



RESUMEN EJECUTIVO

RE

PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

Documento de Información y Diagnóstico, Avance y DIE

· LOS CORRALES ·

GARCÍA DE LOS REYES ARQUITECTOS ASOCIADOS, S.L.P.U. · www.gr-arquitectos.com

AYUNTAMIENTO
DE · LOS CORRALES

2026

gr
arquitectos

El presente **documento** del **INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO, AVANCE Y DIE** del **PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL** de **LOS CORRALES**, ha sido elaborado por **García de los Reyes Arquitectos Asociados S.L.P.U.**, bajo la dirección de

Juan Carlos García de los Reyes

Arquitecto y urbanista.

ÍNDICE

CAPÍTULO 1		
INTRODUCCIÓN. OBJETO DEL RESUMEN EJECUTIVO	6	
CAPÍTULO 2		
OBJETO Y ÁMBITO DEL PBOM	7	
2.1. Ámbito del PBOM	7	
2.2. Objeto del PBOM	7	
CAPÍTULO 3		
MARCO ESTRATÉGICO DEL PBOM	8	
3.1. Los Corrales Ordenado	9	
3.2. Los Corrales Funcional	10	
3.3. Los Corrales Conectada	12	
3.4. Los Corrales Productiva	14	
3.5. Los Corrales Verde	15	
3.6. Los Corrales Patrimonial	17	
CAPÍTULO 4		
ALTERNATIVAS	18	
4.1. Alternativas Planteadas	18	
4.1. Síntesis de la descripción de las Alternativas	20	
4.1.1. Alternativa 0. Mantenimiento de la ordenación del Planeamiento Vigente	20	
4.1.2. Alternativa 1. Adopción de un modelo municipal y urbano que adapte la ordenación a las nuevas determinaciones establecidas por la LISTA, incorporando revisión parcial de las propuestas contempladas en el planeamiento vigente.	24	
4.1.3. Alternativa 2. Adopción de un nuevo modelo municipal y urbano para Los Corrales, basado en los principios de sostenibilidad urbana	28	
CAPÍTULO 5		
SÍNTESIS DE ÁMBITOS EN LOS QUE LA ORDENACIÓN PROYECTADA ALTERA LA VIGENTE	32	
5.1. Clasificación del Suelo Rústico	32	
5.2. Clasificación del Suelo Urbano	35	
5.3. Elementos Estructurantes	36	
5.3.1. La red de espacios libres y zonas verdes	36	
5.3.2. La red de equipamientos	37	
5.3.3. La red de movilidad	38	
5.4. Zonas de Suelo Urbano	40	
5.5. Evolución Pretendida del Suelo Urbano	42	
5.6. Actuaciones de Renovación Urbana	44	
CAPÍTULO 6		
ÁMBITOS EN LOS QUE SE PROPONE SUSPENDER LA ORDENACIÓN ANTERIOR Y CRITERIOS DE APLICACIÓN	46	



1

CAPÍTULO 1

INTRODUCCIÓN. OBJETO DEL RESUMEN EJECUTIVO

El objeto del presente documento es dar respuesta a lo dispuesto en el artículo 25.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRUR), al que remite expresamente el artículo 62.1.e) de la LISTA.

En base a dichos requisitos y finalidades, se ha estimado conveniente establecer el siguiente contenido para el Resumen Ejecutivo del presente Plan Básico de Ordenación Municipal:

- **Objetivos generales, estratégicos y ambientales del nuevo Plan.**

Ante el planteamiento de un nuevo modelo general para la ordenación, resulta fundamental establecer unos principios generales con carácter informador para la actividad territorial, urbanística y para el instrumento de ordenación previsto conforme a la LISTA. Entre sus objetivos, además, adquiere una importancia fundamental la adecuación a los nuevos marcos estratégicos de las Agendas Urbanas.

En este apartado, se abordan las bases que establecen la nueva ordenación en torno a los marcos legislativos y estratégicos que proceden, y conforme a las necesidades y problemáticas reales a las que se enfrenta Los Corrales.

- **Evaluación de las diferentes alternativas y nuevo modelo territorial propuesto.**

Las Alternativas de Ordenación del modelo territorial que se proponen, sirven para evaluar y justificar la idoneidad del modelo de ordenación elegido. Dichas alternativas, no van acompañadas de determinaciones urbanísticas que son contenido sustantivo del futuro plan, sino que se basan en el estudio realizado en fases anteriores y sobre todo, en los criterios y objetivos que el marco de la evaluación ambiental estratégica ordinaria dicta.

De esta manera, las alternativas son modelos de ciudad con propuestas generales de usos sin entrar en el detalle y consecuentemente, en el contenido urbanístico de derechos y cargas derivados de una ordenación concreta.

- **Síntesis en los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente.**

Se hace necesaria una diagnosis sobre aquellas alteraciones más significativas de la clasificación del nuevo suelo urbano, y del modelo general y estratégico de la nueva ordenación. A fin de establecer cierta coherencia, el alcance del presente apartado se desarrollará a modo de síntesis y no en detalle ya que relacionar detalladamente todos los aspectos que varían con respecto de la normativa vigente, sería claramente contradictorio con la finalidad del propio resumen ejecutivo.

Por todo ello, el presente apartado tendrá por objeto únicamente la evaluación de las alteraciones más significativas para la clasificación de suelo, los elementos estructurantes y el modelo general de ordenación.

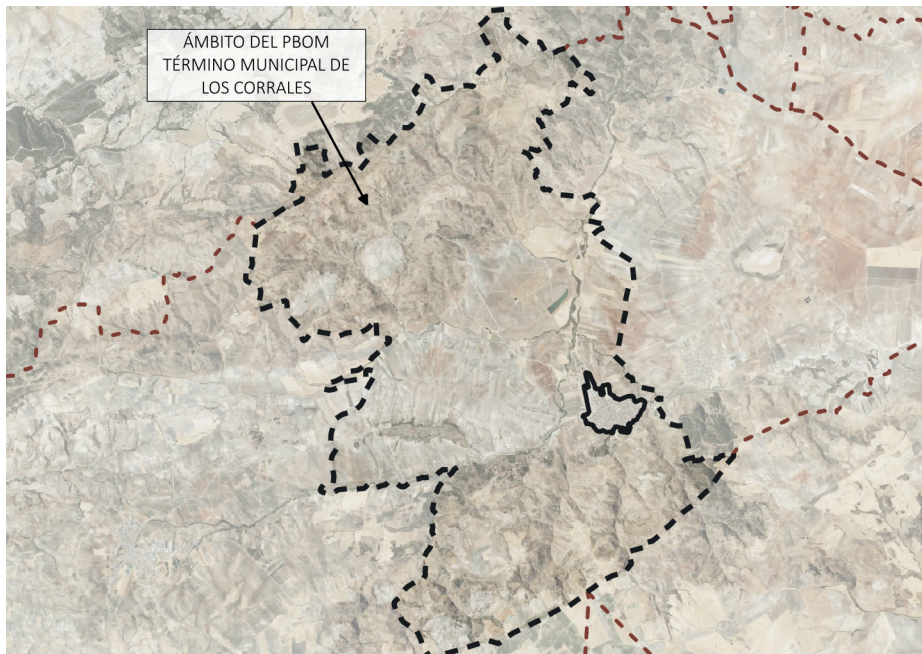
- **Ámbitos en los que se propone suspender la ordenación anterior y criterios de aplicación.**

En la fase de avance del plan no se contempla la suspensión de licencias, dado su carácter preliminar y su alcance limitado, centrado en la definición de criterios y directrices generales sin incidencia directa sobre la ordenación urbanística vigente.

Por ello, no se consideran necesarias medidas cautelares en este momento, manteniéndose la tramitación ordinaria de licencias, sin perjuicio de que en fases posteriores, con mayor grado de concreción, pueda valorarse su eventual adopción.

2

CAPÍTULO 2 OBJETO Y ÁMBITO DEL PBOM



2.1. Ámbito del PBOM

El presente documento tiene como finalidad dar respuestas a la necesidad de dotar al municipio de Los Corrales de un instrumento de planeamiento urbanístico que se configure como un marco normativo y estratégico adecuado a las particularidades territoriales, socioeconómicas y funcionales del ámbito municipal. Se pretende con ello establecer una ordenación integral y coherente del territorio que permita gestionar de forma sostenible el desarrollo urbano, garantizando la preservación, puesta en valor y articulación de los principales valores ambientales, paisajísticos, patrimoniales y urbanos que caracterizan este enclave.

El ámbito del Plan Básico de Ordenación Municipal (PBOM) comprende la totalidad del término municipal de Los Corrales. Este documento, concebido como el marco para la planificación urbanística del municipio, establece la ordenación estructural del territorio, la ordenación pormenorizada del suelo urbano y programa su desarrollo futuro.

2.2. Objeto del PBOM

A partir del planeamiento previo vigente, el PBOM viene a actualizar, renovar y mejorar el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano (1982) y el PGOU de 2013, obsoletos tras sus años de vigencia por su acelerada evolución y el nuevo marco legislativo de la LISTA. Por ello, con esta iniciativa, Los Corrales verá su planeamiento adecuado este nuevo marco legislativo, siendo de los primeros municipios en afrontar esta tarea.

Concretamente, como ya se ha mencionado antes, el objeto del PBOM es tanto la ordenación general del término municipal, como la ordenación pormenorizada del suelo urbano. Corresponde a este documento el resumen de la definición de la ordenación completa del municipio de Los Corrales, comprendiendo tanto la ordenación estructural como la ordenación pormenorizada del suelo urbano. Dicha ordenación se formula de manera rigurosa, estratégica y coherente, estableciendo los estándares urbanísticos y los criterios de desarrollo acordes con el modelo de asentamiento y de territorio que se propone en este Plan.

3

CAPÍTULO 3 MARCO ESTRATÉGICO DEL PBOM

El marco estratégico del Plan Básico de Ordenación Municipal sigue la estructura propia de las agendas urbanas, que establecen sus propios objetivos generales. De ahí, derivan unos objetivos estratégicos propios del instrumento del PBOM, que establecen las líneas estratégicas a seguir para el desarrollo del plan, dando lugar a un marco metodológico para las diferentes etapas del PBOM.

De esta manera, y basado en el análisis detallado que se expone en la memoria y cartografía de información, se determinan unos objetivos generales o temáticos basados en seis perspectivas clave para el desarrollo del PBOM.

En cada una de estas temáticas se establecen los objetivos estratégicos para el desarrollo del PBOM, vitales para la ciudad y el éxito de su futura ordenación.



LOS CORRALES
ORDENADO



LOS CORRALES
FUNCIONAL



LOS CORRALES
PRODUCTIVO



LOS CORRALES
CONECTADO



LOS CORRALES
VERDE



LOS CORRALES
PATRIMONIAL

OBJETIVOS GENERALES	OBJETIVOS ESTRATÉGICOS
LOS CORRALES ORDENADO	<ol style="list-style-type: none"> 1. Racionalizar el consumo de suelo 2. Propiciar una ciudad compacta 3. Garantizar la viabilidad y sostenibilidad económica de las actuaciones 4. Garantizar la equidistribución 5. Fomentar la rehabilitación y regeneración urbana
LOS CORRALES FUNCIONAL	<ol style="list-style-type: none"> 6. Establecer una óptima diversidad de usos 7. Promover la variedad tipológica de las edificaciones 8. Preservar el uso residencial en los centros urbanos 9. Garantizar una red adecuada de áreas libres y equipamientos básicos 10. Previsiones para garantizar el acceso a la vivienda
LOS CORRALES CONECTADO	<ol style="list-style-type: none"> 11. Jerarquizar el viario 12. Favorecer la conectividad y accesibilidad a escala territorial 13. Garantizar el acceso al transporte público 14. Favorecer una movilidad peatonal accesible y sostenible 15. Ordenar y mejorar la red de aparcamientos
LOS CORRALES PRODUCTIVO	<ol style="list-style-type: none"> 16. Crear un tejido urbano adecuado dedicado al uso productivo 17. Diferenciar flujos de movilidad residencial y productiva 18. Fomentar una imagen urbana adecuada en los suelos productivos 19. Fomentar el desarrollo de polos productivos como suelos estratégicos 20. Mejorar las redes de infraestructuras urbanas
LOS CORRALES VERDE	<ol style="list-style-type: none"> 21. Preservar el paisaje y la naturaleza 22. Diseñar una red adecuada de espacios verdes 23. Garantizar el acceso de la población al espacio público 24. Implantar políticas de decrecimiento urbano 25. Crear ordenanzas rigurosas para el diseño de espacios verdes 26. Incorporar a la ordenación medidas para la mitigación y adaptación a los efectos del cambio climático.
LOS CORRALES PATRIMONIAL	<ol style="list-style-type: none"> 27. Apostar por políticas de rehabilitación patrimonial 28. Implantar usos públicos en edificios históricos 29. Crear redes de dinamización cultural del patrimonio 30. Crear ordenanzas rigurosas para la protección del patrimonio 31. Impulsar los valores patrimoniales como motor de la ciudad

3.1. Los Corrales Ordenado

El municipio de Los Corrales cuenta con un único núcleo urbano de uso mayoritariamente residencial. Potenciar los diferentes usos globales, ocupando el suelo racionalmente y favoreciendo el modelo de ciudad compacta, es uno de los principales objetivos de este Plan. Debe ser modelo de referencia para todas las actuaciones sobre la ciudad y su territorio y, aplicable, a cualquier tipo de actuación, con independencia de su escala y entidad.

1. Racionalizar el consumo del suelo

La ciudad no solo está conectada con el territorio que ocupa, sino que sus impactos se extienden más allá de sus límites. El estilo de vida urbano tiende a expandirse, a menudo amenazando la forma de vida rural y la preservación del entorno que abarca su desarrollo. Esta circunstancia resalta la importancia de ser cauteloso en cuanto a la expansión de la urbanización. Este tema es crucial, ya que constituye el primer paso hacia la consecución de un modelo de desarrollo sostenible.

El Plan debe fomentar el uso racional del suelo como un recurso natural escaso y no renovable a proteger. La preservación de la transformación urbanística debe abarcar, al menos, los suelos que no son apropiados para el desarrollo de nuevas áreas o que presentan riesgos, reconociendo la necesidad de cuidar este recurso esencial.

2. Propiciar una ciudad compacta

El enfoque primordial debe dirigirse hacia la intervención en la ciudad existente, centrándose en su recuperación y redefinición. Se aboga por un urbanismo de recalificación en lugar de expansión, siguiendo las directrices de la Unión Europea para mejorar los entornos urbanos, limitando la ocupación del suelo y la expansión urbana y favoreciendo un modelo de ciudad compacta que prioriza la regeneración urbana sobre nuevos desarrollos.

En consecuencia, se busca promover un modelo de ciudad con morfología compacta, organización compleja (con mixtura de usos y biodiversidad), eficiencia metabólica en su funcionamiento y cohesión social, orientada hacia la equidad y la igualdad, compatible con el modelo tradicional de ciudad de Los Corrales.

Para ello se proponen estas estrategias:

- Detectar las áreas de oportunidad (vacíos urbanos) para mejorar la ciudad existente: Los vacíos urbanos como áreas de oportunidad deben desarrollarse con actuaciones que propongan nuevos parámetros de densidad y edificabilidad, dentro de los umbrales deseables, en función de sus características propias, con el objetivo de mejorar la compacidad.

Los suelos vacantes (vacíos urbanos) son zonas ideales para implantar usos públicos, equipamientos comunitarios, actividades económicas, mejorar la estructura urbana y facilitar la conectividad entre zonas. La decisión del uso de estos espacios debe basarse en la colaboración público-privada.

- Impulsar la regeneración del actual tejido urbano: Es importante promover estrategias que permitan desarrollar procesos integrales de renovación urbana para la mejora de las condiciones de habitabilidad de determinados ámbitos residenciales, tanto en los ámbitos de bloques abiertos como del casco antiguo para la mejora de las viviendas y su accesibilidad, mediante la incorporación de determinaciones adecuadas tanto de ordenación como de gestión.

Se propone revitalizar y recualificar la ciudad existente mediante actuaciones sostenibles de regeneración y densificación en áreas obsoletas o degradadas, mejorando las condiciones de vida, favoreciendo la implantación de espacios polivalentes donde se priorizará el uso residencial, la actividad productiva y los equipamientos abiertos a la ciudadanía.

- Limitación de las tipologías edificatorias de baja densidad: Dichas tipologías propician la dispersión urbana y la ocupación masiva del territorio por lo que deben limitarse a aquellas áreas concretas del territorio que se consideran más óptimas para atender las necesidades y demandas existentes.

3. Garantizar la viabilidad y sostenibilidad económicas de las actuaciones

Además de garantizar la sostenibilidad ambiental, es imperativo que las intervenciones urbanísticas sean económicamente viables tanto para los promotores públicos como privados, así como para la Hacienda Local. En este sentido, se fomentará la planificación urbana que optimice las redes de calles, infraestructuras y servicios, limitándolas a lo estrictamente necesario. El objetivo es promover el uso eficiente de los espacios libres y equipamientos comunitarios, al mismo tiempo que se minimiza la carga asociada con su mantenimiento y conservación por parte de la administración local.

4. Garantizar la equidistribución

Se aplicarán los siguientes criterios o directrices para garantizar la equidistribución entre las diferentes actuaciones:

- Cada actuación identificará, delimitará y asignará de manera fundamentada los sistemas generales necesarios para sus objetivos (movilidad, espacios libres y equipamientos). Asimismo, se especificarán las redes de infraestructuras y servicios técnicos externos al área, junto con sus conexiones, consideradas como cargas externas. Esto incluirá, la designación de terrenos para dichas infraestructuras, asegurando una equitativa distribución de cargas y beneficios entre los propietarios de los terrenos dentro del área y los externos asociados, mediante la definición de un área de reparto que los englobe.
- En cada área, los coeficientes de ponderación relativa entre los diversos usos y tipologías se establecerán con base en el uso característico, Este último será aquel que cuente con la mayor edificabilidad atribuida en la intervención urbanística y se le asignará el valor de la unidad. Los demás usos contemplados en la actuación recibirán valores de comparación con respecto a la unidad, en proporción a los distintos valores de repercusión del suelo para cada uso. Estos valores se determinarán mediante un minucioso estudio de mercado respaldado por un perito tasador experto y reconocido por su competencia, o por una sociedad de tasación oficialmente homologada.

5. Fomentar la rehabilitación y regeneración urbana

La rehabilitación y regeneración urbana emergen como estrategias que deben imponerse a las lógicas desfasadas de nuevos desarrollos, actuando como guardianes del patrimonio histórico y cultural. Al revitalizar estructuras existentes, se conserva la identidad de las comunidades y se mantiene un vínculo con el pasado, reflejando la riqueza de la historia local.

Además, ofrecen una respuesta más sostenible al desarrollo urbano, al optimizar el uso del suelo y evitar la presión sobre nuevas áreas, reduciendo el impacto ambiental de construir desde cero y fomentando prácticas más respetuosas con el medio ambiente.

Desde una perspectiva económica, estas actuaciones impulsan la revitalización al generar empleo local y reactivar la actividad comercial mediante la inversión en negocios, creando entornos más prósperos y dinámicos. Asimismo, favorecen la cohesión social al mejorar la calidad de vida, fortalecer el tejido comunitario y fomentar el sentido de pertenencia en barrios regenerados.

3.2. Los Corrales Funcional

Los Corrales, cuyo sustento económico se basa principalmente en la agricultura y el pequeño comercio, busca diversificar su oferta económica y usos para avanzar hacia un desarrollo más sostenible. La consolidación del modelo de ciudad rural con proyección en la comarca de la Sierra Sur de Sevilla se presenta como una oportunidad para fomentar nuevos motores económicos, tales como la valorización de su patrimonio histórico y natural, el impulso de un turismo rural modesto pero con potencial, y el fomento del uso productivo, abriendo así nuevas perspectivas de crecimiento.

La apuesta por convertirse en un referente en sostenibilidad y calidad de vida se percibe como crucial para asegurar un futuro próspero. Se busca promover un crecimiento inteligente e inclusivo que permita la diversificación de los sectores productivos más allá de la agricultura, que sigue siendo esencial. En este marco, Los Corrales se enfrenta al reto de atraer proyectos que fomenten la innovación y el desarrollo en áreas clave como la agroindustria sostenible y las energías renovables.

El desafío principal radica en cómo atraer a emprendedores y profesionales comprometidos con la visión de un desarrollo sostenible y un entorno de vida saludable. La respuesta podría estar en un modelo de desarrollo integral que combine la agricultura, la cultura, el comercio local, y el respeto al medio ambiente. Esta convergencia no solo fortalecería la identidad de Los Corrales, sino que también crearía un entorno propicio para la innovación y el progreso, impulsando así su economía de manera sostenible.

6. Establecer una óptima diversidad de usos

El potencial de Los Corrales como foco de atracción por su interés cultural y etnológico como actividad económica, con capacidad para generar empleo, atraer talento e inversiones, es innegable, aunque aún se encuentre en una fase incipiente y embrionaria. No obstante, para materializar este potencial, resulta imperativo flexibilizar la normativa en relación con la implantación de usos, asegurando que no se convierta en un obstáculo para el crecimiento económico y, al mismo tiempo, contribuyendo a equilibrar el espectro de la sostenibilidad. En este contexto, se proponen las siguientes medidas:

- **Flexibilidad de usos en parcelas de equipamientos públicos:** Es crucial promover la flexibilidad de usos en los equipamientos públicos, asegurando su integración adecuada en un sistema coherente de redes públicas y respondiendo a las demandas reales de la población.

- **Equilibrio entre trabajo y residencia:** Se aboga por facilitar la disposición de manzanas o parcelas con usos diversos, especialmente productivos, que complementen el uso residencial. Esto garantizará un equilibrio armonioso entre la actividad laboral y la residencial, promoviendo la integración del trabajo con la vivienda. El propósito es fomentar el empleo, la producción y el consumo locales, al tiempo que se reducen las distancias de viaje dentro de la ciudad, limitando las necesidades de movilidad. Esto se lograría mediante la creación de edificios de usos mixtos en áreas residenciales.
- **Flexibilidad y diversidad de usos a nivel de zonas o ámbitos:** Abordar la marcada monofuncionalidad de muchas zonas de la ciudad, que se centran principalmente en el uso residencial, es esencial. Se propone corregir esta tendencia en nuevas actuaciones, aumentando la superficie destinada a diversas actividades no residenciales, como turismo, comercio, oficinas, restauración y dotaciones privadas. El Plan busca diversificar y potenciar las actividades de comercio y ocio en toda la ciudad difusa, fomentando la creación de nodos de centralidad donde se concentre la actividad y la interacción.

7. Promover la variedad tipológica de las edificaciones

Con el objetivo de promover la diversidad social, la planificación de nuevas propuestas urbanísticas deberá incorporar una mezcla variada de tipologías de viviendas y programas funcionales diversos. Esta diversidad deberá ser acorde con los distintos modos de vida de la ciudadanía y tener en cuenta la perspectiva de los cuidados.

Adicionalmente, se permitirá la combinación de tipologías de vivienda con otros espacios, posibilitando la disposición de manzanas o parcelas de uso polifuncional que faciliten la integración de determinados equipamientos con zonas residenciales. Se dará prioridad a aquellas tipologías edificatorias que estén abiertas al espacio público, fomentando así una mayor interconexión y participación en la vida comunitaria.

8. Preservar el uso residencial en los centros urbanos

Así como es esencial introducir actividades económicas en zonas residenciales, también se debe evitar la gentrificación que con frecuencia resulta de las políticas de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, así como de las normativas urbanísticas aplicadas en los centros urbanos. Estas intervenciones no deben concebirse como acciones aisladas, sino como la transformación de un hábitat complejo que involucra a sus habitantes y debe atender a sus necesidades.

Es fundamental promover un tratamiento respetuoso del rico patrimonio arquitectónico existente, manteniendo la escala humana y peatonal de los espacios y la trama urbana. Se busca lograr un auténtico ecosistema autosostenible que genere un impacto social positivo. El objetivo es que los residentes se sientan partícipes y beneficiarios de vivir en esta zona privilegiada de la ciudad, promoviendo así una auténtica integración y apropiación de su entorno.

9. Garantizar una red adecuada de áreas libres y equipamientos básicos

Para lograr una ciudad de proximidad y coexistencia, es esencial impulsar la disponibilidad adecuada de suelo destinado a dotaciones. Para ello, se proponen las siguientes medidas:

- **Prever equipamientos acordes a las necesidades de la población:** La diversidad de zonas en Los Corrales condiciona no solo la forma de habitar, sino también quiénes habitan en ellas. Se debe proyectar y renovar los equipamientos de cada barrio considerando las características y necesidades de sus habitantes.
- **Garantizar equipamientos básicos de proximidad:** Se consideran equipamientos básicos de proximidad aquellos que satisfacen las necesidades cotidianas de la población, como los educativos, sanitarios, culturales y sociales. Se propone mejorar y aumentar las dotaciones sanitarias, promoviendo la asistencia de proximidad. La educación y la cultura se destacan como herramientas esenciales para el desarrollo individual y colectivo, así como para diversificar la economía municipal.
- **Establecer una localización adecuada de parcelas para áreas libres y equipamientos:** La distribución y ubicación de las reservas de suelo para áreas libres y equipamientos deben considerar la posibilidad de agrupar o combinar varias parcelas dotacionales y garantizar la proximidad de toda la población a estos espacios. Se propone integrar estas reservas en áreas sin tráfico rodado, favoreciendo recorridos peatonales.
- **Propiciar el diseño inclusivo de áreas libres y equipamientos:** Se busca garantizar el acceso de toda la ciudadanía, justificando el cumplimiento de la normativa de accesibilidad o tomando medidas necesarias para cumplirla. Además, se considerará la perspectiva de género en el diseño, facilitando la autonomía y las tareas de cuidados en todos los ciclos de la vida. Se fomentará la inclusión de elementos que atraigan a usuarios de diferentes edades, promoviendo la convivencia intergeneracional en estos espacios.

10. Previsiones para garantizar el acceso a la vivienda

Con el propósito de garantizar la cohesión social y diversificar la oferta pública de vivienda entre los diferentes barrios o zonas, este Plan establece los siguientes objetivos:

- **Criterios de localización territorial de la vivienda protegida:** Se asegurará la conformidad con el principio de cohesión social en los criterios de localización de vivienda protegida. Podrán establecerse determinaciones para la minoración o exención de vivienda protegida en ciertas actuaciones, así como prever compensaciones en otras, buscando equilibrar la distribución de viviendas protegidas entre distintas áreas.
- **Garantizar el acceso a un alquiler asequible:** Se implementarán medidas para asegurar el acceso de la ciudadanía a un alquiler asequible. Estas medidas incluirán iniciativas dirigidas al aumento de la oferta del parque de viviendas en alquiler, así como a la recuperación de viviendas desocupadas. El objetivo es promover un mercado de alquiler más accesible y equitativo, contribuyendo así a la cohesión social en la ciudad.

3.3. Los Corrales Conectada

Dado el evidente problema de movilidad en Los Corrales, caracterizado por el déficit y la falta de funcionalidad del viario, el exceso de ocupación del espacio público por vehículos en diversas zonas y la necesidad de reordenación de accesos y bordes, así como la remodelación de enlaces y nudos en los principales viales distribuidores, se destaca la estrecha relación entre movilidad y desarrollo urbano. El modelo de ocupación del suelo condiciona la movilidad urbana, que a su vez está condicionada por las redes y sistemas de movilidad a nivel territorial.

Ante este escenario, se subraya la relevancia del Plan de Movilidad Urbana Sostenible (PMUS) como instrumento para diagnosticar los déficits de movilidad y generar estrategias que puedan condicionar los desarrollos urbanos. La coordinación entre las propuestas del PBOM y el PMUS se presenta como necesaria y evidente.

En este contexto, se reconoce la necesidad de fomentar un nuevo modelo de movilidad sostenible, especialmente en cuanto al transporte público y ciclista. Este nuevo enfoque se basaría en principios de intermodalidad, reequilibrio modal, proximidad, accesibilidad y coexistencia de tráfico para corregir los desajustes identificados. El Plan propone las siguientes directrices para fomentar una movilidad sostenible y mejorar la conectividad:

11. Jerarquizar el viario

El PBOM tiene la responsabilidad de desarrollar estrategias y soluciones para reducir el consumo de suelo del actual sistema de movilidad en Los Corrales. Esto implica priorizar la optimización de la infraestructura existente y jerarquizar el viario público para favorecer la multimodalidad.

En consonancia con la visión de una ciudad más sostenible, se llevará a cabo un análisis de la viabilidad de introducir restricciones al automóvil. Se dará prioridad a la movilidad sostenible, incluyendo el transporte público y la movilidad no motorizada, como peatonal. Esto contribuirá a mejorar el medio ambiente urbano, elevar la calidad de vida de los ciudadanos y reducir la contaminación atmosférica.

En este contexto, se plantea la recuperación del espacio público urbano y creación de áreas peatonales y de coexistencia:

Se considera esencial recuperar el espacio público viario para la ciudadanía, promoviendo la creación de áreas delimitadas. Estas áreas contarán con medidas de filtrado de circulación de paso, implementando calles peatonales y de coexistencia,

donde se priorizará al peatón y se reducirán las velocidades de circulación. Este enfoque tiene como objetivo generar redes de transporte más sostenibles al destinar más espacio público a modos de transporte suaves, promoviendo la ciudad de proximidad y maximizando la utilidad del espacio público.

12. Favorecer la conectividad y accesibilidad a nivel territorial

Con el objetivo de estructurar el territorio de Los Corrales a distintas escalas y coordinar las funciones de movilidad, tanto motorizada como no motorizada, se proponen las siguientes directrices:

- **A escala territorial:** Aunque no es competencia exclusiva municipal, se promueve el mantenimiento de las conexiones con la A-406 y A-378. De esta forma garantiza una buena relación y enlace directo con el eje Martín de la Jara-Osuna y Martín de la Jara-El Saucejo. Estas conexiones resultan fundamentales para la movilidad cotidiana, tanto de personas como de mercancías, al integrar Los Corrales en la red principal de la comarca. Además, se fomentarán las relaciones intermunicipales más inmediatas.
- **A escala urbana:** Es crucial la jerarquización del viario, distinguiendo viario principal y secundario, así como la conectividad con los corredores territoriales y comarcales. Se prestará especial atención a la planificación de nuevos viales que ayuden a la compleción de la trama urbana.

13. Garantizar el acceso al transporte público

Con el propósito de reducir el tráfico motorizado en Los Corrales, se promoverá activamente el uso del transporte público. Se destacan las siguientes estrategias clave:

- **Fomentar la utilización del transporte público:** Se impulsará la preferencia por el transporte público haciendo incapié en el ámbito interurbano. Esto incluirá medidas para mejorar la calidad del servicio y hacerlo más atractivo para la ciudadanía.
- **Separar el tráfico residencial del productivo:** Se implementarán estrategias para separar el tráfico residencial del productivo, buscando optimizar la circulación y reducir la congestión en áreas específicas

14. Favorecer una movilidad peatonal accesible y sostenible, adaptada a la escala del municipio

Con el fin de optimizar el uso del suelo y mejorar la calidad urbana y ambiental del núcleo de Los Corrales, el PBOM plantea el refuerzo de una movilidad predominantemente peatonal, acorde con las reducidas dimensiones del municipio y con su estructura urbana compacta. La prioridad del peatón se concibe como un principio básico de ordenación, orientado a garantizar desplazamientos seguros, cómodos y continuos a pie, así como el uso de medios no motorizados en los recorridos cotidianos.

El Plan tiene como objetivos prioritarios asegurar la accesibilidad universal a los principales espacios públicos, dotaciones y servicios municipales, así como mejorar la continuidad y calidad de los itinerarios peatonales existentes, corrigiendo discontinuidades y barreras. Estas actuaciones se complementan con una gestión racional del tráfico rodado y del estacionamiento, de modo que se favorezca un entorno urbano más habitable, seguro y coherente con la escala y el modo de vida del municipio, sin generar dependencias innecesarias del vehículo privado.

15. Ordenar y mejorar la red de aparcamientos, adaptándola a la escala y funcionamiento del municipio

El PBOM plantea la ordenación del sistema de aparcamientos como un elemento de apoyo a la movilidad cotidiana y a la mejora de la calidad del espacio público en Los Corrales, atendiendo a las dimensiones reducidas del núcleo urbano y a la baja complejidad de los desplazamientos internos. La estrategia no se basa en la creación de grandes infraestructuras, sino en una gestión más racional y eficiente del estacionamiento existente y futuro.

Con el objetivo de evitar ocupaciones innecesarias del viario y favorecer la convivencia entre peatones y tráfico rodado, el Plan promueve la localización preferente de aparcamientos públicos concentrados y bien dimensionados, especialmente en bordes urbanos o en ámbitos próximos a los principales accesos al núcleo. Esta disposición permitirá reducir la presencia de estacionamientos lineales indiscriminados en las calles de mayor valor urbano, facilitando su mejora funcional y ambiental.

Asimismo, se fomentará, de manera progresiva, la implantación de soluciones de estacionamiento fuera de la calzada, vinculadas tanto a actuaciones de regeneración urbana como a nuevas intervenciones urbanísticas, contribuyendo a una distribución más equilibrada del espacio público y a un modelo de movilidad sencillo, accesible y coherente con las características del municipio.

3.4. Los Corrales Productiva

A pesar de que la actividad industrial no es el pilar fundamental del desarrollo económico, sí que juega un papel cada vez más estratégico y comienza a ganar relevancia en el contexto local. Aunque la agricultura y el pequeño comercio continúan siendo los principales motores económicos, la incipiente presencia industrial empieza a influir en la configuración del tejido urbano de la localidad. La planificación y el diseño de espacios destinados a la producción y la manufactura están dando sus primeros pasos, comenzando a delinear áreas específicas que podrían, con el tiempo, transformar el entorno urbano.

La relación entre esta actividad industrial emergente y las dinámicas urbanísticas se está desarrollando, con una adaptación inicial de espacios para atender las necesidades logísticas y de infraestructura. Si bien su impacto aún no es tan marcado como en otras ciudades, la expansión industrial de Los Corrales podría eventualmente influir en aspectos como la movilidad, la distribución de viviendas y la organización de áreas comerciales, además de fomentar la actividad económica.

Este vínculo emergente entre la actividad industrial y el desarrollo urbano subraya la importancia de una planificación integral desde sus inicios, que busque armonizar el crecimiento económico con la calidad de vida de los residentes, promoviendo un equilibrio sostenible en la evolución de Los Corrales.

16. Crear un tejido urbano adecuado dedicado al uso productivo

La creación de un tejido urbano destinado al uso productivo se rige por criterios fundamentales que buscan no solo impulsar la actividad económica, sino también propiciar un entorno urbano equilibrado y sostenible. La planificación debe priorizar la ubicación estratégica de zonas industriales, considerando la eficiencia logística y minimizando posibles impactos negativos en áreas residenciales. La integración de infraestructuras adecuadas, como accesos eficientes y servicios especializados, es esencial para optimizar la productividad y la conectividad en estas zonas.

La valoración del tejido urbano dedicado al uso productivo también implica consideraciones ambientales y de calidad de vida. La planificación debe procurar la coexistencia armónica entre áreas industriales y espacios verdes, minimizando la contaminación y preservando la calidad del entorno. Además, la disposición de espacios de recreación y servicios para la población laboral contribuye a crear un ambiente urbano integral. En este contexto, se busca establecer un equilibrio entre el dinamismo

económico que genera la actividad productiva y el bienestar de la comunidad, promoviendo un tejido urbano que no solo impulse el progreso económico, sino que también fomente una convivencia armoniosa.

17. Diferenciar flujos de movilidad residencial y productiva

La diferenciación de flujos de movilidad entre áreas residenciales y productivas se guía por directrices fundamentales para asegurar una convivencia armoniosa y una operatividad eficiente. Se prioriza la creación de zonas residenciales con acceso peatonal y ciclista, fomentando entornos seguros y agradables para los residentes. En contraste, en las áreas productivas se busca una conectividad vehicular eficiente, facilitando el transporte de mercancías y empleados.

Estas directrices buscan minimizar las interferencias entre flujos, mediante la planificación de vías y accesos específicos para cada tipo de actividad. Además, se promueve la implementación de medidas logísticas que optimicen la movilidad en las áreas industriales. La diferenciación de flujos no solo busca mejorar la eficiencia y la calidad de vida, sino también contribuir a un desarrollo urbano equilibrado y sostenible.

18. Fomentar una imagen urbana adecuada en los suelos productivos

Es importante que también los suelos dedicados al uso productivo posean estándares urbanísticos amables, basados en criterios que buscan armonizar la actividad productiva con la calidad de vida y el entorno. Se prioriza la disposición de zonas industriales en ubicaciones estratégicas, minimizando impactos negativos en áreas residenciales y maximizando la eficiencia logística. La planificación debe integrar espacios verdes y áreas de recreación para los empleados, fomentando un ambiente laboral agradable.

Estos criterios también incluyen la consideración de medidas de sostenibilidad y eficiencia energética en el diseño de infraestructuras industriales. La reducción de la contaminación y la implementación de prácticas que minimicen el impacto ambiental reflejan el compromiso con la responsabilidad social empresarial.

19. Fomentar el desarrollo de polos productivos como suelos estratégicos

En el marco de la funcionalidad, el uso y consumo del suelo, es importante identificar y optimizar áreas clave para impulsar el crecimiento económico del municipio. Estas zonas, seleccionadas por su ubicación y características, se destinarán a actividades productivas y comerciales, permitiendo la creación de polos industriales y empresariales que diversifiquen la economía local más allá de la agricultura y el pequeño comercio.

Este enfoque no solo dinamizará la economía de Los Corrales, sino que también promoverá una planificación urbana más equilibrada y sostenible. Al consolidar actividades productivas en áreas estratégicas, se reducirá la dispersión y el impacto ambiental, preservando el carácter rural del municipio. Estos polos productivos atraerán inversiones y fomentarán la innovación, contribuyendo a un futuro más próspero y armónico para el municipio.

20. Mejorar las redes de infraestructuras urbanas

Las directrices para mejorar las redes de infraestructuras urbanas en Los Corrales, abordando saneamiento, abastecimiento y electricidad, enfatizan la modernización y resiliencia. Se propone una actualización de las redes de saneamiento para garantizar un tratamiento eficiente de aguas residuales, minimizando impactos ambientales. En el abastecimiento, se busca una gestión sostenible del agua, promoviendo su uso eficiente y la incorporación de tecnologías que reduzcan las pérdidas.

Para el suministro eléctrico, se enfoca en la transición hacia fuentes renovables y sistemas inteligentes de distribución. La integración de tecnologías digitales para la monitorización y gestión en tiempo real mejora la eficiencia y resiliencia de las redes. Además, se promueve la colaboración público-privada para la implementación de estas mejoras, asegurando un desarrollo urbano más sostenible y adaptado a las necesidades futuras de Los Corrales.

3.5. Los Corrales Verde

Para integrar la ciudad con su entorno físico, se propone fomentar la continuidad de los espacios libres urbanos y áreas verdes, estableciendo vínculos con las zonas periurbanas y rurales. Esto implica la creación de corredores ecológicos que faciliten la conectividad y accesibilidad, contribuyendo al mantenimiento de la biodiversidad. Se busca establecer un modelo que enlace la ciudad existente con su entorno natural, configurando una red de espacios verdes que no solo cumpla la función de áreas recreativas públicas o privadas, sino que también colabore en la mitigación de los efectos del cambio climático. En este contexto, la simbiosis entre naturaleza y ciudad se convierte en un componente esencial para afrontar los desafíos medioambientales actuales.

Los objetivos propuestos para la integración de la ciudad con su territorio incluyen:

21. Preservar el paisaje y la naturaleza

El modelo urbano delineado por el PBOM debe asegurar la sostenibilidad, adaptando tanto la urbanización como la edificación al territorio que las sustenta. Este enfoque implica aprovechar las características geográficas, morfológicas, geológicas y bioclimáticas existentes, al mismo tiempo que se preserva el paisaje natural y urbano preexistente. Se insta a la adopción de medidas destinadas a conservar, mejorar y proteger la naturaleza y el patrimonio natural, abarcando aspectos como la flora, fauna, paisaje y los ecosistemas presentes en la región. Se recomienda especialmente preservar espacios naturales entre las áreas urbanizadas, manteniendo una relación equilibrada entre terrenos permeables en la malla urbana y la coexistencia armoniosa entre la naturaleza y la ciudad. Estos espacios naturales pueden desempeñar diversos roles, como elementos de borde, áreas de conexión, espacios libres o zonas verdes, siempre manteniendo las características naturales inherentes a cada entorno.

22. Diseñar una red adecuada de espacios verdes

Es esencial crear una red o malla verde que conecte áreas naturales y seminaturales, corredores fluviales, así como sistemas generales y locales de zonas verdes, espacios libres y equipamientos comunitarios. Esta red debe facilitar también la conexión con la senda litoral y otras sendas naturales, evitando el efecto barrera que las urbanizaciones e infraestructuras pueden tener sobre el medio físico. En relación con la dotación de sistemas generales de áreas libres, se debe mantener al menos el ratio existente en el municipio, según lo establecido en el art. 82.3 del RLISTA.

Además, la presencia de vegetación en las calles no solo tiene un valor estético, sino que también incide positivamente en la salud de la ciudadanía. El Plan parte del arbolado como elemento vegetal característico del viario urbano, y esta presencia de vegetación puede complementarse con la creación de fachadas y medianeras ajardinadas. En las Actuaciones de Transformación Urbanística, se deben tener en cuenta los criterios establecidos por la LISTA, considerando la densidad de viviendas, y promover la creación de bordes urbanos verdes para conectar áreas naturales que de otro modo quedarían desvinculadas. En resumen, se busca incorporar el concepto de infraestructura verde urbana como una solución multifuncional basada en la naturaleza, que no solo conecta zonas verdes, sino que también contribuye a mejorar la biodiversidad y mitigar los efectos del cambio climático.

23. Garantizar el acceso de la población al espacio público

Para garantizar el acceso equitativo de la población a los espacios públicos y áreas libres en Los Corrales, se deben establecer directrices que fomenten la creación de una red de espacios de uso común distribuidos de manera equitativa en todo el municipio. Esto implica la planificación de parques, plazas y áreas verdes accesibles desde diferentes barrios, asegurando que todas las comunidades tengan acceso a entornos naturales y de recreación.

Es esencial considerar la perspectiva de género en el diseño de espacios públicos, garantizando que sean inclusivos y seguros para mujeres y hombres por igual. Asimismo, se debe priorizar la creación de espacios libres en áreas densamente pobladas, asegurando que incluso en entornos urbanos compactos existan lugares de esparcimiento y encuentro para la comunidad.

Establecer políticas de mantenimiento y conservación de estos espacios públicos es crucial para asegurar su disfrute a largo plazo, promoviendo así la calidad de vida de los ciudadanos y contribuyendo al bienestar general de la comunidad.

24. Implantar políticas de decrecimiento urbano

La implantación de políticas de decrecimiento urbano en Los Corrales requiere directrices claras y estrategias bien definidas. En primer lugar, se debe llevar a cabo una evaluación exhaustiva de la capacidad de carga del territorio, considerando factores como la densidad de población, la infraestructura existente y los límites ambientales. Esta evaluación servirá como base para establecer límites a la expansión urbana y promover un crecimiento más sostenible. Es esencial implementar medidas de revitalización de áreas urbanas existentes, fomentando la rehabilitación y reutilización de espacios

subutilizados o en desuso. Además, se deben establecer incentivos para el desarrollo de proyectos de vivienda de densidad moderada que promuevan un uso eficiente del suelo. La diversificación de las funciones urbanas, incorporando áreas verdes y espacios públicos en lugar de crecimientos edificatorios, es clave para crear entornos urbanos más equilibrados y habitables. La promoción de modos de transporte sostenibles, como el transporte público y la movilidad no motorizada, contribuirá a reducir la presión sobre el crecimiento urbano descontrolado. Para llevar a cabo con éxito políticas de decrecimiento urbano, es crucial la participación activa de la comunidad en el proceso de toma de decisiones. La transparencia y la comunicación abierta con los ciudadanos son fundamentales para garantizar una transición exitosa hacia un modelo urbano más sostenible y equitativo.

25. Crear ordenanzas rigurosas para el diseño de espacios verdes

Al redactar ordenanzas urbanísticas para el diseño de espacios verdes, es esencial priorizar la sostenibilidad y la calidad ambiental. Se deben establecer normativas que promuevan la diversidad biológica, la conservación del agua y la creación de hábitats saludables. Además, es crucial garantizar la accesibilidad universal, asegurando que los espacios verdes sean inclusivos y estén disponibles para toda la comunidad.

Las ordenanzas deben fomentar la planificación participativa, involucrando a la comunidad en la toma de decisiones sobre el diseño y la gestión de los espacios verdes. Asimismo, se deben establecer pautas para la integración de tecnologías sostenibles, como sistemas de riego eficientes y opciones de energía renovable. La creación de zonas verdes interconectadas y la consideración de corredores ecológicos son aspectos clave para mejorar la conectividad ecológica en el entorno urbano. Además, se debe prever la flexibilidad en el diseño, permitiendo adaptaciones a medida que evolucionan las necesidades urbanas y ambientales. Estas directrices contribuirán a establecer espacios verdes equilibrados y resilientes en el tejido urbano.

26. Incorporar a la ordenación medidas para la mitigación y adaptación a los efectos del cambio climático.

Aumentar la resiliencia del municipio de Los Corrales frente a los efectos del cambio climático, a través de las propuestas de ordenación, a través de la identificación de zonas vulnerables, la reducción de emisiones de gases de efecto invernadero, fomentando la mejora de las infraestructuras verdes y azules, aumentando la vegetación y el arbolado, y aplicando soluciones naturales para problemas como inundaciones y el efecto isla de calor.

3.6. Los Corrales Patrimonial

27. Apostar por políticas de rehabilitación patrimonial

La incorporación de usos públicos en edificios históricos constituye una estrategia clave para su conservación activa y su integración en la vida social. Es necesario realizar inventarios y diagnósticos que permitan identificar inmuebles aptos para su reutilización sin comprometer sus valores patrimoniales. Se deben establecer mecanismos de colaboración entre administraciones y entidades privadas para su gestión eficiente. Garantizar la accesibilidad universal es imprescindible, incorporando soluciones que respeten el edificio y faciliten su uso por toda la población. La diversificación funcional, mediante equipamientos culturales, educativos o comunitarios, favorece la dinamización y el uso continuo de estos espacios. Además, la puesta en marcha de programas educativos y de sensibilización fortalece el vínculo entre ciudadanía y patrimonio. Este enfoque permite transformar edificios históricos en recursos activos para el bienestar colectivo.

28. Implantar usos públicos en edificios históricos

La incorporación de usos públicos en edificios históricos constituye una estrategia clave para su conservación activa y su integración en la vida social. Es necesario realizar inventarios y diagnósticos que permitan identificar inmuebles aptos para su reutilización sin comprometer sus valores patrimoniales. Se deben establecer mecanismos de colaboración entre administraciones y entidades privadas para su gestión eficiente. Garantizar la accesibilidad universal es imprescindible, incorporando soluciones que respeten el edificio y faciliten su uso por toda la población. La diversificación funcional, mediante equipamientos culturales, educativos o comunitarios, favorece la dinamización y el uso continuo de estos espacios. Además, la puesta en marcha de programas educativos y de sensibilización fortalece el vínculo entre ciudadanía y patrimonio. Este enfoque permite transformar edificios históricos en recursos activos para el bienestar colectivo.

29. Crear redes de dinamización cultural del patrimonio

Se propone desarrollar redes de colaboración que integren a instituciones públicas, entidades privadas, agentes culturales y ciudadanía para dinamizar el patrimonio. Estas redes facilitan la organización de actividades culturales, eventos y exposiciones que ponen en valor la historia local. Es importante implicar a artistas, asociaciones y gestores culturales en la activación de estos procesos. Asimismo, se deben impulsar

programas educativos que fomenten la conciencia histórica desde edades tempranas, en colaboración con centros formativos. La creación de itinerarios culturales y experiencias interpretativas contribuye a acercar el patrimonio a residentes y visitantes. La incorporación de tecnologías digitales, como aplicaciones o recorridos virtuales, amplía el alcance y mejora la accesibilidad. Estas redes deben ser flexibles, adaptarse a las necesidades sociales y reforzar la valorización continua del patrimonio.

30. Crear ordenanzas rigurosas para la protección del patrimonio

La redacción de ordenanzas urbanísticas debe tener en cuenta que son el manual esencial para la imagen de la ciudad. En entornos patrimoniales, se deben definir criterios claros y objetivos para evaluar el valor estético de los edificios históricos, considerando su relevancia arquitectónica, detalles ornamentales y coherencia con el entorno. Las ordenanzas deben establecer pautas específicas para la conservación y restauración de elementos estéticos, prohibiendo intervenciones que puedan alterar negativamente la apariencia original de los edificios, y protegiendo los elementos concretos de valor. Es crucial involucrar a expertos en patrimonio y arquitectura en el proceso de redacción, asegurando un enfoque informado y equilibrado. La participación ciudadana también debe ser fomentada, permitiendo que la comunidad local aporte perspectivas valiosas sobre la importancia estética de su patrimonio. La aplicación estricta de estas ordenanzas contribuirá a preservar la riqueza estética y cultural de la ciudad.

31. Impulsar los valores patrimoniales como motor de la ciudad

Ante el crecimiento del reconocimiento y valor de los valores patrimoniales surgidos en torno a la historia de Los Corrales, se requiere un enfoque integral que combine la preservación del patrimonio con el desarrollo urbano. En primer lugar, es esencial realizar estudios arqueológicos exhaustivos antes de cualquier intervención urbana, identificando y protegiendo los sitios de importancia histórica. Estos hallazgos deben integrarse en el diseño urbano, resaltando su relevancia mediante la creación de espacios públicos o rutas interpretativas. Las directrices deben promover la educación y concienciación sobre el valor patrimonial, involucrando a la comunidad en la historia de su entorno. Asimismo, se pueden establecer incentivos para la investigación y la difusión mediante colaboraciones con instituciones y museos. La creación de normativas que regulen la protección y conservación de los elementos de valor es crucial, prohibiendo actividades que puedan dañar o destruir estos recursos. Finalmente, se puede fomentar el turismo cultural, generando oportunidades económicas que beneficien tanto a residentes como a visitantes, convirtiendo los valores patrimoniales en un auténtico motor de desarrollo para la ciudad.

4

CAPÍTULO 4 ALTERNATIVAS

4.1. Alternativas Planteadas

El Plan Básico de Ordenación Municipal (PBOM) de Los Corrales tiene como objetivo definir un modelo de ordenación urbanística que guíe el desarrollo del municipio de forma sostenible y viable. Para ello, se plantean distintas alternativas de ordenación como escenarios posibles basados en un diagnóstico previo, que evolucionarán durante la tramitación del plan incorporando aportaciones ciudadanas y administrativas. Estas propuestas se apoyan en el cumplimiento normativo, el análisis territorial y los principios de sostenibilidad, teniendo en cuenta una estructura urbana consolidada y estable, lo que permite identificar tres alternativas iniciales adecuadas para afrontar los retos del municipio. En este contexto se han identificado tres alternativas de ordenación razonables, y ambientalmente viables, que son:

- **Alternativa 0. La no realización del PBOM y por tanto, el mantenimiento del planeamiento vigente.**

Supone el mantenimiento de las determinaciones del planeamiento vigente constituido por el **PGOU de 2013** aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla, el **6 de noviembre de 2013**. Esta alternativa no es más que asumir como modelo de ordenación el de dicho planeamiento vigente.

- **Alternativa 1. Adopción de un modelo municipal y urbano que adapte la ordenación a las nuevas determinaciones establecidas por la LISTA, incorporando revisión parcial de las propuestas contempladas en el planeamiento vigente.**

La Alternativa 1 plantea una revisión parcial del suelo urbano de Los Corrales, ajustando su delimitación a la realidad existente conforme a la LISTA, sin redefinir el modelo territorial ni incorporar nuevas categorías de suelo rústico. Desde el punto de vista urbano, corrige desajustes del planeamiento vigente y reconduce ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado a actuaciones ATU-ARI, manteniendo en gran medida los límites previos, aunque bajo un nuevo régimen jurídico.

Asimismo, incorpora algunos ámbitos de crecimiento mediante nuevas actuaciones de urbanización, conservando esencialmente la clasificación del suelo rústico de la Alternativa 0, adaptada a la normativa vigente. Se configura así como una opción intermedia que actualiza el suelo urbano pero mantiene la orientación histórica del crecimiento, dejando a la Alternativa 2 una revisión más profunda del modelo territorial.

- **Alternativa 2. Adopción de un nuevo modelo municipal y urbano para Los Corrales, basado en los principios de sostenibilidad urbana.**

La Alternativa 2 plantea una revisión integral del modelo de ordenación de Los Corrales, adaptándolo a su situación actual y al nuevo contexto socioeconómico, ambiental, urbanístico y normativo. Este enfoque redefine el desarrollo municipal mediante una estrategia centrada en la consolidación de un modelo de ciudad compacta, impulsando la rehabilitación, regeneración y renovación urbana, así como la finalización prioritaria de actuaciones ya iniciadas en suelo urbano no consolidado y la atención a las principales necesidades en nuevos desarrollos.

Paralelamente, se propone la mejora del funcionamiento del sistema urbano a través de la reordenación de elementos estructurantes como la movilidad y los espacios libres, en coherencia con los principios establecidos por la LISTA para evitar la dispersión urbana y revitalizar la ciudad existente. Este modelo se alinea con las agendas urbanas española y andaluza, incorporando criterios de resiliencia frente al cambio climático, fortalecimiento de la infraestructura verde y promoción de un metabolismo urbano basado en la cohesión social, la igualdad y la sostenibilidad ambiental. Se trata, además, de la alternativa seleccionada en el Avance del PBOM, cuyo desarrollo se aborda con mayor detalle en fases posteriores.



4.1. Síntesis de la descripción de las Alternativas

4.1.1. Alternativa 0. Mantenimiento de la ordenación del Planeamiento Vigente

El Planeamiento Vigente en el municipio de Los Corrales está integrado por el PGOU de 2013 aprobado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla en noviembre de 2013. Tras la aprobación definitiva del PGOU no se ha aprobado ni tramitado ninguna innovación al Planeamiento General, pero si se han llevado a cabo dos figuras de desarrollo, dos estudios de detalle, encontrándose tan sólo uno de ellos aprobado definitivamente; y un Plan Especial de Reforma Interior, el cual también se encuentra en fase de Aprobación Inicial. Como se ha indicado, la Alternativa 0 supone mantener la ordenación vigente del PGOU 2013, sin intervenir sobre la planificación urbanística, continuando con el desarrollo del planeamiento vigente.

El modelo de ordenación en la Alternativa 0 comprende (según lo establecido en el artículo 63.1 de la LISTA):

- En cuanto a la clasificación de suelo, tal y como establece el PGOU 2013: Delimitación de suelo urbano conforme a la LOUA (legislación vigente en el momento de su redacción) y delimitación de varios ámbitos de suelo urbanizable (sectorizado y no sectorizado). El resto del término municipal se clasifica como suelo rústico.
- En cuanto a la delimitación y normativa general de las categorías de suelo rústico, se asume lo establecido en el PGOU 2013.
- En relación con el esquema de elementos estructurantes, se asume la estructura general y orgánica que se deriva del PGOU 2013, lo que supone interiorizar la definición de sistemas generales viarios, de espacio libres y equipamientos vigentes.
- Con respecto a la delimitación de los bienes y espacios que deban contar con una singular protección, se asumen las declaraciones BIC y delimitaciones incluidas en el PGOU, y también se incluyen en esta alternativa todos aquellos elementos en suelo rústico y urbano incluidos en su catálogo urbanístico.
- Se mantienen los nuevos desarrollos los establecidos en el PGOU 2013 para los ámbito de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sin desarrollar.

CLASE DE SUELO	SUPERFICIE (m ²)	% SUP
SUELO URBANO	852.835,94	1,28%
Suelo Urbano Consolidado	777.076,17	1,17%
Suelo Urbano No Consolidado	75.759,77	0,11%
SUELO URBANIZABLE	471.126,57	0,71%
Suelo Urbanizable Sectorizado	402.463,36	0,61%
Suelo Urbanizable No Sectorizado	68.663,21	0,10%
SUELO NO URBANIZABLE	65.096.981,75	97,87%
SNU ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN SECTORIAL	2.529.726,95	3,80%
SNU ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA	10.650.916,87	16,01%
SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL	51.901.479,51	78,03%
SSGG EXCLUIDO DE LA CLASIFICACIÓN	101.919,72	0,15%
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL	66.514.352,02	100%

*Tabla general de suelos de la Alternativa 0 - Fuente: Memoria de Ordenación PGOU 2013

- Aspectos Positivos de la Alternativa 0.

La principal virtud de esta alternativa es que se sigue disponiendo de un planeamiento conocido y asumido por la población y las instituciones. De igual modo existe una previsión de los ámbitos sujetos a transformación urbana que no se han desarrollado.

Dicho esto, hay que considerar que igualmente la tramitación de un nuevo plan mantiene en vigor el vigente hasta su aprobación, con las limitaciones correspondientes en materia de suspensión de licencias, con lo cual los efectos positivos de esta alternativa son limitados.

- Aspectos Negativos de la Alternativa 0.

La Alternativa 0, basada en el mantenimiento íntegro del PGOU 2013, presenta una acusada obsolescencia normativa y conceptual. Se trata de un instrumento redactado bajo marcos legales hoy superados —en materia urbanística, bajo la LOUA— por lo que no incorporan los principios, **categorías de suelo** ni criterios de intervención establecidos por la Ley 7/2021, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), ni por su Reglamento General. La permanencia de este planeamiento impediría al municipio alinearse con el marco legal vigente, generando inseguridad jurídica en la gestión urbanística y dificultando la tramitación de actuaciones conforme a los nuevos instrumentos de ordenación previstos por la legislación actual.

Asimismo, esta alternativa consolida un modelo territorial diseñado para un contexto socioeconómico, demográfico y funcional distinto del actual. Desde la aprobación del planeamiento original, Los Corrales ha experimentado cambios en su **estructura urbana** y en sus dinámicas residenciales que no encuentran respuesta en un planeamiento ya desfasado. Además, las previsiones de crecimiento no se han materializado, lo que refleja una demanda residencial limitada, una tendencia a consolidar el tejido existente y un notable déficit de suelo productivo.

En este sentido, el único crecimiento con expectativas de desarrollarse según el PGOU 2013 consiste en un ámbito de Suelo Urbano No Consolidado (SUNC-01) situado al sureste del núcleo urbano, donde se ha iniciado un Plan Especial de Reforma Interior.

Del mismo modo, la continuidad del planeamiento vigente implica mantener determinaciones urbanísticas rígidas, con limitada capacidad de adaptación a criterios actuales de sostenibilidad, eficiencia en el uso del suelo, regeneración urbana y mejora

del espacio público. Esta situación reduce la capacidad municipal para actuar sobre el tejido urbano consolidado, actualizar alineaciones y parámetros edificatorios, ajustar reservas dotacionales o incorporar criterios de accesibilidad universal, movilidad sostenible y calidad ambiental, aspectos clave en el marco de la LISTA.

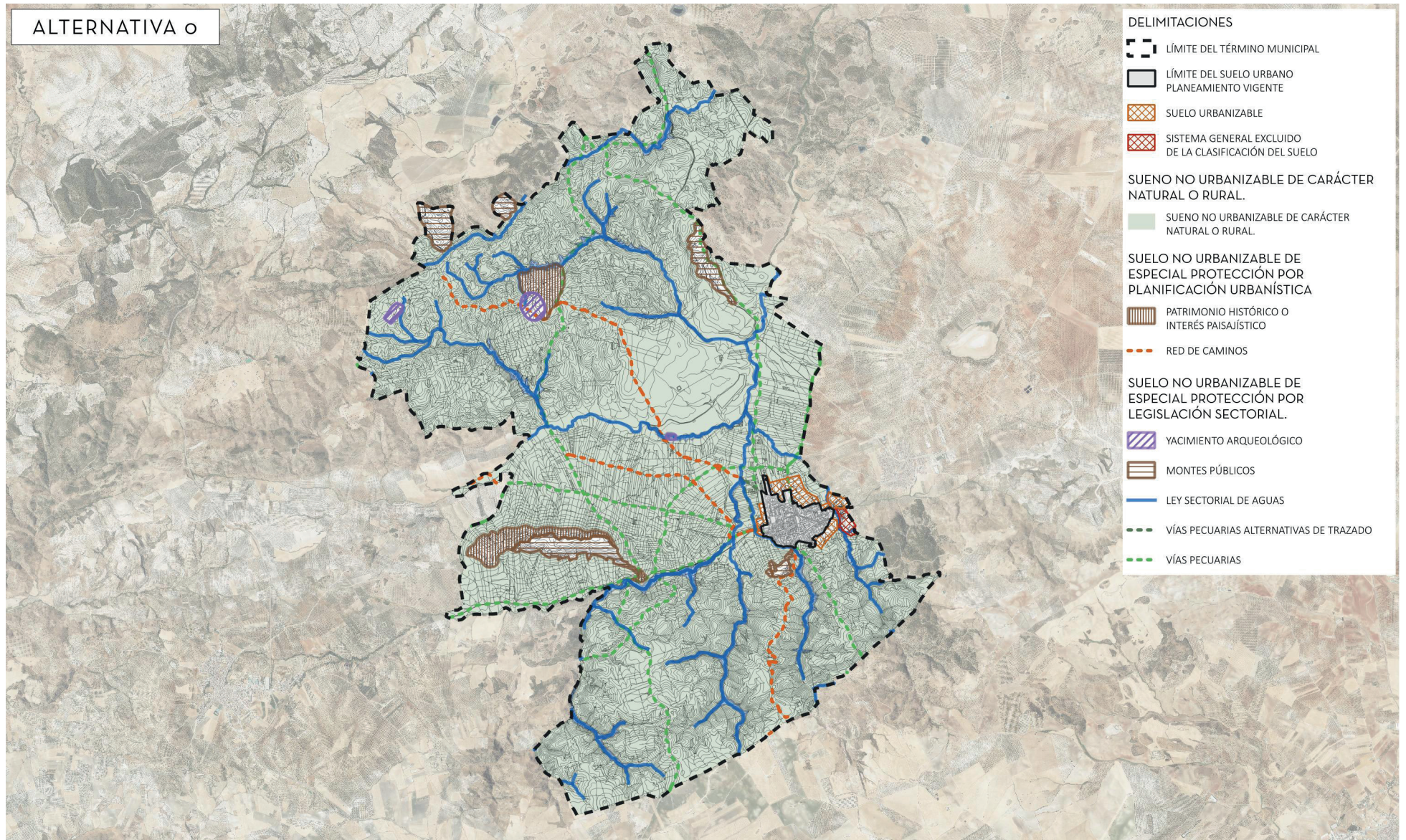
En este sentido, un planeamiento redactado conforme a la nueva Ley urbanística permitiría un desarrollo progresivo y adaptable en el tiempo, evitando la situación generada por el planeamiento vigente, con una clasificación rígida de suelos —como el suelo no urbanizable— que quedan prácticamente congelados y sin posibilidad de ajustarse a los cambios en las necesidades del municipio y de la población.

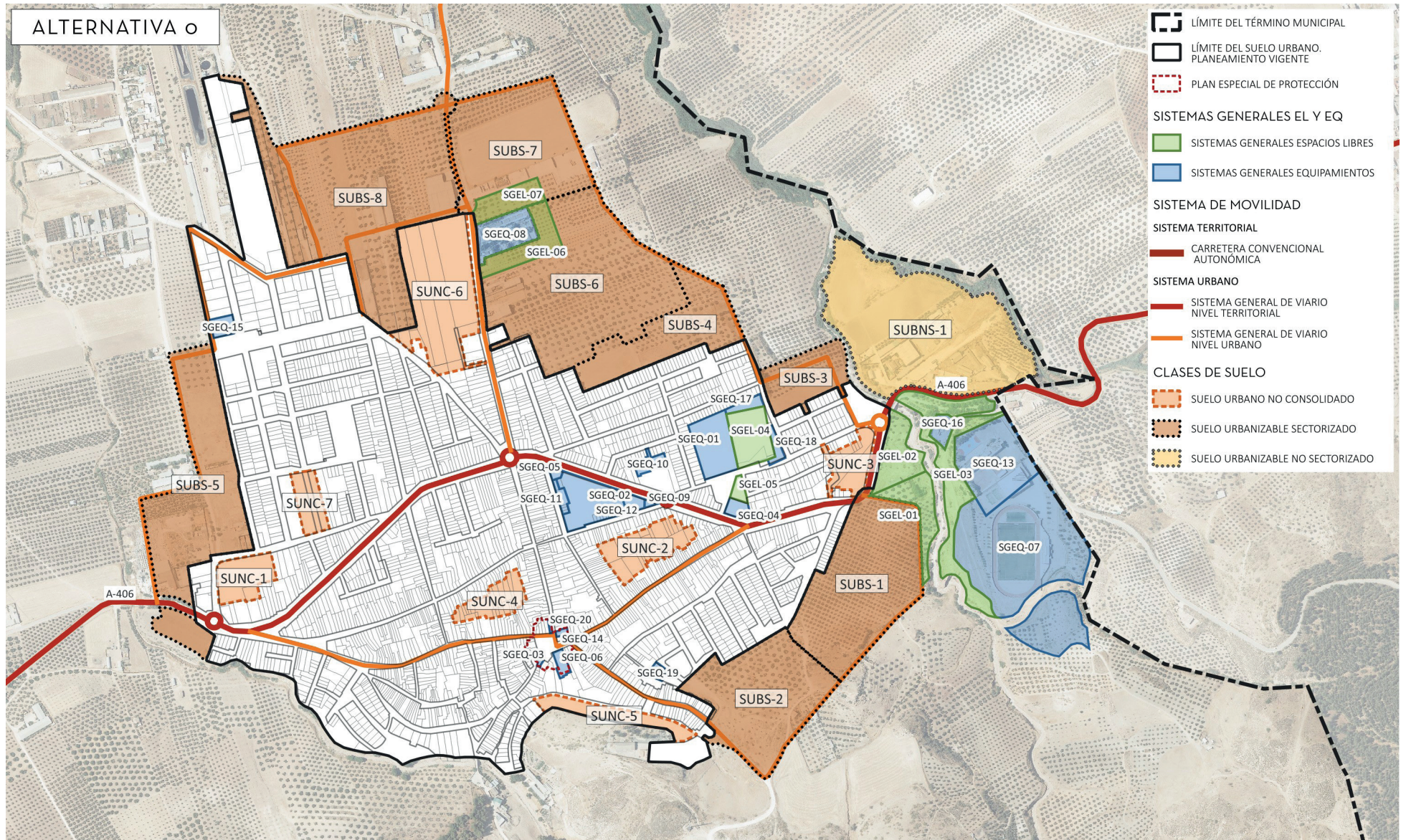
Finalmente, la Alternativa 0 no permite una revisión integral del modelo urbano ni del tratamiento del territorio municipal conforme a los principios actuales de sostenibilidad, resiliencia y racionalización del crecimiento. Mantener el planeamiento vigente supone renunciar a una reflexión estratégica sobre el futuro de Los Corrales, limitando la capacidad del nuevo instrumento para responder a los retos demográficos, sociales, ambientales y económicos presentes y futuros, y consolidando un modelo con escasa capacidad de desarrollo y adaptación.

Esta Alternativa 0 tampoco permite resolver ciertas carencias en relación a los **Sistemas Generales**, especialmente de Espacios Libres y Equipamientos, dado que no prevé nuevos SG de Equipamientos y la propuesta de SG de Espacios Libres es bastante limitada.

En relación a los **bienes y espacios que deban contar con una singular protección**, la propuesta de la Alternativa 0 no resuelve la regulación con carácter de protección del Conjunto Histórico incoado, ni permite la solicitud de la delegación de competencias en el Ayuntamiento en este ámbito.

Por último en relación a la propuesta de desafectación de parte del trazado de la **vías pecuarias** y propuesta de un nuevo **trazado alternativo**, no se tiene constancia de que se haya dado ningún paso en firme a para la consecución de dicha propuesta.





4.1.2. Alternativa 1. Adopción de un modelo municipal y urbano que adapte la ordenación a las nuevas determinaciones establecidas por la LISTA, incorporando revisión parcial de las propuestas contempladas en el planeamiento vigente.

La Alternativa 1 plantea una revisión parcial del modelo urbano vigente, manteniendo en lo sustancial la estructura territorial, actualizando la clasificación del suelo rústico definida en la Alternativa 0, y concentrando las modificaciones fundamentalmente en el ámbito urbano y su entorno. En este sentido, no se introducen nuevas categorías de suelo rústico preservado por planificación urbanística ni se alteran las determinaciones territoriales heredadas del planeamiento vigente, centrándose el esfuerzo de ordenación en la adaptación de la delimitación del suelo urbano a los criterios establecidos por la LISTA y su Reglamento General, y en la revisión de los ámbitos de crecimiento.

Desde el punto de vista urbano, la alternativa acomete una revisión de la delimitación del suelo urbano existente, ajustándola a la realidad física, parcelaria y edificatoria del núcleo, y clarificando su encaje con el marco normativo vigente. Este proceso de adaptación se realiza de forma análoga al seguido en la Alternativa 2, si bien con algunas salvedades que detallaremos más adelante.

En relación a las actuaciones de renovación urbana y los nuevos crecimientos, la Alternativa 1 mantiene la mayoría de las propuestas contempladas en el planeamiento vigente si bien realizando algunas modificaciones en los ámbitos de suelo urbano no consolidado y en las propuestas de suelo urbanizable que detallaremos en el apartado b. Actuaciones de Transformación Urbanística.

La alternativa 1 también implica adaptar las condiciones de estos a la nueva LISTA, ajustando su gestión y desarrollo a las categorías y criterios establecidos por la legislación urbanística andaluza vigente.

En conjunto, la Alternativa 1 se configura como un escenario intermedio entre el mantenimiento íntegro del planeamiento vigente (Alternativa 0) y la definición de un nuevo modelo urbano y territorial plenamente revisado conforme a la LISTA (Alternativa 2). Ensayo una primera adaptación del suelo urbano a los criterios contemporáneos de delimitación, gestión y sostenibilidad, sin alterar de forma sustancial la estructura territorial heredada ni anticipar un nuevo modelo de crecimiento municipal.

CLASE DE SUELO	SUPERFICIE (m ²)	% SUP
SR ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR LEGISLACIÓN SECTORIAL	946.331,31	1,40%
SR PRESERVADO POR PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA	1.491.411,27	2,21%
SR PRESERVADO POR EXISTENCIA DE RIESGOS NATURALES	274.130,27	0,41%
SR COMÚN	64.003.558,30	94,79%
TOTAL SUELO RÚSTICO	66.715.431,15	98,80%
SUELO URBANO	808.755,16	1,20%
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL	67.524.186,31	100%

*Tabla general de suelos de la Alternativa 1

- Aspectos positivos de la Alternativa 1

Entre los aspectos positivos de la Alternativa 1 cabe destacar que **introduce una primera adaptación del modelo urbanístico municipal al marco normativo establecido por la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) y su Reglamento General**, incorporando la nueva sistemática de clasificación del suelo y ajustando determinadas determinaciones del planeamiento vigente a los criterios actuales de ordenación territorial y urbanística.

En relación con la **clasificación del suelo rústico**, la alternativa adapta las categorías existentes a lo dispuesto en el artículo 14 de la LISTA, integrando las protecciones derivadas de la legislación sectorial vigente y reconociendo ámbitos de especial valor ambiental, paisajístico y cultural del término municipal. En este sentido, se mantiene la protección de espacios vinculados al entorno de la Sierra de Almadenes y del ámbito asociado al yacimiento de Ilípula Minor y al Cortijo de Repla, incorporando asimismo las áreas afectadas por riesgos naturales derivados de la inundabilidad.

Desde el punto de vista de la **estructura urbana**, la Alternativa 1 introduce una revisión de la delimitación del suelo urbano vigente con el objetivo de ajustarla a la realidad física, parcelaria y edificatoria del núcleo urbano, aplicando los criterios de definición del suelo urbano establecidos por la LISTA. Este proceso contribuye a mejorar la coherencia entre la ordenación urbanística y la situación territorial existente, depurando determinados ámbitos periféricos cuya clasificación como suelo urbano no resultaba plenamente justificada. Asimismo, la alternativa incorpora la adaptación de los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado del planeamiento vigente a la nueva figura de Actuaciones

de Transformación Urbanística de Área de Reforma Interior (ATU-ARI), lo que permite actualizar su encaje jurídico y adecuar su régimen de gestión al nuevo marco normativo.

En relación con los **sistemas generales**, la alternativa plantea una revisión de los sistemas existentes con el objetivo de ajustarlos a su realidad funcional y a los criterios establecidos por el nuevo plan, incorporando determinados espacios libres consolidados dentro de la red estructural y depurando la consideración de algunos equipamientos que no reúnen las condiciones para ser considerados Sistemas Generales.

Por último, en materia de **protección del patrimonio cultural**, la alternativa mantiene las áreas de protección reconocidas en el planeamiento vigente, incorporando además la adaptación de la delimitación del ámbito del Conjunto Histórico a la delimitación incoada por la administración competente.

- Aspectos Negativos de la Alternativa 1.

La Alternativa 1 presenta como principal limitación su **carácter continuista y parcialmente incompleto** desde el punto de vista de la definición de un modelo territorial y urbano plenamente coherente con los principios y objetivos de la LISTA, situándose en una posición intermedia entre el mantenimiento del planeamiento vigente y la formulación de un nuevo modelo territorial y urbano más claramente estructurado.

Desde la perspectiva de la **clasificación y categorización del suelo rústico**, la alternativa mantiene sustancialmente el esquema heredado del planeamiento vigente, limitándose a adaptar formalmente sus categorías a la terminología y sistemática establecidas por la legislación urbanística andaluza. Esta aproximación supone que no se aborda una revisión estratégica del modelo territorial del municipio ni una reconsideración profunda de los valores ambientales, paisajísticos y agrarios del suelo rústico. Como consecuencia, la propuesta no avanza en la definición de nuevas áreas que deban ser preservadas por planificación urbanística ni en la articulación de un modelo territorial más coherente con los criterios de sostenibilidad, protección del paisaje y racionalidad territorial promovidos por la LISTA.

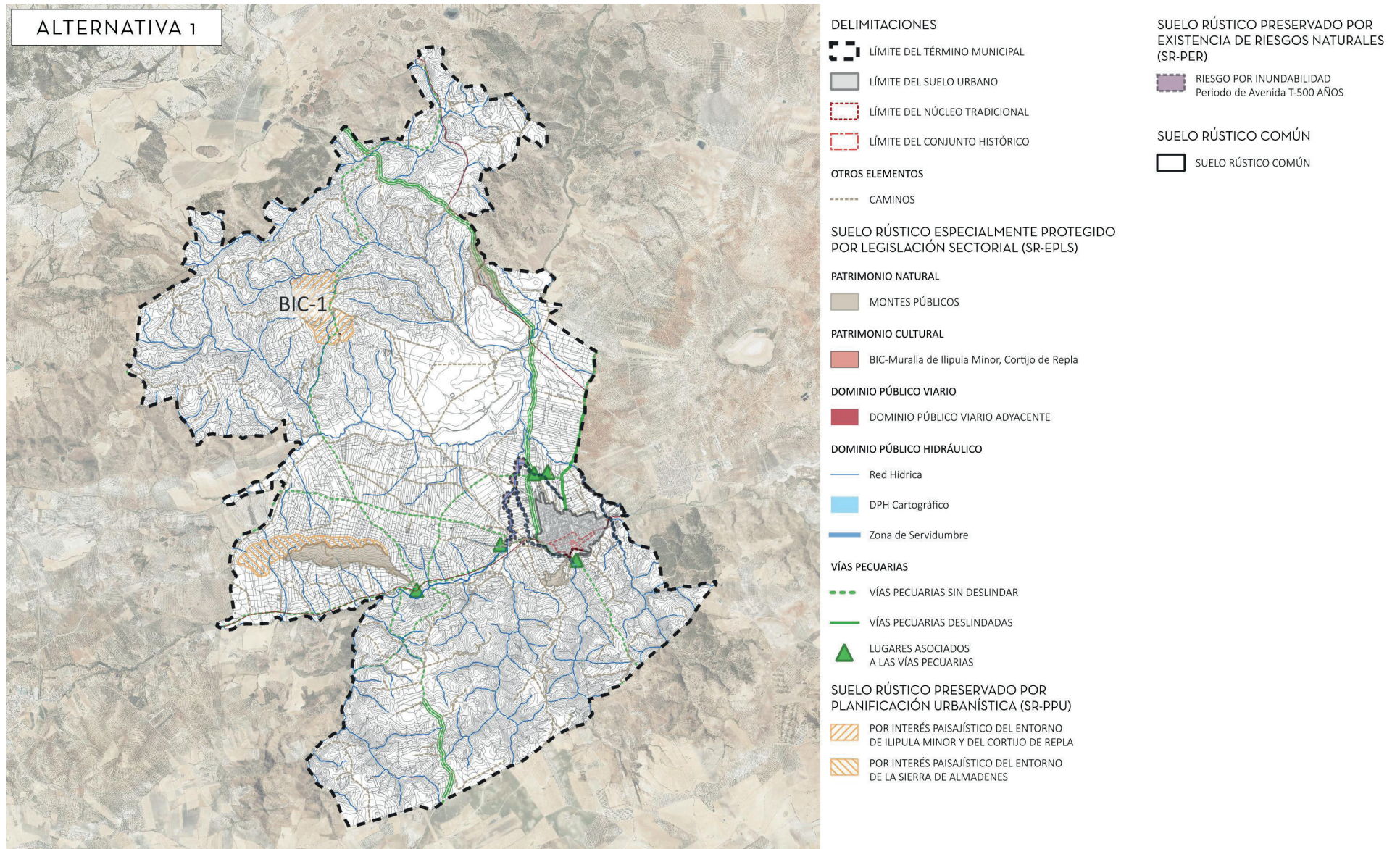
En relación con la **estructura urbana**, la alternativa se limita a introducir ajustes puntuales en la delimitación del suelo urbano y en algunos ámbitos periféricos, manteniendo en lo sustancial la lógica de crecimiento heredada del planeamiento vigente. Esta aproximación reduce la capacidad de la alternativa para replantear de manera integral el modelo urbano del municipio, al no incorporar una reflexión estratégica sobre la forma urbana, la estructura de los bordes del núcleo o la priorización de procesos de consolidación y regeneración frente a la expansión urbana.

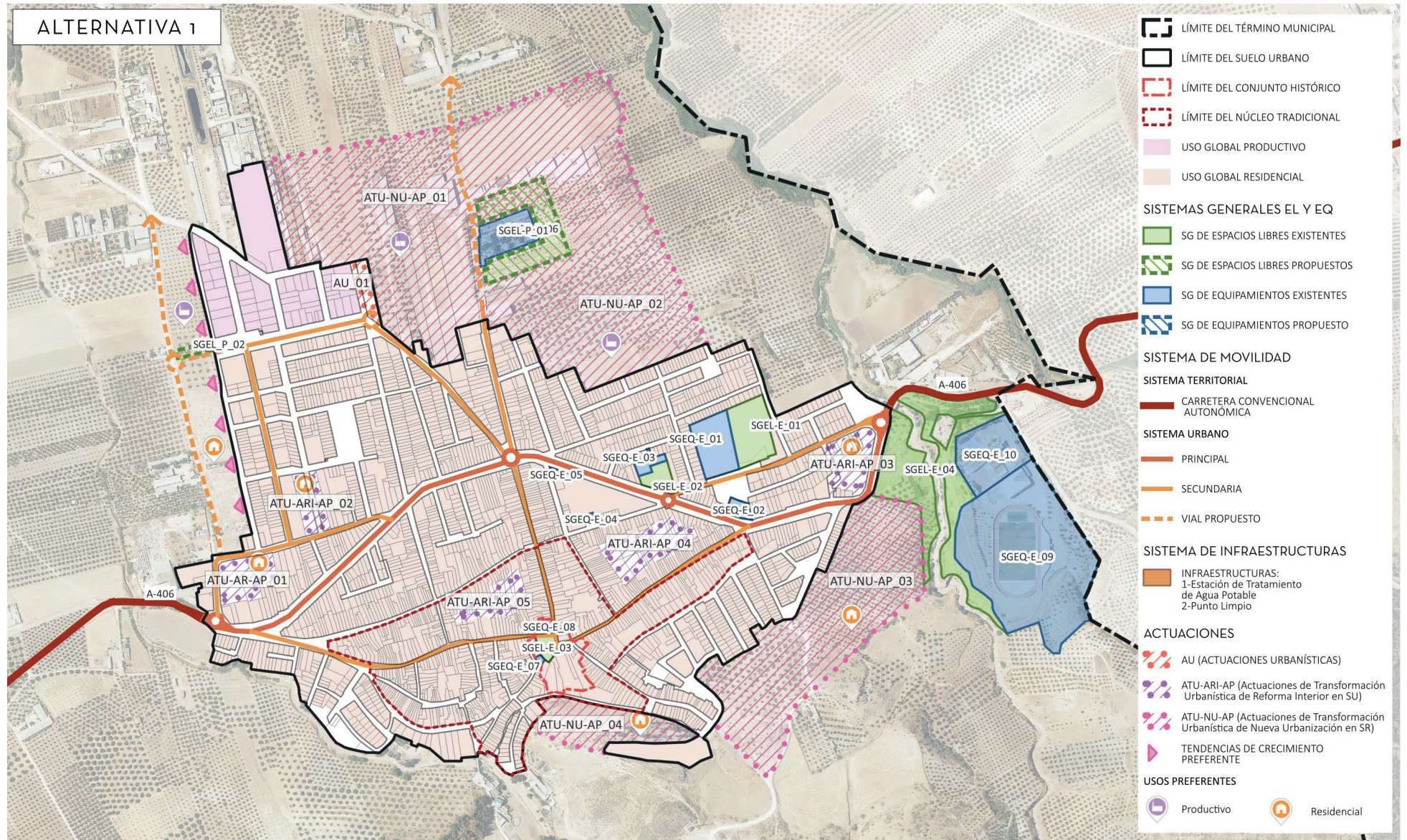
En cuanto a la propuesta de nuevos crecimientos, esta opción contempla la continuidad de desarrollos prioritarios residenciales al sur del núcleo urbano, excediendo las demandas actuales de suelo para vivienda en Los Corrales. Asimismo, plantea un conflicto de usos en la zona de contacto entre las nuevas Áreas de Transformación Urbana (ATUs) destinadas a suelo industrial y el límite del área residencial existente. Asimismo, aunque la alternativa adapta los antiguos Suelos Urbanos No Consolidados a la figura de Actuaciones de Transformación Urbanística de Área de Reforma Interior, no se produce una revisión sustancial de la estrategia de crecimiento ni de la idoneidad urbanística de los ámbitos heredados, limitándose en gran medida a trasladar las previsiones del planeamiento vigente al nuevo marco normativo.

En cuanto a los **sistemas generales**, la alternativa presenta una capacidad propositiva limitada. Si bien se revisan y ajustan los sistemas existentes, la propuesta no incorpora una estrategia estructurante clara orientada a reforzar la red de espacios libres, equipamientos o infraestructuras del municipio. Del mismo modo, la no incorporación de la red viaria perimetral prevista en el planeamiento vigente —vinculada al desarrollo de suelos urbanizables— introduce cierta incertidumbre respecto a la futura articulación de la movilidad estructural del núcleo urbano. Además, la propuesta de nuevos sistemas generales resulta muy limitada, reduciéndose prácticamente a la previsión de un espacio libre en el entorno del cementerio, lo que evidencia una escasa capacidad de la alternativa para reforzar la estructura dotacional del municipio o anticipar nuevas necesidades derivadas de la evolución futura del núcleo urbano.

Por último, en relación con los **bienes y espacios que deben contar con singular protección**, la Alternativa 1 mantiene las áreas de protección del patrimonio cultural reconocidas en el planeamiento vigente, pero no desarrolla una ordenación urbanística específica con contenido de protección para el BIC Conjunto Histórico. La ausencia de determinaciones urbanísticas concretas orientadas a su preservación, regulación morfológica y puesta en valor limita la eficacia de la propuesta para garantizar la adecuada protección de uno de los elementos patrimoniales más relevantes del municipio.

En síntesis, la Alternativa 1 constituye una propuesta de adaptación parcial del planeamiento vigente al nuevo marco normativo, que introduce algunos ajustes técnicos relevantes pero que no alcanza a formular un modelo territorial y urbano plenamente revisado ni estratégicamente definido. Esta falta de reformulación estructural reduce su capacidad para responder de manera integral a los objetivos de sostenibilidad territorial, racionalidad en el crecimiento urbano y protección del patrimonio que orientan la elaboración del nuevo plan municipal.





4.1.3. Alternativa 2. Adopción de un nuevo modelo municipal y urbano para Los Corrales, basado en los principios de sostenibilidad urbana

La Alternativa 2 es la que contempla el presente documento del Plan Básico de Ordenación Municipal del término municipal de Los Corrales. Esta propuesta nace de la confluencia de los objetivos y estrategias planteados en el diagnóstico territorial y de la población del municipio, así como de la necesidad de adecuar el modelo urbano y territorial a los principios, categorías de suelo y criterios de intervención establecidos por la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) y su Reglamento General.

Desde el punto de vista urbano, la alternativa plantea una revisión de la delimitación del suelo urbano existente, procediendo a la redefinición del ámbito correspondiente al casco urbano consolidado y a la regularización del borde norte para solucionar ciertos problemas de acceso y servicios a suelos actualmente urbanos. Esta operación permite reconocer situaciones urbanas consolidadas que no estaban adecuadamente integradas en el planeamiento vigente, aportando coherencia a la estructura urbana y clarificando el régimen urbanístico aplicable a estos ámbitos.

En cuanto al suelo rústico, la Alternativa 2 introduce una ordenación más precisa y cualificada, mediante la delimitación de distintas categorías de suelo rústico preservado por planificación urbanística. Esta clasificación responde a la presencia de componentes territoriales singulares del término municipal de Los Corrales —como elementos paisajísticos relevantes, barrancos, cerros y ámbitos con valores ambientales y ecológicos— así como a la existencia de hábitats de interés comunitario, cuya conservación requiere de un marco de protección específico.

Finalmente, el modelo propuesto redefine y revisa las Actuaciones de Transformación Urbanística de Área de Reforma Interior (ATU-ARI) en suelo urbano, al tiempo que plantea diversas intervenciones urbanísticas destinadas a solucionar problemáticas en el borde urbano. Estas actuaciones se conciben como un componente estructural del modelo urbano, orientadas a mejorar, regularizar y consolidar el tejido existente, reforzando la continuidad funcional y espacial del núcleo. La delimitación, los objetivos y los criterios de ordenación de estas intervenciones se desarrollarán de manera específica en el subapartado correspondiente a las actuaciones de transformación urbanística.

Por su parte, la Alternativa 2 contempla varios ámbitos de desarrollo preferente para actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización, estableciendo

además criterios y directrices de crecimiento urbano controlado, coherentes con la escala del municipio y con la estructura urbana existente. Estos criterios se formulan de conformidad con lo dispuesto en el artículo 76 del Reglamento General de la LISTA, definiendo las bases para la eventual localización de futuros desarrollos mediante actuaciones de nueva urbanización en suelo rústico, garantizando su adecuada inserción en la estructura urbanística general, su continuidad con el tejido urbano y su compatibilidad con los condicionantes territoriales, ambientales y paisajísticos del término municipal. Se trata de determinadas directrices que, lejos de presentar una definición o acotación real, se esbozan en el subapartado *‘Evolución pretendida del sistema urbano’* de la presente Memoria de Ordenación como Zonas de Desarrollo Preferente a modo de orientación.

CLASE DE SUELO	SUPERFICIE (m ²)	% SUP
SR ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR LEGISLACIÓN SECTORIAL	946.331,31	1,40%
SR PRESERVADO POR PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA	45.160.084,47	66,88%
SR PRESERVADO POR EXISTENCIA DE RIESGOS NATURALES	575.780,03	0,41%
SR COMÚN	21.515.239,01	31,86%
TOTAL SUELO RÚSTICO	66.675.323,48	98,74%
SUELO URBANO	848.862,83	1,26%
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL	67.524.186,31	100%

*Tabla general de suelos de la Alternativa 2

- Aspectos Positivos de la Alternativa 2.

La Alternativa 2 constituye el modelo adoptado para el Plan Básico de Ordenación Municipal de Los Corrales, integrando los objetivos y estrategias derivados del diagnóstico territorial y de población, y adecuando el modelo urbano y territorial a los principios, categorías de suelo y criterios de intervención establecidos por la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) y su Reglamento General. Esta alternativa se configura como un **modelo coherente, estructurado y flexible**, capaz de responder de manera integral a las necesidades presentes y futuras del municipio.

En relación con la **clasificación del suelo rústico**, la Alternativa 2 introduce una ordenación más precisa y cualificada, delimitando categorías de suelo preservado por planificación urbanística que atienden a valores paisajísticos, ambientales y ecológicos del término municipal. Se incorporan cerros, áreas de elevada pendiente, elementos patrimoniales y hábitats de interés comunitario, garantizando la conservación de la biodiversidad y el mantenimiento de los ecosistemas relevantes según la Directiva Hábitats. Ello refuerza la protección de los montes públicos, el dominio público hidráulico y viario, y las vías pecuarias, integrando así criterios de protección y planificación que aseguran la compatibilidad del desarrollo urbano con la sostenibilidad territorial y ambiental.

Desde la perspectiva de la **estructura urbana**, la alternativa realiza una redefinición del casco urbano consolidado y una regularización del borde norte, resolviendo problemas de acceso y servicios y permitiendo reconocer situaciones urbanas consolidadas que anteriormente no estaban correctamente integradas en el planeamiento vigente. La zonificación interna del núcleo urbano, con áreas residenciales al sur y productivas al norte, garantiza una organización funcional clara, facilita la planificación de infraestructuras y servicios y permite un desarrollo urbano ordenado y equilibrado. Además, la incorporación de nuevas ATU de Reforma Interior contribuye a mejorar la cohesión urbana, optimizando la continuidad del tejido urbano y resolviendo problemáticas existentes en los bordes urbanos.

Respecto a las **Actuaciones de Transformación Urbanística (ATU)**, la alternativa consolida las ATU-ARI heredadas del planeamiento previo y plantea nuevas intervenciones estratégicas en el borde urbano, destinadas a regularizar la estructura urbana, mejorar la conectividad, garantizar la funcionalidad de los servicios y facilitar la integración de los usos residenciales y productivos. La propuesta incluye criterios claros para actuaciones futuras, priorizando su desarrollo en función de la necesidad y

la compatibilidad ambiental y territorial, lo que aporta seguridad jurídica y viabilidad a la gestión del suelo.

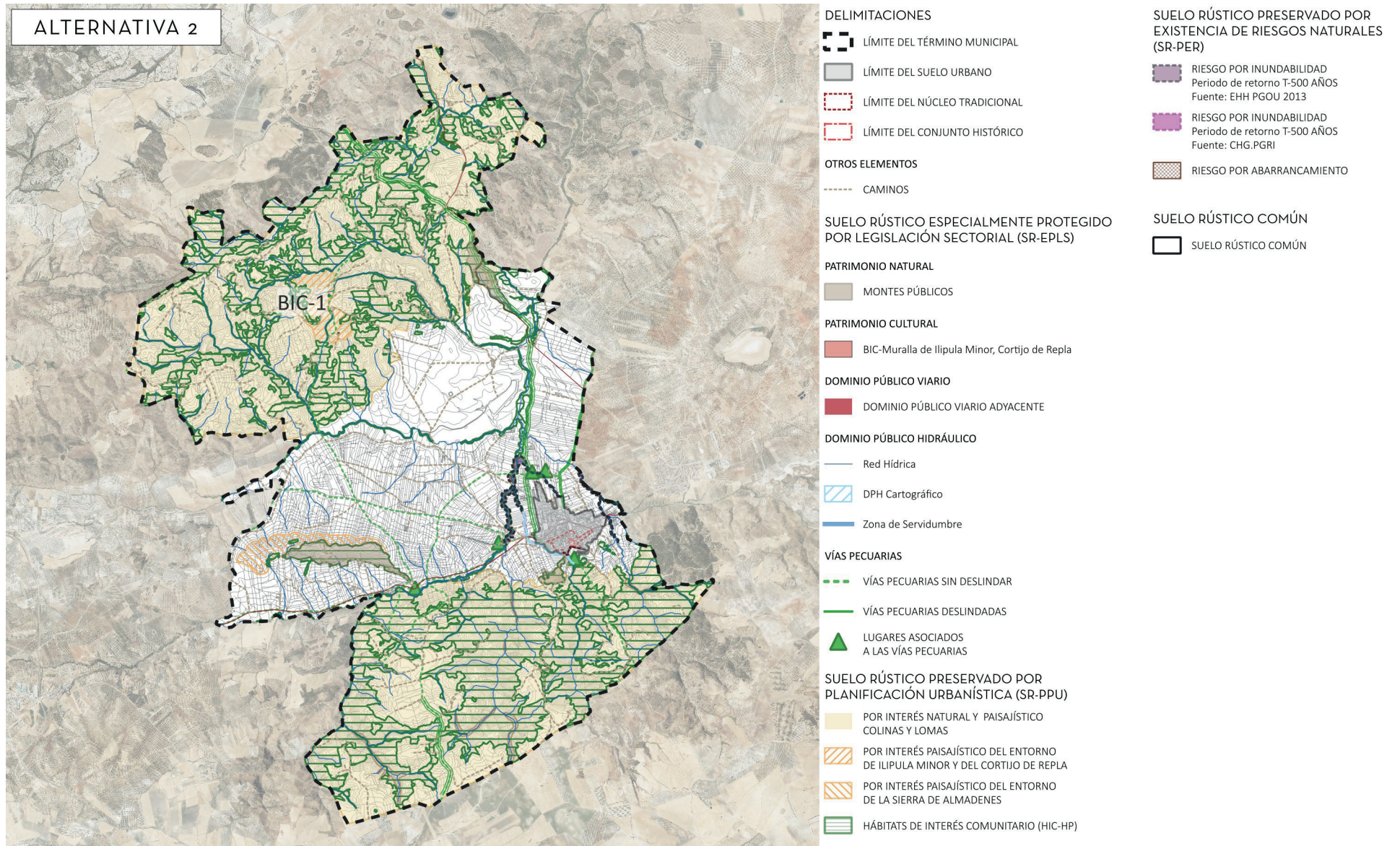
En cuanto a los **sistemas generales**, la Alternativa 2 refuerza la red de movilidad, espacios libres y equipamientos. Se incorporan nuevos parques, plazas y corredores verdes que conectan áreas residenciales y productivas, fortaleciendo la funcionalidad ambiental y la calidad del espacio público. El eje estructurante propuesto entre zonas residenciales y productivas garantiza una distribución equilibrada de usos, favorece la transición entre diferentes tipologías urbanas y mejora la calidad de vida urbana. Los equipamientos se reorganizan de manera coherente con las necesidades del municipio, incluyendo como propuesta la ampliación del cementerio.

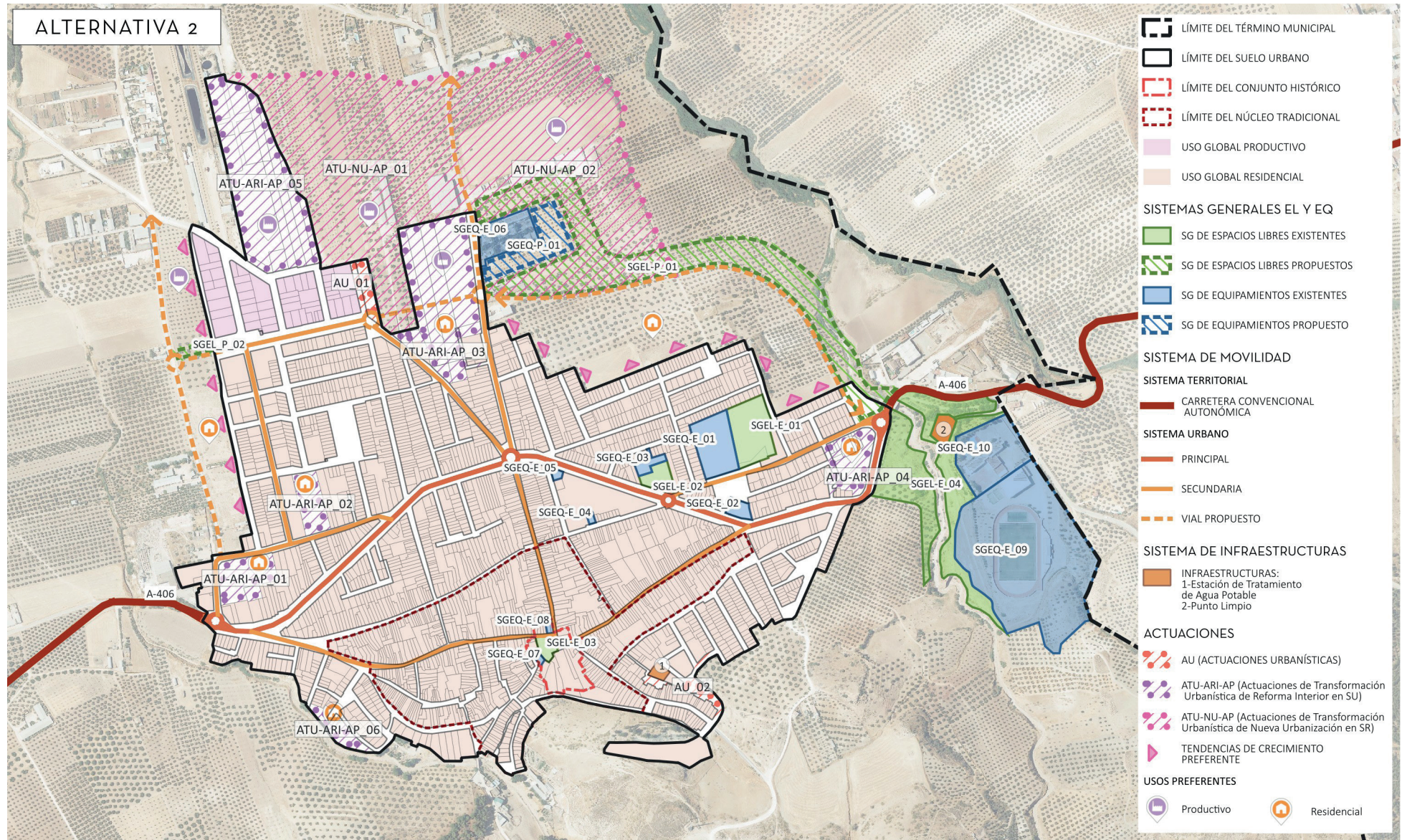
Finalmente, en materia de **bienes y espacios que deben contar con singular protección**, la Alternativa 2 no solo mantiene las Áreas de Protección del Patrimonio Cultural reconocidas previamente, sino que incorpora determinaciones específicas de protección para el BIC Conjunto Histórico, asegurando su preservación, gestión y compatibilidad con el desarrollo urbano circundante. Esto garantiza una integración equilibrada entre la conservación patrimonial y la evolución urbana, constituyendo un modelo que combina sostenibilidad, funcionalidad y protección de los valores históricos y culturales del municipio.

En conjunto, la Alternativa 2 representa un modelo urbano y territorial integral y estratégico, que combina consolidación, ordenación funcional, sostenibilidad ambiental y patrimonial, y planificación anticipada de futuras actuaciones de desarrollo urbano. Su planteamiento permite al municipio avanzar hacia un crecimiento ordenado y sostenible, ofreciendo un marco normativo claro, adaptable y alineado con la LISTA.

- Aspectos Negativos de la Alternativa 2.

Los únicos aspectos negativos que pueden evaluarse del planteamiento de la nueva ordenación son los vinculados a la necesaria revisión del plan y proceso de redacción y tramitación, en relación a una situación temporal en la que se mantiene vigente un Plan General que quedaría desfasado con la entrada en vigor de la nueva planificación, si bien este periodo solo se produce hasta la aprobación inicial del nuevo PBOM, y en todo caso se trata de unos efectos negativos potenciales donde en todo caso, la aplicación de la legislación vigente ya limita cualquier actuación que no guarde la suficiente coherencia del planeamiento con sus efectos sobre la ciudad existente.





5

CAPÍTULO 5 SÍNTESIS DE ÁMBITOS EN LOS QUE LA ORDENACIÓN PROYECTADA ALTERA LA VIGENTE

5.1. Clasificación del Suelo Rústico

En el nuevo PBOM la clasificación del suelo rústico se adapta a los preceptos de la nueva Ley y su Reglamento General, incorporando las categorías marcadas por dicha norma. Incorpora asimismo una ordenación más precisa y cualificada, mediante la delimitación de distintas categorías de suelo rústico preservado por planificación urbanística. Esta clasificación responde a la presencia de componentes territoriales singulares del término municipal de Los Corrales — como elementos paisajísticos relevantes, barrancos, cerros y ámbitos con valores ambientales y ecológicos— así como a la existencia de hábitats de interés comunitario, cuya conservación requiere de un marco de protección específico.

SUELO RÚSTICO PROTEGIDO POR LEGISLACIÓN SECTORIAL

- **Montes Públicos** (Ley 42/2007, de 21 de noviembre, de Montes)
 - Sierra de Almadenes (SE-30003-AY)
 - Los Cucos (SE-50002-AY)
 - Bejarano (SE-20011-P)
 - El Álamo (SE-20039-P)
 - Bocatinaja y Vegueta del Conejo (SE-20025-P)

- **Dominio Público Hidráulico:** para aquellos cauces de los que se dispone de una delimitación cartográfica del Dominio público y la Zona de servidumbre se ha traspuesto dicha delimitación, mientras que para aquellos de los que no se dispone se ha dejado la línea de cauce.
- **Dominio Público Viario** (Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras y Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía):
 - Carretera Convencional Autonómica A-378.
 - Carretera Convencional Autonómica A-406.
- **Vías pecuarias** (Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.)
 - 41037003 CORDEL DEL ARROYO HONDO
 - 41037004 CORDEL DE LOS ALMADENES
 - 41037005 CORDEL DE LA CARRETERA DE LOS CORRALES AL SAUCEJO
 - 41037006 CORDEL DE GILENA
 - 41062003 CORDEL DE LA CARRETERA DE LOS CORRALES A RONDA
 - 41037007 VEREDA DEL ARROYO DEL CARRIZOSO
 - 41037008 VEREDA DEL CAÑETE
 - 41037001 CAÑADA REAL DE MÁLAGA
 - 41037002 CAÑADA REAL DE RONDA
 - 41090002 CAÑADA REAL DE OSUNA A CAÑETE
 - 29010002 CAÑADA REAL DE OSUNA A SEVILLA
 - 29032001 CAÑADA REAL DE OSUNA A MÁLAGA
- **Lugares Asociados** (Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.)
 - 41037501 DESCANSO DE LOS CANDILES
 - 41037502 POZO DE LOS BALDÍOS
 - 41037503 FUENTE DEL ESPARTO
 - 41037504 POZO HONDO Y ABREVADERO CONEGIL
 - 41037505 DESCANSADERO DE LA VEGUETA DE LA PINTA
- **Bienes de Interés Cultural en suelo rústico** (Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía):

[IAPH 01410370003 Recinto amurallado de Ilipula Minor en el Cortijo de Regla BOE- 29/06/1985 Declaración Genérica LPHE D.A.1ª y 2ª / Decreto 1949 Castillos españoles.](#) Se trata de un Bien de Interés Cultural de tipo Monumento ubicado en el término municipal de Los Corrales.

SUELO RÚSTICO PRESERVADO POR EXISTENCIA DE RIESGOS NATURALES (SR-PER):

- **Riesgo de Inundación:**
 - Arroyo de la Fuente Mala: periodo de retorno (T-500). Fuente: EPRI. CHG.
 - Arroyo Fuente del Esparto: periodo de retorno (T-500). Fuente: EHH (PGOU 2013).
 - Arroyo Hondo: periodo de retorno (T-500). Fuente: EHH (PGOU 2013).
 - Arroyo de la Jara: periodo de retorno (T-500). Fuente: EHH (PGOU 2013).
 - Arroyo Salado: periodo de retorno (T-500). Fuente: EHH (PGOU 2013)
- **Riesgo de abarrancamientos:** se incluyen en esta categoría aquellos terrenos donde se han detectado riesgos geotécnicos asociados a terrenos margosos, cuya fácil erosionabilidad y el hecho de que algunos de sus materiales se disuelvan fácilmente en el agua, condiciona la aparición de una serie de fenómenos de tipo geomorfológico (abarrancamientos, acanaladuras, etc.) con los consiguientes problemas que confieren a estos sectores un carácter desfavorable.

SUELO RÚSTICO PRESERVADO POR PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA

- **Por interés natural y paisajístico colinas y lomas:** En esta subcategoría se han incluido los cerros, colinas así como las zonas de mayor pendiente, ubicados al norte y al sur del término municipal. Su protección viene determinada en primer lugar por su valor ecológico, por ser espacios en los que se intercalan zonas de cultivos con presencia de vegetación natural, así como por su valor paisajístico, al configurarse como fondo escénico de Los Corrales, determinado en gran medida por el contraste topográfico entre la zona central, llana ocupada por la campiña olivarera, y los cerros y colinas, donde se alternan matorrales y mosaicos de cultivos. Su preservación se fundamenta en evitar actuaciones de transformación urbanística que puedan incidir de manera negativa tanto en el paisaje del municipio, como en los principales espacios de vegetación natural.
- **Por interés paisajístico y patrimonial del entorno de Ilipula Minor y del Cortijo de Repla:** en esta subcategoría se han incluido los terrenos colindantes al BIC Ilipula Minor. La preservación de este espacio acolinado de posibles transformaciones urbanísticas se fundamenta en el alto potencial patrimonial y paisajístico de la zona.

- **Por interés paisajístico del entorno de la Sierra de Almadenes:** en esta subcategoría se han incluido los terrenos situados al norte y al oeste del monte público Sierra de Almadenes (SE-30003-AY), como una envolvente para proteger este hito paisajístico que se inserta en plena campiña.
- **Hábitats de interés comunitario:** Se trata de tipos específicos de hábitats naturales que, por su importancia ecológica, se consideran de interés para la Unión Europea. Estos hábitats están protegidos bajo la directiva Directiva Hábitats (92/43/EEC), que forma parte del marco normativo para la conservación de la naturaleza en Europa. La directiva busca proteger la biodiversidad mediante la conservación de hábitats naturales y especies de flora y fauna en sus estados naturales.

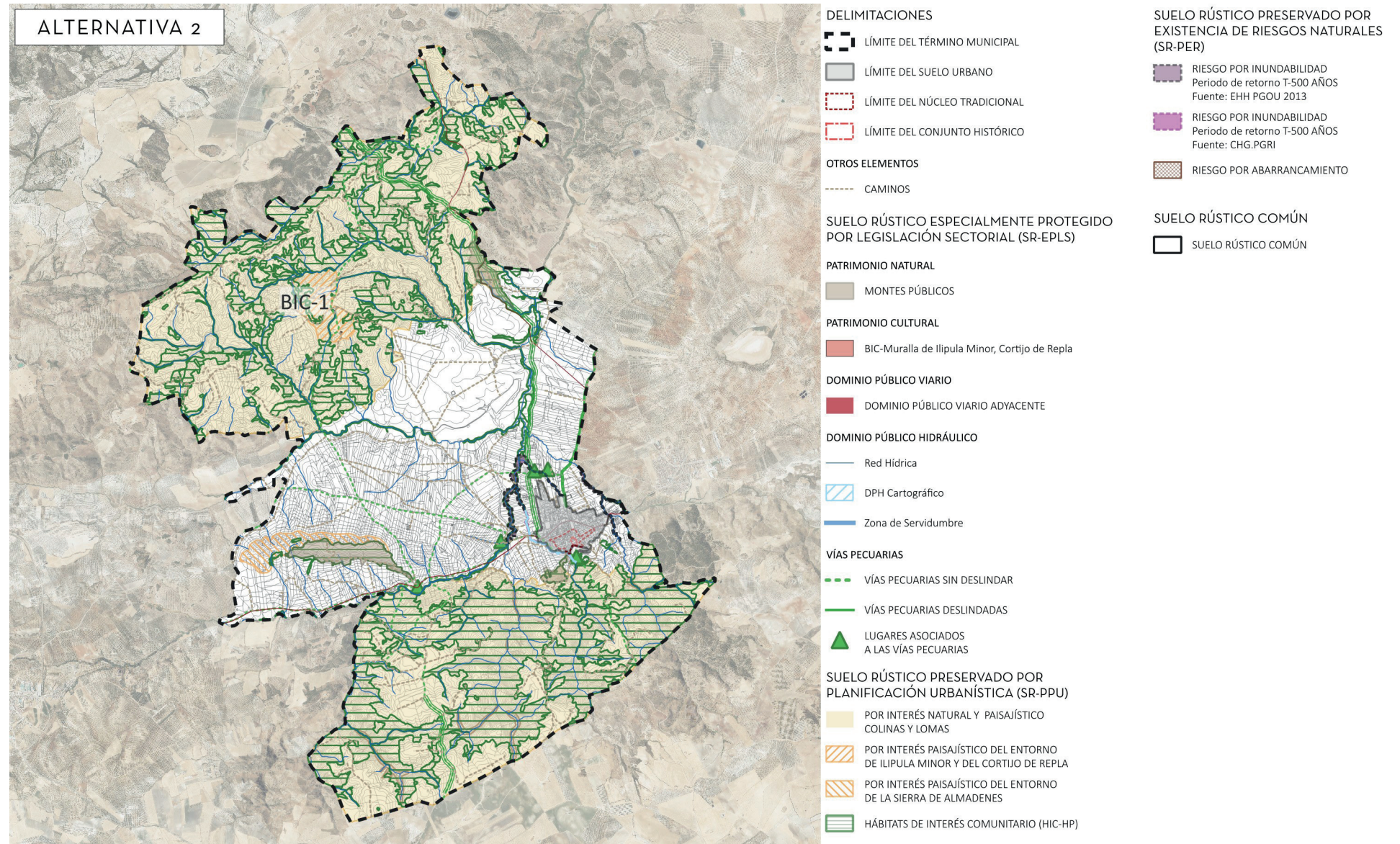
Estos hábitats albergan especies y ecosistemas que son fundamentales para la biodiversidad europea y su conservación, por lo que los estados miembros de la UE deben garantizar su protección y su gestión adecuada para mantener su estado de conservación favorable. La directiva establece listas de hábitats de interés comunitario, que se actualizan periódicamente y se clasifican según su tipo y estado de conservación. Se ha procedido a la trasposición de los hábitats presentes en el municipio de Los Corrales a partir de la capa disponible en el REDIAM de 2024.

SUELO RÚSTICO COMÚN

Incluye el resto del suelo municipal de carácter rústico que no se ha incluido en las anteriores categorías de suelo protegido o preservado.

TABLA RESUMEN DE SUPERFICIES DE CLASIFICACIÓN DE SUELO

CLASE SUELO		SUPERFICIE (m ²)	% SUP
Suelo Urbano		848.862,83	1,26%
Suelo Rústico	Suelo rústico protegido por legislación sectorial	946.331,31	1,40%
	Suelo rústico preservado por riesgos	575.780,03	0,85%
	Suelo rústico preservado por Planif. Urbanística	43.939.622,89	65,07%
	Total protegido y preservado	45.461.734,23	67,33%
	Suelo rústico común	21.515.239,01	31,86%
	Total Suelo Rústico	66,675,323,48	98,74%
Total Término Municipal		67.524.186,31	100%



5.2. Clasificación del Suelo Urbano

El presente Avance del PBOM de Los Corrales plantea una revisión parcial de la delimitación del suelo urbano del planeamiento vigente del municipio de Los Corrales, aplicando los criterios de definición del suelo urbano anteriormente expuestos, que matizan los preceptos de la LISTA y su Reglamento General.

Basándose en estos Criterios, el Avance plantea una redelimitación del suelo urbano vigente que, en esencia, ajusta sus límites a la realidad física y al parcelario. Uno de los cambios más importantes es la desclasificación respecto al planeamiento vigente del ámbito de suelo urbano no consolidado ubicado al sur del casco urbano, denominado SUNC-5, así como la incorporación de algunas parcelas al norte de la calle Repla, que, pese a su elevada ocupación, presentan dificultades de acceso y carencias de servicios. En esta zona se plantea además una posible ATU de Reforma Interior destinada a solucionar estos problemas, contribuyendo a la regularización del borde urbano.

En Los Corrales se delimita una única bolsa de suelo urbano que corresponde con el núcleo principal, cuya superficie asciende a 848.862,83 m².



5.3. Elementos Estructurantes

5.3.1. La red de espacios libres y zonas verdes

Debido a la configuración urbana de Los Corrales, caracterizada por un núcleo único de reducido tamaño, un marcado carácter rural y una estructura compacta de baja densidad, el Sistema General de Espacios Libres presenta una dimensión limitada y una implantación muy localizada. A diferencia de municipios de mayor escala, no se identifica una red compleja de espacios libres jerarquizados, sino un conjunto reducido de ámbitos que cumplen funciones básicas de relación, estancia y uso colectivo.

En este contexto, y atendiendo tanto a la realidad física del municipio como a los criterios de racionalidad y adecuación al modelo territorial establecidos por la LISTA y su Reglamento General, el PBOM opta por reconocer 4 de los Sistemas Generales de Espacios Libres del Planeamiento Vigente, reestructurándolos donde se ha considerado necesario, además de proponer e incluir nuevos Sistemas Generales, suficientes para cubrir las necesidades actuales del núcleo urbano de forma coherente sin introducir expectativas de crecimiento o dotaciones sobredimensionadas.

Desde el punto de vista de su carácter funcional y morfológico, los sistemas se corresponden con **Espacios Libres (EL)** y **Zonas Verdes (ZV)**. Conforme a las disposiciones del Reglamento General de la LISTA.

CÓDIGO	DENOMINACIÓN	TIPOLOGÍA	UBICACIÓN	SUPERFICIE (m²)
SGEL-E-01	Parque Secretario Paco Mora	Zona Verde	Suelo Urbano	8.165,57
SGEL-E-02	Plaza de Andalucía	Espacio Libre	Suelo Urbano	2.444,649
SGEL-E-03	Plaza del Diamantino García Acosta (Plaza del Ayuntamiento)	Espacio Libre	Suelo Urbano	1.309,206
SGEL-E-04	Parque junto al Arroyo de la Jara	Zona Verde	Suelo Rústico	32.768,190
SGEL-P-01	Corredor Norte	Zona Verde	Suelo Rústico	69.975,722
SGEL-P-02	Parque Calle Málaga	Zona Verde	Suelo Rústico	1.974,540

Además de los SGEL existentes, el PBOM propone diversas actuaciones para completar la infraestructura verde municipal, además de realizar propuestas para la mejora del uso público de la población y visitantes, lo cual se detalla más adelante.

ESTÁNDAR DE SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES

El artículo 82 Reservas y estándares dotacionales del RGLISTA establece, en su punto 3 los siguiente:

3. En relación con la dotación de sistemas generales de espacios libres y zonas verdes, los instrumentos de ordenación urbanística general deberán, al menos, mantener el estándar existente en el municipio, debiendo, en todo caso, alcanzar una dotación mínima de:

- a) 5 m² por habitante en los municipios de menos de 10.000 habitantes.
- b) 7 m² por habitante en los municipios de entre 10.000 y 100.000 habitantes.
- c) 10 m² por habitante en los municipios de más de 100.000 habitantes.

La superficie mínima de dotación de sistema general de espacios libres y zonas verdes podrá reducirse justificadamente en un 50%, salvo que el instrumento de ordenación territorial disponga otra regulación, en municipios de menos de 5.000 habitantes y en aquellos cuyo término municipal tenga suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial y/o preservado por la ordenación territorial o urbanística en un porcentaje superior al 75% de su superficie y disponga de características adecuadas para cumplir su función ambiental y de esparcimiento de la población.

Los instrumentos de ordenación urbanística detallada establecerán la reserva para sistemas generales de acuerdo con las previsiones que, en su caso, hayan establecido los instrumentos de ordenación urbanística general.

Los Corrales tiene una población cifras cercanas a los 4.000 habitantes, por lo que con carácter general, el estándar de sistemas generales deseado ha de ser de 5 m² por habitante.

La sumatoria del suelo rústico protegido por legislación sectorial y el preservado por la ordenación territorial y urbanística previstos en el presente Avance es inferior al 75% de la superficie del término municipal de Los Corrales, con lo cual no es de aplicación la reducción del 50% de estándar de Sistemas Generales de Espacios Libres prevista por la legislación vigente.

Para el cálculo del estándar de SGEL existente en el municipio se han computado los Sistemas Generales actuales, lo cual nos aporta un total de 44.687,62 m². Considerando que la población actual de Los Corrales, según los datos del Instituto Nacional de Estadística para el año 2024 es de 3.970 habitantes, la ratio actual de SGEL sería:

$$\text{Ratio SGEL} = 44.687,62 \text{ m}^2 / 3.970 \text{ hab} = 11,26 \text{ m}^2/\text{hab}$$

5.3.2. La red de equipamientos

Los equipamientos desempeñan un papel estructurante en la ordenación urbana al cumplir una doble función esencial: por un lado, garantizan la cohesión social y el acceso equitativo de la población a los servicios básicos; por otro, contribuyen a la articulación funcional del territorio urbano, organizando los flujos cotidianos y reforzando las relaciones entre los distintos ámbitos del núcleo.

El PBOM de Los Corrales actúa bajo estas premisas, adaptándolas a la escala reducida del municipio, a su configuración de núcleo único y a un modelo urbano compacto de baja densidad. En este contexto, la red de equipamientos responde a un sistema mayoritariamente de carácter general, capaz de dar servicio al conjunto de la población desde un número limitado de elementos estratégicamente localizados, complementado por una serie de equipamientos de ámbito más próximo o barrial que mantienen carácter local.

Dadas las dimensiones del núcleo urbano y la distribución de la población, la mayor parte de las dotaciones públicas existentes prestan servicio al conjunto del municipio, configurando el Sistema General de Equipamientos, mientras que una minoría significativa de equipamientos, por su escala, funcionalidad o ámbito de influencia, se integran en el Sistema Local de Equipamientos, reforzando la atención de proximidad y la vida cotidiana del tejido urbano consolidado. Esta dualidad resulta coherente con el modelo territorial de Los Corrales y con los principios de racionalidad, proporcionalidad y eficiencia en el uso del suelo promovidos por la LISTA.

Desde el punto de vista de su implantación espacial, el sistema de equipamientos muestra una distribución desequilibrada, ya que no se reparte de forma homogénea por la malla urbana, sino que se concentra en áreas concretas que agrupan la práctica totalidad de los servicios públicos municipales. Esta disposición responde a las inercias del crecimiento urbano, configurando dos focos principales: uno en el interior del ámbito del conjunto histórico y otro al noreste, fuera del núcleo tradicional. Ambas zonas están atravesadas por la red viaria principal, lo que favorece su accesibilidad y conectividad. Además, situados en suelo rústico se encuentran también equipamientos, el cementerio, al norte, y el IES Maestro Francisco Gallardo junto al Campo de Fútbol Municipal, al sureste.

Conforme a las disposiciones de la LISTA y su Reglamento General, los elementos que conforman el sistema de equipamientos son:

CÓD.	DENOMINACIÓN	CATEGORÍA	USO	UBICACIÓN	SUP. (m ²)
SGEQ-E-01	Polideportivo Y Piscina Municipal	Básico	Deportivo	Urbano	7.456,55
SGEQ-E-02	Casa Cuartel de la Guardia Civil	Gestión	Defensa	Urbano	1.259,40
SGEQ-E-03	Casa de la Cultura	Básico	Social	Urbano	1.161,53
SGEQ-E-04	Plaza de Abastos	Básico	Mercado Municipal	Urbano	228,65
SGEQ-E-05	Consultorio	Básico	Sanitario	Urbano	361,45
SGEQ-E-06	Cementerio	Básico	Funerario	Rústico	6.609,85
SGEQ-E-07	Ayuntamiento. Sede Principal	Gestión	Administrativo	Urbano	199,08
SGEQ-E-08	Jefatura de la Policía Local. Otras dependencias del Ayto.	Gestión	Defensa	Urbano	324,58
SGEQ-E-09	Campo de Fútbol Municipal	Básico	Deportivo	Rústico	57.814,33
SGEQ-E-10	IES Maestro Francisco Gallardo	Básico	Docente	Rústico	12.996,37
SGEQ-P-01	Ampliación del Cementerio	Básico	Funerario	Rústico	10.690,64

ESTÁNDAR DE SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTOS

En base a los criterios establecidos en la LISTA, se debe garantizar el acceso de la población a los servicios públicos generales de forma acorde al tamaño de la ciudad para cubrir sus necesidades.

El total de superficie existente destinada al Sistema General de Equipamientos comunitarios es:

Básicos	86.628.74 m ²
Gestión	1.783,05 m ²
TOTAL	88.411,79 m²

Así, el estándar existente del Sistema General de Equipamientos comunitarios será:

$$\text{Ratio SGEQ comunitarios} = 88.411,79 \text{ m}^2 / 3.970 \text{ hab} = 22,27 \text{ m}^2/\text{hab}$$

5.3.3. La red de movilidad

La red viaria constituye uno de los elementos estructurantes fundamentales del modelo urbano y territorial de Los Corrales, al garantizar la accesibilidad al núcleo urbano, la conexión con la red supramunicipal y la correcta articulación de los flujos internos del municipio. Dada la escala reducida del núcleo, su carácter rural y la ausencia de una red compleja de infraestructuras viarias, el Sistema General Viario se configura de manera muy selectiva y funcional, apoyándose en un número limitado de elementos con capacidad real de estructurar el territorio.

En este contexto, el PBOM identifica como Sistema General de Movilidad los dos accesos principales al núcleo urbano desde la carretera A-406, uno al este desde Martín de la Jara, y otro al Oeste desde el Saucejo.

Además, se plantean como Sistema General Viario a escala urbana tanto la vía principal que atraviesa el municipio y conecta los accesos principales mencionados, como los viales secundarios señalados en el plano O.03_SISTEMAS GENERALES, al ser las únicas infraestructuras con capacidad para organizar la movilidad de entrada y salida del municipio, estructurar la movilidad principal y dar soporte a las actuaciones urbanísticas previstas.

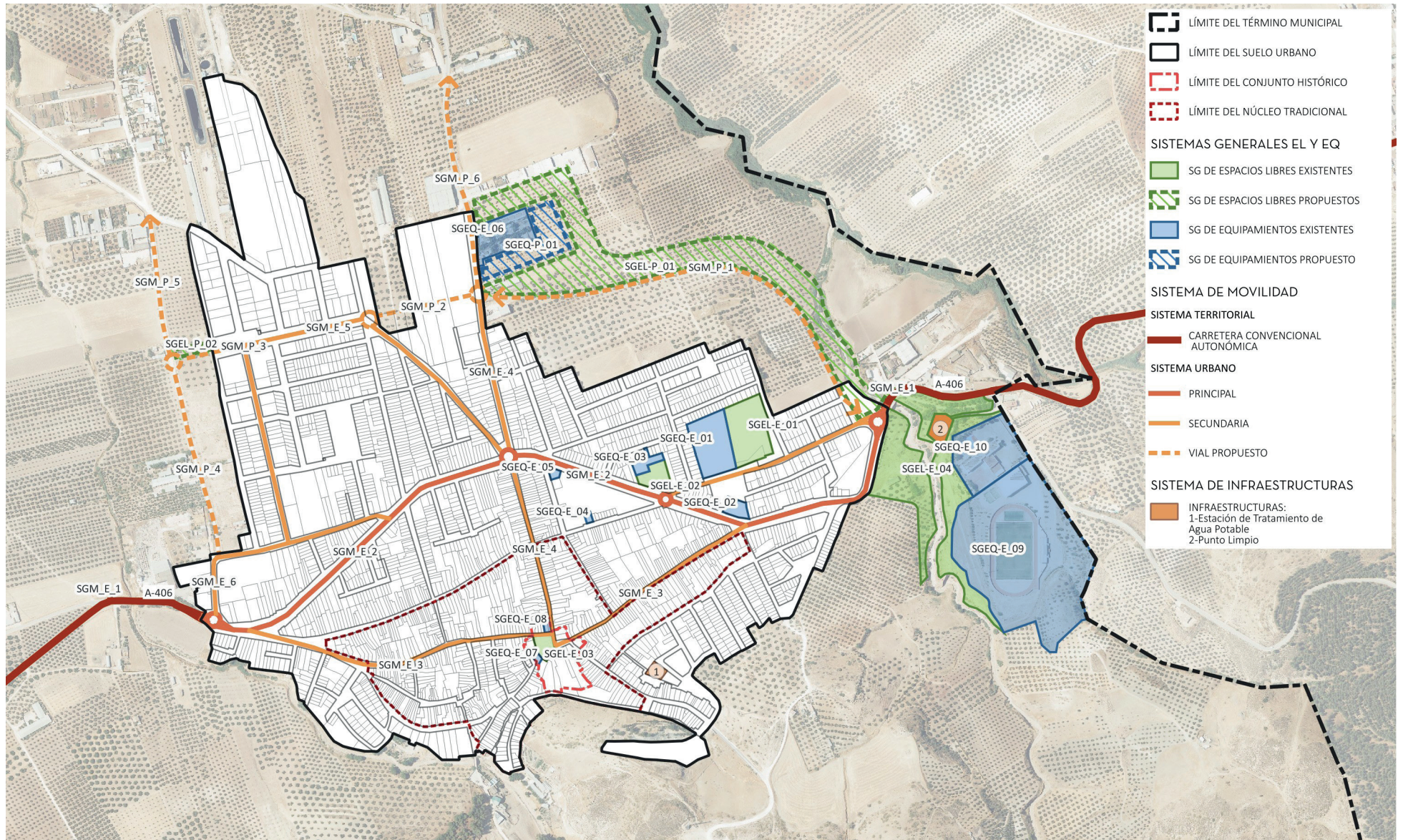
- **Avenida de Andauca (SGM_2):** Tramo urbano de la A-406 que conecta los accesos principales, con doble sentido y amplias aceras. Actúa como eje principal al canalizar tanto el tráfico de paso como los desplazamientos hacia municipios vecinos, concentrando los flujos de entrada y salida. Fuera del núcleo mantiene carácter de carretera convencional.
- **Calle Miguel Hernández y Calle Alcalde Anotonio Rueda (SGM_3):** Configuran un eje viario relevante que conecta la Avenida de Andalucía con el Conjunto Histórico, confluyendo en la Plaza Diamantino García Acosta como nodo articulador. Actúan como corredor principal de la zona tradicional, estructurando la movilidad interna y garantizando la accesibilidad y relación funcional entre las distintas áreas del núcleo.
- **Calle Antonio Machado y Calle Tartesoso (SGM_4):** Constituyen el eje transversal principal que conecta la Plaza Diamantino García Acosta con el cementerio, desempeñando un papel clave en la movilidad del núcleo. Se propone su prolongación para mejorar conexiones externas, enlazando con la Vereda Real de Los Corrales y la A-378, y facilitando además la separación de ámbitos productivos.

- **Las Calles Cerrillo (SGM_5) y Calle Málaga (SGM_6),** forman parte de los viales de mayor relevancia en el núcleo urbano y que tras las propuestas (a continuación descritas) que los afectan adquieren un mayor papel en la mejora de las relaciones viarias.

Además de estas tres vías existentes, se proponen dos nuevos viales que contribuyan a la mejora de la movilidad en Los Corrales.

- **SGM_P1,** se propone la ejecución de este vial con el objetivo de reforzar la conexión entre el acceso Este del municipio y el cementerio, mejorando así la movilidad periférica. Asimismo, su trazado permite establecer una clara separación funcional entre la ATU-NU_01, de uso residencial, y la ATU-NU_05, de carácter productivo, actuando conjuntamente con el Sistema General de Espacios Libres como franja de transición y elemento de amortiguación entre ambas actuaciones.
- **SGM_P2 y SGM_P3,** En coherencia con el criterio adoptado en el SGM_P1 de establecer una separación funcional entre el ámbito residencial y el productivo, se plantean estos dos nuevos tramos viarios. Su implantación contribuye a mejorar la movilidad interna del municipio, articulando la conexión entre el cementerio y el SGM_P1 con los sistemas generales SGM_5, SGM_P4 y SGM_P5, favoreciendo una estructura viaria más continua, jerarquizada y eficiente.
- **SGM_4 y SGM_5,** La actuación contempla la creación de un vial perimetral destinado a estructurar los posibles crecimientos del núcleo urbano hacia su límite oeste, reforzando su funcionalidad y garantizando condiciones adecuadas de acceso. Su ejecución quedará vinculada a la eventual delimitación futura de ATUS de nueva urbanización en este ámbito de la ciudad.

La propuesta configura un Sistema General de Movilidad coherente con la escala y el carácter rural de Los Corrales, basado en una estructura clara y jerarquizada en forma de anillos que permite organizar los usos y mejorar tanto la movilidad interna como la periférica. La estrategia se centra en reforzar la conectividad de los principales ejes y espacios, consolidando la red viaria existente y proponiendo únicamente las infraestructuras necesarias para su mejora, evitando desarrollos innecesarios. Este enfoque permite optimizar los accesos y la funcionalidad del municipio, garantizando la adecuada separación entre usos residenciales y productivos y manteniendo el equilibrio entre suelo urbano y rústico, dando lugar a un modelo viario eficiente, seguro y alineado con los principios de sostenibilidad y normativa vigente.



5.4. Zonas de Suelo Urbano

Atendiendo a la realidad urbana y demográfica del municipio de Los Corrales tanto actual como histórica, el PBOM propone la delimitación de seis zonas de suelo urbano, definidas como áreas funcionales diferenciadas, pero plenamente coherentes con la estructura territorial existente. Dichas zonas son las siguientes:

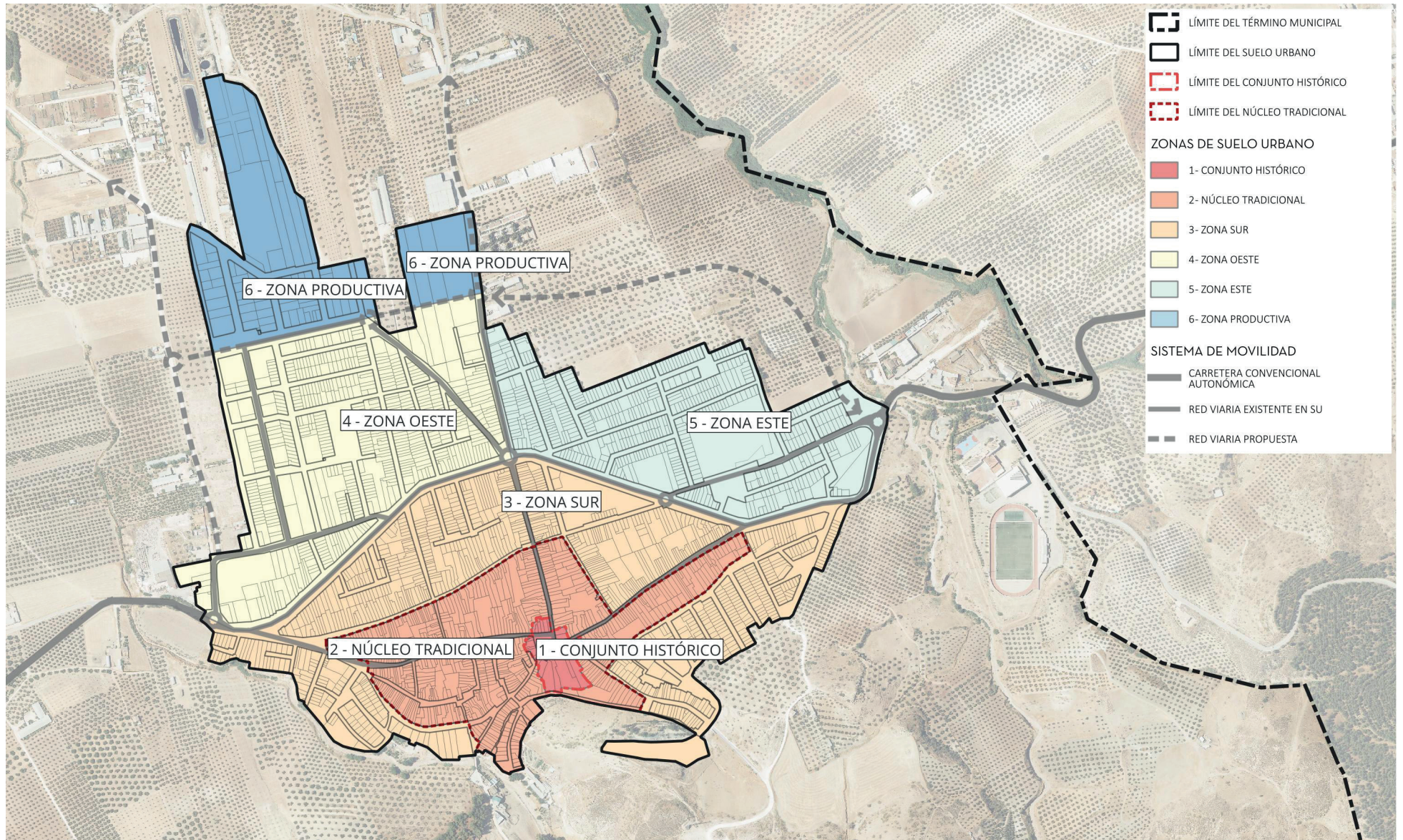
- **Zona 1 “Conjunto Histórico”:** es el área correspondiente a la delimitación del BIC incoado. En ella se encuentran los espacios más significativos del municipio, la mayor concentración de equipamientos históricos (ayuntamiento, jefatura de policía, iglesia...), así como la mayoría de las edificaciones protegidas. Cabe destacar la presencia de del SGEL “Plaza Diamantino García”, los SGM_E_3 y SGM_E_4 confluyen en ella configurando un nodo de especial relevancia en el municipio. En él también se localizan dos SGEQ, el Ayuntamiento y La Jefatura de Policía. Se trata de la zona con mayor interés histórico, cultural y turístico, seguida de cerca por la “Zona 2 Núcleo Tradicional”.
- **Zona 2 “Núcleo Tradicional”:** se trata de un ámbito que rodea al Conjunto Histórico albergando en su interior las edificaciones y trazados viarios con más huella histórica en Los Corrales. Tiene un sistema viario más irregular que el resto de zonas y de menor entidad. Las edificaciones siguen en su mayoría una tipología de edificio tradicional popular con gran presencia de casas singulares que configuran manzanas cerradas. Es la segunda zona con mayor interés histórico, cultural y turístico.
- **Zona 3 “Zona Sur”:** Consiste en el espacio comprendido al sur de la Avenida de Andalucía (SGM_E_2) que rodea a su vez la “Zona 2 Núcleo Tradicional”. En su interior incorpora dos SGEQ, el Mercado de Abastos y el Consultorio, además de uno de los sistemas de infraestructuras más importantes, la Estación de Tratamiento de Agua Potable. Cuenta con un gran número de espacios libres en comparación con el resto de zonas. Además, este ámbito posee con una red viaria más regular y amplia con una tipología edificatoria más alejada de la tradicional, con menor presencia de casas singulares.
- **Zona 4 “Zona Oeste”:** es el área situada al Oeste de la Calle Tartessos, se trata de una zona de expansión y crecimiento del núcleo urbano por lo que hay predominio de solares. Cuenta con más variedad de usos y una tipología más ortogonal, pero manteniendo el aspecto tradicional. No hay presencia de Sistemas Generales de Espacios Libres ni Equipamientos, tan solo hay dos

sistemas locales de espacios libres. Cabe destacar, que esta zona se encuentra delimitada por los SGM_E_2, SGM_E_4, SGM_E_5, SGM_P_2, SGM_P_3 y el límite del Suelo Urbano.

- **Zona 5 “Zona Este”:** es la zona ubicada al Este de la Calle Tartessos, la cual también es una zona de expansión y crecimiento del núcleo urbano con la diferencia de que en su interior alberga una parte importante de los Sistemas Generales Espacios Libres y Equipamientos, el Parque Secretario Paco Mora, la Plaza de la Casa de la Cultura, la Casa de la Cultura, la Casa Cuartel de la Guardia Civil y el Polideportivo y Piscina Municipal. Cuenta con gran variedad de usos y una tipología ortogonal, pero manteniendo el aspecto tradicional. Hay presencia de solares en el área más al este, pero en menor medida que en la “Zona 4 Zona Oeste”. Esta zona se encuentra delimitada por los SGM_E_2, SGM_E_4 y el límite del Suelo Urbano.
- **Zona 6 “Zona Productiva”:** es la zona situada al noroeste del núcleo urbano. Actualmente es un área consolidada de naves industriales y almacenes a excepción de Sistema Local de Equipamientos, Centro de Formación, y los dos Sistemas Locales de Espacios Libres cercanos a él. Se encuentra delimitado por los SGM_P_2, SGM_E_5, SGM_P_3 y el límite del Suelo Urbano.

La configuración final de las zonas de suelo urbano propuesta responde a un criterio de simplificación y adecuación a la escala real del municipio, garantizando que cada zona posea una coherencia funcional y territorial suficiente, evitando la fragmentación excesiva y la incorporación forzada de ámbitos con características claramente diferenciadas dentro de una misma unidad de ordenación. Esta delimitación constituye la base para la posterior asignación de parámetros urbanísticos, ordenanzas y determinaciones específicas en el documento de aprobación inicial del PBOM, conforme a lo establecido en la legislación urbanística vigente y en el Reglamento General de la LISTA.

CÓDIGO	DENOMINACIÓN	USO GLOBAL	SUPERFICIE (m²)
1	Conjunto Histórico	Residencial	10.115,76
2	Núcleo Tradicional	Residencial	127.073,33
3	Zona Sur	Residencial	253.096,71
4	Zona Oeste	Residencial	210.962,93
5	Zona Este	Residencial	159.865,58
6	Zona Productiva	Productivo	106.536,11



5.5. Evolución Pretendida del Suelo Urbano

Al final del apartado se incorpora un esquema de localización de los ámbitos preferentes y tendencias de crecimiento para futuras Actuaciones de Transformación Urbanística de Nueva Urbanización (ATU-NU), y a continuación se incluyen una serie de fichas descriptivas de los distintos ámbitos definidos en el marco del Plan Básico de Ordenación Municipal (PBOM) de Los Corrales. Además, están recogidas en el Plano O.04 ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA Y ACTUACIONES URBANÍSTICAS.

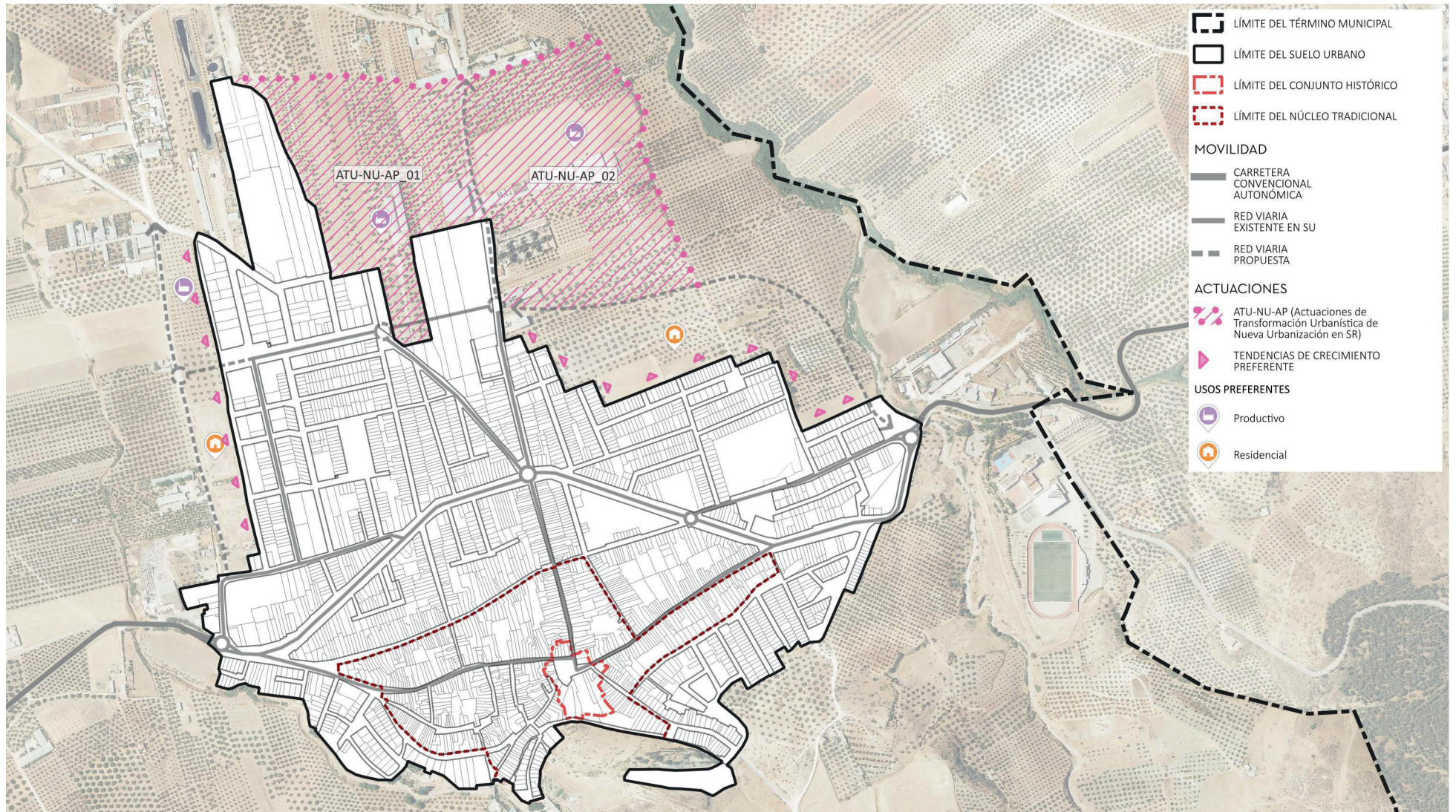
Cada ficha sintetiza la información esencial de cada ámbito: su codificación y denominación, los usos preferentes previstos, los antecedentes de planeamiento, los objetivos específicos de la ordenación, y una valoración del estado actual del ámbito desde el punto de vista urbanístico y administrativo. Además, se incluye representación gráfica que permite ubicar el ámbito en el contexto urbano y territorial, facilitando su análisis y seguimiento.

Estas fichas ofrecen un marco preliminar para la identificación, evaluación y gestión de las posibles actuaciones de nueva urbanización, aportando una visión clara y estructurada del modelo de desarrollo territorial promovido por el PBOM.

Se trata de una versión preliminar de trabajo, sujeta a posibles ajustes, ampliaciones y precisiones durante el proceso de redacción y tramitación del Plan. En particular, su contenido será matizado, desarrollado y completado en el Documento de Aprobación Inicial, incorporando —en su caso— determinaciones adicionales que resulten del análisis técnico, de la participación pública y del proceso de concertación administrativa.

CÓDIGO	TIPO DE ACTUACIÓN	USO PREFERENTE	SUPERFICIE (m ²)
ATU-NU-AP-01	Área Preferente de ATU de Nueva Urbanización	Productivo	108.064,196
ATU-NU-AP-02	Área Preferente de ATU de Nueva Urbanización	Productivo	121.437,046
(LAS CRUCES SUR)	Tendencias de Crecimiento Preferente	Residencial	-
(CAMINO DE LA ERA NORTE)	Tendencias de Crecimiento Preferente	Productivo	-
(CAMINO DE LA ERA SUR)	Tendencias de Crecimiento Preferente	Residencial	-





5.6. Actuaciones de Renovación Urbana

Actuaciones de Transformación Urbanística en Suelo Urbano

En el suelo urbano, el PBOM centra su estrategia de evolución en la regeneración, regularización y mejora del tejido existente, mediante la delimitación de Actuaciones de Transformación Urbanística de Área de Reforma Interior (ATU-ARI). Estas actuaciones se alinean con el principio de priorización de la ciudad existente establecido en los artículos 27 y 29 de la LISTA, y desarrollado en los artículos 47 y 48 de su Reglamento General, orientado a resolver situaciones de borde urbano, déficits de urbanización, tramas incompletas o ámbitos que requieren una ordenación integrada para su correcta inserción en el sistema urbano.

La evolución pretendida del sistema urbano se concibe, por tanto, como un proceso contenido y selectivo, en el que las actuaciones de reforma interior se valoran de manera individualizada atendiendo a su viabilidad técnica, a su coherencia con el modelo general de ordenación y a su capacidad para mejorar la funcionalidad urbana, la calidad del espacio público y la integración morfológica del núcleo consolidado. Este enfoque permite avanzar hacia un modelo urbano más eficiente y sostenible sin recurrir a la expansión indiscriminada del suelo urbano.

En relación a las propuestas de renovación urbana del planeamiento vigente, este documento de Avance realiza los siguientes ajustes y modificaciones:

- Conserva parte de las propuestas de Suelo Urbano No Consolidado del planeamiento vigente, adaptando sus determinaciones a la nueva normativa a través de la implementación de Actuaciones de Transformación Urbanística de Área de Reforma Interior (ATU-ARI).
- Se eliminan los suelos urbanos no consolidados SUNC-2 y SUNC-4 del PGOU 2013, por carecer de justificación efectiva. Estos ámbitos corresponden a espacios interiores de dos manzanas del núcleo tradicional, ocupando los patios privados de parcelas ya edificadas en su frente de fachada. Por ello, no se considera adecuado plantear su transformación mediante actuaciones de reforma que supongan su ocupación.
- Se prevén nuevas actuaciones de reforma interior (ATU-ARI_05 Y ATU-ARI_06), que ayudan a resolver problemas en la configuración actual de estos bordes urbanos.

El uso previsto para las actuaciones planteadas en suelo urbano en el presente PBOM es residencial en las áreas insertas en el suelo urbano de carácter global residencial, y productivo en las actuaciones previstas en la zona norte. Las ATU de Reforma interior planteadas en el presente Avance suponen una superficie aproximada de 9,8 ha.

CÓDIGO	TIPO DE ACTUACIÓN	USO PREFERENTE	SUPERFICIE (m ²)
ATU-ARI-AP-01	Área Preferente de ATU de Reforma Interior	Residencial	7.546,46
ATU-ARI-AP-02	Área Preferente de ATU de Reforma Interior	Residencial	5.278,92
ATU-ARI-AP-03	Área Preferente de ATU de Reforma Interior	Mixto	33.066,02
ATU-ARI-AP-04	Área Preferente de ATU de Reforma Interior	Residencial	8.456,47
ATU-ARI-AP-05	Área Preferente de ATU de Reforma Interior	Productivo	39.724,01
ATU-ARI-AP-06	Área Preferente de ATU de Reforma Interior	Residencial	3.648,24

Actuaciones Urbanísticas

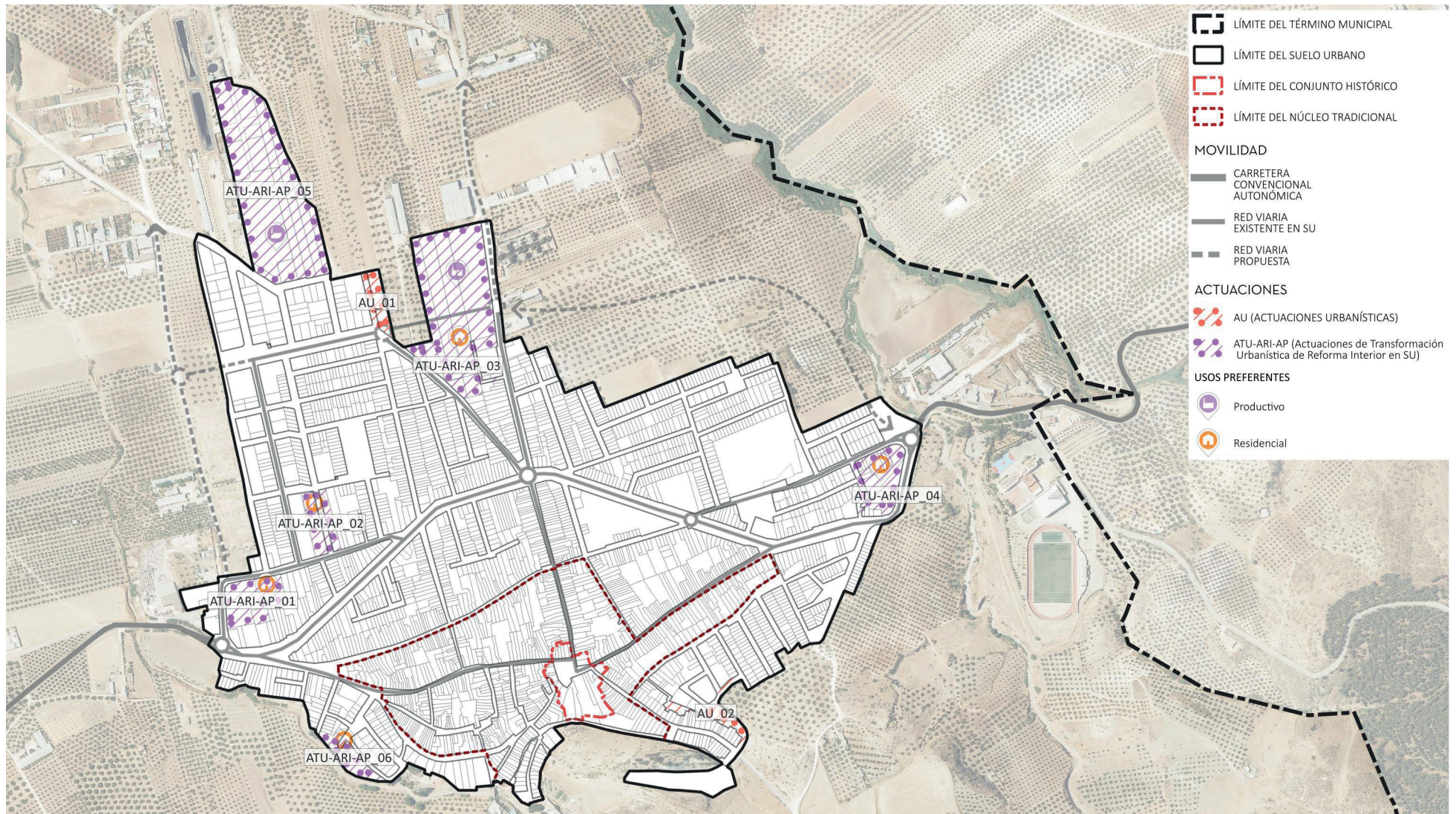
Como otras actuaciones urbanísticas concretas, este documento de Avance identifica las siguientes:

- Calle Málaga 17
- Entorno del Callejón Agua y la Calle Quevedo

Estas actuaciones se plantean para resolver problemas puntuales en la red viaria y de espacio público actual del municipio de Los Corrales.

En el documento completo del PBOM, correspondiente a la fase de aprobación inicial, estas previsiones serán completadas, desarrolladas y precisadas, una vez se haya llevado a cabo un análisis detallado de las necesidades particulares de cada zona del suelo urbano.

Se incluyen una serie de fichas descriptivas de los distintos ámbitos y actuaciones definidas en el suelo urbano en el marco del Plan Básico de Ordenación Municipal (PBOM) de Los Corrales en su fase de Avance.



6

CAPÍTULO 6 ÁMBITOS EN LOS QUE SE PROPONE SUSPENDER LA ORDENACIÓN ANTERIOR Y CRITERIOS DE APLICACIÓN

En el Avance no se considera aconsejable, en esta etapa inicial de elaboración del nuevo PBOM, adoptar ninguna medida de suspensión de la ordenación vigente, ya sea respecto a los nuevos desarrollos, al planeamiento en vigor o a los procedimientos de ejecución e intervención urbanística.

Por el contrario, se entiende que, para cumplir con los objetivos del nuevo PBOM, resulta más adecuado limitar cualquier suspensión, a la que impone la normativa de forma automática en la siguiente fase, es decir, en el momento de la aprobación inicial.

El presente Avance del Plan Básico de Ordenación Municipal (PBOM) no constituye un modelo definitivo, sino una propuesta representativa que expone los objetivos y criterios generales de la ordenación territorial. En este contexto, se anima a la ciudadanía de Los Corrales, así como a los propietarios, asociaciones y demás agentes interesados, a participar de manera activa durante el periodo de información pública y en las fases de tramitación que aún restan.

El propósito es que el nuevo PBOM, destinado a sustituir la actual normativa vigente-ya superada en aspectos clave como la regulación del suelo rústico y las determinaciones estratégicas sobre el suelo urbano, se configure como un instrumento de planeamiento que responda con precisión a las aspiraciones y necesidades colectivas para los próximos veinte o treinta años.

