

DOCUMENTO DE AVANCE

D. PROPUESTA



ÍNDICE

BLOQUE 1. ALTERNATIVAS	5	3.6. OBJETIVOS DEL PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL	38
1.1. INTRODUCCIÓN	5	BLOQUE 4. AVANCE DE LA SITUACIÓN BÁSICA DEL SUELO EN EL MUNICIPIO	43
1.2. EJES DE PROPUESTA PARA LA ORDENACIÓN	5	4.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO	43
1.3. ALTERNATIVA 1	6	4.2. DELIMITACIÓN Y NORMATIVA GENERAL DE LAS CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO	45
1.4. ALTERNATIVA 2	11	4.2.1. Suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial.	45
1.5. ALTERNATIVA 3	16	4.2.2. Suelo rústico preservado por la existencia acreditada de procesos naturales o actividades antrópicas susceptibles de generar riesgos	45
1.6. ELECCIÓN DE LA ALTERNATIVA	22	4.2.3. Suelo rústico preservado por la ordenación territorial o urbanística.	45
BLOQUE 2. MODELO TERRITORIAL PROPUESTO	25	4.2.4. Suelo rústico común.	46
2.1. MODELO TERRITORIAL PROPUESTO	25	4.3. DELIMITACIÓN DE LOS BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS	46
2.1.1. Mejorar la calidad ambiental urbana	25	4.3.1. Delimitación de los bienes y espacios patrimoniales	46
2.1.2. Potenciar el medio natural	25	4.3.2. Identificación de los recursos y áreas de interés paisajísticos	46
2.1.3. Crear una malla interconectada de redes de espacios de uso público y elementos singulares que cohesionen lo urbano con el territorio.	26	4.4. DEFINICIÓN DE LAS ZONAS HOMOGÉNEAS EN SUELO URBANO	48
2.1.4. Facilitar la implantación de motores económicos	26	4.4.1. Establecimiento de las zonas de suelo urbano	48
2.1.5. Mejora de la red de infraestructuras y movilidad	28	4.4.2. Regulación de los usos en suelo urbano	48
2.2. JUSTIFICACIÓN DE LA COHERENCIA DE LAS DETERMINACIONES CON LOS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y AMBIENTAL	30	4.5. NORMATIVA DE EDIFICACIÓN	50
2.2.1. Planificación territorial	30	4.6. DELIMITACIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS	50
2.2.2. Planificación ambiental	31	4.6.1. Establecimiento de actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano	50
BLOQUE 3. OBJETIVOS GENERALES, ESTRATÉGICOS Y AMBIENTALES	33	4.6.2. Establecimiento de Actuaciones de Transformación Urbanística en suelo rústico	50
3.1. LA AGENDA 2030 Y LOS OBJETIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE	33	4.7. DEFINICIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y LOCALES	51
3.2. ESTRATEGIA ESPAÑOLA DE DESARROLLO SOSTENIBLE	34	4.7.1. Definición de los sistemas generales	51
3.3. ESTRATEGIA ESPAÑOLA DE SOSTENIBILIDAD URBANA Y LOCAL	34	4.7.2. Definición de la malla urbana	51
3.4. AGENDA URBANA ESPAÑOLA	35	4.8. NORMATIVA DE URBANIZACIÓN	52
3.5. LEY DE IMPULSO PARA LA SOSTENIBILIDAD DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA Y SU REGLAMENTO GENERAL	36	BLOQUE 5. DIRECTRICES DE PROTECCIÓN	53
		5.1. DIRECTRICES DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE	53

5.1.1. Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Sevilla. Disposición Adicional Séptima de la LISTA	53
5.1.2. Red Natura 2000	53
5.1.3. Vías pecuarias	53
5.2. DIRECTRICES DE GESTIÓN SOSTENIBLE DE LOS RECURSOS NATURALES	54
5.2.1. Aguas	54
5.3. DIRECTRICES DE PROTECCIÓN DEL PAISAJE	54
5.4. DIRECTRICES DE PROTECCIÓN CULTURAL	55
BLOQUE 6. CRITERIOS DE URBANISMO INCLUSIVO	57
6.1. INTRODUCCIÓN	57
6.2. MARCO LEGAL	57
6.3. CRITERIOS DE ACCESIBILIDAD	58
6.4. CRITERIOS DE DIVERSIDAD Y GENERO	59
6.5. CRITERIOS DE SEGURIDAD	60
6.6. CRITERIOS DE USO EQUITATIVO DE LA CIUDAD	60
BLOQUE 7. INCIDENCIA TERRITORIAL	61
7.1. INTRODUCCIÓN	61
7.2. SUELO RÚSTICO	61
7.3. SUELO URBANO	61
7.4. USOS PRODUCTIVOS	61
7.5. SISTEMAS DE COMUNICACIONES	61
7.6. SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES	62
7.7. SISTEMAS DE EQUIPAMIENTOS	62
7.8. SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS	62
BLOQUE 8. APROXIMACIÓN ECONÓMICA Y FINANCIERA	63
8.1. CONTEXTO LEGAL	63
8.2. ACTUACIONES ESTRATÉGICAS PREVISTAS	64

BLOQUE 1. ALTERNATIVAS

1.1. INTRODUCCIÓN

El documento del Avance del PBOM es el Borrador del Plan que acompaña al Documento Inicial Estratégico en el comienzo del trámite ambiental. Este documento debe establecer alternativas de ordenación del término municipal con el objetivo de destacar cuál de las opciones es la más idónea en el momento actual a nivel técnico y ambiental, conforme a la legislación de la LISTA y su reglamento. Dichas alternativas presentan estrategias globales para el territorio que pueden ser comparadas entre sí para acertar en la elección del mejor modelo urbano para el municipio. La propuesta de avance es así justificada desde un punto de vista legal, ambiental y urbano.

El documento no contempla determinaciones urbanísticas específicas que serán estudiadas durante la fase de elaboración del documento para su aprobación inicial. Así, en las alternativas propuestas se indican solo los usos globales propuestos en las distintas áreas y ámbitos del territorio. Las alternativas plantean modelos territoriales que van más allá del simple crecimiento del núcleo, proponiendo directrices sobre múltiples aspectos (sostenibilidad, movilidad, género, etc.) que pretenden una nueva ordenación del núcleo y del territorio más completa y más en acorde con las necesidades de la población.

Se presentan 3 alternativas, incluida la alternativa 1 que supone mantener las condiciones urbanísticas actuales del planeamiento vigente actualizándolas para adaptarlas a la legislación vigente. Se trata por tanto de presentar distintas propuestas que pretenden resolver las problemáticas detectadas en la memoria de diagnóstico previo y al mismo tiempo dar cumplimiento a los objetivos y líneas estratégicas de la Agenda Urbana Española y la Estrategia de Desarrollo Sostenible.

Los impactos ambientales de cada una de las alternativas propuestas serán estudiados en el Documento Inicial Estratégico (DIE) que acompaña este Avance.

1.2. EJES DE PROPUESTA PARA LA ORDENACIÓN

En este apartado se presentan por tanto las alternativas de ordenación del municipio y se justifica la alternativa seleccionada según cinco ejes fundamentales para el desarrollo de un municipio de estas características, que no solo garanticen la eficacia en la gestión del territorio, sino que también promuevan un desarrollo ambiental, sostenible y equitativo:

- Calidad urbana
- Medio natural
- Malla de redes interconectadas
- Motores económicos
- Infraestructuras y movilidad

La calidad urbana es un objetivo imprescindible para la creación de espacios inclusivos que fomenten la interacción y participación de la población, de manera que se fortalezca el tejido social y promueva la igualdad de oportunidades.

La conservación y restauración del medio natural es un reto fundamental para el territorio que se pretende conseguir mediante la implantación de normativas y directrices que garanticen la sostenibilidad ambiental, la conservación de la biodiversidad y la preservación y puesta en valor del patrimonio natural. Es necesario favorecer la implantación de todos aquellos usos que garanticen el desarrollo sostenible del territorio y limitar todos aquellos usos que consuman los recursos naturales de una manera desmesurada.

La creación de una malla de redes interconectadas de espacios de uso público y elementos singulares del territorio es una apuesta necesaria la creación de una ciudad más compleja y cohesionada.

La identificación de proyectos estratégicos que existan en el territorio o que sean oportunidades para generar nuevos motores económicos es un objetivo esencial para permitir la regeneración y cohesión territorial y urbana.

La apuesta por la eficiencia de las infraestructuras urbanas y por la promoción de la movilidad sostenible y/o activa redundará en la creación de ciudades más saludables, con mejor calidad de vida y que contribuyen a la lucha contra el cambio climático.

1.3. ALTERNATIVA 1

Se entiende como alternativa 1 aquella que mantiene la ordenación actual y no prevé ninguna modificación a la excepción de adaptar el planeamiento vigente a la nueva legislación (LISTA y su reglamento) sin prever nuevas actuaciones de transformación urbanísticas ni sistemas generales. El planeamiento general vigente de Lora de Estepa es el Plan General de Ordenación Urbanística de 2016. A nivel territorial, se debe contemplar las normativas específicas de las leyes supramunicipales y seguir las directrices del Plan de Ordenación Territorial de Andalucía (POTA).

Clasificación de suelo

En relación con la clasificación del suelo, la presente alternativa mantiene la establecida en el PGOU de 2016, sin introducir modificaciones en su delimitación.

En el caso de los suelos rústicos especialmente protegidos por legislación sectorial, tales como los afectados por infraestructuras viarias, vías pecuarias y cauces públicos, se estará a lo dispuesto en sus respectivas normativas sectoriales.

Por su parte, los suelos rústicos preservados por la ordenación urbanística se corresponden con los definidos en el PGOU vigente, concretamente:

- Protección de la Serranía
- Yacimientos arqueológicos

En estos ámbitos se mantendrán las determinaciones normativas y directrices establecidas en el planeamiento vigente.

El resto del suelo rústico se regirá por las determinaciones correspondientes al suelo no urbanizable de carácter natural o rural, igualmente recogidas en el PGOU.

El PGOU vigente delimita ocho sectores de suelo urbanizable sectorizado y un ámbito de suelo urbanizable no sectorizado. Los sectores urbanizables presentan las siguientes características:

- **S.U.S.-1:** suelo urbanizable de uso global residencial situado en el entorno de la piscina municipal y del complejo deportivo, concebido como una zona natural de crecimiento del núcleo urbano. Se estructura mediante un viario central y un vial perimetral.
- **S.U.S.-2:** destinado a configurar una fachada urbana en el borde noreste del núcleo y a mejorar la estructura viaria de la zona.
- **S.U.S.-3:** plantea el cierre del crecimiento urbano hacia el sur, favoreciendo la conexión con el entorno territorial y con el arroyo de la Fuente de Santiago.
- **S.U.S.-4:** localizado al sur de la urbanización San Miguel, con el objetivo de mejorar la articulación entre el tejido edificado existente y el entorno urbano.

- **S.U.S.-5:** situado en la fachada este del núcleo urbano, persigue mejorar la articulación general del municipio mediante la creación de un viario central estructurante.
- **S.U.S.-6, S.U.S.-7 y S.U.S.-8:** conforman una bolsa de suelo vinculada al ámbito industrial existente, destinada a permitir su ampliación y a la creación de un espacio libre lineal asociado.

Asimismo, el planeamiento vigente clasifica el ámbito denominado “Las Huertas” (**S.U.N.S.-1**) como suelo urbanizable no sectorizado, con uso global industrial incompatible, cuyo objetivo es mejorar la configuración urbana de la franja norte del núcleo.

De acuerdo con la adaptación a la LISTA, los ocho sectores de suelo urbanizable sectorizado (cuatro de uso global residencial y tres de uso global industrial), se consideran ATU de Nueva Urbanización delimitada Residencial y ATU de Nueva Urbanización delimitada Productivo, respectivamente, y el suelo urbanizable no sectorizado, como pendiente de propuesta de delimitación de ATU de Nueva Urbanización.

Con la voluntad de plasmar el planeamiento vigente, esta Alternativa conserva el límite de suelo urbano existente. Por otro lado, se recogen los ámbitos de suelo urbano no consolidado de usos residenciales existentes como Actuaciones de Transformación Urbanística (ATU)

Dichos suelos son 3:

- **A.R.I. 1** (calle Huertas Partido Alto)
- **A.R.I. 2** (urbanización San Miguel)
- **A.R.I. 3** (calle Huertas Partido Bajo)

De igual modo, respecto a las actuaciones en el sistema viario prevista en el planeamiento vigente se mantiene sus delimitaciones y se recogen como Actuaciones Urbanísticas en suelo urbano:

- **A.U.N.I. 1** (calle del Agua)
- **A.U.N.I. 2** (calle Luis Cernuda)
- **A.U.N.I. 3** (calle del Agua)



ALTERNATIVA 1. "Alternativa cero"

SUELO URBANO

 Suelo Urbano

SUELO RÚSTICO

 ATU nueva urbanización

SUELO RÚSTICO COMÚN

 SUELO RÚSTICO COMÚN

SUELO RÚSTICO ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR LEGISLACIÓN SECTORIAL

 Dominio Público Adyacente de carreteras

 Dominio Público Hidráulico de cauce sin deslindar

 Zona de Servidumbre del DPH

 Vía Pecuaria Alternativa

 Vía Pecuaria no Deslindada

SUELO RÚSTICO PRESERVADO POR ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y/O TERRITORIAL

 Yacimientos arqueológicos

 Protección de la serranía

SISTEMAS GENERALES

 Equipamientos comunitarios

 Espacios libres



En la tabla siguiente se detalla la clasificación de suelo y su nueva nomenclatura

PLANEAMIENTO VIGENTE			LISTA	
SUELO URBANO	URBANO CONSOLIDADO	Suelo urbano existente	SUELO URBANO	SUELO URBANO
	URBANO NO CONSOLIDADO	A.R.I. 1	ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA (ATU)	
		A.R.I. 2		
		A.R.I. 3		
		A.U.N.I. 1	ACTUACIONES URBANÍSTICA (AU)	
		A.U.N.I. 2		
		A.U.N.I. 3		
SUELO URBANIZABLE	SECTORIZADO	S.U.S.-1	ATU DE NUEVA URBANIZACIÓN	SUELO RÚSTICO
		S.U.S.-2		
		S.U.S.-3		
		S.U.S.-4		
		S.U.S.-5		
		S.U.S.-6		
		S.U.S.-7		
		S.U.S.-8		
	NO SECTORIZADO	S.U.N.S.-1	PENDIENTE DE PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE ATU DE NUEVA URBANIZACIÓN	
SUELO NO URBANIZABLE	DE CARÁCTER NATURAL O RURAL		SUELO RÚSTICO COMÚN	
	DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA	Dominio Público de Carreteras	SUELO RÚSTICO ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR LEGISLACIÓN SECTORIAL	
		Dominio Público de Cauces		
		Vías Pecuarias originales /a desafectar/ alternativas de trazado		
	DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LA PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA O TERRITORIAL	Protección de La Serranía	SUELO RÚSTICO PRESERVADO POR LA ORDENACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA	
		Yacimientos arqueológicos		

Definición de las zonas de suelo urbano

El Plan General de Ordenación Urbanística vigente establece 2 usos globales predominantes:

- Uso Residencial
- Uso Productivo (industrial)

Para dichos usos, en suelo urbano, se delimitan 7 zonas con distintas ordenanzas:

- Zona 01 Casco antiguo núcleo principal
- Zona 02 Manzana con edificación aislada
- Zona 03 Huertas partido bajo
- Zona 04 Conjuntos residenciales unitarios
- Zona 05 Huertas
- Zona 06 Olivarera San José
- Zona 07 Actividades económicas

La alternativa 1 conservaría dicha zonificación y la normativa relativa a la misma sin detallar más su contenido.

Elementos estructurantes de la malla urbana

En el planeamiento vigente la malla urbana se estructura a partir de distintos elementos estructurantes existentes o previstos.

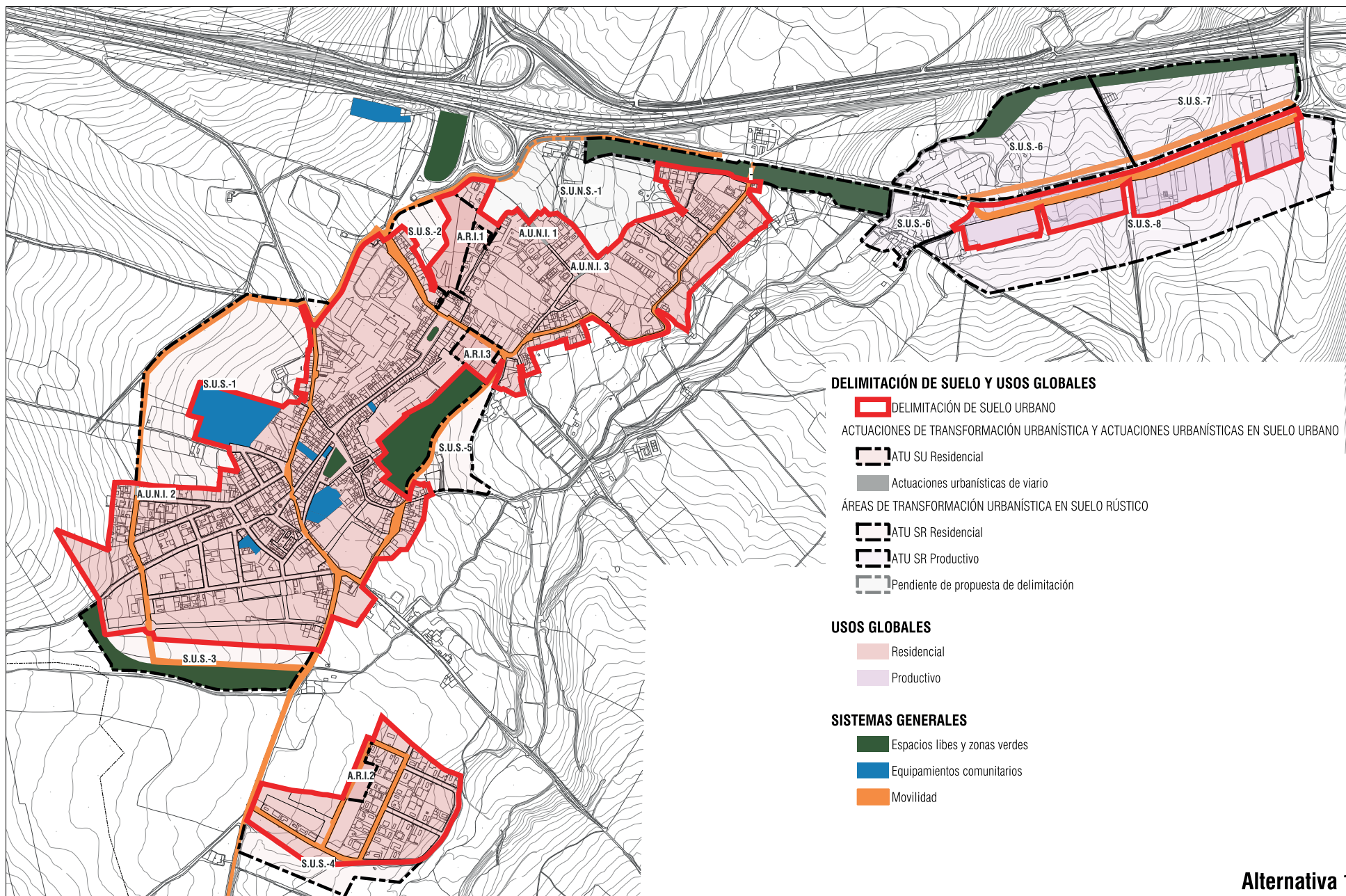
Son considerados 3 tipos de sistemas dotaciones

- La red de comunicación (sistema viario y vías pecuarias)
- La red de espacios libres (parques urbanos, jardines y zonas verdes)
- La red de equipamientos (educativo, deportivo, de servicios de interés público y social)

La alternativa 1 conservaría los sistemas generales existentes y previstos por el planeamiento vigente.

Respecto a la ordenación pormenorizada, la alternativa 1 definirá el espacio público estableciendo las alineaciones y rasantes de la misma manera que el PGOU actual lo tiene especificado. Por otro lado, se estipularán las características de cada uno de los sistemas locales y generales en cumpliendo con lo especificado en la LISTA y su reglamento.

A nivel de movilidad, no habría modificación en la estructura viaria actual, por lo que el municipio seguiría funcionando a partir de sus ejes principales. El resto de la trama urbana conservaría sus perfiles viarios y su circulación rodada.



Alternativa 1

Los sistemas generales se detallan en la siguiente tabla:

Sistemas Generales de Comunicaciones

	A-92
	SE-9808
SV-1	Eje principal de acceso
SV-2	Eje Este: Camino de las Mujeres, Viario de Borde del S.U.S.-1, Camino de los Aguijares, Calle Luis Cernuda, Calle Almería y eje principal de distribución del S.U.S.-03
SV-3	Eje Oeste: Calle La Unión, Nuevo distribuidos S.U.S.-5, Calle del Agua, Calle Huertas Partido Bajo.
SV-4	Calle Príncipe de Asturias y prolongación
SV-5	Calle Cueva Peñarubia
SV-6	Distribuidor San Miguel
SV-7	Eje principal de distribución del Polígono Industrial

Sistemas Generales de Espacios libres

PU-1	Nuevo Parque arqueológico de Lora de Estepa
PU-2	Parque Lineal de la A-92
PU-3	Parque Central de Lora de Estepa
PU-4	Parque del Arroyo de la Fuente Santiago
PU-5	Plaza de Andalucía- Plaza de España

Sistemas Generales de Equipamientos

SGEQ-1	Colegio Público Santa Victoria
SGEQ-2	Centro de Salud
SGEQ-3	Ayuntamiento
SGEQ-4	Hogar del pensionista
SGEQ-5	Biblioteca Pública
SGEQ-6	Centro Multifuncional
SGEQ-7	Centro Deportivo El Manzano
SGEQ-8	Cementerio
SGEQ-10	Caseta Municipal en la Plaza de Andalucía

Definición del Patrimonio y del paisaje

Esta alternativa mantiene los elementos y espacios protegidos mediante el catálogo del planeamiento vigente, sin establecer nuevas determinaciones respecto al patrimonio o al paisaje.

1.4. ALTERNATIVA 2

La Alternativa 2 plantea la adopción de un nuevo modelo territorial en el que los suelos rústicos queden regulados conforme a la legislación sectorial vigente y al planeamiento territorial, en particular el correspondiente al PEPFM. Asimismo, se propone la delimitación de una zona de protección por interés natural, en la que se garantice el mantenimiento de las coberturas del suelo y se promueva la conectividad ecológica del territorio.

De forma complementaria, se contempla la puesta en valor de los elementos singulares del suelo rústico mediante su incorporación a la normativa urbanística. En este sentido, se fomenta el desarrollo y la implantación de actividades en suelo rústico bajo criterios de uso racional y sostenible de los recursos municipales, estableciendo una priorización de usos en función de las características actuales y potenciales de cada ámbito.

En relación con el crecimiento urbano, esta alternativa propone una reducción de las previsiones contenidas en el planeamiento vigente, al considerarse excesivamente ambiciosas para un municipio de esta escala, especialmente teniendo en cuenta que ninguno de los sectores previstos ha llegado a desarrollarse. En cuanto a la oferta de suelo residencial, se plantea mantener una única bolsa de suelo correspondiente al antiguo sector SUS1, ubicado en las proximidades del polideportivo, al identificarse como el ámbito de crecimiento natural del núcleo urbano y el de mayor viabilidad de desarrollo.

Respecto al suelo destinado a usos productivos, se propone conservar los dos sectores contemplados en el planeamiento vigente situados entre la zona industrial y la autovía, correspondientes a los suelos urbanizables SUS6 y SUS7. Estos presentan mayores posibilidades de desarrollo en comparación con el sector SUS8, localizado en la parte posterior de la zona industrial existente.

Clasificación de suelo

La Alternativa 2 propone una clasificación del suelo basada en el planeamiento vigente, incorporando una reducción de las previsiones de crecimiento urbano y estableciendo nuevas categorías de suelo rústico conforme a la legislación supramunicipal aplicable.

AJUSTES DE DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO

La Alternativa 2 plantea una serie de ajustes en la delimitación del suelo urbano, de acuerdo con los criterios establecidos en el artículo 13 de la Ley 7/2021 de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía:

- **Modificación 1:** Se incorporan al suelo urbano parcelas situadas en la entrada norte del núcleo, en el entorno del camino del cementerio, al encontrarse integradas en la

mallla urbana existente, con edificación colindante y conexión a los servicios básicos de abastecimiento, saneamiento y suministro eléctrico.

- **Modificación 2:** Se incorporan al suelo urbano parcelas edificadas situadas en el lateral oeste del polígono industrial, al formar parte del continuo edificado y disponer de servicios urbanos.
- **Modificación 3:** Se excluyen del suelo urbano los terrenos situados en la parte posterior sur de la calle Central San Miguel, actualmente destinados a huertas, que carecen de acceso rodado y de servicios urbanos. Asimismo, estos suelos presentan afecciones derivadas de una posible servidumbre arqueológica por la existencia potencial de restos patrimoniales.
- **Modificación 4:** Se incorporan al suelo urbano tres parcelas edificadas en la calle Antonio Machado en prolongación con el Camino Palominas, al estar integradas en el tejido residencial y contar con los servicios urbanos necesarios.

CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO

En relación con el suelo rústico, se establecen las siguientes determinaciones:

- Los suelos especialmente protegidos por legislación sectorial se regirán por lo dispuesto en sus respectivas normativas específicas.
- Los suelos rústicos preservados por el planeamiento territorial, en particular por el Plan Especial de Protección del Medio Físico, se regularán conforme a sus determinaciones.
- Se incorpora la zona inundable con periodo de retorno de 500 años (T500) del arroyo Fuente de Santiago como suelo rústico preservado por la existencia acreditada de riesgos.
- Se propone la creación de una nueva categoría denominada **Zona de Interés Natural**, orientada a la preservación de las coberturas del suelo y de los hábitats de interés comunitario, con el objetivo de favorecer la conectividad ecológica.
- El resto del suelo se clasifica como suelo rústico común, donde se establecerá una zonificación pormenorizada que regule los usos permitidos y fomente la actividad agrícola tradicional bajo criterios de sostenibilidad y uso racional de los recursos.

ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO RÚSTICO

La Alternativa 2 reduce significativamente las previsiones de crecimiento del planeamiento vigente, consideradas desproporcionadas para la escala del municipio.

En consecuencia, se delimitan únicamente tres ámbitos de Actuación de Transformación Urbanística (ATU) de nueva urbanización:

- ATU-SR-01: Suelo de uso global residencial situado en las proximidades del polideportivo.
- ATU-SR-02: Suelo de uso global productivo localizado al norte y oeste del actual polígono industrial
- ATU-SR-03: Suelo de uso global productivo situado al noreste del actual polígono industrial.

ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO URBANO

En suelo urbano, se recogen tres ámbitos incluidos en ATU:

- ATU-SU-01 correspondiente al A.R.I. 1 (calle Huertas Partido Alto)
- ATU-SU-02 correspondiente al A.R.I. 3 (calle Huertas Partido Bajo)
- ATU-SU-03 correspondiente al A.R.I. 2 (urbanización San Miguel)

ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO URBANO

Se mantienen las delimitaciones existentes para la apertura de viales recogidas en el planeamiento vigente, incorporándose como actuaciones urbanísticas:

- AU-01 correspondiente a la A.U.N.I. 1 (calle del Agua)
- AU-02 correspondiente a la A.U.N.I. 2 (calle Luis Cernuda)
- AU-03 correspondiente a la A.U.N.I. 3 (calle del Agua)

En la tabla siguiente se detalla la clasificación de suelo y su nueva nomenclatura.

CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN			CÓDIGO
SUELO URBANO		Suelo Urbano	
	A.R.I. 1	Actuación de Transformación Urbanística (ATU) uso residencial	ATU-SU-01
	A.R.I. 2		ATU-SU-03
	A.R.I. 3		ATU-SU-02
	A.U.N.I. 1	Actuación Urbanística (AU)	AU-01
	A.U.N.I. 2		AU-02
	A.U.N.I. 3		AU-03
SUELO RÚSTICO	SUELO RÚSTICO ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR LEGISLACIÓN SECTORIAL	Dominio Público Adyacente de Carreteras	SREP-DPC
		Dominio Público Hidráulico de cauces no deslindados	SREP-DPH
		Zona de Servidumbre del DPH	SREP-ZSDPH
		Vías Pecuarias originales /a desafectar/alternativas de trazado	SREP-VP
	SUELO RÚSTICO PRESERVADO POR LA ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA	Complejo Serrano de Interés Ambiental. Sierra Becerrero	SRPT-PEPMF
		Zona de Interés Natural/ Conectividad Ecológica	SRPU-ZIN
	SUELO RÚSTICO PRESERVADO POR LA EXISTENCIA ACREDITADA DE PROCESOS NATURALES O ACTIVIDADES ANTRÓPICAS SUSCEPTIBLES DE GENERAR RIESGOS	Zona Inundable T500	SRPR-ZI
	SUELO RÚSTICO COMÚN	Suelo Rústico Común	SRC
		Actuación de Transformación Urbanística (ATU) uso residencial	ATU-SR-01
		Actuación de Transformación Urbanística (ATU) uso productivo	ATU-SR-02
ATU-SR-03			



ALTERNATIVA 2

SUELO URBANO

 Suelo urbano

SUELO RÚSTICO

 ATU nueva urbanización

SUELO RÚSTICO COMÚN

 SUELO RÚSTICO COMÚN

SUELO RÚSTICO ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR LEGISLACIÓN SECTORIAL

 Dominio Público Adyacente de carreteras

 Zona de Servidumbre del DPH

 Dominio Público Hidráulico de cauce sin deslindar

 Vía Pecuaria Deslindada

 Vía Pecuaria no Deslindada

SUELO RÚSTICO PRESERVADO POR LA EXISTENCIA ACREDITADA DE RIESGOS

 Zona de inundabilidad de los cauces

SUELO RÚSTICO PRESERVADO POR ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y/O TERRITORIAL

 Plan Especial de Protección del Medio Físico (PEPMF)

 Zona de Interés Natural: Conectividad Ecológica

SISTEMAS GENERALES



 Equipamientos comunitarios

 Espacios libres



Definición de las zonas de suelo urbano

La alternativa 2 establece dos usos globales para el conjunto del suelo urbano:

- Uso residencial
- Uso productivo

Por otro lado, se delimitan cinco zonas homogéneas a efectos de establecer estándares dotacionales:

- **Zona 01 Casco antiguo.** Corresponde a la zona central del núcleo con una morfología y una tipología de carácter tradicional bastante homogénea.
- **Zona 02 Zona norte.** Desarrollo urbano de baja densidad de la segunda mitad del siglo XX, implantado sobre antiguas huertas de gran tamaño
- **Zona 03 Zona sur.** Desarrollo reciente (principios del siglo XXI), con estructura reticular y viviendas de baja densidad.
- **Zona 04 Urbanización San Miguel.** Enclave residencial aislado del núcleo principal con viviendas de baja densidad.
- **Zona 05 Actividades económicas.** Suelo industrial vinculado a la proximidad de la autovía.

Para cada zona se desarrollarán ordenanzas específicas basadas en las vigentes. La alternativa 2 propone ampliarlas con el objetivo de especificar criterios relacionados con la accesibilidad, eficiencia energética y la sostenibilidad ambiental de la edificación. Fomento de la implantación de métodos alternativos de producción y consumo eléctrico y relativos a la contaminación y a la economía circular.

Elementos estructurantes de la malla urbana

La Alternativa 2 revisa lo establecido en el planeamiento vigente para considerar exclusivamente los sistemas dotacionales existentes.

Los equipamientos existentes son suficientes para la población de Lora de Estepa y están localizados de manera equilibrada en el núcleo principal. La creación de nuevos usos dotacionales será condicionado a la ejecución de los suelos incluidos en Actuaciones de Transformación Urbanística.

En cuanto a los espacios libres, esta alternativa propone como espacios de nueva creación el sistema libre lineal del suelo industrial que estaría vinculado al desarrollo de los sectores colindantes. Por otro lado, se busca la recualificación de espacios existentes mediante su renaturalización con la plantación de más especies arbóreas que den sombra y el aumento de las superficies permeables.

Del mismo modo, las normas generales de urbanización incorporarán criterios encaminados a la mejora del conjunto del núcleo relativas a la accesibilidad y la vegetalización de los ejes viarios.

En cuanto a la movilidad, se elimina parte de la red estructurante prevista en el planeamiento vigente por su inviabilidad al limitar los crecimientos a tres ámbitos. Se mantienen todos los sistemas generales de movilidad el planeamiento vigente pero adaptando su trazado a la propuesta de la Alternativa 2.

Los sistemas generales serían por tanto los que se detallan en la siguiente tabla:

MOVILIDAD

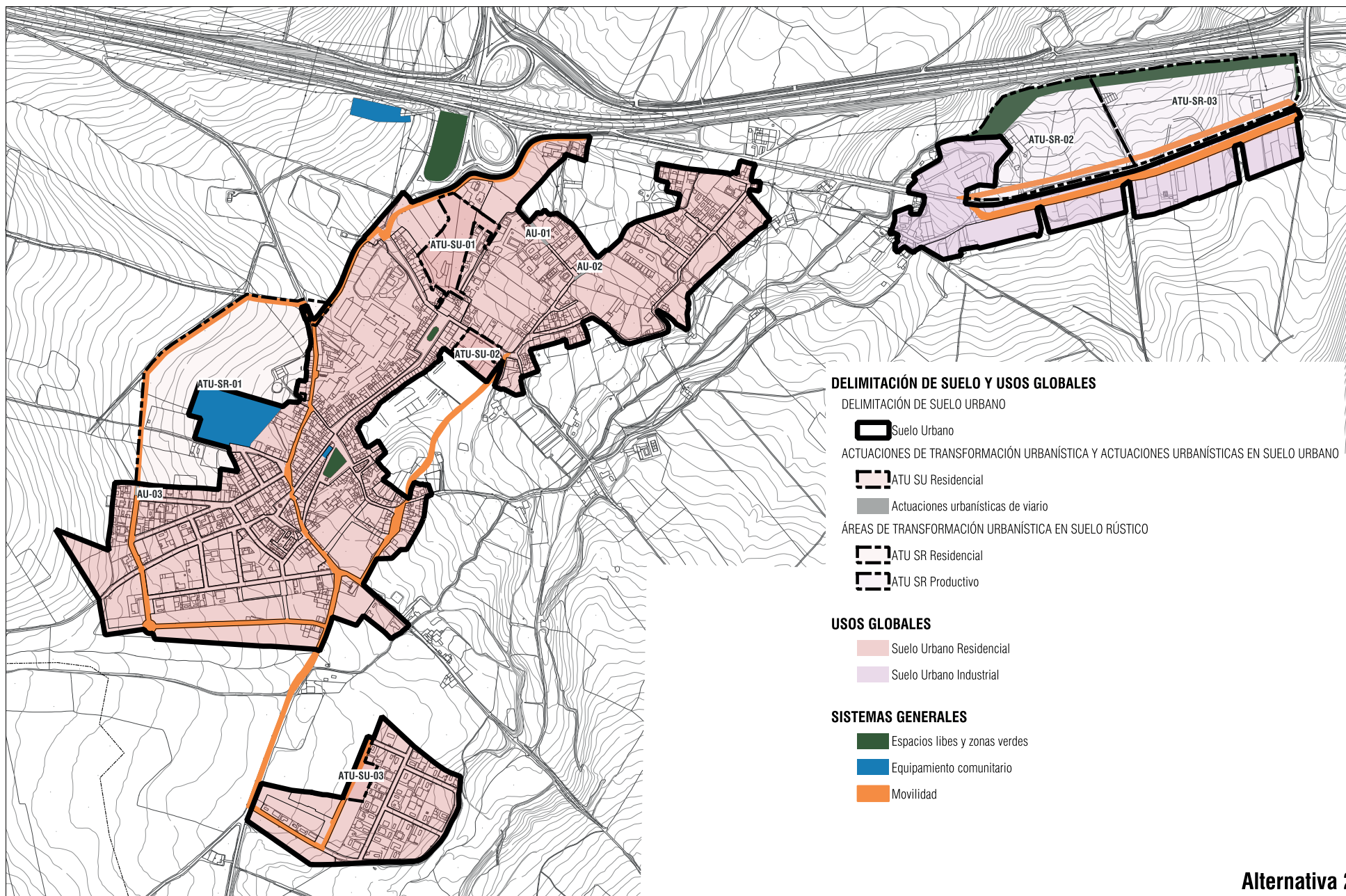
	A-92
	SE-9808
	SE-9212
	SE-9215
SV-1	Eje principal de acceso
SV-2	Eje Este: Camino de las Mujeres, Viario de Borde del S.U.S.-1, Camino de los Aguijares, Calle Luis Cernuda, Calle Almería y Calle Pedrera
SV-3	Eje Oeste: Calle La Unión, Calle del Agua, vial de unión entre Camino de Casariche y Calle Huertas Partido Bajo
SV-4	Calle Príncipe de Asturias y prolongación
SV-5	Calle Cueva Peñarrubia
SV-6	Distribuidor San Miguel
SV-7	Eje principal de distribución del Polígono Industrial

ESPACIOS LIBRES

SGEL-1	Plaza Andalucía
SGEL-2	Plaza España
SGEL-3	Parque arqueológico
SGEL-4	Polígono industrial

EQUIPAMIENTOS

SGEQ-1	Piscina y polideportivo municipal
SGEQ-2	Ayuntamiento
SGEQ-3	Cementerio



Alternativa 2

Definición del Patrimonio y del paisaje

La Alternativa 2 propone revisar el catálogo del planeamiento vigente con el objetivos de matizar grados de protección de los elementos arquitectónicos y etnológicos incluidos en este. Al igual que este ultimo se establecerá distintos grados de protección y se organizarán los bienes según su caracterización (arquitectónica, etnológica, arqueológica).

1.5. ALTERNATIVA 3

La Alternativa 3 plantea un modelo territorial orientado a la valorización de los elementos singulares de Lora de Estepa, articulando el desarrollo del municipio a partir de sus recursos endógenos y bajo criterios de sostenibilidad ambiental, territorial y socioeconómica. Este enfoque incorpora una regulación precisa, permitiendo una gestión más eficaz del suelo y evitando procesos de sobreexplotación o transformación inadecuada del territorio.

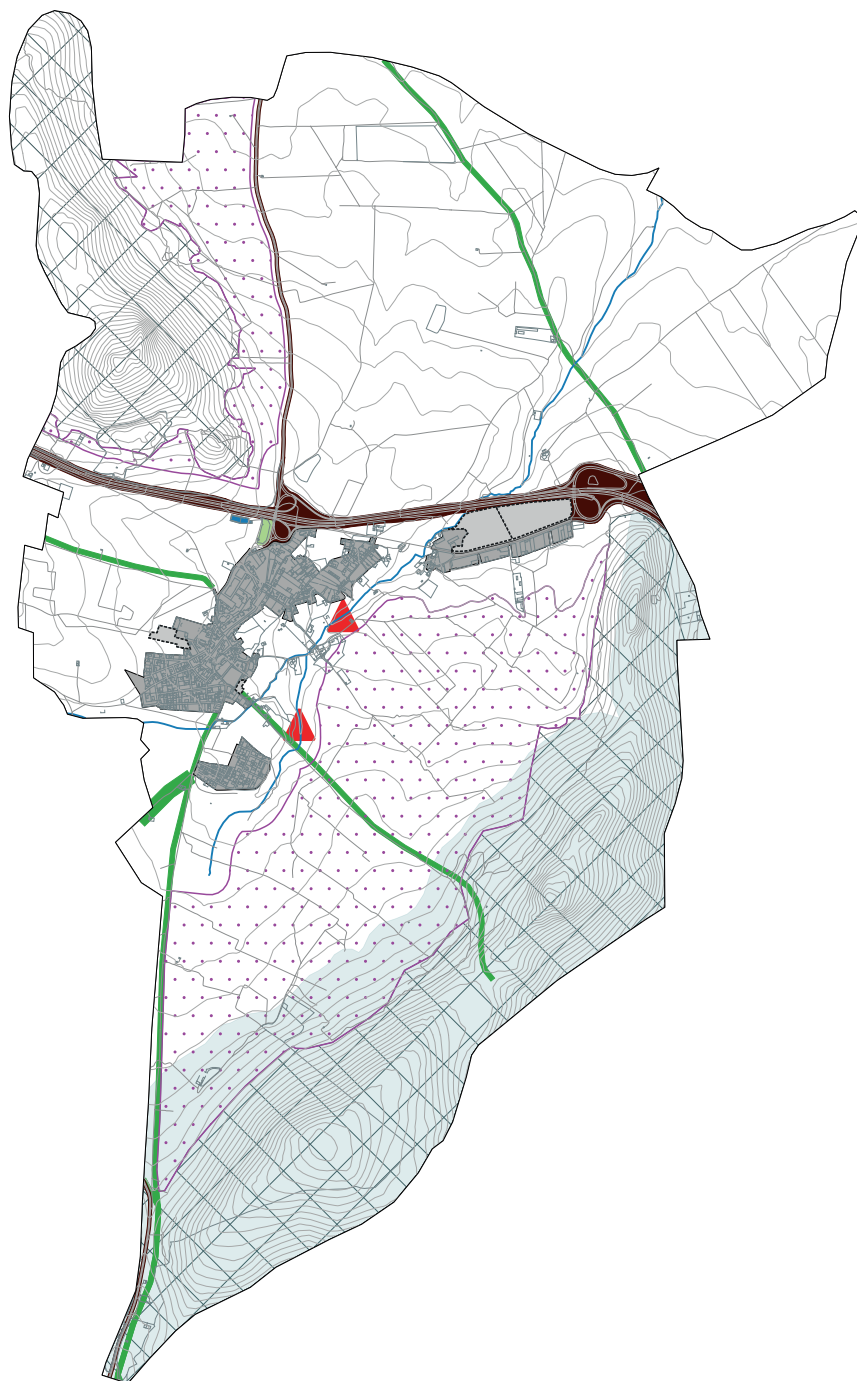
A tal efecto, se propone una categorización y subcategorización pormenorizada del suelo rústico, dirigida a la protección activa de sus valores paisajísticos, patrimoniales, naturales y de biodiversidad. Esta ordenación permite no solo preservar dichos valores, sino también establecer las condiciones para su puesta en valor mediante usos compatibles.

En relación con el suelo rústico común, la Alternativa 3 introduce un mayor grado de desarrollo normativo mediante la definición de condiciones específicas de uso en función de las características de cada zona. Esta regulación diferenciada facilita la identificación de áreas aptas para la implantación de actividades económicas compatibles, favoreciendo un modelo de desarrollo competitivo, ordenado y ambientalmente sostenible. Asimismo, se incorporan mecanismos reforzados de disciplina urbanística, orientados al control y sanción de edificaciones ilegales, con el fin de prevenir la ocupación irregular del suelo.

En coherencia con los criterios de sostenibilidad territorial, y en continuidad con lo planteado en la Alternativa 2, se procede a la revisión de las previsiones de crecimiento urbano del planeamiento vigente, consideradas sobredimensionadas en relación con la dinámica real del municipio. No obstante, la Alternativa 3 mejora la viabilidad de dichas previsiones mediante la propuesta de cuatro actuaciones en suelo rústico de reducido tamaño, lo que facilita su gestión y ejecución. Paralelamente, se mantienen las actuaciones previstas en suelo urbano. Estas intervenciones, de carácter residencial y productivo, se orientan tanto a la consolidación de la población existente como a la atracción de nuevos residentes y a la dinamización económica local.

La Alternativa 3 incorpora, además, una estrategia de recualificación de la malla urbana basada en la generación de una red estructurada de espacios y elementos que refuercen la cohesión social, la funcionalidad urbana y la calidad ambiental del núcleo. Dicha red se articula con los elementos estructurantes del territorio, contribuyendo a una mejor integración entre el núcleo urbano y su entorno.

En materia de movilidad, se plantean actuaciones dirigidas a mejorar la accesibilidad y la conectividad interna, mediante la creación de un eje viario que facilite la circunvalación del núcleo tradicional, reduciendo la presión sobre el viario existente. Asimismo, se fomenta la movilidad activa mediante la incorporación de un eje peatonal que conecta el núcleo urbano con la urbanización San Miguel, promoviendo alternativas sostenibles al transporte motorizado.



ALTERNATIVA 3

SUELO URBANO

 Suelo urbano

SUELO RÚSTICO

 ATU suelo rústico

SUELO RÚSTICO COMÚN

 Zona de Interés General

 Suelo rústico

SUELO RÚSTICO ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR LEGISLACIÓN SECTORIAL

 Dominio Público Adyacente de carreteras

 Dominio Público Hidráulico y Zona de Servidumbre de cauce sin deslindar

 Vía Pecuaría no Deslindada

SUELO RÚSTICO PRESERVADO POR LA EXISTENCIA ACREDITADA DE RIESGOS

 Zona de inundabilidad de los cauces

SUELO RÚSTICO PRESERVADO POR ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y/O TERRITORIAL

 Plan Especial de Protección del Medio Físico (PEPMF)

 Zona de Interés Natural: Conectividad Ecológica

REDES

 Redes

SISTEMAS GENERALES DOTACIONES

 Equipamientos comunitarios

 Espacios libres



Clasificación de suelo

AJUSTES DE DELIMITACIÓN

La alternativa 3, plantea los mismos ajustes del límite del suelo urbano que la Alternativa 2, al corresponder estos a los criterios del artículo 13 de la LISTA:

- **Modificación 1:** Se incorporan al suelo urbano parcelas situadas en la entrada norte del núcleo, en el entorno del camino del cementerio, al encontrarse integradas en la malla urbana existente, con edificación colindante y conexión a los servicios básicos de abastecimiento, saneamiento y suministro eléctrico.
- **Modificación 2:** Se incorporan al suelo urbano parcelas edificadas situadas en el lateral oeste del polígono industrial, al formar parte del continuo edificado y disponer de servicios urbanos.
- **Modificación 3:** Se excluyen del suelo urbano los terrenos situados en la parte posterior sur de la calle Central San Miguel, actualmente destinados a huertas, que carecen de acceso rodado y de servicios urbanos. Asimismo, estos suelos presentan afecciones derivadas de una posible servidumbre arqueológica por la existencia potencial de restos patrimoniales.
- **Modificación 4:** Se incorporan al suelo urbano tres parcelas edificadas en la calle Antonio Machado en prolongación con el Camino Palominas, al estar integradas en el tejido residencial y contar con los servicios urbanos necesarios.

CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO

Respecto al suelo rústico, en los suelos especialmente protegidos por legislación sectorial se estará a lo dispuesto a lo recogido en sus respectivas legislaciones sectoriales.

- Dominio Público de Carreteras
- Dominio Público de Cauces
- Vías Pecuarias

Se mantienen las subcategorías propuestas en la Alternativa 2 de la categoría de suelos preservados por la ordenación territorial y/o urbanística: I

- Los suelos rústicos preservados por el Plan Especial de Protección del Medio Físico (PEPMF) que estarán regulados por las normas y directrices recogidas en la normativa de dicho Plan.
- La Zona de Interés Natural: Conectividad Ecológica, orientada a la protección de hábitats de interés comunitario y a la continuidad de las coberturas del suelo.

Igualmente, se incorpora la zona inundable T500 del arroyo Fuente de Santiago como suelo rústico preservado por la existencia acreditada de riesgos.

Como elemento diferenciador, la Alternativa 3 desarrolla una regulación más detallada del suelo rústico común, estableciendo dos subcategorías:

- Suelo Rústico Común
- Suelo Rústico Común de Interés General

Esta diferenciación permite compatibilizar la protección del territorio con la implantación de actividades económicas que no generen impactos significativos sobre los valores productivos, ecológicos, patrimoniales y paisajísticos.

ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO RÚSTICO

Desde una perspectiva de sostenibilidad territorial, la Alternativa 3 revisa el planeamiento vigente eliminando los sectores urbanizables no desarrollados y proponiendo un modelo de crecimiento más ajustado a la demanda real del municipio.

El sector S.U.S.-1 se redimensiona para facilitar su desarrollo, al tratarse de un ámbito con elevada capacidad de crecimiento y buena accesibilidad, situado en una zona de expansión natural del núcleo.

Se incorpora un nuevo sector de reducido tamaño en la calle La Unión, destinado a completar la trama urbana mediante la consolidación de la fachada este de dicho vial.

Asimismo, se proponen dos ámbitos de suelo productivo al norte del actual polígono industrial, localizados en una posición estratégica respecto a la autovía A-92, lo que incrementa su potencial de desarrollo.

En suelo urbano, se mantienen los tres ámbitos de Actuación de Transformación Urbanística (ATU):

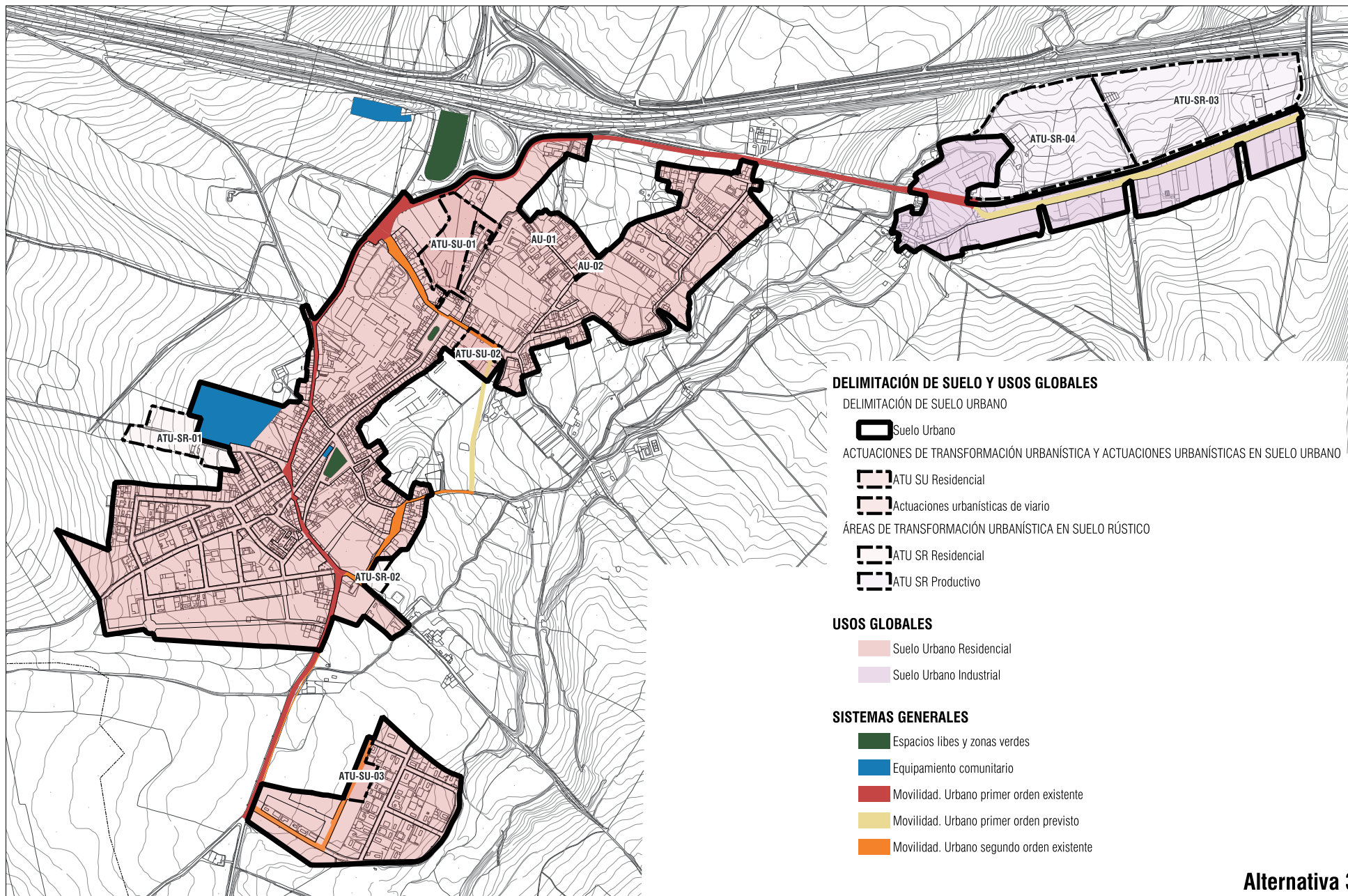
- ATU-SU-01 (A.R.I. 1)
- ATU-SU-02 (A.R.I. 3)
- ATU-SU-03 (A.R.I. 2)

ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO URBANO

En relación con el sistema viario, se racionalizan las actuaciones previstas en el planeamiento vigente, manteniendo únicamente aquellas consideradas viables:

- AU-01 (A.U.N.I. 1)
- AU-02 (A.U.N.I. 3)

En la tabla siguiente se detalla la clasificación de suelo y su nueva nomenclatura.



Alternativa 3

CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN		CÓDIGO	
SUELO URBANO		Suelo Urbano	
	A.R.I. 1	Actuación de Transformación Urbanística (ATU) uso residencial	ATU-SU-01
	A.R.I. 2		ATU-SU-03
	A.R.I. 3		ATU-SU-02
	A.U.N.I. 1	Actuación Urbanística (AU)	AU-01
	A.U.N.I. 3		AU-02
SUELO RÚSTICO	SUELO RÚSTICO ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR LEGISLACIÓN SECTORIAL	Dominio Público Adyacente de Carreteras	SREP-DPC
		Dominio Público Hidráulico de cauces no deslindados	SREP-DPH
		Zona de Servidumbre del DPH	SREP-ZSDPH
		Vías Pecuarias originales /a desafectar/alternativas de trazado	SREP-VP
	SUELO RÚSTICO PRESERVADO POR LA ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA	Complejo Serrano de Interés Ambiental. Sierra Becerrero	SRPT-PEPMF
		Zona de Interés Natural/ Conectividad Ecológica	SRPU-ZIN
	SUELO RÚSTICO PRESERVADO POR LA EXISTENCIA ACREDITADA DE PROCESOS NATURALES O ACTIVIDADES ANTRÓPICAS SUSCEPTIBLES DE GENERAR RIESGOS	Zona Inundable T500	SRPR-ZI
	SUELO RÚSTICO COMÚN	Suelo Rústico Común	SRC
		Zona de interés General	SRC-ZIG
		Actuación de Transformación Urbanística (ATU) uso residencial	ATU-SR-01
			ATU-SR-02
		Actuación de Transformación Urbanística (ATU) uso productivo	ATU-SR-03
			ATU-SR-04

Definición de las zonas de suelo urbano

La alternativa 3 conservaría los usos globales existentes residencial y productivo y recoge las zonas de suelo urbano propuestas en la Alternativa 2:

- **Zona 01 Casco antiguo.**
- **Zona 02 Zona norte.**
- **Zona 03 Zona sur.**
- **Zona 04 Urbanización San Miguel.**
- **Zona 05 Actividades económicas.**

En cuanto a las ordenanzas, se parte de las vigentes, incorporando criterios adicionales en materia de accesibilidad, sostenibilidad ambiental, eficiencia energética y economía circular. Asimismo, se introducen criterios paisajísticos y estéticos orientados a la conservación del carácter tradicional del núcleo urbano y a la adecuada integración de las nuevas edificaciones.

Se establece una mayor compatibilidad entre usos residenciales y de servicios, regulando de forma específica las condiciones de implantación de usos productivos en relación con impactos acústicos, lumínicos y ambientales.

Elementos estructurantes de la malla urbana

La Alternativa 3 refuerza la estrategia de recualificación de los espacios libres mediante su renaturalización, incluyendo la plantación de arbolado y el incremento de superficies permeables, con el objetivo de mejorar el comportamiento bioclimático del núcleo urbano.

Las normas de urbanización incorporan criterios orientados a la mejora ambiental, la accesibilidad universal y la calidad del espacio público.

Se mantiene la estructura general de movilidad, incorporando mejoras en su funcionalidad y sostenibilidad:

- Creación de un eje viario de conexión entre el camino de Casariche y la calle Huertas Partido Bajo, optimizando su trazado para mejorar la accesibilidad y reducir los recorridos internos.
- Implantación de un eje de movilidad activa paralelo a la vía pecuaria, que conecta la urbanización San Miguel con el núcleo principal, favoreciendo la movilidad peatonal y ciclista.

La Alternativa 3 revisa lo establecido en el planeamiento vigente para considerar exclusivamente los sistemas dotacionales existentes. Los sistemas generales futuros estarán vinculados a los desarrollos de las Actuaciones de Transformación urbanística.

MOVILIDAD

	A-92
	SE-9808
	SE-9212
	SE-9215
SV-1	Eje principal de acceso
SV-1-PREV	Vial ciclopeatonal paralelo al camino del Portichuelo desde el núcleo hasta la urbanización San Miguel
SV-2	Eje Este: Camino de las Mujeres, Viario de Borde del S.U.S.-1, Camino de los Aguijares, Calle Luis Cernuda, Calle Almería y Calle Pedrera
SV-3	Eje Oeste: Calle La Unión
SV-3-PREV	Eje Oeste: Vial de unión entre Camino de Casariche y Calle Huertas Partido Bajo
SV-4	Calle Príncipe de Asturias y prolongación
SV-5	Calle Cueva Peñarubia
SV-6	Distribuidor San Miguel: Calle la Roda de Andalucía y vial sur del ATU-SU-3
SV-7	Eje principal de distribución del Polígono Industrial

ESPACIOS LIBRES

SGEL-1	Plaza Andalucía
SGEL-2	Plaza España
SGEL-3	Parque arqueológico

EQUIPAMIENTOS

SGEQ-1	Piscina y polideportivo municipal
SGEQ-2	Ayuntamiento
SGEQ-3	Cementerio

A escala territorial, se pretende crear un modelo que articula todo el municipio en cuanto a integrar los equipamientos, espacios libres, servicios y elementos singulares en un único sistema con el objetivo de cualificar dichos espacios a nivel ambiental y social.

Esta estrategia busca:

- Renaturalizar los espacios verdes urbanos para convertirlos en áreas bioclimáticas.
- Mejorar la calidad ambiental de las vías pecuarias y caminos.
- Facilitar la movilidad activa entre núcleos y usos del territorio.

Definición del Patrimonio y del paisaje

La Alternativa 3, al igual que la 2, propone revisar el catálogo del planeamiento vigente con el objetivo de matizar grados de protección de los elementos arquitectónicos y etnológicos incluidos en este. Al igual que este último, establecerá distintos grados de protección y organizará los bienes según su caracterización (arquitectónica, etnológica, arqueológica).

Para completar esta protección se propone incluir en las ordenanzas particulares criterios específicos en cuanto a tipología, volúmenes y estética, para la puesta en valor y conservación de las tipologías tradicionales del núcleo. Asimismo, se pretende establecer criterios paisajísticos y de protección de las vistas y del perfil urbano así como preservar el carácter de los espacios públicos.

1.6. ELECCIÓN DE LA ALTERNATIVA

La elección de la **Alternativa 1** supondría mantener el modelo vigente, basado en un planeamiento redactado conforme a una legislación del suelo superada, que no responde adecuadamente a las necesidades actuales del municipio. Esta situación limita la capacidad de intervención municipal para regular de forma eficaz los usos del suelo, especialmente en suelo rústico, dificultando la prevención de procesos de sobreexplotación o de ocupación inadecuada del territorio, en contradicción con los principios de sostenibilidad recogidos en la LISTA (arts. 3 y 79).

Asimismo, las previsiones de crecimiento urbano y la estructura de sistemas generales asociada al planeamiento vigente resultan sobredimensionadas en relación con la realidad demográfica y funcional de Lora de Estepa, alejándose del modelo de ciudad compacta, diversa y eficiente promovido por la normativa autonómica.

Frente a ello, las **Alternativas 2 y 3** plantean un cambio de modelo basado en la valorización de los recursos territoriales y en la sostenibilidad ambiental, económica y social. Ambas se alinean con los retos del PBOM y con los criterios de ordenación sostenible establecidos en la LISTA (arts. 79 a 82).

En relación con el reto de MEJORAR LA CALIDAD URBANA, frente a la inercia de la **Alternativa 1**, las **alternativas 2 y 3** refuerzan el modelo de ciudad compacta mediante la regeneración del tejido existente, la recualificación del espacio público y la mejora de la funcionalidad urbana. Incorpora una regulación más precisa de las condiciones de edificación y uso, incluyendo criterios de accesibilidad, eficiencia energética y calidad ambiental, en coherencia con el artículo 79 de la LISTA. Es la **Alternativa 3** la que introduce una mayor compatibilidad de usos y criterios estéticos y paisajísticos que contribuyen a preservar el carácter tradicional del núcleo y evitar desarrollos descontextualizados.

En cuanto al reto de POTENCIAR EL MEDIO NATURAL, la **Alternativa 1**, aunque protege los espacios naturales más emblemáticos del municipio, se encuentra limitada en cuanto a la regulación de usos para favorecer un desarrollo económico sostenible. Las alternativas 2 y 3, además de preservar los suelos con valor patrimonial y natural, regulan la ocupación del suelo y la gestión de los recursos, en equilibrio con la conservación de los valores naturales y paisajísticos. La **Alternativa 3** supone un avance significativo al proponer una subcategorización y zonificación más detallada del suelo rústico. Esta mayor precisión normativa permite proteger de forma más eficaz los valores paisajísticos, patrimoniales, naturales y de biodiversidad, al tiempo que facilita la implantación ordenada de actividades económicas compatibles con dichos valores, en línea con los principios de uso racional del suelo (art. 79.2 LISTA). Esto permite identificar con mayor claridad qué zonas son realmente aptas para el desarrollo económico, mejorando la seguridad jurídica y la viabilidad de las actuaciones frente al enfoque

más genérico de las otras alternativas. Asimismo, se incorporarán mecanismos más eficaces de control y sanción de las construcciones ilegales, lo que contribuye a una gestión más sostenible del territorio y a evitar procesos de ocupación desordenada.

Respecto a los sistemas generales y la estructura territorial, la **Alternativa 1** mantiene una propuesta sobredimensionada y poco ajustada a la realidad del municipio. Por el contrario, las Alternativas 2 y 3 adaptan las dotaciones a las necesidades reales, si bien la **Alternativa 3** introduce una estrategia más completa basada en la creación de una red interconectada de espacios libres, equipamientos y elementos singulares. Esta malla territorial continua refuerza la cohesión urbana, mejora la accesibilidad y favorece la implantación de infraestructuras verdes, en coherencia con los artículos 79.5 y 80 de la LISTA. Además, no solo revisa el catálogo vigente, como también hace la Alternativa 2, sino que incorpora criterios adicionales de protección, integración paisajística y calidad urbana, lo que contribuye a una mejor conservación del entorno y a una mayor valorización del municipio.

En materia de movilidad, la Alternativa 3 plantea una mejora sustancial del sistema, combinando la optimización de la red viaria con el impulso de la movilidad activa. Destaca la conexión peatonal y ciclista entre el núcleo principal y la urbanización San Miguel, así como la mejora de la accesibilidad interna, lo que contribuye a reducir la dependencia del vehículo privado y a mejorar la calidad ambiental, en línea con los criterios de movilidad sostenible recogidos en el art. 80.1 LISTA.

Por tanto, la propuesta de la **Alternativa 3** es la que mejor da respuesta al reto de CREAR UNA MALLA DE REDES INTERCONECTADAS, que va alineada con el RETO DE LA MEJORA DE LA MOVILIDAD en todo el territorio y la MEJORA DE LA CALIDAD URBANA.

Por último, es también la **Alternativa 3** la que mejor da respuesta a la IMPLANTACIÓN DE NUEVOS MOTORES ECONÓMICOS. En relación con el crecimiento urbano, alternativas 2 y 3 reducen las previsiones excesivas del planeamiento vigente; sin embargo, la Alternativa 3 mejora la viabilidad de esta estrategia al proponer actuaciones de menor tamaño y más fácilmente ejecutables. Frente a la Alternativa 2, que concentra el desarrollo en ámbitos concretos, la Alternativa 3 diversifica y ajusta las actuaciones, favoreciendo un crecimiento más gradual, realista y adaptado a la capacidad del municipio. Asimismo, la regulación específica del suelo rústico, mediante la subcategorías adaptadas a las características y potencialidades de cada zona, permite implantar nuevas actividades sin comprometer los valores naturales y patrimoniales del territorio, favoreciendo un desarrollo rural sostenible y competitivo, conforme a los principios establecidos en los artículos 79.2 y 82 de la LISTA.

En síntesis, la **Alternativa 3** es la que mejor responde de forma integrada a los retos del PBOM, al:

ALTERNATIVAS

-
- Desarrollar una regulación más precisa y eficaz del suelo rústico bajo criterios de sostenibilidad.
 - Priorizar la regeneración urbana y la mejora de la calidad del espacio público.
 - Configurar una red interconectada de espacios libres, equipamientos y elementos territoriales.
 - Impulsar un modelo de movilidad más sostenible y accesible.
 - Favorecer un desarrollo económico diversificado y ajustado a la capacidad real del municipio.

Su mayor grado de definición normativa, su coherencia con los principios de la LISTA y su enfoque estratégico global la convierten en la alternativa más adecuada para garantizar un desarrollo equilibrado, sostenible y viable en Lora de Estepa.

BLOQUE 2. MODELO TERRITORIAL PROPUESTO

2.1. MODELO TERRITORIAL PROPUESTO

El modelo territorial propuesto por el Plan Básico de Ordenación Municipal (PBOM) de Lora de Estepa se configura como una estrategia integral orientada a mejorar la sostenibilidad ambiental, la calidad urbana y las condiciones socioeconómicas del municipio. Dicho modelo responde a los principales retos identificados en el diagnóstico territorial y ambiental, estableciendo una serie de ejes de actuación que guían la ordenación del territorio y la evolución futura del municipio.

Los principales objetivos que estructuran el modelo territorial son los siguientes:

- 1- Mejorar la calidad ambiental urbana
- 2- Potenciar el medio natural
- 3- Crear una malla interconectada de redes de espacios de uso público y elementos singulares que cohesionen lo urbano con el territorio
- 4- Facilitar la implantación de motores económicos
- 5- Mejorar la red de infraestructuras y movilidad

En su conjunto, estas líneas estratégicas configuran un modelo territorial equilibrado, que orienta el crecimiento urbano hacia criterios de compacidad, eficiencia territorial y sostenibilidad ambiental, favoreciendo al mismo tiempo la valorización de los recursos naturales y culturales del municipio.

2.1.1. Mejorar la calidad ambiental urbana

El PBOM apuesta por la consolidación de un modelo de ciudad compacta, basado en la optimización del suelo urbano existente y la colmatación de vacíos urbanos. Este enfoque permite racionalizar el crecimiento urbano, mejorar la eficiencia de las infraestructuras existentes y evitar procesos de dispersión urbana.

En este sentido, el Plan establece directrices para el desarrollo de Actuaciones de Transformación Urbanística (ATUs) en suelo urbano orientadas a complementar la estructura urbana actual y favorecer la revitalización del municipio. Estas actuaciones incorporan criterios de diversidad funcional, proximidad y complejidad urbana, contribuyendo a generar un tejido urbano más dinámico y equilibrado. Además, en las ATUs que se proponen en suelo rústico se prestará especial atención al adecuado tratamiento y acabado de los bordes urbanos, apostando por

una transición adecuada entre lo urbano y lo rústico, promoviendo su integración paisajística y funcional.

El Plan contempla además diversas actuaciones de mejora de la accesibilidad y la movilidad interna, mediante la apertura y mejora de viales que optimizan la estructura viaria del núcleo.

En relación con el desarrollo urbano, el PBOM propone un conjunto de actuaciones residenciales y productivas que, manteniendo la capacidad de crecimiento del municipio, reducen los desarrollos previstos en el planeamiento vigente y priorizan aquellos ámbitos con mayor viabilidad de ejecución. Este planteamiento permite ajustar el crecimiento urbano a las necesidades reales del municipio, evitando procesos de expansión innecesaria y favoreciendo un desarrollo más sostenible.

El modelo urbano se complementa con medidas dirigidas a mejorar la calidad del espacio público, tales como:

- Recualificación de espacios libres.
- Incorporación de arbolado y zonas de sombra.
- Mejora de la accesibilidad peatonal.
- Impulso de la movilidad activa y saludable.

Estas actuaciones contribuyen a mejorar el confort ambiental urbano, reforzar la cohesión social.

Paralelamente, el Plan establece directrices para la renaturalización de espacios libres urbanos, priorizando itinerarios peatonales que conecten equipamientos y servicios del núcleo. Estos recorridos se integrarán con los caminos públicos y vías pecuarias del término municipal, que serán acondicionados como itinerarios de ocio activo y contacto con la naturaleza.

El cuidado de la escena urbana, la oferta de vivienda asequible, el facilitar el acceso a los servicios, la recualificación de los espacios libres y de las vías públicas favorecerá la fijación de población, especialmente entre los sectores más jóvenes.

2.1.2. Potenciar el medio natural

A pesar del alto grado de antropización del territorio municipal, Lora de Estepa conserva diversos elementos naturales y patrimoniales de valor ambiental y cultural, que forman parte de la identidad territorial del municipio.

El PBOM plantea la conservación y puesta en valor de estos elementos, promoviendo su integración dentro del modelo territorial y garantizando su preservación a largo plazo.

En relación con el desarrollo de energías renovables, el Plan reconoce el creciente interés por la implantación de este tipo de instalaciones en la provincia de Sevilla. En consecuencia, propone regular su implantación mediante la identificación de zonas aptas en el territorio, evitando afecciones significativas sobre valores ambientales, paisajísticos o patrimoniales, y garantizando su adecuada integración territorial. La preservación de estos ámbitos permite reforzar su función ecosistémica, contribuyendo al mantenimiento de la biodiversidad, a la captura de carbono, a la mejora de la calidad del aire y a la mitigación de los efectos del cambio climático.

De este modo, el PBOM promueve un modelo territorial que compatibiliza el aprovechamiento de los recursos del territorio con su conservación, evitando la sobreexplotación de los mismos y favoreciendo la valorización de los espacios más singulares del municipio.

2.1.3. Crear una malla interconectada de redes de espacios de uso público y elementos singulares que cohesione lo urbano con el territorio.

El modelo territorial propuesto concibe el municipio como un sistema territorial integrado, en el que el medio urbano, el medio rural y el medio natural se articulan a través de una red interconectada de espacios y recorridos.

Para ello se plantea la creación de una malla territorial formada por diferentes redes funcionales complementarias, que estructuran la relación entre el núcleo urbano y su entorno.

Red de servicios y actividades, que conecta los equipamientos y servicios del núcleo con las áreas residenciales y productivas, facilitando los desplazamientos cotidianos.

Red patrimonial, que integra los elementos naturales, las vías pecuarias, caminos históricos y el patrimonio arquitectónico o etnológico del municipio. En este marco se propone el acondicionamiento ciclable de determinadas vías pecuarias, favoreciendo su conexión con otros itinerarios del término municipal y de municipios colindantes.

Red saludable, formada por caminos y vías pecuarias destinados al ocio activo, conectados con los equipamientos deportivos del municipio.

Red de estancia, compuesta por los espacios libres urbanos recualificados como áreas de recreo, encuentro y convivencia.

Todas estas redes se diseñan bajo criterios de seguridad, accesibilidad universal y confort ambiental, fomentando la cohesión social y garantizando el acceso equitativo de la población a los equipamientos y espacios libres.

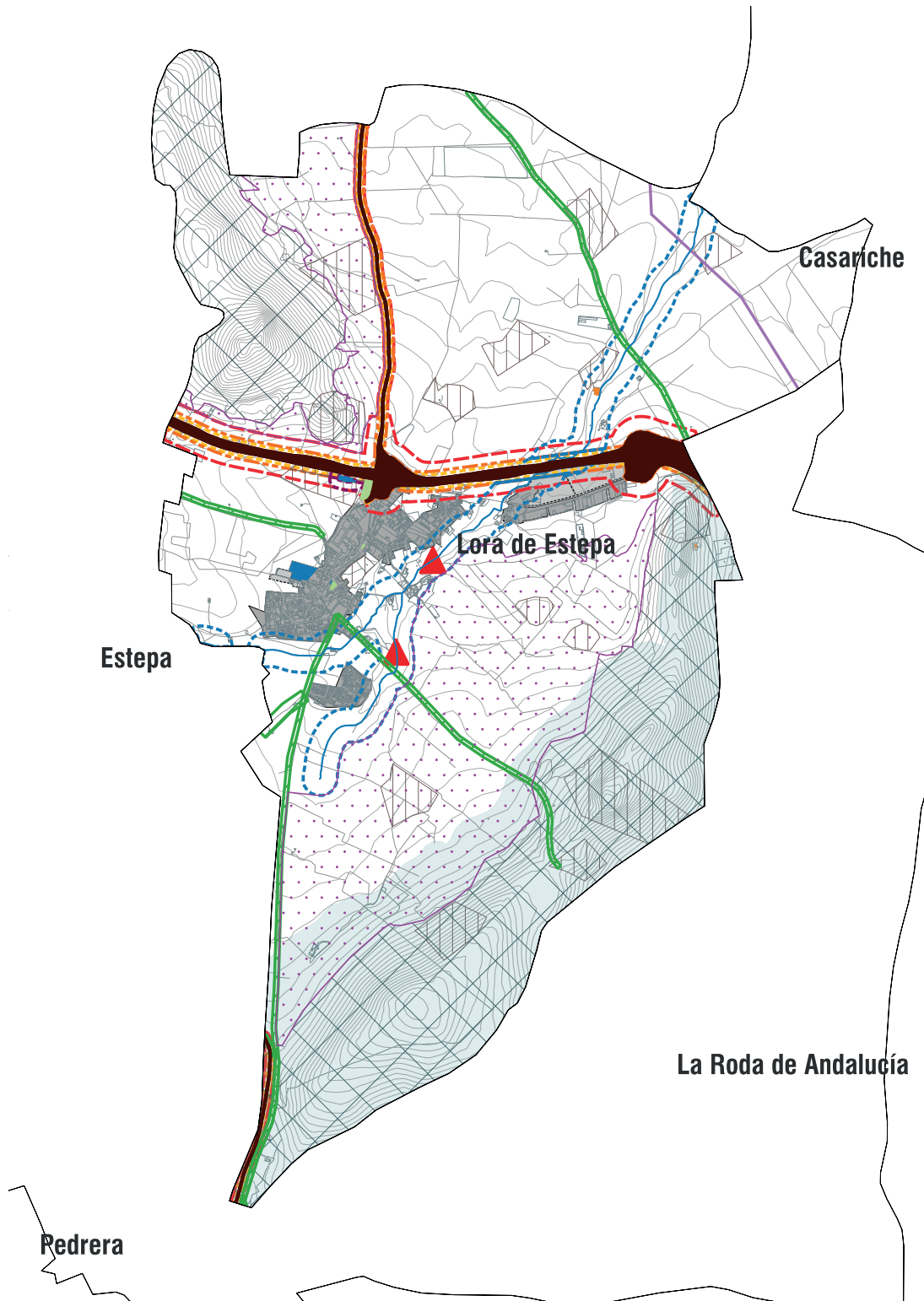
2.1.4. Facilitar la implantación de motores económicos

El modelo territorial propuesto por el PBOM se orienta a reforzar la competitividad del municipio mediante la activación de aquellos ámbitos capaces de generar actividad económica, empleo y oportunidades de desarrollo local. En este sentido, el Plan identifica diferentes áreas y actuaciones estratégicas que pueden actuar como motores económicos, al favorecer tanto la consolidación del tejido productivo existente como la atracción de nuevas iniciativas empresariales y el aprovechamiento sostenible de los recursos propios del territorio. Estas actuaciones se articulan fundamentalmente a través del crecimiento productivo, el desarrollo residencial y la diversificación de usos en el suelo rústico, configurando un modelo de desarrollo equilibrado y adaptado a las características del municipio.

En primer lugar, la obtención de nuevos suelos productivos responde a la necesidad de disponer de espacios adecuados para el desarrollo de actividades económicas, lo que constituye un factor clave para la generación de empleo y la dinamización del tejido empresarial local. El PBOM plantea la ampliación del área industrial existente, localizando los nuevos suelos en una posición estratégica del término municipal, adyacente a la autovía A-92 y próxima a uno de sus principales nudos de acceso. Esta localización garantiza una elevada accesibilidad y conectividad territorial, incrementando el atractivo del municipio para la implantación de empresas y facilitando la logística y distribución de las actividades productivas. De este modo, la ampliación del suelo productivo no solo permite atender la demanda existente por parte de empresas locales, sino que también favorece la captación de nuevas inversiones y la diversificación del tejido económico. Todo ello se plantea bajo criterios de eficiencia territorial, ajustando el crecimiento a la demanda real detectada y evitando consumos innecesarios de suelo.

En relación con el desarrollo residencial, el Plan propone nuevas áreas destinadas a vivienda que permitan dar respuesta a la demanda existente en el municipio, especialmente por parte de la población joven que desea establecer su residencia en él. La incorporación de nuevas tipologías residenciales, actualmente poco representadas en el núcleo urbano, amplía la oferta de vivienda y favorece la fijación de población, contribuyendo a evitar procesos de despoblación y envejecimiento demográfico. La consolidación y crecimiento de la población residente constituye asimismo un elemento dinamizador de la economía local, ya que incrementa la demanda de servicios, comercio y equipamientos, generando nuevas oportunidades de actividad económica y fortaleciendo el tejido social del municipio.

Por último, el modelo territorial apuesta por la diversificación de usos en el suelo rústico, permitiendo la implantación de actividades complementarias a las tradicionales agropecuarias. Esta diversificación abre la posibilidad de desarrollar nuevas iniciativas vinculadas al turismo rural, actividades recreativas, usos vinculados a la economía verde o a la valorización del



SUELO URBANO

- Suelo urbano
- ATU en suelo urbano

SUELO RÚSTICO

- ATU en suelo rústico

SUELO RÚSTICO COMÚN

- Zona de Interés General
- Suelo rústico

SUELO RÚSTICO ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR LEGISLACIÓN SECTORIAL

- Dominio Público Adyacente de carreteras
- Dominio Público Hidráulico y Zona de Servidumbre de cauce sin deslindar
- Vía Pecuaria no Deslindada

SUELO RÚSTICO PRESERVADO POR LA EXISTENCIA ACREDITADA DE RIESGOS

- Zona de inundabilidad de los cauces

SUELO RÚSTICO PRESERVADO POR ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y/O TERRITORIAL

- Plan Especial de Protección del Medio Físico (PEPMF)
- Zona de Interés Natural: Conectividad Ecológica

SISTEMAS GENERALES DOTACIONES

- Equipamientos comunitarios
- Espacios libres

REDES

- Redes

AFECCIONES

- Zona de Policía (LEY DE AGUAS 1/2001 Y RPDH 849/1986)

LEY DE CARRETERAS DE ANDALUCÍA 8/2008

- Zona de Afección (Art.55.1)
- Zona de No Edificación (Art.56.1)
- Zona de Servidumbre Legal (Art.54.1)

DECRETO REGLAMENTO POLICÍA SANITARIA MORTUORIA 95/2001

- Zona de Protección Policía Sanitaria Mortuoria

LEY DEL SECTOR DE HIDROCARBUROS 34/1998

- Servidumbre de paso subterráneo

patrimonio natural y cultural. De este modo, el suelo rústico se configura también como un ámbito generador de actividad económica, capaz de aprovechar de forma sostenible los recursos territoriales del municipio. El Plan establece, no obstante, las condiciones necesarias para garantizar que estas actividades se desarrollen de manera compatible con la preservación de los valores ambientales, paisajísticos y culturales del territorio.

En conjunto, el crecimiento productivo, la ampliación de la oferta residencial y la diversificación de usos en el suelo rústico se plantean como apuestas complementarias de desarrollo, capaces de impulsar la actividad económica, mejorar las oportunidades de empleo y reforzar la sostenibilidad social y territorial del municipio. De este modo, el PBOM configura un modelo territorial que, además de ordenar el crecimiento urbano, contribuye activamente a la revitalización económica y al fortalecimiento del tejido socioeconómico de Lora de Estepa.

2.1.5. Mejora de la red de infraestructuras y movilidad

El modelo territorial propuesto para Lora de Estepa incorpora una estrategia de mejora de la red de infraestructuras y movilidad orientada a reforzar la eficiencia territorial, reducir los impactos ambientales asociados a la movilidad motorizada y mejorar la calidad de vida de la población. Para ello, el PBOM promueve un sistema de desplazamientos basado en modos de movilidad activa y sostenible, priorizando los recorridos peatonales y ciclistas frente a la hegemonía del vehículo privado.

Este enfoque contribuye a la reducción de emisiones contaminantes, del ruido urbano y del consumo energético asociado a los desplazamientos cotidianos, favoreciendo al mismo tiempo entornos urbanos más saludables y seguros. Asimismo, la disminución de la presión del tráfico rodado permite recuperar espacio público actualmente ocupado por el vehículo, posibilitando su transformación en espacios de estancia, encuentro y convivencia, así como la ampliación de áreas peatonales dentro del núcleo urbano.

En coherencia con estos objetivos, el Plan plantea la creación de una red continua de itinerarios accesibles, seguros y confortables, que facilite los desplazamientos cotidianos de la población hacia los principales equipamientos, centros educativos, áreas comerciales, espacios de trabajo y servicios del municipio.

Establecimiento de una movilidad diversa y sostenible

El PBOM propone el desarrollo de una red de movilidad activa que permita favorecer el desplazamiento a pie y en bicicleta como alternativas reales al vehículo motorizado. Esta red se estructura a partir de recorridos urbanos seguros y accesibles que conectan las áreas residenciales con los equipamientos, servicios públicos y espacios libres del núcleo urbano.

La propuesta contempla igualmente la implantación progresiva de infraestructuras que favorezcan el uso de la bicicleta, incluyendo espacios seguros para su circulación y estacionamiento, así como la mejora de la accesibilidad peatonal en el espacio público. Todo ello contribuye a fomentar hábitos de movilidad más saludables y sostenibles, reduciendo al mismo tiempo la dependencia del vehículo privado.

El Plan establece criterios para la jerarquización y adecuación de la red viaria, identificando los diferentes tipos de recorridos existentes —motorizados, peatonales y ciclistas— con el objetivo de mejorar la funcionalidad del sistema de movilidad y reducir los conflictos entre los distintos modos de desplazamiento.

La reorganización del espacio viario mediante la creación de un vial de circunvalación permitirá optimizar los recorridos dentro del núcleo urbano, mejorar la seguridad vial y reducir los niveles de contaminación atmosférica y acústica asociados al tráfico.

En el ámbito territorial, el modelo de movilidad plantea mejorar la conectividad mediante itinerarios peatonales y ciclistas que enlacen el núcleo principal con otros ámbitos del municipio. En particular, se propone la conexión mediante un recorrido no motorizado entre el núcleo urbano principal y la urbanización San Miguel reforzando la accesibilidad entre espacios residenciales. Esta conexión permite facilitar los desplazamientos cotidianos favoreciendo un modelo de movilidad más eficiente y menos dependiente del transporte motorizado.

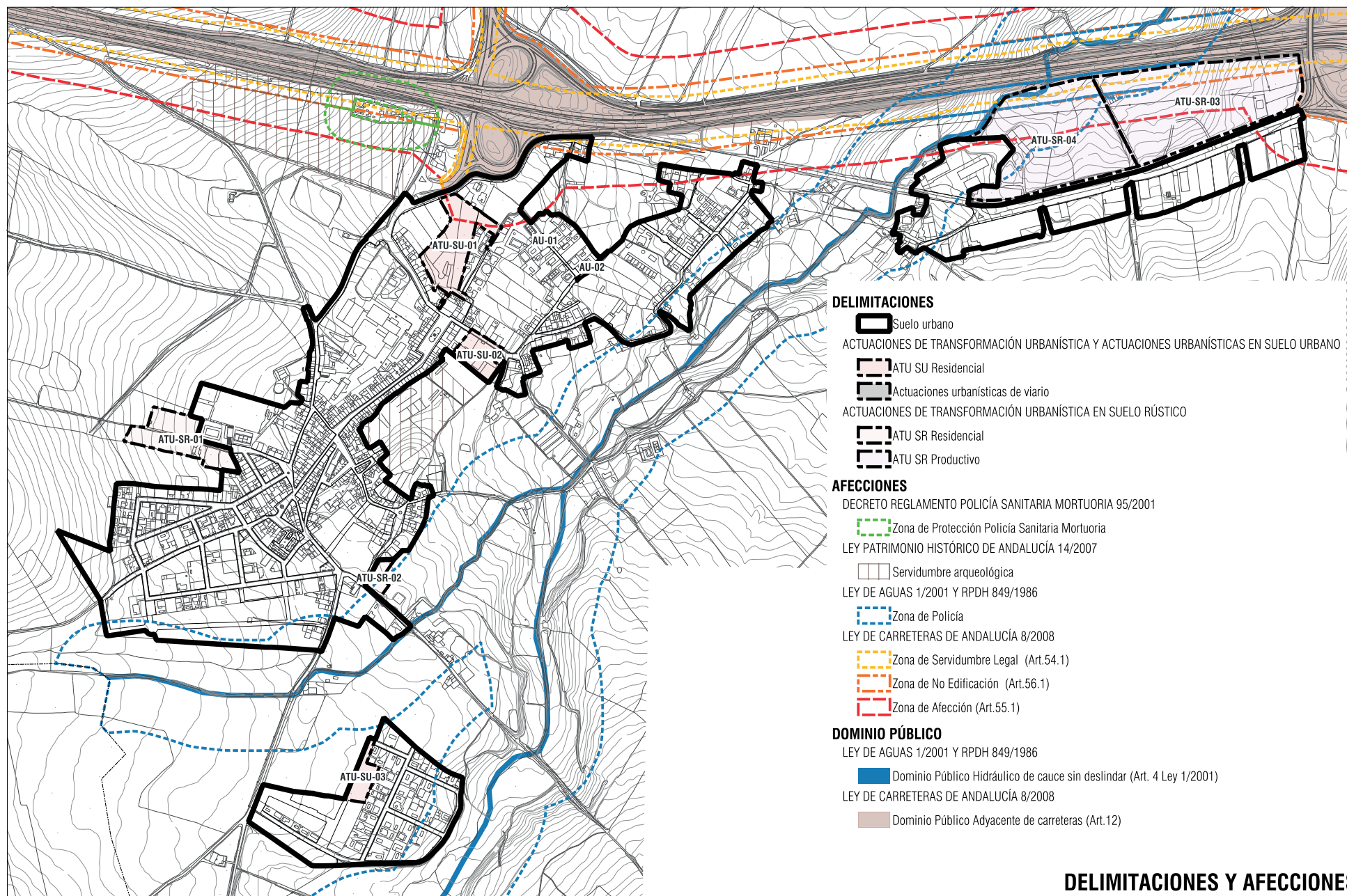
Movilidad asociada al ocio activo y al patrimonio territorial

Además de los desplazamientos cotidianos, el modelo territorial promueve una movilidad vinculada al ocio activo y al disfrute del patrimonio natural y cultural del municipio. Para ello se plantea una red de itinerarios apoyada en los caminos rurales y vías pecuarias existentes, que conectan el núcleo urbano con el territorio circundante.

Estos recorridos serán acondicionados para su uso peatonal y ciclista, incorporando arbolado y vegetación en sus márgenes con el objetivo de mejorar el confort ambiental de los itinerarios y reforzar su función como corredores ecológicos que penetran en el suelo urbano. De este modo, se fomenta la integración entre el medio urbano y el medio rural, al tiempo que se amplía la oferta de espacios para el ocio activo y el contacto con la naturaleza.

Adaptación al cambio climático y mejora de las infraestructuras ambientales

El modelo territorial incorpora igualmente medidas destinadas a mejorar la resiliencia del municipio frente a los efectos del cambio climático y a los eventos climáticos extremos. En este sentido, el Plan establece directrices orientadas a mejorar la eficiencia en la gestión de los recursos naturales y a reforzar la infraestructura verde del municipio.



DELIMITACIONES Y AFECCIONES

Entre las principales actuaciones previstas destacan:

- La mejora del ciclo integral del agua, incorporando medidas que favorezcan el uso sostenible de este recurso en nuevos desarrollos urbanos y procesos de regeneración urbana, incluyendo la recogida y reutilización de aguas grises para riego.
- La prevención de riesgos de inundación, mediante la protección del dominio público hidráulico y la preservación de los cauces principales del municipio.
- El incremento de la vegetación arbórea y arbustiva en las infraestructuras verdes urbanas y territoriales, tanto dentro como fuera del núcleo urbano. La vegetación desempeña un papel fundamental en la regulación del clima local, la mejora del confort térmico urbano y la captura de carbono, contribuyendo a la mitigación y adaptación al cambio climático.

Asimismo, el diseño de espacios públicos con pavimentos permeables y mayor presencia de vegetación contribuye a reducir el efecto de “isla de calor” urbana y a mejorar la regulación térmica y la gestión de las aguas pluviales.

2.2. JUSTIFICACIÓN DE LA COHERENCIA DE LAS DETERMINACIONES CON LOS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y AMBIENTAL

El modelo territorial propuesto para el municipio de Lora de Estepa es coherente en sus determinaciones con la planificación territorial y ambiental vigente, tal y como se ha recogido en el documento de diagnóstico. A continuación se hace un resumen justificativo de las referencias de cada plan y su incidencia en el Plan.

2.2.1. Planificación territorial

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

De acuerdo con la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA), aprobado por Decreto 206/2006, de 28 de noviembre, es un instrumento de planificación y ordenación que establece los elementos básicos para la organización y estructura del territorio andaluz, constituyendo el marco de referencia territorial para los demás instrumentos de ordenación territorial y urbanística, para las actuaciones que incidan en la ordenación del territorio, así como para la acción pública en general. El Modelo Territorial de Andalucía que define el POTA, se fundamenta en dos tipos de consideraciones. Por un lado, contiene el conjunto de referencias territoriales básicas que deben ser tenidas en cuenta por las políticas de ordenación territorial y por las actividades con incidencia sobre el territorio. Por otro lado, enuncia un conjunto de principios orientadores en los que deben sustentarse las estrategias de ordenación y desarrollo territorial a escala regional.

El POTA establece los siguientes objetivos programáticos:

a) Mejorar la calidad de vida urbana y del espacio urbanizado: equipamientos; dotaciones de espacios libres de ámbito supralocal; política de suelo residencial y vivienda; movilidad urbana y transporte público; y control de los procesos de urbanización.

b) Incrementar las condiciones de competitividad y desarrollo de los recursos propios: suelo para actividades productivas; actividad comercial; urbanización del espacio turístico.

c) Favorecer la cohesión social: integración social en el espacio urbano.

d) Establecer medidas para la contribución del sistema urbano a la sostenibilidad global, mejorando el balance ecológico de las ciudades, y el adecuado tratamiento de los recursos patrimoniales y paisajístico de la ciudad.

e) Mejorar la calidad ambiental urbana incorporando instrumentos para controlar la calidad del aire y la contaminación acústica.

El Plan de Lora de Estepa incorpora todos estos objetivos en la respuesta a los 5 retos definidos en el municipio.

- 1- Mejorar la calidad ambiental urbana
- 2- Potenciar el medio natural
- 3- Crear una malla interconectada de redes de espacios de uso público y elementos singulares que cohesione lo urbano con el territorio.
- 4- Facilitar la implantación de motores económicos
- 5- Mejorar la red de infraestructuras y movilidad

2.2.2. Planificación ambiental

En relación a la planificación ambiental de aplicación en el municipio de Lora de Estepa, el PBOM regula el suelo rústico teniendo en cuenta que sobre su territorio inciden los siguientes planes, bien definiendo zonas de subcategorías con regulaciones propias o bien estableciendo directrices y normativas que recogen las mercados por dichos planes:

1. En cuanto a las vías pecuarias, incluye todas las vías pecuarias como suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial. El PBOM en su propuesta de ordenación fomenta para las vías pecuarias, entre otros fines ambientales: la biodiversidad, el intercambio genético de especies faunísticas y florísticas, la movilidad territorial de la vida salvaje, la mejora y diversificación del paisaje rural, además del uso público y las actividades compatibles y complementarias de ocio.
2. En cuanto a la legislación de aguas y el Plan Hidrológico de la demarcación hidrográfica del Guadalquivir, el PBOM incluye todos los dominios públicos hidráulicos y sus zonas de reserva como suelos rústicos especialmente protegidos por legislación sectorial.
3. En cuanto a la ley de Economía Circular de Andalucía y el Plan Integral de Residuos de Andalucía. Hacia una Economía Circular en el Horizonte 2030, para la regulación de medidas con el fin de lograr la transición hacia un nuevo modelo de protección ambiental basado en una economía circular, en el que se fomente el uso eficiente de los recursos, se alargue la vida útil de los productos y se minimice la generación de residuos, el PBOM de Lora de Estepa en sus objetivos y líneas estratégicas ha tenido en cuenta la aplicación de la circularidad.

El PBOM recoge criterios de economía circular en la gestión del ciclo integral del agua, para aplicar tanto en la fase de proyecto de edificación como de urbanización, de los nuevos crecimientos y del suelo urbano, donde se promueva el uso de agua regenerada. Incluirá medidas encaminadas a la recuperación y reutilización del agua, la gestión sostenible del drenaje pluvial, el uso eficiente del agua y las nuevas formas de obtención y almacenamiento de agua.

Además, el PBOM persigue la obtención de un ámbito urbano más sostenible, fomentando el principio de eficiencia y abordando actuaciones bioclimáticas sobre la urbanización, los espacios libres y las zonas verdes, cuyo objetivo sea minimizar el consumo de recursos, reducir la producción de residuos urbanos y de construcción y demolición, y fomentar la utilización de las energías renovables y la eficiencia energética.

4. Por último, en cuanto a la contaminación acústica, el PBOM establece la zonificación acústica según los usos predominantes, conforme a la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y el RD 1367/2007, de 19 de octubre y estipula medidas para asegurar el objetivo de calidad acústica en cada zona.

BLOQUE 3. OBJETIVOS GENERALES, ESTRATÉGICOS Y AMBIENTALES

3.1. LA AGENDA 2030 Y LOS OBJETIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE

En 2015, la ONU aprobó la Agenda 2030 sobre el Desarrollo Sostenible, una oportunidad para que los países y sus sociedades emprendan un nuevo camino con el que mejorar la vida de todos, sin dejar a nadie atrás. La Agenda cuenta con 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), que incluyen desde la eliminación de la pobreza hasta el combate al cambio climático, la educación, la igualdad de la mujer, la defensa del medio ambiente o el diseño de nuestras ciudades.

Los retos globales de todo tipo, sociales, medioambientales, culturales, alimentarios y de salud, económicos y, por supuesto territoriales deban abordarse dentro de las ciudades y mediante estrategias de carácter integrado.

Todos los ODS se relacionan directamente o indirectamente con el desarrollo territorial y urbano sostenible, aunque el PBOM se enmarca principalmente en el ODS 11, que busca ciudades sostenibles, inclusivas, seguras y resilientes.



Objetivos de Desarrollo Sostenible. Fuente: <https://www.un.org/sustainabledevelopment/es/objetivos-de-desarrollo-sostenible/>

3.2. ESTRATEGIA ESPAÑOLA DE DESARROLLO SOSTENIBLE

La Estrategia Española de Desarrollo Sostenible (EEDS) ha sido elaborada por el Grupo Interministerial para la Revisión de la Estrategia de Desarrollo Sostenible de la Unión Europea y la preparación de la Estrategia Española de Desarrollo Sostenible, bajo la coordinación de la Oficina Económica del Presidente del Gobierno español. El Grupo, que cuenta con representantes de la mayor parte de los Ministerios, está presidido por la Secretaría de Estado de Economía y la Subsecretaría del antiguo Ministerio de Medio Ambiente se constituye como la secretaría del mismo. El documento fue aprobado por el Consejo de Ministros de 23 de noviembre de 2007.

Los objetivos principales de la Estrategia se marcan según las tres áreas prioritarias definidas en la Estrategia Europea estructuradas en torno a tres dimensiones de sostenibilidad: ambiental, social y global:

Los objetivos de la Sostenibilidad Ambiental:

Producción y consumo

- Aumentar el ahorro y la eficiencia en el uso de los recursos en todos los sectores.
- Prevenir la contaminación, reducir la generación de residuos y fomentar la reutilización y el reciclaje de los generados.
- Mejorar la calidad del aire, especialmente en zonas urbanas.
- Optimizar energética y ambientalmente las necesidades de movilidad de las personas y los flujos de mercancías.
- Revalorizar el sistema turístico en clave de sostenibilidad.

Cambio climático

- Reducir las emisiones a través de un mayor peso de las energías renovables en el mix energético, una mejora de la eficiencia energética en transporte y edificación, etc.
- Integrar la adaptación al cambio climático en la planificación de los sectores económicos.

Conservación y gestión de los recursos naturales y ordenación del territorio

- Asegurar la sostenibilidad ambiental y la calidad del recurso hídrico, garantizando el abastecimiento a la población y el uso productivo y sostenible del mismo.
- Frenar la pérdida de biodiversidad y del patrimonio natural, a través de la conservación, restauración y gestión adecuada, compatible con una producción ambientalmente sostenible de los recursos naturales.
- Promover un desarrollo territorial y urbano sostenible y equilibrado, incentivando, en particular, el desarrollo sostenible en el medio rural.

3.3. ESTRATEGIA ESPAÑOLA DE SOSTENIBILIDAD URBANA Y LOCAL

Partiendo de la Estrategia Temática Europea de Medio Ambiente Urbano (ETEMAU, de enero de 2006) y de la Estrategia Española de Desarrollo Sostenible (EEDS: de noviembre de 2007), se ha desarrollado un documento de referencia sobre sostenibilidad urbana y local con la intención de que pueda ser válido para todos los municipios españoles (urbanos y no urbanos), y que fue aprobado por el Plenario de la Red de Redes de Desarrollo Local Sostenible, en Granada, el 17 de junio del año 2011, la Estrategia Española de Sostenibilidad Urbana y Local (EESUL).

La estrategia se desarrolla en los siguientes ámbitos temáticos:

- Desarrollo territorial y urbano
- Movilidad
- Gestión urbana
- Edificación
- Cambio climático
- Relaciones entre lo rural y lo urbano

Define directrices generales y medidas concretas para cada uno de los anteriores ámbitos temáticos. Todos los ámbitos temáticos se relacionan directamente o indirectamente con el desarrollo territorial y urbano sostenible, aunque el PBOM se enmarca principalmente en el primero donde se definen directrices y medidas con el modelo urbano y los instrumentos urbanísticos:

U.1. · Impulsar modelos urbanos que prioricen la mejora, puesta en valor, regeneración, reutilización o reciclaje de los tejidos consolidados y la gestión y rehabilitación del patrimonio edificado frente al consumo de suelo para el desarrollo extensivo de nuevos tejidos y la construcción de obra nueva. Plantear estructuras urbanas y rurales basadas en la densidad, la complejidad y la mezcla de usos en los nuevos tejidos y que permitan su mantenimiento o fomento en la ciudad consolidada, limitando la proliferación de espacios segregados, monofuncionales y dependientes del vehículo privado, vinculando los tejidos urbanos con las redes de transporte colectivo y no motorizado, y empleando tipologías edificatorias acordes con estos objetivos.

U.2. · Mantener y mejorar –en la medida de lo posible– la vitalidad urbana y la calidad de vida de los residentes en los tejidos consolidados, priorizando las operaciones de regeneración urbana integrada, recualificación, revitalización, rehabilitación edificatoria y reciclaje en la ciudad consolidada, sus bienes culturales y los elementos fundamentales de la imagen urbana y la memoria histórica de la ciudad.

U.3. · Conservar, poner en valor, y – en la medida de lo posible– incrementar el capital natural existente mediante la consideración del suelo como recurso valioso y también a través de la protección del medio natural, los ecosistemas, la biodiversidad, la estructura territorial, las actividades tradicionales, el paisaje, etc.

U.4. · Establecer unos criterios urbanísticos para el dimensionado, localización y configuración de los equipamientos, zonas verdes y espacios públicos que permitan optimizar el nivel de servicio a los ciudadanos (considerando los escalones urbanos), y configurar una estructura de centralidad bien jerarquizada y articulada, próxima y fácilmente accesible mediante el transporte público y los medios no motorizados.

U.5. · Articular la estructura de la ciudad basándose en la proximidad y en las redes de movilidad, fomentando la disminución de las necesidades de desplazamiento, promoviendo los medios no motorizados y en especial el transporte público como vector principal de esta estructura urbana, templando o restringiendo además selectivamente el tráfico en vehículo privado en determinadas zonas (cascos, zonas residenciales, etc.).

U.6. · Introducir criterios en la ordenación pormenorizada que ayuden a fomentar una mayor sostenibilidad en la edificación.

U.7. · Integrar el metabolismo urbano como uno de los temas prioritarios en el planeamiento urbanístico, estableciendo medidas para que las funciones urbanas puedan realizarse satisfactoriamente con el menor consumo de recursos materiales, agua y energía; y con la menor producción de residuos posible; tendiendo a cerrar localmente los ciclos.

U.8. · Desarrollar criterios dirigidos a garantizar el acceso a una vivienda digna, el fomento de la integración y la cohesión social.

U.9. · Aplicar medidas que impulsen el desarrollo económico municipal. Favorecer también la implantación e integración urbana en los tejidos residenciales de las actividades económicas, en condiciones de viabilidad.

U.10. · Impulsar un nuevo modelo turístico más competitivo y sostenible a largo plazo, controlando la presión sobre el territorio, los recursos naturales, el patrimonio cultural y el paisaje; diversificando los modelos económicos locales y apostando por la transformación cualitativa de la actividad turística. Revitalizar y reconvertir los desarrollos turísticos ya existentes según este mismo modelo, donde también se tengan en cuenta criterios saludables y sanitarios.

U.11. · Desarrollar las bases para un nuevo modelo de planeamiento urbanístico, superando las inercias y limitaciones del actual, y apostando por su carácter integral, la compatibilización entre el interés privado y el colectivo, el equilibrio entre flexibilidad y coherencia global, con instrumentos ágiles de desarrollo y gestión. Establecer también un nuevo marco de relaciones que permita coordinar: verticalmente el planeamiento con los planes de ordenación territorial; horizontalmente con la planificación sectorial, articulándolo adecuadamente con la evaluación ambiental estratégica y la evaluación de la movilidad generada así como con la evaluación de la sostenibilidad económica. Fomentar la participación pública de los ciudadanos y la transparencia en el planeamiento, aprovechando las nuevas tecnologías de la información y la comunicación.

3.4. AGENDA URBANA ESPAÑOLA

La Agenda Urbana Española, de 2019, es la hoja de ruta que va a marcar la estrategia y las acciones a llevar a cabo hasta 2030, para hacer de nuestros pueblos y ciudades ámbitos de convivencia amables, acogedores, saludables y concienciados.

La Agenda Urbana Española propone 10 Objetivos Estratégicos alineados con los 17 ODS de la Agenda 2030, que a su vez contienen 30 Objetivos Específicos sobre aspectos más concretos que a su vez se desgranar en una propuesta de 291 líneas de actuación.

- 1 Ordenar el territorio y hacer un uso racional del suelo, conservarlo y protegerlo 
- 2 Evitar la dispersión urbana y revitalizar la ciudad existente 
- 3 Prevenir y reducir los efectos del cambio climático y mejorar la resiliencia 
- 4 Hacer una gestión sostenible de los recursos y favorecer la economía circular 
- 5 Favorecer la proximidad y la movilidad sostenible 
- 6 Fomentar la cohesión social y buscar la equidad 
- 7 Impulsar y favorecer la Economía Urbana 
- 8 Garantizar el acceso a la Vivienda 
- 9 Liderar y fomentar la innovación digital 
- 10 Mejorar los instrumentos de intervención y la gobernanza 

Decálogo de Objetivos Estratégicos de la Agenda Urbana Española. Fuente: Agenda Urbana Española. Gobierno de España. Ministerio de Fomento.

	OBJETIVOS ESTRATÉGICOS	OBJETIVOS ESPECÍFICOS
	OE1. ORDENAR EL TERRITORIO Y HACER UN USO RACIONAL DEL SUELO, CONSERVARLO Y PROTEGERLO	1.1. ORDENAR EL SUELO DE MANERA COMPATIBLE CON SU ENTORNO TERRITORIAL. 1.2. CONSERVAR Y MEJORAR EL PATRIMONIO NATURAL Y CULTURAL Y PROTEGER EL PAISAJE. 1.3. MEJORAR LAS INFRAESTRUCTURAS VERDES Y AZULES Y VINCULARLAS CON EL CONTEXTO NATURAL.
	OE2. EVITAR LA DISPERSIÓN URBANA Y REVITALIZAR LA CIUDAD EXISTENTE	2.1. DEFINIR UN MODELO URBANO QUE FOMENTE LA COMPACTIDAD, EL EQUILIBRIO URBANO Y LA DOTACIÓN DE SERVICIOS BÁSICOS. 2.2. GARANTIZAR LA COMPLEJIDAD FUNCIONAL Y DIVERSIDAD DE USOS. 2.3. GARANTIZAR LA CALIDAD Y LA ACCESIBILIDAD UNIVERSAL DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS. 2.4. MEJORAR EL MEDIO AMBIENTE URBANO Y REDUCIR LA CONTAMINACIÓN. 2.5. IMPULSAR LA REGENERACIÓN URBANA. 2.6. MEJORAR LA CALIDAD Y LA SOSTENIBILIDAD DE LOS EDIFICIOS
	OE3. PREVENIR Y REDUCIR LOS IMPACTOS DEL CAMBIO CLIMÁTICO Y MEJORAR LA RESILIENCIA	3.1. ADAPTAR EL MODELO TERRITORIAL Y URBANO A LOS EFECTOS DEL CAMBIO CLIMÁTICO Y AVANZAR EN SU PREVENCIÓN. 3.2. REDUCIR LAS EMISIONES DE GASES DE EFECTO INVERNADERO. 3.3. MEJORAR LA RESILIENCIA FRENTE AL CAMBIO CLIMÁTICO.
	OE4. Hacer una gestión sostenible de los recursos y favorecer la economía circular	4.1. SER MÁS EFICIENTES ENERGÉTICAMENTE Y AHORRAR ENERGÍA. 4.2. OPTIMIZAR Y REDUCIR EL CONSUMO DE AGUA. 4.3. FOMENTAR EL CICLO DE LOS MATERIALES. 4.4. REDUCIR LOS RESIDUOS Y FAVORECER SU RECICLAJE.
	OE5. Favorecer la proximidad y la movilidad sostenible	5.1. FAVORECER LA CIUDAD DE PROXIMIDAD. 5.2. POTENCIAR MODOS DE TRANSPORTE SOSTENIBLES.
	OE6. Fomentar la cohesión social y buscar la equidad	6.1. REDUCIR EL RIESGO DE POBREZA Y EXCLUSIÓN SOCIAL EN ENTORNOS URBANOS DESFAVORECIDOS. 6.2. BUSCAR LA IGUALDAD DE OPORTUNIDADES DESDE UNA PERSPECTIVA DE GÉNERO, EDAD Y DISCAPACIDAD.
	OE7. Impulsar y favorecer la economía urbana	7.1. BUSCAR LA PRODUCTIVIDAD LOCAL, LA GENERACIÓN DE EMPLEO Y LA DINAMIZACIÓN Y DIVERSIFICACIÓN DE LA ACTIVIDAD ECONÓMICA. 7.2. FOMENTAR EL TURISMO SOSTENIBLE Y DE CALIDAD Y LOS SECTORES CLAVE DE LA ECONOMÍA LOCAL.
	OE8. Garantizar el acceso a la vivienda	8.1. FOMENTAR LA EXISTENCIA DE UN PARQUE DE VIVIENDA ADECUADO A PRECIO ASEQUIBLE. 8.2. GARANTIZAR EL ACCESO A LA VIVIENDA, ESPECIALMENTE DE LOS COLECTIVOS MÁS VULNERABLES.
	OE9. Liderar y fomentar la innovación digital	9.1. FAVORECER LA SOCIEDAD DEL CONOCIMIENTO Y AVANZAR HACIA EL DESARROLLO DE LAS CIUDADES INTELIGENTES (SMART CITIES). 9.2. FOMENTAR LA ADMINISTRACIÓN ELECTRÓNICA Y REDUCIR LA BRECHA DIGITAL.
	OE10. Mejorar los instrumentos de intervención y gobernanza	10.1. LOGRAR UN MARCO NORMATIVO Y DE PLANEAMIENTO ACTUALIZADO, FLEXIBLE Y SIMPLIFICADO QUE MEJORE, TAMBIÉN, LA GESTIÓN. 10.2. ASEGURAR LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA, LA TRANSPARENCIA Y FAVORECER LA GOBERNANZA MULTINIVEL. 10.3. IMPULSAR LA CAPACITACIÓN LOCAL Y MEJORAR LA FINANCIACIÓN. 10.4. DISEÑAR Y PONER EN MARCHA CAMPAÑAS DE FORMACIÓN Y SENSIBILIZACIÓN EN MATERIA URBANA, ASÍ COMO DE INTERCAMBIO Y DIFUSIÓN DE LA INFORMACIÓN.

Objetivos Específicos dentro de cada Objetivo Estratégico de la Agenda Urbana Española. Fuente: Agenda Urbana Española. Gobierno de España. Ministerio de Fomento Agenda Urbana Española

El Plan debe incorporar estos objetivos específicos en el diseño de un modelo de ciudad que sepa conjugar el desarrollo económico y social, con una visión sostenible que compatibilice la prosperidad económica, el aumento del bienestar social, la reducción de la pobreza, el mejor aprovechamiento de los recursos naturales y tecnológicos, la disminución de la contaminación, la mejora del medio ambiente y la preservación de los valores culturales.

3.5. LEY DE IMPULSO PARA LA SOSTENIBILIDAD DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA Y SU REGLAMENTO GENERAL

Según la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, los objetivos que el PBOM debe incorporar son:

1. La perspectiva de sostenibilidad social, ambiental y económica. Especial importancia a las medidas contra el cambio climático.
2. Una norma sencilla, actualizada, sistematizada y coherente con la normativa sectorial que permita la agilización del proceso de tramitación y la implantación de actividades económicas.
3. La participación ciudadana, la transparencia y el acceso a la información.
4. Propuestas de urbanismo sostenible.
5. Medidas para mejorar la salud y el bienestar de la población.

En su artículo 4 recoge los principios generales de la ordenación:

“...

2. Las actuaciones territoriales y urbanísticas deberán ajustarse al principio de desarrollo sostenible y a los siguientes principios generales de ordenación:

a) *Viabilidad social: todas las actuaciones deberán justificar que la ordenación propuesta está basada en el interés general y dimensionada en función de la demanda racionalmente previsible, cumpliendo con la función social del suelo, estableciendo los equipamientos y las dotaciones que sean necesarios y tomando medidas para evitar la especulación. Se analizarán las necesidades derivadas de situaciones de emergencia y se considerarán las medidas incluidas en planes de emergencia y protocolos operativos.*

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

c) *Ocupación sostenible del suelo: se deberá promover la ocupación racional del suelo como recurso natural no renovable, fomentando el modelo de ciudad compacta mediante las actuaciones de rehabilitación de la edificación, así como la regeneración y renovación urbana y la preferente culminación de las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística ya iniciadas frente a los nuevos desarrollos.*

d) *Utilización racional de los recursos naturales y de eficiencia energética: las actuaciones serán compatibles con una gestión sostenible e integral de los recursos naturales, en especial de los recursos hídricos, y se basarán en criterios de eficiencia energética, priorizando las energías renovables y la valorización de los residuos.*

e) *Resiliencia: capacidad de la ciudad para resistir una amenaza y para absorber, adaptarse y recuperarse de sus efectos de manera oportuna y eficiente, incluyendo la preservación y restauración de sus estructuras y funciones básicas.*

f) *Viabilidad económica: todas las actuaciones de transformación urbanística a ejecutar por la iniciativa privada deberán justificar que disponen de los recursos económicos suficientes y necesarios para asumir las cargas y costes derivados de su ejecución y mantenimiento.*

g) *Gobernanza en la toma de decisiones: en la planificación territorial y urbanística se fomentará la cooperación entre las Administraciones Públicas implicadas y los diferentes actores de la sociedad civil y del sector privado, así como la transparencia y datos abiertos.*

En su artículo 61 recoge los criterios para la ordenación urbanística:

“1. Con el fin de procurar un desarrollo urbano y territorial sostenible, la ordenación urbanística promoverá una ocupación racional y eficiente del suelo y, a tal fin, los instrumentos de ordenación urbanística general y los Planes de Ordenación Urbana establecerán directrices y estrategias que eviten la dispersión urbana, revitalicen la ciudad existente y su complejidad funcional, y favorezcan la economía circular. Para ello fomentarán la consolidación de los núcleos urbanos existentes y la diversidad de usos mediante actuaciones de mejora, rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, debiendo los nuevos crecimientos cumplir con lo establecido en el artículo 31.

2. La ordenación urbanística, en relación a las dotaciones del municipio, tanto públicas –sistemas generales o locales– como privadas, deberá:

a) *Dotar a la ciudad de espacios libres y zonas verdes en proporción suficiente para atender las necesidades de esparcimiento de la población y para contribuir a mitigar los efectos del cambio climático. En su ordenación se procurará la conexión en red de estos espacios, la utilización de arbolado y superficies permeables y la integración de los elementos naturales y patrimoniales preexistentes.*

b) *Resolver los problemas de movilidad mejorando la red viaria, ciclista y peatonal y fomentando los medios de transporte colectivo y el acceso a las dotaciones a través de los mismos.*

c) *Priorizar la utilización del espacio público urbano por el peatón frente a los vehículos motorizados y la conexión de éste con el entorno rural, garantizando las condiciones de accesibilidad universal.*

d) *Incluir los equipamientos comunitarios en proporción suficiente a la demanda de la ciudadanía o completar los existentes, priorizando su acercamiento a las necesidades cotidianas de la población para favorecer la ciudad de proximidad.*

e) *Establecer redes eficientes de infraestructuras y servicios técnicos y, en especial, las de abastecimiento de agua, saneamiento y depuración, telecomunicaciones, así como las energéticas, fomentando las energías renovables y contribuyendo a la lucha contra el cambio climático.*

f) *En estos suelos se incluirá, cuando deban formar parte de actuaciones de nueva urbanización cuyo uso predominante sea el residencial, los suelos que el instrumento de ordenación adscriba a la dotación pública de viviendas sometidas a algún régimen de protección, con destino exclusivo al alquiler, tanto en los supuestos en que así se determine por la legislación aplicable, como cuando*

de la memoria del correspondiente instrumento se derive la necesidad de contar con este tipo de viviendas de naturaleza rotatoria, y cuya finalidad sea atender necesidades temporales de colectivos con especiales dificultades de acceso a la vivienda.

..”

En los artículos del 79 al 83 del Reglamento General de la LISTA se amplían y describen estos criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística recogidos en los artículos 4 y 61 de la LISTA.

3.6. OBJETIVOS DEL PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

El Plan Básico de Ordenación Municipal de Lora de Estepa pretende dar respuesta a los cinco retos identificados en el análisis y diagnóstico técnico y las sesiones de participación ciudadana:

1. MEJORA DE LA CALIDAD URBANA
2. POTENCIAR EL MEDIO NATURAL
3. CREACIÓN DE UNA MALLA DE REDES INTERCONECTADAS DE ESPACIOS DE USO PÚBLICO Y ELEMENTOS SINGULARES

4. IMPLANTAR NUEVOS MOTORES ECONÓMICOS

5. MEJORA DE LA RED DE INFRAESTRUCTURAS Y MOVILIDAD

De los cinco retos se deriva un conjunto de objetivos específicos, compatibles y alineados con los objetivos estratégicos y ambientales de las Estrategias de Desarrollo Sostenible, de la Agenda 2030 y la Agenda Urbana Española y con los objetivos sostenibles de la LISTA. Se trata de 24 Objetivos, que se despliegan a su vez en líneas estratégicas.

RETO 1	OBJETIVOS GENERALES ESTRATÉGICOS Y AMBIENTALES
MEJORA DE LA CALIDAD URBANA Favorecer y potenciar el modelo de ciudad compacta y compleja. Conservar y regenerar la ciudad existente mediante la cualificación de los espacios públicos y evitar el deterioro de las edificaciones. Esta apuesta por la ciudad diversa, cohesionada socialmente y saludable tiene el objetivo último de mejorar la calidad de vida de los vecinos y fijar población en el territorio.	1. Favorecer y potenciar el modelo de “ciudad compacta” 2. Mantener la población del municipio, atraer y fijar la nueva población 3. Cuidar la escena urbana y mejorar el tratamiento de las zonas de transición entre suelo urbano y rústico 4. Fomentar la “ciudad diversa y multifuncional”. 5. Cualificar los espacios públicos y las vías urbanas (arbolado, espacios de sombra, bancos, fuentes, iluminación,...)

LÍNEAS ESTRATÉGICAS	ALINEACIÓN CON LOS OBJETIVOS ESTRATÉGICOS DE LA AGENDA URBANA										ALINEACIÓN CON CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD RG DE LA LISTA			
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Art. 79	Art.80	Art.81	Art.82
Potenciar el desarrollo urbanístico de los vacíos urbanos. Priorizar la colmatación de los vacíos urbanos residenciales.		*	*	*	*	*	*	*		*	79.2 79.3			
Establecer compatibilidades de uso en suelo urbano. Apostar por la ciudad multifuncional. Regulación de las actividades agropecuarias.		*		*	*	*	*				79.3			
Establecer una normativa que regule la conservación de las edificaciones. Definir ordenanzas de edificación (haciendo énfasis en la accesibilidad y la eficiencia energética).		*				*		*			79.4			
Definir ordenanzas de urbanización que mejore la calidad ambiental y favorezca la cohesión social.		*	*		*	*		*		*	79.5	80.1 80.2	81.a 81.b	82

RETO 2	OBJETIVOS GENERALES ESTRATÉGICOS Y AMBIENTALES
POTENCIAR EL MEDIO NATURAL	6. Revalorizar los caminos de conexión rural para su uso como ocio y deporte 7. Desarrollo sostenible tanto en la ocupación del suelo como en la gestión y consumos de los recursos 8. Compatibilizar las actuaciones, usos y aprovechamientos con la conservación de los recursos naturales 9. Proteger los valores ambientales, paisajísticos y culturales del territorio 10. Limitar la implantación de viviendas irregulares en suelo rústico y evitar la formación de nuevos asentamientos.
Conservar y recuperar los espacios naturales para salvaguardar la biodiversidad y poner en valor los elementos del patrimonio natural y cultural del territorio. Favorecer el desarrollo sostenible tanto en la ocupación del suelo como en la gestión y consumos de los recursos y compatibilizar estos con la conservación de los valores naturales y paisajísticos del municipio.	

LÍNEAS ESTRATÉGICAS	ALINEACIÓN CON LOS OBJETIVOS ESTRATÉGICOS DE LA AGENDA URBANA										ALINEACIÓN CON CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD RG DE LA LISTA			
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Art. 79	Art.80	Art.81	Art.82
Establecer directrices para la puesta en valor de los caminos y las vías pecuarias como parte de las infraestructuras verdes del territorio. Se promoverá la integración de estos elementos naturales en la red de espacios libres del municipio. Plantar árboles en las lindes de los caminos que actuarán como sumidero de CO ₂ , mitigando así los efectos del cambio climático	*		*		*	*				*	79.2	80.1	81.a	
Establecer las zonas que deben quedar preservadas del proceso de urbanización por sus valores o potencialidades territoriales, ambientales, paisajísticas y culturales. Regular los usos ordinarios del suelo rústico en función de las características de cada zona, estableciendo un régimen de usos compatible que fomenten la biodiversidad.	*		*			*	*			*	79.2		81.b	
Establecer normas de protección paisajística y regular los usos compatibles del suelo rústico.	*		*	*	*						79.2			
Establecer normas para evitar la formación de nuevos asentamientos	*	*	*	*	*			*			79.2			

RETO 3	OBJETIVOS GENERALES ESTRATÉGICOS Y AMBIENTALES
CREACIÓN DE UNA MALLA DE REDES INTERCONECTADAS DE ESPACIOS DE USO PÚBLICO Y ELEMENTOS SINGULARES La creación de una malla de redes interconectadas de espacios de uso público y elementos singulares del territorio es una apuesta por la ciudad compleja y cohesionada. Estas redes incluirán recorridos seguros, accesibles y confortables que facilitarán la conexión a los equipamientos, servicios y elementos singulares dentro y fuera del núcleo, fomentando la movilidad activa.	11. Poner en valor los elementos patrimoniales y naturales del territorio. 12. Infraestructuras verdes. Continuidad de las zonas verdes del núcleo entre sí y conexión con los espacios naturales del territorio mediante corredores ecológicos. 13. Mejorar la conexión y accesibilidad de los equipamientos y servicios existentes.

LÍNEAS ESTRATÉGICAS	ALINEACIÓN CON LOS OBJETIVOS ESTRATÉGICOS DE LA AGENDA URBANA										ALINEACIÓN CON CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD RG DE LA LISTA			
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Art. 79	Art.80	Art.81	Art.82
Crear una red de infraestructuras verdes que recorran todo el territorio. Interconexión entre los espacios libres y zonas verdes y entre estos y el entorno periurbano rural creando una única red de infraestructuras verdes e introducir criterios bioclimáticos en su diseño. Adecuar los caminos y vías pecuarias para su uso deportivo y ocio.	*		*		*	*				*	79.2 79.5	80.1 80.2	81.a 81.b	
Diseñar una red de elementos patrimoniales culturales y naturales conectados con la red de infraestructuras verdes. Se promoverá la integración de los elementos singulares del territorio (yacimientos arqueológicos, etc), preferentemente en la red de espacios libres.	*	*			*	*	*			*	79.2	80.1		
Diseñar una red de equipamientos y servicios conectados con la red de infraestructuras verdes. Favorecer el uso compartido de los equipamientos con los municipios vecinos. Identificación de los puntos del espacio público urbano con condiciones de accesibilidad deficientes y de las necesidades de la población con perspectiva de género y por franjas de edad. Conectar la red de espacios verdes y las zonas peatonales con la red de equipamientos y servicios, garantizando el acceso cotidiano a todos los vecinos.	*	*			*	*				*	79.5	80.1 80.2	81.c 81.d	82.1 82.2 82.5 82.6

RETO 4	OBJETIVOS GENERALES ESTRATÉGICOS Y AMBIENTALES
FACILITAR LA IMPLANTACIÓN DE NUEVOS MOTORES ECONÓMICOS Identificar proyectos estratégicos que sean oportunidades para generar nuevos motores económicos en el municipio que faciliten la regeneración territorial y urbana manteniendo un equilibrio entre el desarrollo sostenible, la diversificación económica y la preservación de los valores patrimoniales del territorio. En definitiva, el objetivo es incrementar las condiciones de competitividad y desarrollo de los recursos propios.	14. Ofrecer suelo industrial en el municipio para dar respuesta a la demanda actual, mejorar la calidad ambiental del existente y potenciar un nuevo centro neurálgico a nivel territorial. 15. Ofrecer suelo residencial para dar respuesta a la demanda existente. Posibilitar nuevas tipologías residenciales. 16. Regular la implantación de nuevos motores económicos en suelo rústico

LÍNEAS ESTRATÉGICAS	ALINEACIÓN CON LOS OBJETIVOS ESTRATÉGICOS DE LA AGENDA URBANA										ALINEACIÓN CON CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD RG DE LA LISTA			
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Art. 79	Art.80	Art.81	Art.82
Obtención de suelo productivo para dar respuesta a la demanda existente y atraer nuevas empresas al municipio. Se ampliará el uso industrial existente. Se evitará el consumo innecesario de suelo proponiendo un crecimiento proporcionado a la demanda existente.		*		*		*	*			*	79.2 79.3			82.6
Obtención de suelo residencial para dar respuesta a la demanda existente. Se ampliará el uso residencial existente. Se evitará el consumo innecesario de suelo proponiendo un crecimiento proporcionado a la demanda existente.		*					*	*			79.2 79.3			82.1 82.6
Apostar por el desarrollo rural sostenible. Facilitar la implantación de las actividades que no consuman los recursos naturales de una manera indiscriminada y que conserven el patrimonio natural y cultural. La diversidad de las actividades en suelo rústico con respecto a las tradicionales, promoverá el desarrollo económico y social del municipio.	*		*	*			*			*				
Estudiar los mecanismos de transformación de suelo.		*					*	*		*	79.2 79.3			82.5

RETO 5	OBJETIVOS GENERALES ESTRATÉGICOS Y AMBIENTALES
MEJORA DE LA RED DE INFRAESTRUCTURAS Y MOVILIDAD Apostar por la eficiencia de las infraestructuras urbanas y las técnicas agrarias para la mejora de la adaptación a los eventos climáticos extremos (inundaciones, sequías, etc). Apostar por los recorridos accesibles, seguros y confortables tanto en suelo urbano como en suelo rústico, integrándolos en las redes de infraestructuras verdes del municipio. Todo esto redundará en la creación de ciudades más saludables, con mejor calidad de vida y que contribuyen a la lucha contra el cambio climático	17. Propiciar recorridos accesibles, seguros y confortables tanto en suelo urbano como en suelo rústico 18. Potenciar la conexión no motorizada entre los dos núcleos del municipio, con los núcleos vecinos y con los suelos industriales 19. Mejorar la adaptación a los eventos climáticos extremos (precipitaciones, sequías, olas de calor ..) 20. Favorecer que las funciones urbanas puedan realizarse con el menor consumo de recursos materiales, agua y energía, así como con la menor generación de residuos posible

LÍNEAS ESTRATÉGICAS	ALINEACIÓN CON LOS OBJETIVOS ESTRATÉGICOS DE LA AGENDA URBANA										ALINEACIÓN CON CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD RG DE LA LISTA			
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Art. 79	Art.80	Art.81	Art.82
Establecer las condiciones urbanísticas de una movilidad diversa y sostenible. La creación de una red ciclista segura y protegida del tráfico rodado, así como la implantación de infraestructuras seguras para aparcamiento de bicicletas, para establecer una alternativa para el movimiento de los vecinos dentro del núcleo y en la conexión con los núcleos vecinos y, a su vez, favorecer la práctica de ejercicio. El acondicionamiento y mejora de una red peatonal accesible, segura, protegida y conectada con la red de espacios públicos y, a su vez, con los principales equipamientos y servicios públicos, para favorecer la mitigación del uso del transporte motorizado y la práctica de ejercicio como fomento de la salud de la población local.		*	*		*	*						80.1	81.c	
Establecer itinerarios de gobernanza para la consecución de infraestructuras no motorizadas. Conexión no motorizada que facilite la conexión entre el núcleo principal y la urbanización San Miguel y con los núcleos vecinos.	*	*	*		*	*				*	79.5	80.1	81.c	
Establecer directrices para la jerarquización del viario, caracterización y adecuación a su tránsito. Identificar las diferentes recorridos motorizados y peatonales dentro y fuera del núcleo y adaptar el viario para mejorar la movilidad del municipio y mitigar la contaminación atmosférica.		*	*		*							80.1	81.c	
Evitar la formación del efecto de “isla de calor” en el espacio público. Diseño de espacios públicos con pavimentos permeables y cobertera vegetal, con el objetivo de mejorar el microclima local, la regulación de la temperatura y la humedad.		*	*	*							79.4	80.2	81.e	
Establecer directrices en suelo urbano y nuevos crecimientos para la mejora de las redes del ciclo integral del agua. Establecer mecanismos de regulación del consumo del agua. Separación de las redes de saneamiento y recuperación de las aguas grises.	*		*	*			*			*		80.1	81.e	

BLOQUE 4. AVANCE DE LA SITUACIÓN BÁSICA DEL SUELO EN EL MUNICIPIO

El Plan Básico de Ordenación Municipal se regula mediante el artículo 65 de la LISTA que establece en su punto 2:

“2. Contendrá las determinaciones de la ordenación urbanística general establecidas en los párrafos a), b) y d) del artículo 63.1, más la delimitación del sistema general de espacios libres, y de la ordenación urbanística detallada del suelo urbano establecidas en los párrafos a), b), c), d) y f) del artículo 66.1, que podrán ser moduladas reglamentariamente en función de las características propias del municipio.”

Dichos subapartados corresponden a los puntos siguientes:

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

b) La delimitación y la normativa general de las categorías de suelo rústico, así como, en su caso, de los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado.

d) La delimitación de los bienes y espacios que deban contar con una singular protección por su valor histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico.”

(Artículo 63. El Plan General de Ordenación Municipal.)

“a) La división de su ámbito en diferentes zonas, en función de sus usos globales y pormenorizados.

b) La distinción, dentro de cada zona, de los terrenos que deben destinarse a sistemas generales y locales, con cumplimiento de los criterios que se establezcan reglamentariamente.

c) Las alineaciones y rasantes de la red viaria, salvo los terrenos en los que se prevean actuaciones urbanísticas o de transformación urbanística.

d) La normativa de edificación y urbanización, en su caso.

f) En su caso, la delimitación de las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística que se estimen convenientes o necesarias. A la delimitación de las actuaciones de transformación urbanística le será de aplicación lo establecido en los artículos 27 y 29.”

(Artículo 66. Los Planes de Ordenación Urbana)

La propuesta ordenación que se presenta a continuación organiza dichos apartados en los siguientes puntos:

- Clasificación del suelo
- Delimitación y normativa general de las categorías de suelo rústico
- Delimitación de los bienes y espacios protegidos
- Definición de las zonas homogéneas en suelo urbano
- Normativa de edificación
- Delimitación de las actuaciones urbanísticas
- Definición de los sistemas generales y locales
- Definición de las alineaciones y rasantes de la red viaria y normas de urbanización.

4.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Según la “Disposición transitoria primera. Aplicación de la Ley tras su entrada en vigor” de la LISTA:

“...

1.ª Tendrán la consideración de suelo urbano los terrenos que cumplan las condiciones establecidas para esta clase de suelo en el artículo 13 y también aquellos clasificados como suelo urbano por el instrumento de planeamiento general vigente, si lo hubiera.

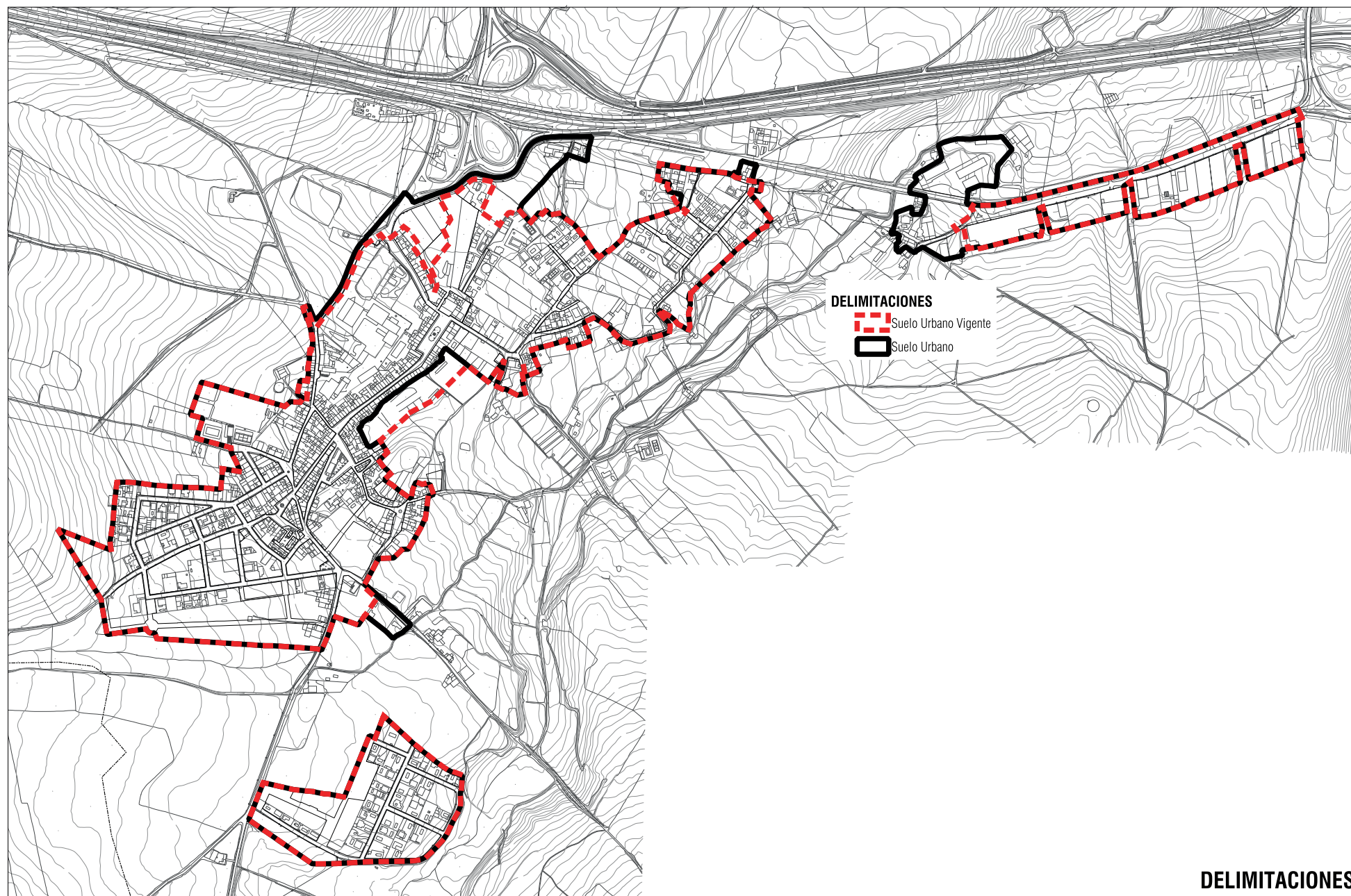
El resto de los terrenos tendrán la consideración de suelo rústico, con la categoría que le corresponda según lo dispuesto en el artículo 14.

...”

El artículo 13 define el suelo urbano como aquel que está integrado en la malla urbana constituida por una red de viales, dotaciones y parcelas propias del núcleo o asentamiento de población del que forme parte y cumpla alguna de las siguientes condiciones:

“a) Haber sido urbanizados en ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística o territorial y de conformidad con sus determinaciones, desde el momento en que se produzca la recepción de las obras de urbanización conforme a esta Ley y a sus normas de desarrollo.

b) Estar transformados urbanísticamente por contar con acceso rodado por vía urbana y conexión en red con los servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica.



c) Estar ocupados por la edificación, al menos, en las dos terceras partes del espacio apto para ello, de acuerdo con el ámbito que el instrumento de ordenación urbanística general establezca.”

El Avance de PBOM propone la modificación de delimitación del suelo urbano vigente para incluir aquellos suelos que se deben considerar urbanos conforme al artículo 13 de la LISTA. Por tanto se ha incluido parcelas, en la mayoría edificadas, que cuentan con acceso rodado y conexión en red con los servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica. Por otro lado, se ha excluido de la delimitación de suelo urbano terrenos que no cuentan con acceso rodado y ni servicios urbanos. Con dichos ajustes se pretende legitimar urbanísticamente la realidad física existente. El suelo urbano restante se mantiene conforme al establecido en el planeamiento vigente y la estructura de la propiedad.

4.2. DELIMITACIÓN Y NORMATIVA GENERAL DE LAS CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO

Conforme al artículo 14 de la LISTA, el Avance del PBOM recoge las siguientes categorías presentes en el municipio.

4.2.1. Suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial.

En el suelo rústico se establece la categoría de Especialmente Protegido para aquellos terrenos que requieren de tal condición por aplicación de la legislación y planificación sectorial. Incluye los terrenos que tengan establecido en la legislación reguladora de los dominios públicos, de protección del medio ambiente, de la naturaleza o del patrimonio histórico, u otras análogas, y previa aprobación de los actos o disposiciones necesarios para su delimitación o identificación. En el municipio de Lora de Estepa estos suelos son:

- Dominio Público de Carreteras
- Dominio Público de Cauces
- Vías Pecuarias

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

Se incluye en esta categoría suelos preservados, y no protegidos, aquellos que presentan riesgos ciertos mientras estos subsistan. Es incompatible la transformación de estos suelos mediante la urbanización mientras subsistan dichos procesos o actividades. En el municipio de Lora de Estepa encontramos un suelo que cuenta con estas características y está situado en los márgenes del arroyo de Fuente de Santiago:

- Zona de inundabilidad AT500

4.2.3. Suelo rústico preservado por la ordenación territorial o urbanística.

Se incluyen como suelos preservados y no como protegido, aquellos que el propio planeamiento territorial o urbanístico, atendiendo a sus valores o circunstancias, considera necesario preservar de su transformación. En el municipio de Lora de Estepa estos suelos son:

- Complejo Serrano de Interés Ambiental. Sierra Becerrero
- Zona de Interés Natural: Conectividad ecológica

En el suelo Complejo Serrano de Interés Ambiental. Sierra Becerrero será de aplicación el Plan Especial de Protección del Medio Físico. En la zona de interés natural, se velará a la preservación de la cobertura de suelo y de la vegetación, en particular en los márgenes de los corredores fluviales. Se establecerá directrices para que estos suelos conserven sus

características naturales y ambientales permitiendo una mayor conectividad ecológica de los ecosistemas.

4.2.4. Suelo rústico común.

En esta categoría se incluye el resto de suelo rústico del municipio de Lora de Estepa, dividiéndolo en dos subcategorías: Suelo Rústico Común y Suelo Rústico Común de Interés General. Estableciendo un mayor grado de protección para los terrenos localizado en zona de interés General. Por otro lado el Plan conforme a los artículos 75.3 y 77.1 del Reglamento General de la LISTA, regulará en su normativa las condiciones de implantación de los usos en ellas y la compatibilidad de las actuaciones ordinarias y extraordinarias.

ALINEACIÓN CON LOS OBJETIVOS TEMÁTICOS DEL PBOM

MEJORA DE LA CALIDAD URBANA	
POTENCIAR EL MEDIO NATURAL	
CREACIÓN DE UNA MALLA DE REDES INTERCONECTADAS	
FACILITAR LA IMPLANTACIÓN DE NUEVOS MOTORES ECONÓMICOS	
MEJORA DE LA RED DE INFRAESTRUCTURAS Y MOVILIDAD	

4.3. DELIMITACIÓN DE LOS BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

4.3.1. Delimitación de los bienes y espacios patrimoniales

Se propone revisar el catálogo del planeamiento vigente con el objetivo de matizar grados de protección de los elementos arquitectónicos y etnológicos incluidos en este. Dicho catálogo incorpora el inventario del Sistema de Información del Patrimonio Histórico Andaluz (SIPHA).

Para completar esta protección se propone incluir criterios estéticos en la normativa general de edificación. Esto permitirá preservar el carácter tradicional del núcleo urbano, respetando las tipologías arquitectónicas propias de la zona. Asimismo, a través de un modelo de desarrollo sostenible del espacio público, se prevé la protección y conservación de los elementos urbanos que definen la identidad del núcleo. Además, se establecerán criterios paisajísticos para la protección de las vistas y del perfil urbano. El objetivo principal reside en conservar el carácter del núcleo tradicional y que el conjunto del suelo urbano conserve sus valores estéticos y paisajísticos que constituyen la identidad de Lora de Estepa.

4.3.2. Identificación de los recursos y áreas de interés paisajísticos

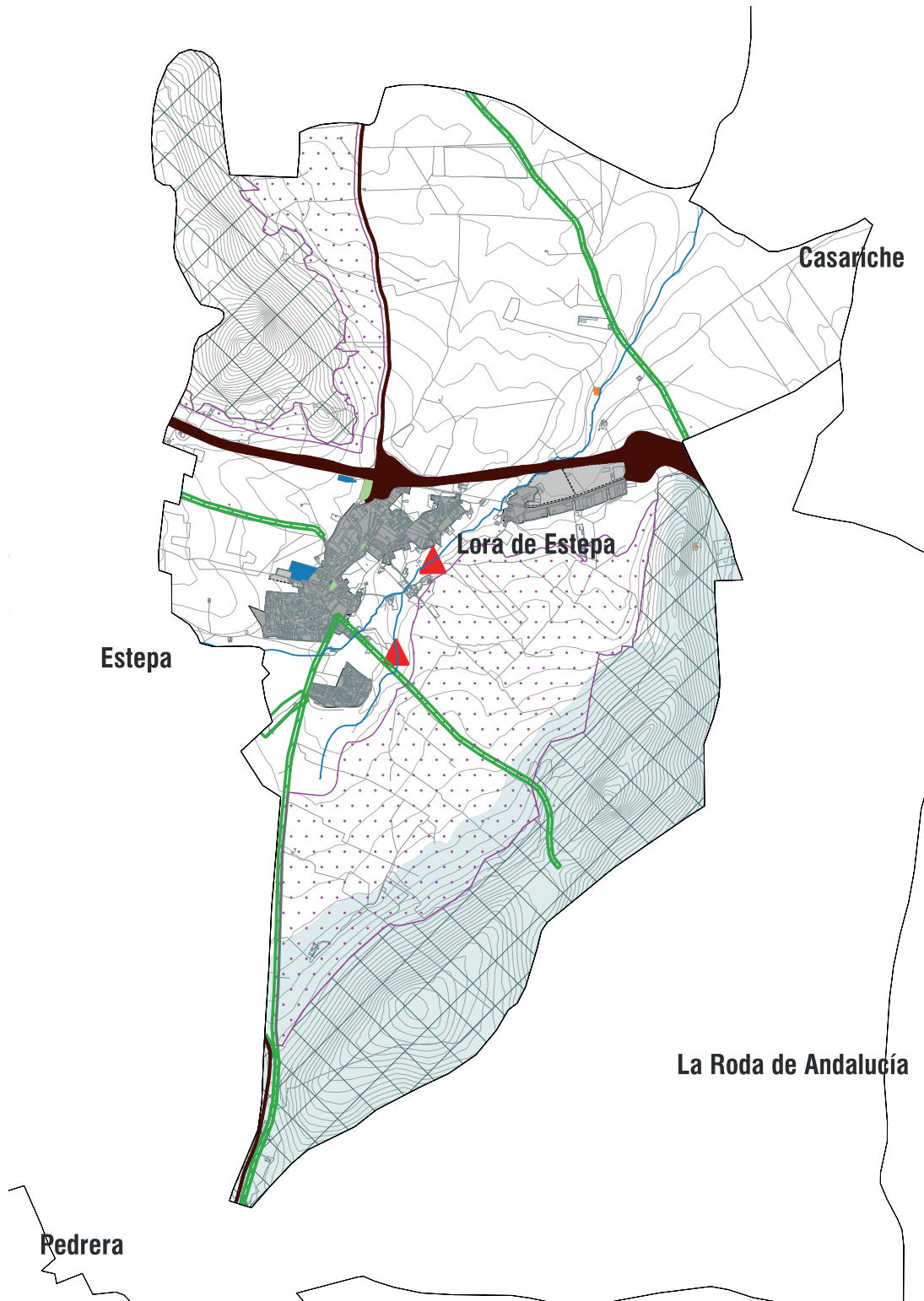
Según los términos del artículo 37 de la LISTA, se debe definir los recursos y áreas de interés paisajístico en suelo urbano, así como prever las determinaciones para su preservación y para mejorar su calidad y percepción.

El núcleo tradicional de Lora de Estepa cuenta con un perfil urbano particular y es necesario conservarlo mediante una normativa de edificación que mantenga las morfologías y las tipologías actuales y no generen volumetrías inapropiadas. Por otro lado, es importante que la normativa de edificación establezca criterios estéticos en relación con los materiales de fachada y de cubierta para no generar elementos disonantes en el paisaje.

No existen realmente áreas de interés paisajísticos singulares en suelo urbano sino que es más bien necesario velar por que el conjunto urbano no pierda sus características culturales y ambientales, por lo que además de contar con una normas de edificación que se ajusten al carácter tradicional del núcleo se prevé también la inclusión de unas normas de urbanización que fomenten el respeto de los valores ambientales actuales.

ALINEACIÓN CON LOS OBJETIVOS TEMÁTICOS DEL PBOM

MEJORA DE LA CALIDAD URBANA	
POTENCIAR EL MEDIO NATURAL	
CREACIÓN DE UNA MALLA DE REDES INTERCONECTADAS	
FACILITAR LA IMPLANTACIÓN DE NUEVOS MOTORES ECONÓMICOS	
MEJORA DE LA RED DE INFRAESTRUCTURAS Y MOVILIDAD	



SUELO URBANO

- Suelo urbano
- ATU en suelo urbano

SUELO RÚSTICO

- ATU en suelo rústico

SUELO RÚSTICO COMÚN

- Zona de Interés General
- Suelo rústico

SUELO RÚSTICO ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR LEGISLACIÓN SECTORIAL

- Domínio Público Adyacente de carreteras
- Domínio Público Hidráulico y Zona de Servidumbre de cauce sin deslindar
- Vía Pecuaria no Deslindada

SUELO RÚSTICO PRESERVADO POR LA EXISTENCIA ACREDITADA DE RIESGOS

- Zona de inundabilidad de los cauces

SUELO RÚSTICO PRESERVADO POR ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y/O TERRITORIAL

- Plan Especial de Protección del Medio Físico (PEPMF)
- Zona de Interés Natural: Conectividad Ecológica

SISTEMAS GENERALES DOTACIONES

- Equipamientos comunitarios
- Espacios libres

REDES

- Redes



4.4. DEFINICIÓN DE LAS ZONAS HOMOGÉNEAS EN SUELO URBANO

4.4.1. Establecimiento de las zonas de suelo urbano

El conjunto urbano de Lora de Estepa corresponde en su totalidad a un uso global residencial a la excepción del suelo productivo situado al noreste. Para cada zona de suelo urbano se definirá un uso global, edificabilidad global, la densidad y un ratio dotacional que permitirán establecer las cesiones de las futuras Actuaciones de Transformación Urbanística.

- Zona 01 Casco antiguo. Corresponde a la zona central del núcleo con una morfología y una tipología de carácter tradicional bastante homogénea
- Zona 02 Zona norte. Desarrollo urbano de baja densidad de la segunda mitad del siglo XX, edificado sobre el parcelario agrario de huertas de gran tamaño.
- Zona 03 Zona sur. Responde a un desarrollo urbano de principios del XXI, estructurado sobre el parcelario reticular con viviendas de baja densidad.
- Zona 04 Urbanización San Miguel. Corresponde a un enclave aislado del núcleo con viviendas de baja densidad.
- Zona 05 Actividades económicas. Desarrollo de suelo industrial localizados en la cercanía de la autovía.

4.4.2. Regulación de los usos en suelo urbano

Para fomentar la diversidad funcional del núcleo urbano y promover la multifuncionalidad y la mezcla de usos, se establecerán compatibilidades de uso con el residencial.

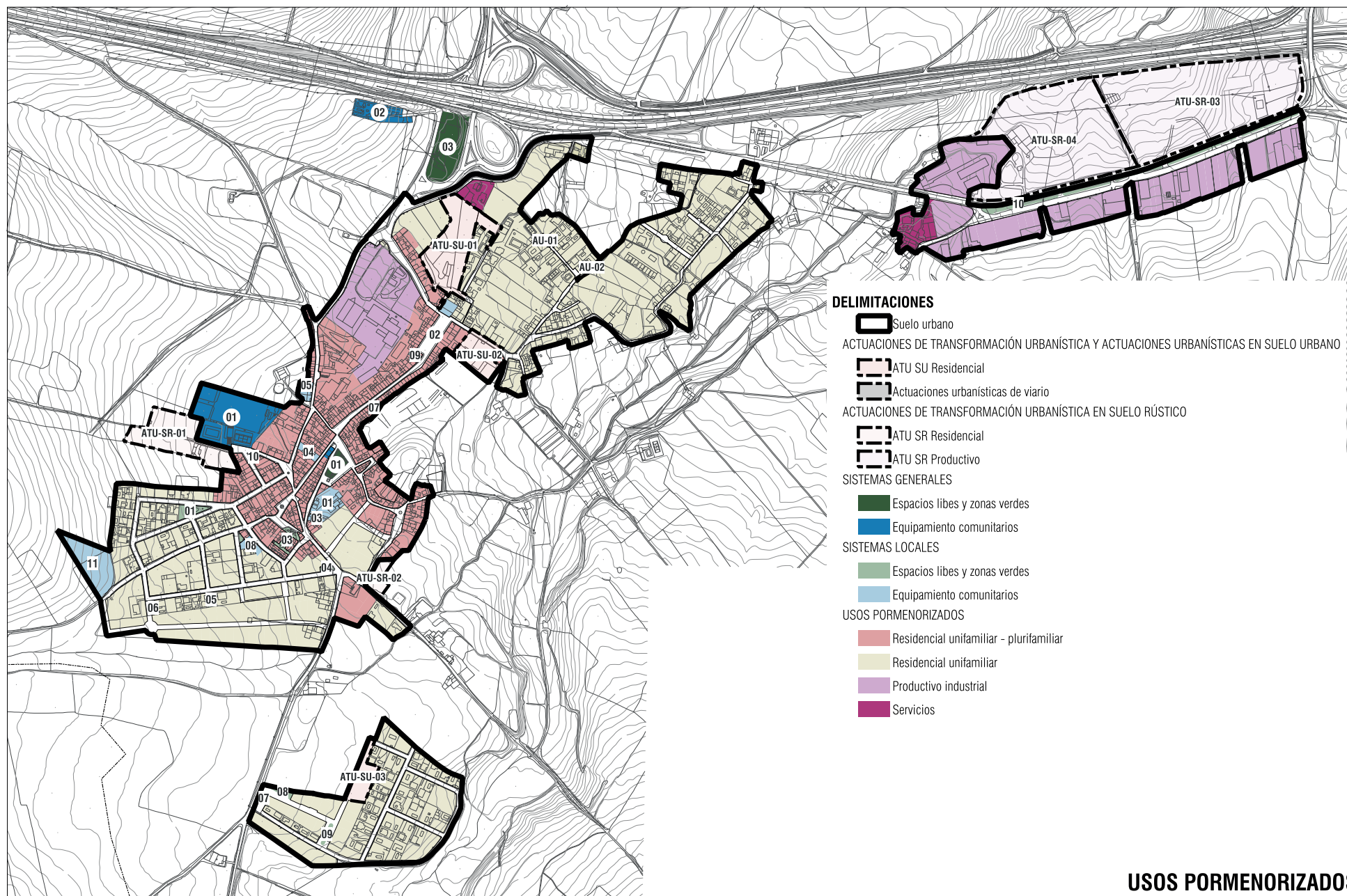
El PBOM definirá el uso pormenorizado de cada zona y las reglas de la compatibilidad de usos con el objetivo de mantener la flexibilidad en cuanto a la instalación de actividades comerciales y terciarias, pero regulando los usos agropecuarios y el industrial de pequeña escala, de manera que se respete la imagen urbana característica de Lora de Estepa y su calidad ambiental.

Dichos usos serán los permitidos para la totalidad del ámbito, siendo compatibles los usos dotacionales para fomentar nuevas centralidades urbanas y los usos turísticos e incompatibles los usos productivos de mayor escala por ser inadecuados su convivencia con los usos pormenorizados predominantes.

El PBOM definirá por tanto los usos de cada zona y las reglas de la compatibilidad de usos en su normativa con el objetivo de mantener la flexibilidad en cuanto a la instalación de actividades comerciales y terciarias, para enriquecer el tejido urbano y impulsar la vida urbana.

ALINEACIÓN CON LOS OBJETIVOS TEMÁTICOS DEL PBOM

MEJORA DE LA CALIDAD URBANA	
POTENCIAR EL MEDIO NATURAL	
CREACIÓN DE UNA MALLA DE REDES INTERCONECTADAS	
FACILITAR LA IMPLANTACIÓN DE NUEVOS MOTORES ECONÓMICOS	
MEJORA DE LA RED DE INFRAESTRUCTURAS Y MOVILIDAD	



USOS PORMENORIZADOS

4.5. NORMATIVA DE EDIFICACIÓN

La normativa de edificación debe contemplar las siguientes determinaciones:

- Condiciones generales: de parcela, situación y forma de los edificios; morfológicas y tipológicas; estéticas, de calidad e higiene; de infraestructuras y servicios de los edificios; condiciones ambientales y otras condiciones análogas a las anteriores.
- Ordenanzas de edificación por uso pormenorizado y/o tipología.

Respecto a las condiciones generales, la propuesta de ordenación del PBOM prevé, partiendo de la normativa vigente, revisar las determinaciones principales relativas al tamaño de parcela, ocupación, altura, etc, con el objetivo de conservar la morfología y tipologías existentes. Por otro lado se plantearán nuevas tipologías residenciales para responder a las necesidades del municipio y se añadirán condiciones de accesibilidad y sostenibilidad para mejorar la calidad de vida de sus habitantes.

En resumen, la propuesta de normativa de edificación para el suelo urbano de Lora de Estepa, tiene como objetivo construir una ciudad adaptada a los criterios actuales de sostenibilidad y accesibilidad y permitir una mejor regeneratividad del núcleo para que el conjunto urbano se recicle sobre sí mismo.

ALINEACIÓN CON LOS OBJETIVOS TEMÁTICOS DEL PBOM

MEJORA DE LA CALIDAD URBANA	
POTENCIAR EL MEDIO NATURAL	
CREACIÓN DE UNA MALLA DE REDES INTERCONECTADAS	
FACILITAR LA IMPLANTACIÓN DE NUEVOS MOTORES ECONÓMICOS	
MEJORA DE LA RED DE INFRAESTRUCTURAS Y MOVILIDAD	

4.6. DELIMITACIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS

4.6.1. Establecimiento de actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano

En cuanto a las Áreas de Transformación Urbanística en suelo urbano, el Avance de este PBOM mantiene los ámbitos delimitados en el planeamiento vigente, conforme al punto a) 2º de la “Disposición transitoria primera. Aplicación de la Ley tras su entrada en vigor.” de la LISTA:

“...

2.ª Los ámbitos de suelo urbano no consolidado del planeamiento general vigente tendrán el régimen que se establece en esta Ley para la promoción de actuaciones de transformación urbanística delimitadas sobre suelo urbano o, en su caso, el de las actuaciones urbanísticas.

...”

La propuesta de ordenación prevé conservar los tres suelos urbanos no consolidados existentes en el planeamiento vigente e incluirlos en Actuaciones de Transformación Urbanística

- ATU-SU-01: correspondiente al área clasificada como ARI-01 en el planeamiento vigente, situada en la calle Huertas Partido Alto, permitiría estructurar una zona de parcelas de formas irregulares y crear viarios de conexión con las calles colindantes. Se prevé un uso residencial de baja densidad similar la zona urbana en el cual se encuentra.
- ATU-SU-02: correspondiente al sector ARI-03 del PGOU vigente, se encuentra en la calle Huertas Partido Bajo y pretende ordenar una parcela de gran tamaño situada a la cercanía del centro tradicional del núcleo y lindante con el suelo rústico.
- ATU-SU-03: correspondiente al área clasificada como ARI-02 en el planeamiento vigente. Se trata de un suelo de pequeñas dimensiones situado en la urbanización San Miguel. Su desarrollo permitiría crear un vial de circunvalación de la urbanización. Se prevé para dicho suelo un uso residencial de baja densidad propio a la zona.

Respecto a las actuaciones sobre el sistema viario se conservan solo dos de las previstas por el planteamiento vigente:

- AU-01: corresponde a la antigua AUNI-01. Dicha actuación permite la ampliación de la calle del Agua para mejorar la accesibilidad de las parcelas localizadas al final de dicho vial.
- AU-02: corresponde a la antigua AUNI-013. Dicha actuación permite la ampliación de la calle del Agua hacia el noreste para facilitar el acceso a las parcelas colindantes.

4.6.2. Establecimiento de Actuaciones de Transformación Urbanística en suelo rústico

Respecto a la posibilidad de nuevos crecimientos conforme a los artículos 25 y 31 de la LISTA, se propone la delimitación de 4 Actuaciones de Transformación Urbanística en suelo rústico:

Actuación de Transformación Urbanística 1 (ATU-SR-01):

Se planta en la cercanía del complejo deportivo y a continuad de la trama urbana reciente en la zona de mayor capacidad para acoger crecimientos urbanos, la creación de una actuación de transformación urbanística de uso global residencial, con una edificabilidad y densidad similar a la colindante para permitir la creación de nuevas tipologías de viviendas en el municipio. El planeamiento vigente plantea para dicha zona un suelo urbanizable de mayor amplitud que se ha considerado necesario reducir en superficie para mejorar su viabilidad urbanística.

Actuación de Transformación Urbanística 2 (ATU-SR-02):

Se propone el desarrollo de una pequeña bolsa de uso global residencial situada al sur del núcleo en la calle la Unión en prolongación del suelo urbano. Este suelo permitirá a nivel morfológico finalizar el frente urbano de dicha calle y a nivel tipológico la implantación de nuevas viviendas unifamiliares de baja densidad similares al tejido urbano colindante.

Actuación de Transformación Urbanística 3 (ATU-SR-03):

Se propone la creación de un ámbito de suelo productivo al noreste del núcleo, en prolongación del suelo productivo existente, con la creación naves de mediana dimensión para uso industrial de distinto índole y así dar respuesta a la demanda actual de los empresarios locales y potenciar la actividad económica del municipio, estando este suelo en una posición estratégica en relación con la autovía A-92.

Actuación de Transformación Urbanística 4 (ATU-SR-04):

Se prevé la creación de otro suelo de uso global productivo colindante al la ATU-SR-03 con el objetivo de completar la demanda de dicho uso muy necesaria para Lora de Estepa.

El PBOM establecerá la delimitación de dichas ATUs conforme a los artículos 25 y 26 de la LISTA.

ALINEACIÓN CON LOS OBJETIVOS TEMÁTICOS DEL PBOM

MEJORA DE LA CALIDAD URBANA	
POTENCIAR EL MEDIO NATURAL	
CREACIÓN DE UNA MALLA DE REDES INTERCONECTADAS	
FACILITAR LA IMPLANTACIÓN DE NUEVOS MOTORES ECONÓMICOS	
MEJORA DE LA RED DE INFRAESTRUCTURAS Y MOVILIDAD	

4.7. DEFINICIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y LOCALES

4.7.1. Definición de los sistemas generales

El avance del PBOM considera los equipamientos existentes establecidos en el planeamiento vigente como sistemas generales (Piscina y polideportivo municipal, cementerio y Ayuntamiento) y recoge como sistema local los equipamientos de menor envergadura. Para dichos equipamientos se establecerán directrices y normativa relacionadas con la accesibilidad universal, la eficiencia energética, etc.

De igual modo, se establecen 3 sistemas generales de espacios libres (Parque arqueológico, plaza España y plaza Andalucía), los demás espacios serán considerados como locales a ser pequeñas área de juego infantil o zonas de descanso.

El PBOM propone una mejora cuantitativa y cualitativa de la red de espacios libres del municipio al recualificar los espacios existentes creando un sistema de espacios libres unidos entre sí y enlazados con los elementos naturales próximos al núcleo.

4.7.2. Definición de la malla urbana

El artículo 78 del Reglamento General de la LISTA, en su punto 2 estipula que el PBOM debe definir el nivel dotacional, nivel de espacio verde urbano y los aparcamientos públicos. El PBOM mediante documentación gráfica definirá las alineaciones y las rasantes y establecerá el trazado y las características de la red viaria, con distinción de la peatonal, ciclista y la destinada al tráfico motorizado. Se incluirán las delimitaciones de las zonas de aparcamientos y el diseño detallado de zonas con necesidades específicas.

De este modo, el conjunto del suelo urbano, tendrá definido las características del espacio público para sus distintas movilidades y ocupación haciendo hincapié en la accesibilidad y el disfrute de dicho espacio para la estancia y el ocio y con el objetivo de fomentar la movilidad activa que redundará en la mejora de la salud de los vecinos.

Con el mismo objetivo se fijará las alineaciones, superficies y características de las dotaciones de la red de espacios libres y zonas verdes y de equipamientos comunitarios. Se hará hincapié en la renaturalización de las zonas verdes y del conjunto del sistema viario con un especial cuidado para las zonas situadas en los accesos y entornos de los equipamientos. Se pretende así recualificar los espacios públicos para fomentar la cohesión social.

Para ello además de proponer una acción urbanística conjunta sobre el sistema viario, propone la mejora de la movilidad estructural mediante la creación de un vial entre el camino de Casariche y la Huertas Partido Bajo que permitirá la circunvalación del núcleo de manera más ágil eliminando tráfico rodado de la calle San Miguel y reduciendo los recorridos en la zona sureste del conjunto urbano.

Por otro lado a nivel de movilidad activa, se pretende la mejora sustancial de la conexión con la urbanización San Miguel mediante la creación de un viario de movilidad ciclable y peatonal paralelo a la vía pecuaria que permitirá unir la urbanización con el resto del núcleo.

El objetivo del PBOM es crear una red estructurante de los elementos generadores de vida urbana que conforman la organización funcional del núcleo urbano con el objetivo de generar dinámicas de proximidad entre los servicios urbanos y las personas.

ALINEACIÓN CON LOS OBJETIVOS TEMÁTICOS DEL PBOM

MEJORA DE LA CALIDAD URBANA	
POTENCIAR EL MEDIO NATURAL	
CREACIÓN DE UNA MALLA DE REDES INTERCONECTADAS	
FACILITAR LA IMPLANTACIÓN DE NUEVOS MOTORES ECONÓMICOS	
MEJORA DE LA RED DE INFRAESTRUCTURAS Y MOVILIDAD	

4.8. NORMATIVA DE URBANIZACIÓN

La propuesta del PBOM plantea una normativa de urbanización que regula mediante ordenanzas de urbanización el viario (ciclista, rodado y peatonal), el aparcamiento, los espacios libres y zonas verdes. El objetivo principal de esta normativa es organizar el suelo urbano como un espacio accesible y amable que permita el disfrute de los espacios públicos y a la vez fomente una movilidad activa. Se introducirán criterios bioclimáticos, accesibilidad universal y de igualdad de género y oportunidades, fomentando un reparto equilibrado de espacio destinado a la movilidad motorizada y no motorizada. Se establecerán espacios peatonales y zonas de aparcamientos que faciliten la accesibilidad a los equipamientos a las personas dependientes y los visitantes de municipio colindantes. Se fomentará la renaturalización de los espacios libres del núcleo y su conexión con el territorio.

ALINEACIÓN CON LOS OBJETIVOS TEMÁTICOS DEL PBOM

MEJORA DE LA CALIDAD URBANA	
POTENCIAR EL MEDIO NATURAL	
CREACIÓN DE UNA MALLA DE REDES INTERCONECTADAS	
FACILITAR LA IMPLANTACIÓN DE NUEVOS MOTORES ECONÓMICOS	
MEJORA DE LA RED DE INFRAESTRUCTURAS Y MOVILIDAD	

BLOQUE 5. DIRECTRICES DE PROTECCIÓN

5.1. DIRECTRICES DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

Este apartado presenta los distintos ámbitos del termino municipal que necesitan una especial protección por su valor ambiental exponiendo para cada uno la línea de actuación planteada para el PBOM para su protección y conservación.

5.1.1. Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Sevilla. Disposición Adicional Séptima de la LISTA

El Catálogo de Espacios y Bienes protegidos de la provincia de Sevilla del PEPMF incluye el siguiente espacio con protección especial compatible pertenecientes al Término Municipal de Lora de Estepa localizado en el límite sureste:

Complejo Serrano de Interés Ambiental CS-22 “Sierra Becerrero”

LINEA DE ACTUACIÓN

En este espacio son de aplicación, además de la normativa del planeamiento vigente en el municipio, las Normas Generales del Título 11 del Plan Especial de Protección del Medio Físico, y la Norma Particular 37, relativa al nivel de protección especial y a la calificación de Complejos Serranos de Interés Ambiental.

En relación con los espacios protegidos del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Sevilla, durante la fase de actos preparatorios de la redacción del Plan Básico, se realizó la oportuna consulta (artículo 76 LISTA) a la Administración competente, obrando en el expediente administrativo contestación de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda (Delegación Territorial en Sevilla), de fecha 13/03/2024, que remite información georreferenciada de dicho espacio.

5.1.2. Red Natura 2000

La Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres, define como tipos de hábitat naturales de interés comunitario a aquellas áreas naturales y seminaturales, terrestres o acuáticas, que, en el territorio europeo de los Estados miembros de la UE:

- Se encuentran amenazados de desaparición en su área de distribución natural, o bien

- Presentan un área de distribución natural reducida a causa de su regresión o debido a que es intrínsecamente restringida, o bien

- Constituyen ejemplos representativos de una o de varias de las regiones biogeográficas de la Unión Europea.

De entre ellos, la Directiva considera tipos de hábitat naturales prioritarios a aquéllos que están amenazados de desaparición en el territorio de la Unión Europea y cuya conservación supone una responsabilidad especial para la UE.

Dentro de los límites del término municipal de Lora de Estepa, se localizan tres Hábitats de Interés Comunitario (HIC), ninguno prioritario, según la información manejada en REDIAM.

- HIC 5330-2 : **Arbustadas termófilas mediterráneas (Asparago-Rhamnion)**
- HIC 8210 : **Pendientes rocosas calcícolas con vegetación casmofítica.**
- HIC 6310-0: **Dehesas perennifolias de Quercus spp.**

LINEA DE ACTUACIÓN

Con el objetivo de preservar dichas zonas de Hábitats de Interés Comunitario se ha tomado en cuenta su localización en el momento de establecer las delimitaciones de las distintas categorías de suelos rústicos.

5.1.3. Vías pecuarias

El inventario de vías pecuarias, lugares asociados y tramos deslindados establece para Lora de estepa las siguientes vías pecuarias:

CÓDIGO VÍA	NOMBRE	ESTADO LEGAL	ANCHURA LEGAL (m)	LONGITUD (m)
41054001	Cañada Real de Pedrera	Clasificada	72,22	362,10
41054002	Vereda de Écija	Clasificada	20,89	2726,45
41054003	Vereda de Sierra de Yeguas	Clasificada	20,89	3762,85
41054004	Vereda de Lora	Clasificada	20,89	979,77
41054005	Colada del Grajo	Clasificada	20	2205,04

Vías Pecuarias del municipio de Lora de Estepa. Fuente: REDIAM.

LINEA DE ACTUACIÓN

El Plan incorporará la legislación sectorial relativa a las vías pecuarias y favorecerá la tramitación de las vías pendientes de deslinde. Por otro lado se pondrán en valor estos ejes, integrándolos en una red de espacios libres líneas que estructura el territorio y conecta el espacio urbano y el espacio natural.

5.2. DIRECTRICES DE GESTIÓN SOSTENIBLE DE LOS RECURSOS NATURALES

Este apartado presenta los distintos recursos naturales del termino municipal que necesitan una especial protección por su valor ambiental exponiendo para cada uno la línea de actuación planteada para el Plan para su gestión sostenible.

5.2.1. Aguas

5.2.1.1. Dominio Público Hidráulico

Ninguno de los arroyos del municipio de Lora de Estepa se encuentra entre los cauces estudiados en los MAPAS de Peligrosidad y de Riesgo de Inundación para el período de planificación hidrológica 2021-2027 elaborados por la Dirección General de Planificación y Recursos Hídricos conforme a los contenidos previstos en los artículos 8 y 9 del Capítulo III del Real Decreto 903/2010, de 9 de julio, y los criterios establecidos al respecto por el Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico. Por lo tanto, no existe ningún Dominio Público Hidráulico deslindado administrativamente en la actualidad, aunque en el Sistema Nacional de Cartografías de Zonas Inundables (SNCZI) constan dos tramos de cauces del municipio entre los nuevos tramos en estudio para la delimitación del dominio público hidráulico y las zonas inundables y la actualización de los mapas de peligrosidad y riesgo de inundación del segundo ciclo de la Directiva 2007/60 de Evaluación y Gestión de Riesgo de Inundación en todas las Demarcaciones Hidrográficas.

Dichos tramos están recogidos en el Inventario de tramos con estudios del Sistema Nacional de Cartografías de Zonas Inundables (SNCZI) del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico según el “Estudio de inundabilidad en relación con la ordenación urbanística propuesta en el Plan General de Lora de Estepa” de Diputación de Sevilla.

ESTUDIO	TRAMO	CAUCE
11699	11699-1	ARROYO DE LA FUENTE DE SANTIAGO
	11699-2	SIN NOMBRE

LINEA DE ACTUACIÓN

El Plan además de recoger la legislación específica sobre Dominio Público Hidráulico, favorecerá el deslinde de los arroyos principales del municipio.

5.2.1.2. Plan Hidrológico

El Plan Hidrológico de la demarcación hidrográfica del Guadalquivir (2022-2027) en vigor según Real Decreto 35/2023, de 24 de enero, publicado en BOE núm. 35, de 10 de febrero de 2023, con entrada en vigor el 11 de febrero, recoge un inventario de zonas protegidas con arreglo a lo establecido en el artículo 99 bis del Texto Refundido de la Ley de Aguas.

El municipio de Lora de Estepa se encuentra afectado por una de las zonas declaradas vulnerables a la contaminación por nitratos según Decreto 36/2008 (modificado por Orden/23/Nov/2020):

Código y nombre de la Zona de protección: ES050ZPROTZVULANDA05. Vega de Antequera y Archidona.

Código Zona Vulnerable: ES61_ZONA5

LINEA DE ACTUACIÓN

El Plan además de recoger la legislación específica del Plan Hidrológico, establecerá directrices para el desarrollo de sistemas urbanos de drenaje sostenible (SUDS) que se basan en disminuir los caudales punta aportados a red mediante distintos mecanismos combinados de infiltración y retención.

5.3. DIRECTRICES DE PROTECCIÓN DEL PAISAJE

El paisaje es considerado una de la característica fundamental de un territorio. En un municipio como Lora de Estepa, el valor principal del paisaje proviene de los sistemas agropecuarios tradicionales en suelo rústico y de las características históricas de su núcleo urbano.

Los valores paisajísticos se instauran en función de criterios de visibilidad que se establecen según distintas escalas de cercanía. Para proteger el paisaje es por tanto necesario contemplar distintos puntos de vista sobre un mismo espacio y prever distintos tipos de protección en función de estos.

Se trata por tanto de preservar la calidad del paisaje en si mismo y también su percepción. Existen distintos tipos de ámbitos que necesitan una especial atención:

El paisaje rural en sí mismo, formado por los sistemas agropecuarios que debe conservar sus valores tradicionales según su tipo de uso, el relieve en el cual se ubica y los puntos de vista que podemos tener sobre este.

En el suelo rustico pueden existir construcciones o instalaciones que requieren un especial cuidado en su implantación ya que pueden suponer conformar elementos discordantes en el perfil paisajístico.

Por otro lado, los bordes urbanos suponen un espacio de transición delicado entre el suelo rural y el conjunto construido. Estos deben ser considerados como elementos principales de protección al ser las fachadas del núcleo urbano. Es necesario su puesta en valor como tal y cuidar su transformación ya que esta puede tener un gran impacto en la imagen general del municipio.

Por último, la creación de nuevos crecimientos puede provocar cambios radicales en la configuración del paisaje. Es por tanto necesario establecer directrices encaminadas a la protección de los paisajes existentes y que los nuevos crecimientos tengan el menor impacto posible.

LINEA DE ACTUACIÓN

El Plan establece una nueva categoría de suelo preservado y dos subcategorías de suelo rústico común: Zona de Interés General y el Suelo Rústico Común en base a los distintos tipos de paisajes del municipio con el objetivo de mantener el carácter de los mismos y las condiciones de visibilidad de cada uno, poniendo en valor los elementos relevantes de patrimonio cultural.

El Plan establecerá directrices, normas y recomendaciones para las construcciones e instalaciones en suelo rústico, garantizado su implantación en el ambiente rural y evaluando su impacto visual en el paisaje a varias escalas (cercana y lejana). Será necesario la utilización de pantallas vegetales para limitar el impacto de los elementos de mayor amplitud facilitando así su implantación en el territorio. De igual modo se establecerán criterios estéticos para que las edificaciones respeten el carácter tradicional del entorno.

El Plan establecerá una normativa específica para la implantación de placas fotovoltaicas con el objetivo de controlar su implantación y su impacto visual en el paisaje.

Respecto al paisaje urbano, el Plan mediante directrices paisajística fomentará la protección del paisaje peri-urbano y la eliminación de los elementos discordantes en los bordes urbanos. Se velará por la preservación de la imagen tradicional del núcleo y se fomentará la conservación de los paisajes del entorno así como su puesta en valor mediante medida que estructuran la relación rural/urbano.

De igual modo se plantearán directrices de impacto visual para los nuevos desarrollos urbanísticos relacionados con la topografía, la vegetación y las condiciones estéticas de las edificaciones.

5.4. DIRECTRICES DE PROTECCIÓN CULTURAL

El PGOU de Lora de Estepa vigente en la actualidad cuenta con un catálogo de bienes protegidos que incluye los elementos incluidos en el Sistema de Información del Patrimonio Histórico Andaluz (SIPHA), distinguiendo entre los que están recogidos como bienes de interés cultural y el resto, organizados según su caracterización (arquitectónica, etnológica, arqueológica, arquitectónica/etnológica y arquitectónica/arqueológica).

LINEA DE ACTUACIÓN

El PBOM revisa dicho catálogo con el objetivo de matizar grados de protección de los elementos arquitectónicos y etnológicos incluidos en este.

Para los elementos catalogados de carácter arqueológico, se prevén directrices, normas y recomendaciones encaminadas a la protección, conservación y documentación de los mismos. Se regulará las excavaciones y prospecciones, priorizando el mantenimiento de los restos arqueológicos y evitando su alteración. Será necesario presentar una documentación exhaustiva al Ayuntamiento para cualquier intervención en las zonas delimitadas.

Para los elementos catalogados de carácter arquitectónico y etnológico se establecerán directrices, normas y recomendaciones vinculadas a la restauración, renovación y rehabilitación de los espacios edificados para que dichos bienes conserven sus características morfológicas y tipológicas. También se velará a la protección de su entorno y de su espacio no construido con el objetivo de preservar los elementos naturales de interés.

Para reforzar esta protección, se plantea la incorporación de criterios estéticos en la normativa general de edificación. Esta medida permitirá mantener el carácter tradicional del núcleo urbano, respetando las tipologías arquitectónicas propias de la zona. Del mismo modo, mediante un modelo de desarrollo sostenible del espacio público, se contempla la protección y conservación de los elementos urbanos que configuran la identidad del núcleo.

BLOQUE 6. CRITERIOS DE URBANISMO INCLUSIVO

6.1. INTRODUCCIÓN

En la actualidad, cuando se formula la redacción de un Plan es necesario que este en acorde no solo con las leyes urbanísticas sino también con los objetivos de desarrollo sostenible y las directrices de la agenda 2030. Que hablemos de un de ámbito rural o el ámbito urbano es necesario establecer criterios de urbanismo inclusivo que atiendan a los conceptos de: accesibilidad, diversidad, género, seguridad y uso equitativo de la ciudad, para salvaguardar el bienestar de la población y reducir las desigualdades.

6.2. MARCO LEGAL

Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, establece en su Artículo 31.3. Políticas urbanas, de ordenación territorial y vivienda:

“...

1. Las políticas y planes de las Administraciones públicas en materia de acceso a la vivienda incluirán medidas destinadas a hacer efectivo el principio de igualdad entre mujeres y hombres.

Del mismo modo, las políticas urbanas y de ordenación del territorio tomarán en consideración las necesidades de los distintos grupos sociales y de los diversos tipos de estructuras familiares, y favorecerán el acceso en condiciones de igualdad a los distintos servicios e infraestructuras urbanas.

...”

Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía. (LISTA), establece en su Artículo 3. Actividades y fines de la ordenación territorial y urbanística:

“...

2. Son fines de la ordenación urbanística:

e) Integrar el principio de igualdad de género, teniendo en cuenta las diferencias entre mujeres y hombres en cuanto al acceso y uso de los espacios, infraestructuras y equipamientos urbanos, y garantizando una adecuada gestión para atender a las necesidades de mujeres y hombres en las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística.

...”

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, establece en sus artículos 79 y 85:

“Artículo 79. Criterios generales para la ordenación urbanística.

“...

5. Los instrumentos de ordenación urbanística, conforme al artículo 3.2 de la Ley, integrarán los principios de igualdad de género, de igualdad de oportunidades y de accesibilidad universal, incorporando en los mismos el interés superior del menor, la perspectiva de la familia y las necesidades de la tercera edad. A estos efectos, conforme al alcance del instrumento de ordenación, incluirán:

a) La identificación de los puntos del espacio público urbano con condiciones de accesibilidad deficientes o que representan un riesgo y las propuestas para su corrección.

b) La identificación de las necesidades de la población con perspectiva de género y por franjas de edad, al objeto de establecer los usos de las dotaciones que ésta demande.

...”

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

“...

Los procesos participativos se diseñarán y analizarán teniendo en consideración los principios de igualdad de género, de igualdad de oportunidades, protección de la familia y de la tercera edad, y de accesibilidad universal al objeto de integrar en los instrumentos de ordenación los fines que se establecen en el artículo 3.2 de la Ley.

...”

6.3. CRITERIOS DE ACCESIBILIDAD

Promover el diseño universal

Garantizar que los entornos urbanos sean accesibles para todas las personas, independientemente de sus habilidades físicas, sensoriales o cognitivas.

Fomentar edificios y espacios públicos accesibles

Establecer directrices para que los espacios públicos y los edificios públicos sean accesibles para personas con cualquier tipo de discapacidad, mediante la eliminación de barreras arquitectónicas.

Garantizar el diseño inclusivo de las zonas públicas.

Plantear criterios de diseño para los futuros espacios libres para responder a las necesidades de las personas que las usan (menores, jóvenes, mayores, personas con movilidad reducida).

Establecer una accesibilidad inclusiva

Favorecer la transformación de los espacios dotacionales para facilitar su uso para las personas mayores, las mujeres, los niños y niñas y las personas en riesgo de exclusión social.

Establecer una movilidad inclusiva

Reducir o contener el tráfico motorizado en el diseño urbanístico, de forma que se fomente el uso del transporte ciclable y peatonal o el transporte colectivo, y se atienda a los objetivos protección de la salud.

Favorecer una circulación peatonal inclusiva

Establecer directrices para el diseño de los viarios urbanos que permitan una circulación peatonal de calidad.

Fomentar el transporte ciclable

Establecer directrices para el diseño de pistas ciclables que permitan una circulación en bici de calidad.

Fomentar el transporte público inclusivo

Favorecer la implantación de un sistema de transporte público accesible, con vehículos adaptados y paradas frecuentes y en puntos estratégicos, elaborados desde las necesidades de cualquier discapacidad.

6.4. CRITERIOS DE DIVERSIDAD Y GENERO

Implantar un modelo de ciudad que tome en cuenta el bienestar de la población en especial el de las personas mayores, las mujeres, la infancia y las personas en riesgo de exclusión social

Estudiar pormenorizadamente las características de las poblaciones para realizar propuestas urbanísticas en acorde con sus necesidades. Identificar posibles zonas urbanas donde residan personas en riesgos de exclusión social y marcar estrategias para su inclusión urbana.

En el entorno próximo a las viviendas es donde se deben realizar la mayoría de las tareas cotidianas para el desarrollo de la vida de las personas y como el espacio inmediato de las personas dependientes (niños, niñas, mayores y personas con problemas de salud). Se propone distribuir los espacios libres, servicios y equipamientos cotidianos de manera que los residentes puedan acceder a pie a los espacios públicos donde relacionarse y sociabilizar.

Además, este modelo de ordenación contribuye al desarrollo sostenible ya que el modelo de ciudad óptimo para el desarrollo de la vida cotidiana se basa en la proximidad espacio temporal, es decir, aquella movilidad que prioriza los desplazamientos peatonales y accesibles para conectar las actividades. Además, este modelo apuesta por la autonomía de las personas para el uso de los diferentes espacios y por la vitalidad de las calles para que las personas las utilicen e interactúen entre sí.

Generar un municipio que palié las desigualdades urbanísticas

Identificar y plantear la mejora de las zonas deterioradas mediante instrumentos de planeamiento de menor escala y apoyar su gestión urbanística. Normalmente estas zonas suelen ser las que cuentan con menores servicios y dotaciones y con problemas de accesibilidad, lo que incide principalmente en la movilidad de los cuidados que afecta principalmente a mujeres, ya que suelen ser las principales cuidadoras, y personas dependientes (ancianos, niños, etc).

Garantizar que el municipio cuente con todas las infraestructuras necesarias para facilitar las actividades de la vida cotidiana de su población

Identificar las infraestructuras necesarias para hacer frente a las necesidades de la población y en particular de las mujeres.

Garantizar el diseño inclusivo de las zonas públicas.

Identificar las necesidades de transformación de los espacios urbanos existentes y plantear criterios de diseño para los futuros espacios libres para responder a las necesidades de las personas que las usan (menores, jóvenes, mayores, personas con movilidad reducida).

Planificar la creación de usos residenciales

Planificar los desarrollos residenciales para que tomen en cuenta las necesidades específicas de las mujeres y que fomenten la creación de viviendas asequibles y diversas adaptadas a diferentes patrones familiares.

Promover los usos compatibles

Favorecer el diseño de entornos urbanos con usos mixtos, donde vivienda, trabajo y servicios estén integrados de manera equitativa con el objetivo de reducir las distancias en los trayectos diarios y promover la movilidad sostenible.

6.5. CRITERIOS DE SEGURIDAD

Garantizar la seguridad en los desplazamientos urbanos

Establecer medidas para el acondicionamiento de los espacios y calles urbanas e interurbanas que interconectan los equipamientos, las residencias o las zonas de actividad. La mezcla de usos favorece la implantación de actividades en las zonas residenciales, lo que favorece la vitalidad, la vigilancia y la seguridad de las calles.

Garantizar la seguridad en los espacios urbanos

Establecer las condiciones y el diseño de los espacios públicos para que los ciudadanos puedan utilizarlos de manera autónoma y libre.

Garantizar una iluminación adecuada del espacio público

Establecer sistemas de iluminación que se adapten al flujo peatona y contribuya al control visual y la percepción de seguridad.

6.6. CRITERIOS DE USO EQUITATIVO DE LA CIUDAD

Garantizar el acceso a los servicios urbanos

Garantizar que todos los individuos tengan igualdad de oportunidades para acceder y disfrutar de los recursos, servicios y espacios urbanos mediante la eliminación de las barreras físicas, sociales, económicas y culturales que puedan limitar el acceso y la participación de ciertos grupos en la vida urbana.

Garantizar el equilibrio dotacional en el municipio

Planificar los equipamientos y servicios del municipio de manera equitativa y en función de las necesidades propias de este, evitando la dispersión y el uso de vehículo privado para facilitar la vida cotidiana en particular de las mujeres y personas mayores, que son las más afectadas.

Promover la inclusión

Planificar la ciudad como un espacio inclusivo y diverso mediante la compatibilidad de uso, la diversidad morfológica y tipológica urbana

Favorecer el disfrute del espacio urbano

Establecer directrices para la creación o remodelación del espacio público para que se transforme en verdadero espacio de calidad ambiental y social para cualquier tipo de población.

BLOQUE 7. INCIDENCIA TERRITORIAL

7.1. INTRODUCCIÓN

El término municipal de Lora de Estepa que se sitúa en la zona oeste de la Sierra Sur sevillana, cuenta con una superficie es de 18,08 Km². Posee una forma bastante alargada y su perímetro es de 23.296m.

Linda en todo su perímetro con el término de Estepa, excepto su esquina noreste que linda con el municipio de Casariche. Lora de Estepa cuenta con un núcleo urbano situado en la parte central del municipio, en la zona oeste. Además, existe un suelo industrial desligado del núcleo principal entre las salidas 112 y 113 de la autovía A-92. Esta última atraviesa el municipio de este en oeste uniéndolo a pequeña distancia con Estepa y la Roda de Andalucía y a mayor escala con Sevilla, Antequera y Málaga. El otro eje viario del municipio es la carretera provincial SE-9215 que parte del enlace 112 de la autovía A-92 hacia el norte en dirección de La Salada.

El Plan establece directrices enfocadas a distintos aspectos del termino municipal que sirven de base para el desarrollo urbanístico del mismo. La regulación del suelo rústico, la protección del paisaje, la creación de una movilidad sostenible, organización de las redes de espacios libres y equipamientos, la planificación residencial y la actividad económica, son elementos que afectan directamente al municipio de Lora de Estepa pero tiene una influencia más allá de su perímetro territorial. Es necesario que exista un consenso urbanístico entre el conjunto de municipios colindantes para que estos desarrollen políticas urbanísticas paralelas y complementarias para no haya desacordes entre normativas y que se genere una ordenación territorial conjunta.

Es por tanto necesario analizar los aspectos más relevantes del plan para ver las posibles interacciones existentes con los municipios colindantes.

7.2. SUELO RÚSTICO

La casi totalidad del perímetro del termino municipal de Lora de Estepa es de carácter rústico. En la actualidad no existen incompatibilidades urbanísticas con la normativa de dichos suelos de los planeamientos vigentes de los municipios colindantes, sin embargo sería útil consensuar una normativa común para la protección paisajística de ciertos espacios de calidad ambiental.

La normativa de suelo rústico del Plan deberá incluir también directrices y normativa que impidan la formación de nuevos asentamientos en el municipio.

Por otro lado, sería interesante tener una política urbanística común respecto a la implantación de instalaciones de placas fotovoltaicas.

7.3. SUELO URBANO

El conjunto urbano principal del municipio de Lora de Estepa esta situado en el centro de municipio. No es colindante con ningún otro suelo urbano que pudiera contar con una normativa distinta, por lo que no existen condicionantes que tomar en cuenta al respecto.

7.4. USOS PRODUCTIVOS

La ampliación del suelo productivo previsto en este avance del PBOM, no tendrá un impacto relevante en la actividad económica del conjunto de municipios de la comarca ya que será principalmente de uso local para los vecinos de Lora de Estepa. Muchos municipios cercanos y sobre todo Estepa, cuentan ya con una zona de uso productivo municipal por lo que no supondrá ningún tipo de competencia entre municipios sino simplemente un complemento económico necesario para el municipio de Lora de Estepa. Sin embargo puede tener valor a escala territorial si dichos suelos son ocupados por usos productivos de mayor escala siendo este suelo productivo localizado en una posición estratégica en la cercanía de la A-92.

7.5. SISTEMAS DE COMUNICACIONES

En cuanto a comunicaciones, el término municipal está atravesado de oeste a este por la autovía A-92 (Sevilla a Almería por Granada) y por las carreteras provinciales:

- SE-9208 Ramal de La Salada a la A-92 (Lora de Estepa)
- SE-9212 Estepa a la A-8327 por El Portichuelo
- SE-9215 Acceso de la A-92 a Lora de Estepa

El resto del territorio se articula en torno a caminos vecinales y vías pecuarias que atraviesan el municipio.

La propuesta del avance no modifica sustancialmente los ejes viarios principales del municipio excepto en su diseño en el suelo urbano por lo que no generará ningún cambio en la movilidad a nivel territorial.

7.6. SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES

El Plan plantea la creación de una red de espacios libres verdes vinculados a las vías pecuarias y los caminos públicos. Esta red permitiría fomentar la actividad física, la movilidad no motorizada, conectar el núcleo con el territorio. Además de crear vínculos entre los elementos patrimoniales del municipio. Sería de interés su prolongación en los municipios colindantes.

7.7. SISTEMAS DE EQUIPAMIENTOS

Respecto a los equipamientos, Lora de Estepa depende a nivel educativo de otros municipios cercanos para las etapas de la ESO y del Bachillerato. A nivel sanitario, es también un municipio dependiente al solo contar con un consultorio. Es por tanto fundamental tomar en cuenta la evolución de la población y sus movimientos, sus actividades para crear una red dotacional municipio en acorde con sus necesidades y la de los municipios colindantes.

7.8. SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS

Las Infraestructuras del ciclo integral del agua están administradas por el consorcio de Aguas de Sevilla creada para gestionar los servicios hidráulicos de la provincia. Es por tanto necesario un desarrollo conjunto entre municipio para tener un servicio eficiente y equitativo para todos. Lo mismo ocurre con los servicios eléctricos y de telecomunicaciones.

BLOQUE 8. APROXIMACIÓN ECONÓMICA Y FINANCIERA

8.1. CONTEXTO LEGAL

La Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía establece en el punto 4 del Artículo 62. Contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística:

“...

4.º 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.

...”

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 establece en el punto 4 del 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.

...”

El apartado 3 del mismo artículo detalla las directrices sobre el contenido de dicha memoria:

“...

3. Al objeto de justificar su sostenibilidad y viabilidad económica, conforme a lo establecido respectivamente en los artículos 22.4 y 22.5 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y en el artículo 4.2.f) de la Ley, los instrumentos de ordenación urbanística detallada de las actuaciones de transformación urbanística incluirán:

a) Una memoria de sostenibilidad económica con el siguiente contenido:

1º. El impacto de las actuaciones urbanizadoras en las haciendas públicas afectadas mediante un análisis comparado entre los costes ocasionados por la implantación y el mantenimiento de los suelos dotacionales públicos, las infraestructuras y servicios técnicos necesarios o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes con relación a los ingresos públicos derivados de la ejecución urbanizadora y edificatoria que las actuaciones proporcionan.

2º. La suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

b) Una memoria de viabilidad económica con el siguiente contenido:

1º. Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.

2º. Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, la estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.

3º. El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido, en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación. El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de ésta, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.

4º. El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.

5º. La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.”

Según estipula la legislación vigente, el Plan debe ser por tanto un documento completo en el cual las decisiones urbanísticas deben ser avaladas a nivel financiero desde un enfoque sostenible que permitirá al municipio programar actuaciones viables que tendrán un impacto en las economías locales, provinciales y estatales. Sin embargo, en esta fase del Plan las determinaciones y directrices propuestas por el Avance solo incluye parámetros urbanísticos generales que no permiten establecer un estudio viable por lo que el contenido del Estudio Económico y Financiero debe aplazarse a la formulación del documento del Plan para su aprobación Inicial.

8.2. ACTUACIONES ESTRATÉGICAS PREVISTAS

Desde la propuesta desarrollada por este documento de Avance del Plan se proponen una serie de actuaciones fundamentales vinculadas a las alternativas de ordenación del municipio que es necesario detallar para ver el impacto económico y la gestión de cada una.

Son actuaciones urbanísticas que tienen repercusión a escala territorial y que no pueden ser asumidas solamente por las fuentes de financiación municipal sino que deben tener el apoyo económico de las distintas administraciones europeas, estatales, autonómicas y provinciales. Por otro lado se puede dar el caso de colaboración entre el sector privado y público. El Ayuntamiento, desde el inicio del plan, debe priorizar las gestiones necesarias para obtener los recursos necesarios para garantizar la ordenación y la ejecución de las actuaciones estratégicas previstas en este documento de Avance del Plan para poder alcanzar los objetivos propuestos para este nuevo modelo de ciudad.

Se añade a continuación un listado de las actuaciones previstas con su grado de prioridad y su posible financiación:

ACTUACIONES	PRIORIDAD	POSIBLE FINANCIACIÓN
ATU-SU-01	Alta	Inversión privada
ATU-SU-02	Alta	Inversión privada
ATU-SU-03	Alta	Inversión privada
AU-01	Baja	Administración local
AU-02	Baja	Administración local
Eje viario de circunvalación del núcleo	Alta	Administración local, provincial, autonómica
Eje de movilidad activa	Alta	Administración local, provincial, autonómica
ATU-SR-01	Alta	Inversión privada
ATU-SR-02	Media	Inversión privada
ATU-SR-03	Alta	Inversión privada
ATU-SR-04	Media	Inversión privada