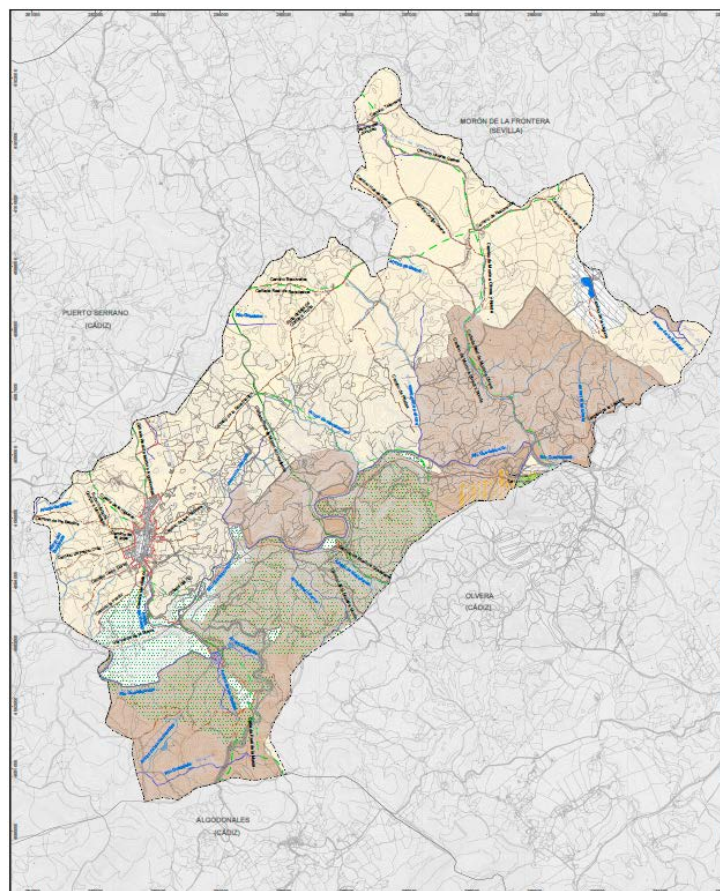
categorías anteriormente descritas. Engloba aquella parte del suelo rústico que no está sujeto a un régimen de protección especial por sus valores ambientales, culturales, paisajísticos o de otra índole, pero que se mantiene fuera del proceso de urbanización. Son los suelos que se destinan a usos agrícolas, 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 – F. RESUMEN EJECUTIVO



SR - SUELO RÚSTICO		
SR_{ep} - SUELO RÚSTICO ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR LEGISLACIÓN SECTORIAL	SR_{p-ou} - SUELO RÚSTICO PRESERVADO POR LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA	SR_c - SUELO RÚSTICO COMÚN
SR _{ep} -VP - VÍAS PECUARIAS: DESLINDADAS SIN DESLINDAR	SR _{p-ou} -CA - CAMINOS	SR _c - SUELO RÚSTICO COMÚN
SR _{ep} -DPH - DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO	SR _{p-ou} -VV - VÍA VERDE	
SR _{ep} -MP - MONTES PÚBLICOS	SR _{p-ou} -ZPRN - ZONA PERIFÉRICA DE PROTECCIÓN RESERVA NATURAL PEÑÓN DE ZAFRAMAGÓN	
SR _{ep} -RN - RESERVA NATURAL PEÑÓN DE ZAFRAMAGÓN	SR _{p-ou} -CHV - MONUMENTO NATURAL CHAPARRO DE LA VEGA	
	SR _{p-ou} -ZLC - LAGUNA DE CORRIPE	
	SR _{p-ou} -ZEPN - PEÑÓN DE ZAFRAMAGÓN	
	SR _{p-ou} -LC - HUMEDAL LAGUNA DE CORRIPE	
	SR _{p-ou} -PEPMB - ÁMBITO AMPLIADO COMPLEJO SERRANO SIERRA VAQUERA DE CORRIPE Y ZAFRAMAGÓN	

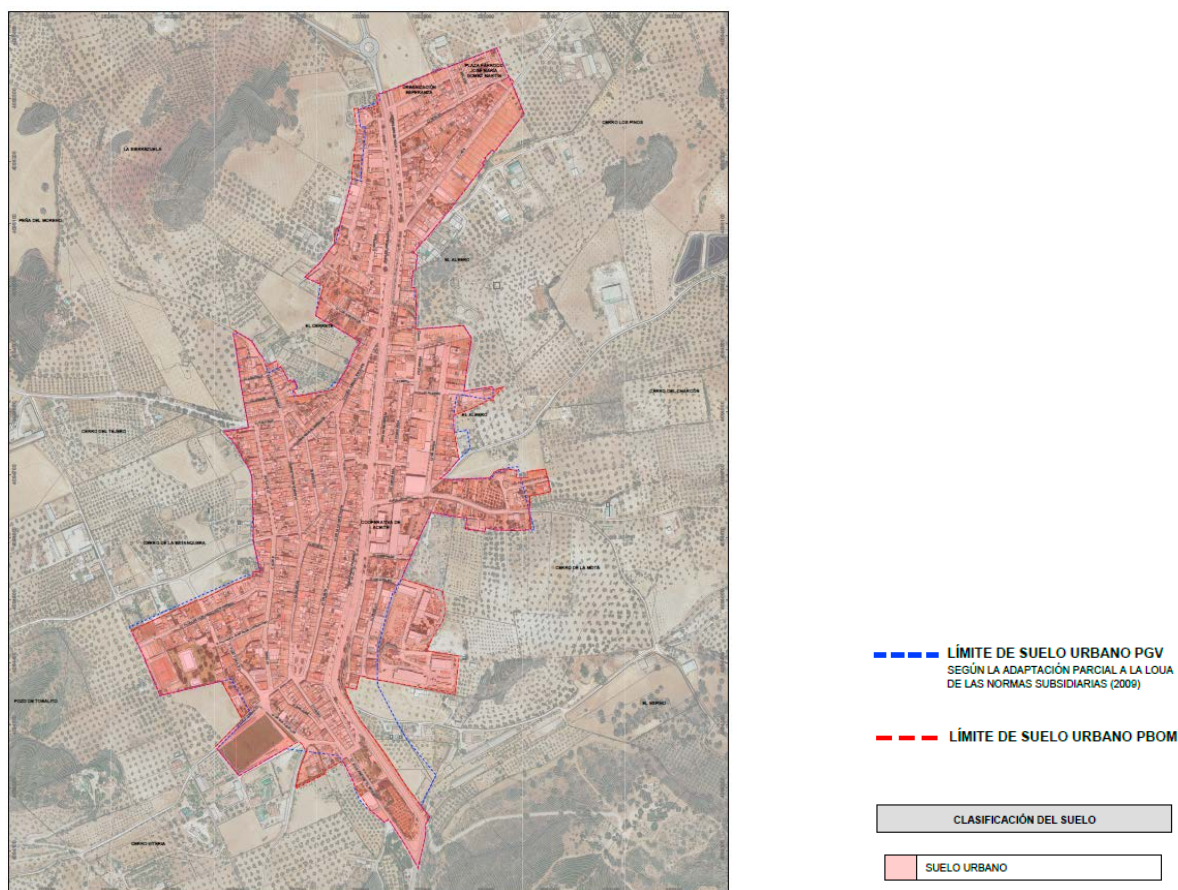
Avance del PBOM. Plano P-T-02 Propuesta del Suelo Rústico. Categorías



2.2 Suelo Urbano

En el 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



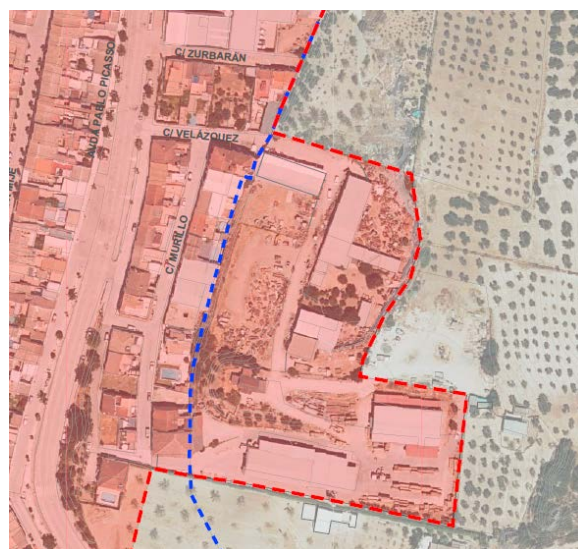
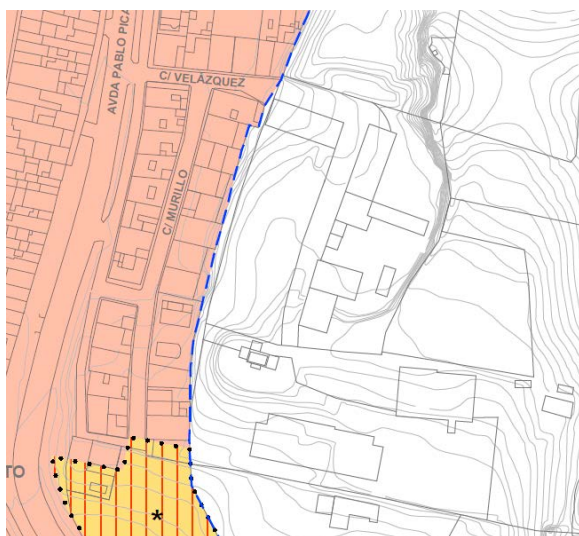
Como se puede apreciar, el límite del suelo urbano existente con el propuesto no es coincidente en algunas zonas, que pasan a detallarse a continuación.

2.2.1 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

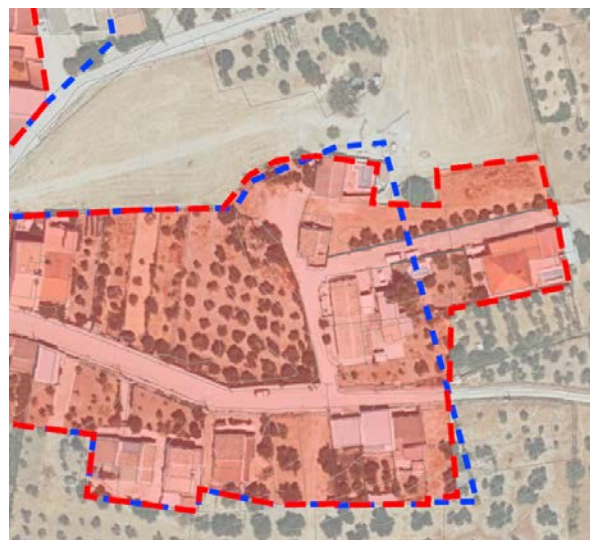
CLASIFICACIÓN DEL SUELO

	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

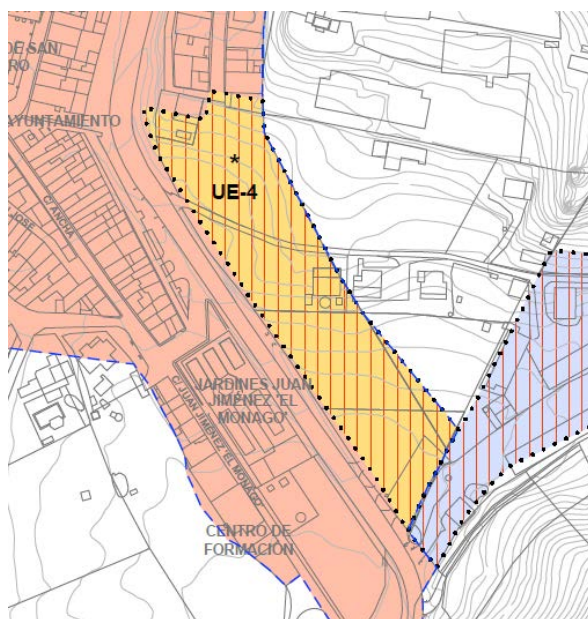
	SUELO URBANO
--	--------------

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

2.2.2 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.

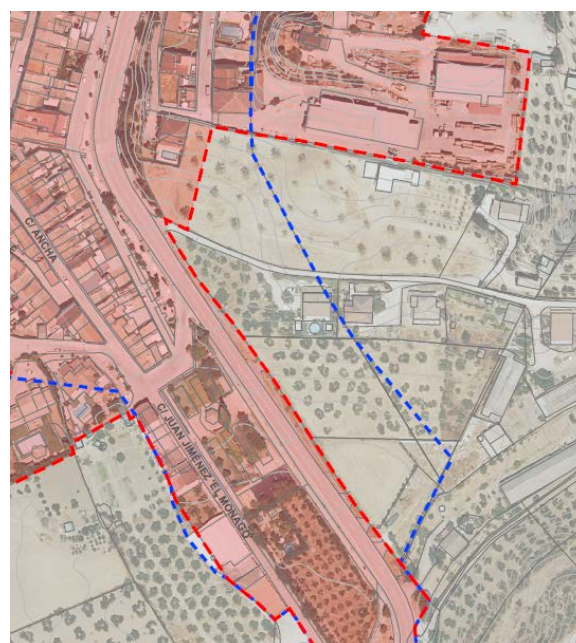


--- LÍMITE DE SUELO URBANO PGV
SEGÚN LA ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA
DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS (2009)

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 toda 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.

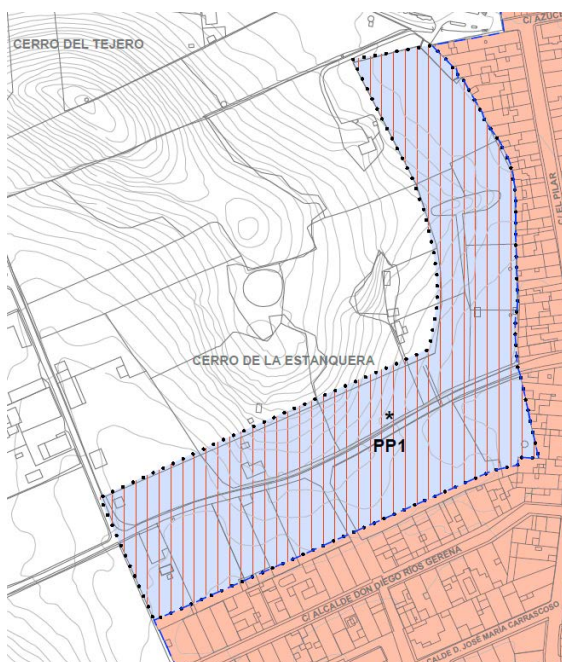


2.2.3 Suelos clasificados como urbanizables en el PGV que tienen la consideración de suelo rústico.

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

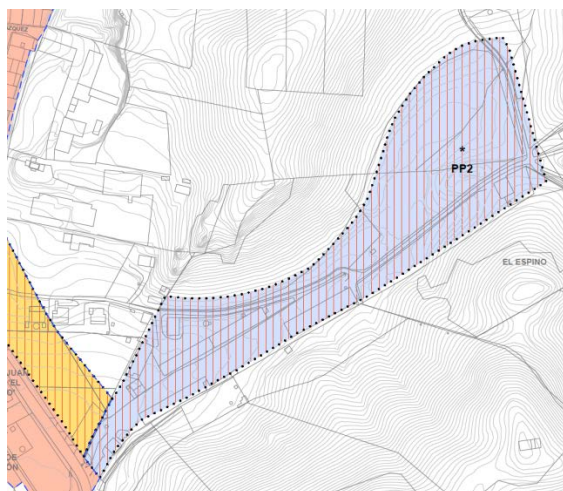


Avance del PBOM. Plano I-U-03 Información. Núcleo Urbano. Desarrollo de Planeamiento Vigente

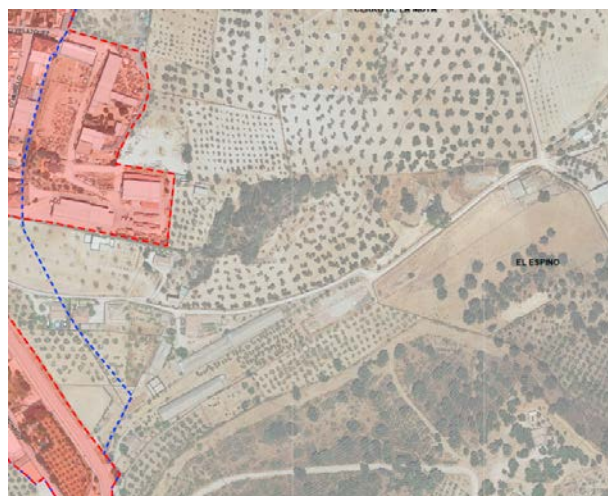


Avance del PBOM. Plano P-U-01 Propuesta de clasificación de suelo.

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.*

2.2.4 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. ÁMBITOS EN LOS QUE SE SUSPENDEN LA ORDENACIÓN O LOS PROCEDIMIENTOS DE EJECUCIÓN O DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA Y LA DURACIÓN DE DICHA SUSPENSIÓN

Debido a que, conforme al artículo 101 del reglamento de la LISTA, el Avance únicamente tiene efectos administrativos internos, preparatorios de la elaboración del instrumento de ordenación urbanística y consideración de borrador de plan a los efectos de la evaluación ambiental estratégica, no procede la suspensión de la ordenación ni de los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística en ningún ámbito.