

PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL
LA RODA DE ANDALUCÍA



DIPUTACIÓN DE SEVILLA
ÁREA DE COHESIÓN TERRITORIAL

FASE III: DOCUMENTO DE AVANCE

DOCUMENTO URBANÍSTICO - A. MEMORIA INFORMATIVA Y
DESCRIPTIVA

FECHA: 9 DE SEPTIEMBRE DE 2024

EQUIPO REDACTOR:
SPANIARQ T10 SERVICIOS DE ARQUITECTURA SLP

DIRECTOR-COORDINADOR:
D. JOSÉ MANUEL MELÉNDEZ RODRÍGUEZ

MELÉNDEZ RODRIGUEZ JOSE
MANUEL - 27289730T

Firmado digitalmente por MELÉNDEZ RODRIGUEZ JOSE MANUEL - 27289730T
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=IDCES-27289730T,
givenName=JOSE MANUEL, sn=MELÉNDEZ RODRIGUEZ, cn=MELÉNDEZ
RODRIGUEZ JOSE MANUEL - 27289730T
Fecha: 2024.09.09 17:36:19 +02'00'



Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DJBHXRFKCHQAO4HBK4	Fecha	17/09/2024 13:15:17
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DJBHXRFKCHQAO4HBK4	Página	1/82





FASE III
Documento de Avance
DOCUMENTO URBANÍSTICO-A. MEMORIA INFORMATIVA Y
DESCRITIVA

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DJBHZRFKCHQAO4HBK4	Fecha	17/09/2024 13:15:17
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DJBHZRFKCHQAO4HBK4	Página	2/82





ÍNDICE

1. CRITERIOS, FINALIDAD Y OBJETIVOS 6

2. JUSTIFICACIÓN DE LA OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA DE SU FORMULACIÓN 9

3. DOCUMENTACIÓN TOPOGRÁFICA Y CARTOGRÁFICA DEL TÉRMINO 10

4. ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO, TERRITORIAL Y URBANÍSTICO, ASÍ COMO LAS AFECCIONES..... 12

4.1. Marco legislativo: estatal y autonómico..... 12

4.1.1. La Constitución española de 1978 12

4.1.2. La legislación básica estatal..... 12

4.1.3. Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) 13

4.1.4. Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA..... 14

4.1.5. Decreto-Ley 11/2022, de 29 de noviembre, por el que se modifica la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía. 15

4.2. Planeamiento supramunicipal..... 16

4.2.1. Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA)..... 16

4.2.2. Plan Especial de Protección del Medio Físico 21

4.3. Planeamiento municipal..... 21

4.3.1. Normas Subsidiarias 21

4.3.2. Adaptación Parcial de 2009 22

4.3.3. Modificaciones de planeamiento general 23

4.3.4. Planeamiento de desarrollo..... 24

4.3.5. Grado de desarrollo..... 25

4.3.6. Tabla resumen..... 27

4.4. Otros documentos de interés 28

4.4.1. Avance de Plan General de Ordenación Urbanística de 2006 28

4.4.2. Ordenanza reguladora de caminos rurales del término municipal de La Roda de Andalucía..... 30

4.4.3. Plan Municipal de Vivienda y Suelo 30



Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DJBHZRFKCHQAO4HBK4	Fecha	17/09/2024 13:15:17
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DJBHZRFKCHQAO4HBK4	Página	3/82





PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

LA RODA DE ANDALUCÍA

FASE III-DO. DE AVANCE / DOC. URBANÍSTICO-A. MEMORIA INFORMATIVA Y DESCRIPTIVA

4.5.	Afecciones	32
4.5.1.	Normas relativas a afecciones	32
4.5.2.	Usos y afecciones del territorio	39

5. DESCRIPCIÓN DEL MUNICIPIO Y DE SUS ASENTAMIENTOS DE POBLACIÓN.....45

5.1.	Introducción	45
5.2.	Análisis de los condicionantes socioeconómicos del municipio.....	46
5.2.1.	Estructura demográfica	46
5.2.2.	Actividad económica.....	49
5.3.	Análisis del asentamiento urbano	51
5.3.1.	Situación y contexto histórico	52
5.3.2.	Núcleos de población	53
5.3.3.	Análisis de la estructura urbana	54
5.3.4.	Morfologías y tipologías urbanas	56
5.3.5.	Estado del parque de viviendas	58
5.3.6.	Adecuación del estado del parque de viviendas a las necesidades de la población. ..	60
5.4.	Análisis de los Sistemas Generales.....	61
5.4.1.	El marco de los Sistemas Generales en el PBOM.....	61
5.4.2.	Sistema General de Espacios libres y Zonas Verdes	61
5.4.3.	Sistema General de Equipamiento Comunitario	63
5.4.4.	Sistema General de infraestructuras y servicios técnicos.....	66
5.4.5.	Sistema General de movilidad	67
5.5.	Análisis de los elementos susceptibles de contar con algún tipo de protección	70
5.5.1.	Bienes que deben contar con una singular protección	70
5.5.2.	Bienes con posible valor patrimonial	70
5.6.	Análisis y caracterización medioambiental del municipio	72

6. ANÁLISIS Y SITUACIÓN DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS DETECTADOS, ASÍ COMO LA DESCRIPCION DE LAS LÍNEAS DE TRABAJO PARA SU TRATAMIENTO Y RESOLUCIÓN75

6.1.	Principales problemas urbanísticos.	75
------	--	----

Documento de Diagnóstico

Documento de Avance

Aprobación Inicial

Aprobación



DIPUTACIÓN DE SEVILLA
ÁREA DE COHESIÓN TERRITORIAL



Página 4 de 82

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DJBHXRFKCHQAO4HBK4	Fecha	17/09/2024 13:15:17
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DJBHXRFKCHQAO4HBK4	Página	4/82





6.2.	Líneas de trabajo generales y específicas para el tratamiento y resolución de los problemas detectados, y propuestas para la integración de la perspectiva de género.	76
6.2.1.	Líneas de trabajo generales	76
6.2.2.	Líneas de trabajo específicas.....	77
6.2.3.	Líneas de trabajo para favorecer la cohesión social y la ordenación con perspectiva de género	78
7.	ZONIFICACIÓN ACÚSTICA. IMPACTO ACÚSTICO	81

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DJBHZRFKCHQAO4HBK4	Fecha	17/09/2024 13:15:17
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DJBHZRFKCHQAO4HBK4	Página	5/82



1. CRITERIOS, FINALIDAD Y OBJETIVOS

El presente Documento de Avance se elabora sobre tres premisas. Sobre la **información recibida** por las administraciones con competencia sectorial, incluida la competente en materia de ordenación del territorio sobre las protecciones, servidumbres, deslindes y demás afecciones que pudieran tener incidencia en la elaboración del instrumento; en segundo lugar, sobre la base de los **resultados de la consulta ciudadana** o consulta pública previa; y en tercer lugar, sobre la base de los **problemas urbanísticos y territoriales que se han detectado** y se han debatido con los técnicos municipales.

Las actividades de recogida de información, sus tratamientos y análisis se desarrollarán constantemente hasta la redacción del documento del plan apto para su aprobación. No obstante, la fase del presente documento, el avance, marca una nueva etapa en la elaboración del plan, en la cual se dan por finalizados la mayor parte de los trabajos previos de documentación y se procede al estudio de las alternativas de desarrollo urbanístico y de solución de las diferentes problemáticas que se han detectado en el municipio durante las fases anteriores.

Conforme se describe en el Pliego de Prescripciones Técnicas, previo a la elaboración del documento de diagnóstico, se celebró una sesión pública informativa donde se expuso qué tipo de instrumento de planeamiento general se está elaborando y cuáles eran los hitos dónde se pudiera hacer efectiva dicha participación. Tras la elaboración del documento de diagnóstico y previa entrega del presente avance, se plantea la celebración de **nuevas jornadas de participación ciudadana** con el objetivo de llegar a la mayor parte de la población.

En ellas, se han presentado las principales decisiones urbanísticas que se han adoptado para la redacción del presente documento y se han acogido nuevas sugerencias y solicitudes que respondían al interés público y social de la ciudadanía del municipio.

Como base de aproximación a la naturaleza del nuevo Plan Básico de Ordenación Municipal, se plantean los siguientes criterios metodológicos que según la experiencia del equipo redactor entiende que deben tenerse en cuenta para la redacción del mismo:

- Entender el **Plan Básico de Ordenación Municipal** como documento marco aglutinador de análisis, estudios, trabajos previstos, proyecciones, demandas, etc., que con la flexibilidad precisa vaya dirigiendo las inercias que se produzcan en el municipio durante los años de su vigencia.
- Elaboración de un plan siguiendo un **método inductivo-deductivo** que evite fórmulas apriorísticas, aunque éstas sean coherentes y racionales. Es decir, que parte de datos objetivos para **elaborar un modelo territorial como un todo que integra y supera las distintas partes separadas**.

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DJBHXRFKCHQAO4HBK4	Fecha	17/09/2024 13:15:17
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DJBHXRFKCHQAO4HBK4	Página	6/82





PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

LA RODA DE ANDALUCÍA

FASE III-DO. DE AVANCE / DOC. URBANÍSTICO-A. MEMORIA INFORMATIVA Y DESCRIPTIVA

Este todo ya no es algo vacío, algo abstracto que ha surgido de la mera reflexión urbanística, sino que está anclado en la consideración de las demandas y necesidades de los usuarios, y deviene así en algo nuevo que satisface los déficits actuales formando un continuo urbano en el que las partes encuentran sentido y razón. No es, ni debe ser, una suma de realidades heterogéneas y sectoriales, sino el resultado de una dialéctica en la que surge un todo nuevo que da sentido y justificación a todos los elementos en la nueva idea de ciudad.

- En el nuevo plan se estima esencial el **equilibrio entre las propuestas a corto, medio y largo plazo**. Es por ello indispensable pensar en el futuro, si bien en lo que concierne al horizonte más dilatado las propuestas que configuren éste se han concebir de forma más flexible, porque es de las que menos seguro se puede estar.
- El plan que se elabore **debe resultar fácilmente comprensible para el conjunto de la población**, sobre todo en aquellos aspectos que directamente le puedan concernir. Por tanto, es **necesario** poner en relieve el **papel del ciudadano** en el proceso de construcción del municipio, siendo de suma importancia que el ciudadano se integre en todas las fases del proceso de planeamiento. Solamente de esta forma podrá garantizarse una aceptable interpretación de la realidad en la elaboración del plan, y un entendimiento suficiente de las consecuencias que para el ciudadano tendrá la ordenación que se adopte.

En este sentido, y como se verá más adelante, la **metodología** que se establece para la formulación del plan **fomenta e incentiva la participación ciudadana** mediante actos complementarios a los exigidos legalmente.

- El planeamiento urbanístico que se elabore debe aspirar a convertirse en una pieza más de una combinación más amplia de instrumentos de política urbana. Para hacer posible esta intención, que no es otra de **adecuar el planeamiento a su gestión y puesta en práctica**, tenemos como primera exigencia **la asunción del planeamiento por los responsables de la ejecución del mismo y la compresión de las determinaciones**, ya que solamente así se podrá evitar su falta de aplicación.
- Contemplar un funcionamiento integrado y coherente desde el punto de vista ecológico de las acciones a desarrollar sobre el término municipal, interrelacionando todas las políticas sectoriales con el respeto y la mejora del medio ambiente, y entendiendo este principio como básico para la consecución de una adecuada calidad de vida de los ciudadanos.
- Este planeamiento es Plan Básico de Ordenación Municipal y su contenido se ajustará al art. 63 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (**LISTA**), como instrumento con el que se configura y define el modelo de ciudad a medio y largo plazo.

Por tanto, con la información recibida, la realización de diferentes estudios, el análisis de la cartografía existente, los criterios y los objetivos a seguir, se procede a plasmar en este documento los resultados

Documento de Diagnóstico

Documento de Avance

Aprobación Inicial

Aprobación



DIPUTACIÓN DE SEVILLA
ÁREA DE COHESIÓN TERRITORIAL

T10

Página 7 de 82

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DJBHZXRFKCHQAO4HBK4	Fecha	17/09/2024 13:15:17
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DJBHZXRFKCHQAO4HBK4	Página	7/82



obtenidos; asimismo, este documento tendrá **carácter de borrador del instrumento de ordenación urbanística** a efectos de su tramitación ambiental. Del mismo modo, no es un documento cerrado, aunque sí muy concreto y perfilado, por lo que sus conclusiones continuarán fraguándose hasta el documento que se elabore para la aprobación inicial.

Esta fase de trabajo se orienta con los objetivos y las capacidades operativas de esta figura de planeamiento, por tanto, el tratamiento que vamos dando a estos aspectos garantiza un avance adecuado con el plan que se elabora. El alcance y profundidad de los estudios vendrán pues, determinados por la naturaleza y características del territorio, el asentamiento de la población y el contenido sustantivo del PBOM.

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DJBHZRFKCHQAO4HBK4	Fecha	17/09/2024 13:15:17
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DJBHZRFKCHQAO4HBK4	Página	8/82





2. JUSTIFICACIÓN DE LA OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA DE SU FORMULACIÓN

Este nuevo Plan Básico de Ordenación Municipal tiene el fin de dotar al municipio de un instrumento adaptado a la reciente Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, con el objetivo de afrontar unas nuevas estrategias de desarrollo urbanístico sostenible, a corto y a medio plazo.

Con el objetivo de garantizar la participación de los ciudadanos en el procedimiento de elaboración de normas con rango reglamentario y según se establece en el artículo 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y en el artículo 76.1 de la Ley 7/2021, de fecha 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, y con carácter previo a la elaboración de la innovación, se abrió una consulta pública a través del portal web del Ayuntamiento.

En ella, se recabó la opinión de los ciudadanos y de las organizaciones más representativas que potencialmente podían verse afectados por la misma.

Tras la presentación del programa de trabajo junto al plan de participación pública, se redactó un primer documento de información y diagnóstico, que ha servido de base para el presente **Documento de Avance** donde se recopila toda la información urbanístico-ambiental obtenida y necesaria para caracterizar al municipio y continuar los trabajos de redacción del presente plan.



Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DJBHZRFKCHQAO4HBK4	Fecha	17/09/2024 13:15:17
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DJBHZRFKCHQAO4HBK4	Página	9/82



PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

LA RODA DE ANDALUCÍA

FASE III-DO. DE AVANCE / DOC. URBANÍSTICO-A. MEMORIA INFORMATIVA Y DESCRIPTIVA

AYUNTAMIENTO DE LA RODA DE ANDALUCÍA
ENTRADA
17/09/2024 13:16
5588



3. DOCUMENTACIÓN TOPOGRÁFICA Y CARTOGRÁFICA DEL TÉRMINO

Para la obtención de la cartografía se utilizaron las fuentes indicadas en el Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares de la licitación. En el apartado 1 del Anexo I, se especifica que la base cartográfica empleada deberá comprender la cartografía del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía y de la Gerencia Territorial del Catastro (Administración General del Estado), a escala 1/1000 y 1/5000.

A través de la aplicación Line@, para la consulta y descarga de la cartografía disponible por la Junta de Andalucía, que se encuentra en la web del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía, se obtuvieron los siguientes archivos cartográficos:

- Base cartográfica de Andalucía básica en formato vectorial 1:10.000.
- Cartografía urbana vectorial 1:1.000 (Diputación de Sevilla).
- Cartografía vectorial de los límites de los términos municipales de Andalucía.

Para la realización de la planimetría, se ha tomado como base:

- *Base Cartográfica de Andalucía básica 1:10.000 (2013)* para la escala del término municipal.
- *Cartografía urbana vectorial 1:1.000 (2010) (Diputación de Sevilla)* para la escala de definición del límite del suelo urbano.

Al descargarla, esta cartografía se encontraba proyectada en el sistema de referencia ETRS89 Huso 30. Por lo que no fue necesario realizar cambio de proyección y se han mantenido las características de la cartografía oficial.

También cabe destacar las siguientes fuentes de las que se han obtenido otros documentos de interés y que permiten completar el análisis y aportan más información sobre el estado actual del municipio:

- Portal REDIAM. Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente:
 - Cartografía vectorial de elementos significativos del territorio (Vías Pecuarias y lugares asociados, Espacios Naturales Protegidos, Red Natura, Reservas de la biosfera, Humedales, Geoparques y Zonas Especialmente protegidas de Importancia para el Mediterráneo, zonas con riesgos de incendio y/o con riesgo de sequía y vulnerabilidad de acuíferos)
- Agenda Andaluza de la Energía. Consejería de Industria, Energía y Minas:
 - Cartografía vectorial de la situación de líneas de alta tensión

Documento de Diagnóstico

Documento de Avance

Aprobación Inicial

Aprobación



DIPUTACIÓN DE SEVILLA
ÁREA DE COHESIÓN TERRITORIAL

T10

Página 10 de 82

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DJBHXRFKCHQAO4HBK4	Fecha	17/09/2024 13:15:17
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DJBHXRFKCHQAO4HBK4	Página	10/82





PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

LA RODA DE ANDALUCÍA

FASE III-DO. DE AVANCE / DOC. URBANÍSTICO-A. MEMORIA INFORMATIVA Y DESCRIPTIVA

- Infraestructura de datos espaciales del Ministerio para la Transición Ecológica y Riesgo Demográfico:
 - Cartografía vectorial sobre la delimitación y restauración del Dominio Público Hidráulico y sobre la gestión de los riesgos de inundación.
- Infraestructura de datos espaciales de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir:
 - Cartografía vectorial sobre ríos, lagos y agua subterránea y mapas de peligrosidad y riesgo de inundación.
- DERA Datos Espaciales de Referencia de Andalucía:
 - Cartografía de las infraestructuras energéticas y construcciones existentes.
- Centro de descargas del Organismo Autónomo Centro Nacional de Información Geográfica
 - Ortofoto PNOA Plan Nacional de Ortofotografía Aérea 2019
 - Ortofoto PNOA Plan Nacional de Ortofotografía Aérea 2022
 - Redes de transporte
- Google Earth
 - Ortofoto 2022 Maxar Technologies.

Esta base cartográfica inicial, ha sido actualizada con la cartografía del planeamiento vigente, la planimetría recopilada, y las ortofotos actualizadas del término municipal. Este es un proceso activo y que continuará durante las primeras fases de elaboración del Plan.

Documento de Diagnóstico

Documento de Avance

Aprobación Inicial

Aprobación



DIPUTACIÓN DE SEVILLA
ÁREA DE COHESIÓN TERRITORIAL

T10

Página 11 de 82

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DJBHZRFKCHQAO4HBK4	Fecha	17/09/2024 13:15:17
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DJBHZRFKCHQAO4HBK4	Página	11/82



4. ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO, TERRITORIAL Y URBANÍSTICO, ASÍ COMO LAS AFECCIONES

4.1. Marco legislativo: estatal y autonómico

4.1.1. La Constitución española de 1978

La legislación en materia de urbanismo y ordenación del territorio tiene su fundamento en la Constitución española, principalmente en su artículo 47, que establece que: "Todos los españoles tienen derecho a una vivienda digna y adecuada.

Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación".

En cuanto al reparto competencial, el artículo 148.1, apartado 3 de la Constitución, establece que las Comunidades Autónomas podrán asumir competencias en ordenación del territorio, urbanismo y vivienda. Competencias que han sido asumidas en nuestro Estatuto de Autonomía (artículo 56).

4.1.2. La legislación básica estatal

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 3 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, no es propiamente una ley urbanística -por ser competencia de las distintas Comunidades Autónomas- sino más bien, una norma referida al régimen del suelo y a la igualdad en el ejercicio de los derechos constitucionales y cumplimiento de los deberes a él inherentes cuyo reconocimiento y protección encomienda la Constitución.

En este marco constitucional, la ley estatal del suelo regula para todo el territorio del Estado las condiciones básicas que garantizan la igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales, relacionados con el suelo y con un desarrollo sostenible, competitivo y eficiente del medio urbano. Del mismo modo, también regula las bases económicas y medioambientales del régimen jurídico del suelo, su valoración y la responsabilidad patrimonial de las administraciones públicas en la materia.

Es propósito, por tanto, de esta ley, que toda la actividad en materia de suelo se rija por los principios de sostenibilidad y que todos los instrumentos de ordenación incorporen estos principios entre sus determinaciones. Es por ello que el artículo 3 de la "Ley del Suelo" establece:

"Las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo tienen como fin común la utilización de este recurso conforme al interés general y según el principio de desarrollo sostenible, sin perjuicio de los fines específicos que les atribuyan las leyes".

Documento de Diagnóstico Documento de Avance Aprobación Inicial Aprobación



DIPUTACIÓN DE SEVILLA
ÁREA DE COHESIÓN TERRITORIAL



Página 12 de 82

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DJBHXRFKCHQAO4HBK4	Fecha	17/09/2024 13:15:17
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DJBHXRFKCHQAO4HBK4	Página	12/82



Para ello, las políticas públicas deberán procurar: la eficacia de las medidas de conservación y mejora de la naturaleza y de la protección del patrimonio cultural y del paisaje, la protección adecuada a su carácter del medio rural y la preservación de los valores del suelo innecesario o inidóneo para atender las necesidades de transformación urbanística, así como la prevención adecuada de riesgos y peligros para la seguridad y la salud públicas y la contaminación del aire, el agua, el suelo y el subsuelo.

4.1.3. Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA)

Las sentencias del Tribunal Constitucional (STC 61/ 1997 y 164/ 2001) que declararon nula la mayor parte de la Ley 8/1990, de 25 de julio, de Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo (y, consecuentemente, el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio) han venido a reconocer que “en el reparto competencia efectuado por la Constitución es a las Comunidades Autónomas a las que se les ha atribuido la competencia exclusiva sobre el urbanismo, y por ende, es a tales Entes Públicos a los que compete emanar normas que afecten a la ordenación urbanística” (STC 61/1997) sin desconocer las competencias exclusivas reservadas al Estado por el artículo 149.1 CE, que pueden justificar su intervención en materia urbanística.

Sobre la base del anterior deslinde competencial, las Comunidades Autónomas dictaron sus respectivas normativas. En el caso de Andalucía, al amparo de la competencia exclusiva que, sobre vivienda, urbanismo, ordenación del territorio y obras públicas le reconoce su Estatuto (artículo 56), aprobó la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de Andalucía (LOTA), y la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

La nueva legislación básica de suelo y rehabilitación urbana estatal y el reformado marco sobre procedimiento administrativo, transparencia, evaluación ambiental, cambio climático y vivienda ha hecho necesaria, tras casi 25 años de aplicación de ambos textos, una nueva normativa autonómica territorial y urbanística capaz de garantizar la adecuada incorporación de esas regulaciones y la obligada coordinación con las políticas sectoriales resultando imprescindible la reproducción de determinados preceptos de la legislación del Estado a efectos de aportar mayor seguridad jurídica.

Por su parte, el desarrollo sostenible es el concepto nuclear del derecho ambiental de nuestro tiempo; y los objetivos de desarrollo sostenible (recogidos en la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible de las Naciones Unidas, y en concreto los objetivos 11 y 13), que inciden con más intensidad en el urbanismo y en la ordenación del territorio, exigen ciudades inclusivas, seguras, resilientes y sostenibles, a través de la regeneración y rehabilitación urbana.

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DJBHZXRFKCHQAO4HBK4	Fecha	17/09/2024 13:15:17
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DJBHZXRFKCHQAO4HBK4	Página	13/82





PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

LA RODA DE ANDALUCÍA

FASE III-DO. DE AVANCE / DOC. URBANÍSTICO-A. MEMORIA INFORMATIVA Y DESCRIPTIVA

En este contexto, el Gobierno andaluz acometió (de acuerdo al título competencial del art. 149 CE y el art. 56.3, 56.5 y 56.6 del Estatuto de Autonomía) la redacción de un nuevo texto legislativo que desarrolla y unifica las competencias que, en materia territorial y urbanística tiene atribuidas la Comunidad Autónoma.

Este nuevo texto legal, llamado **Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía**, fue aprobada por el Pleno del Parlamento de Andalucía el 25 de noviembre de 2021, entrando en vigor, tras veinte días desde su publicación en el BOJA, (BOJA núm. 233 de 3 de diciembre de 2021).

La **LISTA** supone un claro avance en la distribución de las competencias urbanísticas, apostando y defendiendo la autonomía local en el marco establecido por la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía. El artículo 92.2.a) del Estatuto de Autonomía para Andalucía atribuye a los municipios competencias propias en materia de «ordenación, gestión, ejecución y disciplina urbanística». Estas competencias se desarrollan en el artículo 9 de la Ley 5/2010, de 11 de junio.

No teniendo las entidades locales un ámbito predeterminado de atribuciones, corresponde a la legislación estatal y autonómica atribuirles competencias concretas.

Cabe destacar que la ordenación de la ciudad consolidada y de su transformación deben corresponder prioritariamente a los Ayuntamientos.

La **LISTA** viene así a derogar entre otras regulaciones anteriores, la Ley 1/1994 de 11 de enero, de Ordenación del Territorio (LOTA), y la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística (LOUA).

Esta **nueva ley desarrolla el régimen del suelo**, estableciendo una nueva regulación **mucho más sencilla** y ajustada a la realidad sobre las distintas **clases, categorías y situaciones en las que pueden encontrarse los terrenos**.

El nuevo esquema de la **LISTA** configura así, un sistema de instrumentos de ordenación. En esta, el **Plan Básico de Ordenación Municipal (PBOM)** como instrumento con el que se configura y define el modelo de ciudad a medio y largo plazo, así como la ordenación detallada de la ciudad existente y para promoción de su mejora, regeneración y rehabilitación.

4.1.4. Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA

En virtud de la habilitación hecha por la disposición final primera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, el Consejo de Gobierno de dicha Comunidad aprobó el Reglamento General de la ley mediante Decreto 550/2022, de 29 de noviembre.

Documento de Diagnóstico

Documento de Avance

Aprobación Inicial

Aprobación



DIPUTACIÓN DE SEVILLA
ÁREA DE COHESIÓN TERRITORIAL

T10

Página 14 de 82

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DJBHXRFKCHQAO4HBK4	Fecha	17/09/2024 13:15:17
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DJBHXRFKCHQAO4HBK4	Página	14/82





PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

LA RODA DE ANDALUCÍA

FASE III-DO. DE AVANCE / DOC. URBANÍSTICO-A. MEMORIA INFORMATIVA Y DESCRIPTIVA

El texto introduce importantes novedades tendentes a impulsar la colaboración público privada (Entidades Urbanísticas Certificadoras) y la simplificación de los planes urbanísticos, distinguiendo entre los de ordenación general, detallada y planes complementarios. Pretende también la agilización de su tramitación, incluyendo los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística, ya apuntados en la ley.

El Reglamento detalla los principios, objetivos y directrices generales de la ordenación territorial y urbanística, **definiendo los nuevos planes y el procedimiento para su elaboración y tramitación**. En cuanto a la ejecución urbanística contempla la creación y gestión de diversos tipos de entes y la formalización de convenios interadministrativos de colaboración. La regulación de las actividades de edificación; la disciplina territorial y urbanística; las medidas de adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares; y la regulación del hábitat troglodítico cierran el largo texto reglamentario.

El Reglamento, en virtud de la habilitación hecha por la Disposición final segunda de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modifica parte de su articulado, con especial relevancia la que afecta a su artículo 40. Deroga el Decreto 60/2010 de 16 de marzo, la Orden de 29 de septiembre de 2008, quedando sin aplicación el Decreto-ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

4.1.5. Decreto-Ley 11/2022, de 29 de noviembre, por el que se modifica la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

Tras la aprobación de la LISTA, la Comisión de Seguimiento de Actos y Disposiciones de las Comunidades Autónomas, dependiente de la Secretaría de Estado de Política Territorial, planteó una serie de discrepancias relacionadas con la constitucionalidad de la norma que se consideraron resueltas por parte de la Administración General del Estado y de la Administración autonómica, conforme a los compromisos adquiridos en el acuerdo de la Comisión Bilateral de Cooperación, de 10 de agosto de 2022. Los compromisos de la Comunidad Autónoma se concretaron en una interpretación y aplicación de los preceptos cuestionados conforme a la legislación estatal que resultaba afectada, lo que se completó, respecto a concretos artículos de la ley, con el compromiso de promover una iniciativa legislativa y de incorporar los criterios interpretativos en su desarrollo reglamentario. Por ello, mediante acuerdo del Consejo de Gobierno, de 24 de enero de 2022, se instó a la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio a impulsar la tramitación del Reglamento de desarrollo de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre. El inicio de la tramitación del Reglamento tuvo lugar por acuerdo de la Consejería, de 4 de febrero de 2022, y durante su procedimiento de elaboración se incorporaron los compromisos del acuerdo de la Comisión Bilateral que afectan a esta disposición.

Documento de Diagnóstico

Documento de Avance

Aprobación Inicial

Aprobación



DIPUTACIÓN DE SEVILLA
ÁREA DE COHESIÓN TERRITORIAL

T10

Página 15 de 82

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DJBHXRFKCHQAO4HBK4	Fecha	17/09/2024 13:15:17
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DJBHXRFKCHQAO4HBK4	Página	15/82





PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

LA RODA DE ANDALUCÍA

FASE III-DO. DE AVANCE / DOC. URBANÍSTICO-A. MEMORIA INFORMATIVA Y DESCRIPTIVA

Al mismo tiempo, desde la aprobación de la ley, y durante el procedimiento de elaboración de Reglamento, se ha puesto de manifiesto la necesidad de realizar ajustes en el articulado que se motivan en razones de seguridad jurídica y en un mejor cumplimiento de sus fines y principios. En ese contexto, surgió la urgente necesidad de modificar determinados artículos de la LISTA, con una doble finalidad: abordar la iniciativa legislativa comprometida en el acuerdo de la Comisión Bilateral y realizar los ajustes que la norma requiere para garantizar la seguridad jurídica del conjunto del cuerpo normativo que regula la ordenación del territorio y el urbanismo en Andalucía.

Directamente, a la redacción del instrumento de planeamiento general afecta en los artículos 25, 65 y 76-77. En los artículos 76 y 77 de la ley se disponen los actos preparatorios previos al inicio del procedimiento de tramitación de los instrumentos de ordenación urbanística. En los mismos se regula el trámite de consulta pública previa, conforme a lo previsto en legislación de procedimiento administrativo común, y el Avance, documento urbanístico que tiene efectos administrativos internos, preparatorios de la elaboración del instrumento de ordenación urbanística y que, además, tiene la consideración de borrador del plan a los efectos del procedimiento ambiental al que corresponda someter el mismo. La modificación de los artículos dota de un verdadero sentido al trámite de consulta pública, de tal manera que la ciudadanía pueda participar conociendo la información que se contiene en el Avance y que, en definitiva, se corresponde con el objeto, el ámbito y las alternativas de ordenación que se consideran por la Administración antes de iniciar el procedimiento de elaboración del plan. Para ello, la modificación de los artículos aclara que es el documento de Avance el que debe someterse a consulta pública, de tal manera que no se trata de dos trámites, sino de uno solo.

4.2. Planeamiento supramunicipal

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

El municipio no se encuentra en ninguno de los ámbitos de los Planes de Ordenación del Territorio de Ámbito Subregional aprobados, (al margen del Plan Especial de Protección del Medio Físico que, si bien fue aprobado por la Consejería de Obras Públicas y Transportes, su contenido tiene el carácter de una protección medioambiental) por lo que el único planeamiento territorial de aplicación es el **Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía**, que es el **marco de referencia** mediante el cual se establecen los **elementos básicos de la organización y estructura del territorio de Andalucía**.

El mismo, defiende una concepción integral del territorio que engloba tanto las diferentes particularidades del suelo y su paisaje, como de la cultura, economía y contexto actual de nuestra tierra.

Documento de Diagnóstico

Documento de Avance

Aprobación Inicial

Aprobación



DIPUTACIÓN DE SEVILLA
ÁREA DE COHESIÓN TERRITORIAL

T16

Página 16 de 82

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DJBHZXRFKCHQAO4HBK4	Fecha	17/09/2024 13:15:17
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DJBHZXRFKCHQAO4HBK4	Página	16/82



PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL
LA RODA DE ANDALUCÍA
FASE III-DO. DE AVANCE / DOC. URBANÍSTICO-A. MEMORIA INFORMATIVA Y DESCRIPTIVA

Su **objetivo principal** es el de definir la organización física espacial para las funciones territoriales de Andalucía y diseñar una estrategia territorial andaluza global que permitan garantizar los desequilibrios internos y asegurar una adecuada conexión del territorio andaluz con su entorno.

Los **principios** del **Modelo Territorial** bajo los cuales se asienta son los siguientes:

- Diversidad natural y cultural del territorio andaluz.
- Uso sostenible de los recursos.
- Cohesión social y equilibrio territorial.
- Integración y Cooperación territorial.

Para ello, el **POTA** establece cuatro sistemas básicos determinantes para la ordenación del territorio:

- El Sistema de Ciudades.
- Esquema básico de Articulación Territorial de Andalucía.
- Dominios Territoriales.
- Unidades Territoriales.

La propuesta de organización del Sistema de Ciudades de Andalucía, entendido como estructuras urbanas con capacidad para conformar redes o sistemas territoriales según se recoge en el POTA, constituye el referente fundamental para la ordenación del territorio.

Esta propuesta marco está compuesta por **tres niveles de redes urbanas**:

- El Sistema Polinuclear de Centros Regionales.
- Redes de Ciudades Medias.
- Redes Urbanas en Áreas Rurales.

El término municipal de La Roda de Andalucía, es considerado por el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, un “**Centro rural o pequeña ciudad 2**” bajo la tipología de Unidades organizadas por **Ciudades Medias Interiores** de la Unidad Territorial de la **Campaña y Sierra Sur de Sevilla**. Este modelo territorial, aporta a La Roda un nivel de jerarquía diferente que, a Estepa, Osuna y Antequera, pero similar a Pedrera, Casariche o Campillos, manteniendo un alto grado de relación con ellas por su caracterización de “Ciudades Medias”.

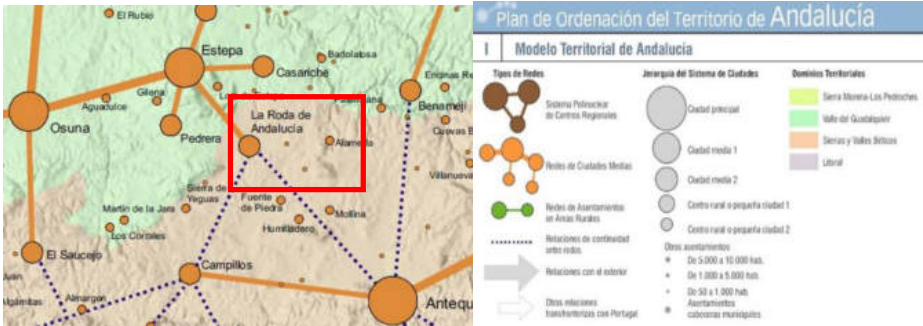
Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DJBHZXRFKCHQAO4HBK4	Fecha	17/09/2024 13:15:17
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DJBHZXRFKCHQAO4HBK4	Página	17/82



PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

LA RODA DE ANDALUCÍA

FASE III-DO. DE AVANCE / DOC. URBANÍSTICO-A. MEMORIA INFORMATIVA Y DESCRIPTIVA



POTA | P.I. Modelo Territorial de Andalucía: Redes de Ciudades Medias

Las redes organizadas por Ciudades Medias Interiores, son un modelo que desempeña una función esencial para la articulación del territorio de Andalucía entre el nivel intermedio de los Centros Regionales y las áreas netamente rurales.

También, conforman la expresión de un rico patrimonio urbano desde el punto de vista del modelo de ciudad como desde el punto de vista de su herencia patrimonial y cultural.

Su distribución territorial pone de manifiesto la riqueza de significados que tienen en diferentes ámbitos de la Región. Como parte de una unidad de Ciudades Medias Interiores, La Roda de Andalucía conforma un Centro Rural o Pequeña Ciudad de nivel 2 equidistante con respecto de los municipios limítrofes que comienza a posibilitar la consolidación de economías urbanas con un cierto grado de madurez y diversificación.



POTA | P.IV. Estructuras Intermodales en los Nodos de Transporte

Es importante también destacar, como se muestra en la imagen anterior, que La Roda de Andalucía se sitúa en el eje entre Estepa y Antequera, definidos como Nodos Regionales. Además, cuenta con una posición estratégica situándola en la intersección entre el sistema ferroviario y el eje viario de nivel regional de primer nivel constituido por la autovía A-92. Esto le confiere una situación con gran ventaja intermodal territorial, constituyéndose además como un nodo urbano de nivel 2 por el POTA.

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DJBHZRFKCHQAO4HBK4	Fecha	17/09/2024 13:15:17
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DJBHZRFKCHQAO4HBK4	Página	18/82





PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

LA RODA DE ANDALUCÍA

FASE III-DO. DE AVANCE / DOC. URBANÍSTICO-A. MEMORIA INFORMATIVA Y DESCRIPTIVA

Continuando bajo las directrices del **POTA**, se puede ver en la imagen anterior que La Roda de Andalucía no forma parte de los municipios integrantes de los nodos del sistema de transportes. Por su ubicación se encuentra algo apartado de las mayores áreas de conexión con redes de transporte exteriores de Andalucía, y tampoco mantiene **vinculaciones directas a partir de riegos de circulación secundarios** que impiden que el término pueda verse beneficiado por las condiciones naturales de su enclave a la par que por su ubicación. Se destacan también las siguientes particularidades:

- Elevado predominio de la carretera y medios privados de transporte frente al transporte público.
- No existe uso del transporte ferroviario y difícil integración entre otros modos de transporte.
- Influencia del modelo energético general basado en el consumo masivo de combustibles fósiles derivados del petróleo producida por el empleo del transporte privado, así como una baja eficiencia energética del mismo produciendo un alto impacto ambiental en la comarca.

Por todo ello, las líneas estratégicas que el **POTA** busca continuar, y así se deben reflejar en el presente **PBOM** son las siguientes:

1. Disociar el crecimiento económico del crecimiento de las necesidades de transporte para favorecer modelos de ocupación del territorio y de crecimiento urbano que contribuyan a gestionar la movilidad y a regular la demanda.
2. Modificar el reparto entre modos favoreciendo la utilización de infraestructuras existentes y los modos más sostenibles ambientalmente.
3. Fomento del transporte público y/o empleo de transporte no motorizado, mejorando el acceso a los transportes públicos y la adaptación de las infraestructuras nodales a las necesidades de los centros regionales y rurales.
4. Establecimiento de modelos de transporte territorialmente diferenciados adaptados a las necesidades del territorio regional.
5. Reducción del impacto energético y ambiental.

De acuerdo con lo anterior, las administraciones públicas deberán promover un sistema de transporte multimodal e integral basado en los servicios públicos y el fomento de los desplazamientos en medios no motorizados frente a la preeminencia del automóvil. El sistema de transporte debe contribuir a la reducción de la movilidad innecesaria, al equilibrio entre el mundo rural y el mundo urbano y a alcanzar la máxima accesibilidad. Y en la medida de lo posible, así se verá reflejado en el presente **PBOM**.

Documento de Diagnóstico

Documento de Avance

Aprobación Inicial

Aprobación



DIPUTACIÓN DE SEVILLA
ÁREA DE COHESIÓN TERRITORIAL

T10

Página 19 de 82

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DJBHXRFKCHQAO4HBK4	Fecha	17/09/2024 13:15:17
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DJBHXRFKCHQAO4HBK4	Página	19/82



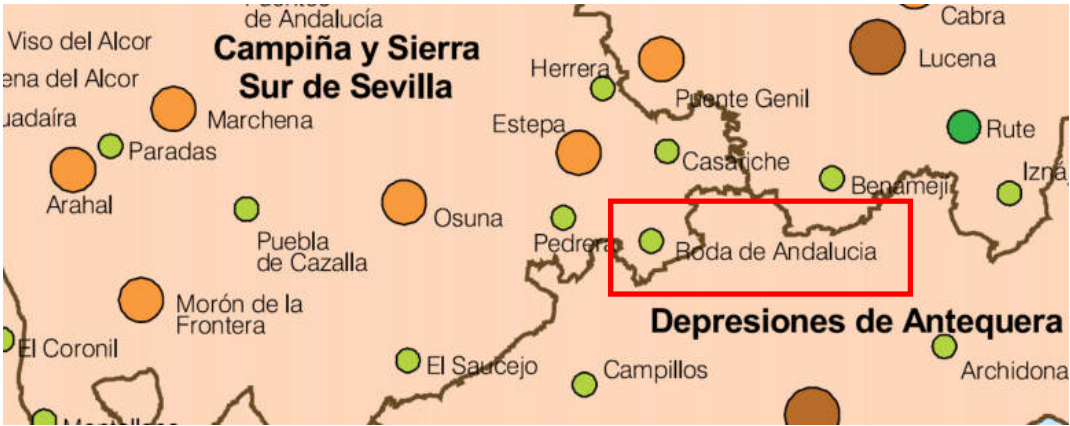


POTA | P.V. El Sistema Energético

Por otro lado, es también importante destacar que, tal y como se muestra en la imagen anterior, La Roda de Andalucía se encuentra situada en una posición estratégica en la línea de la red de gasoducto de la comarca. Además, el municipio cuenta con otras generaciones y cogeneración de energía que se suma al desarrollo general energético andaluz.

En la próxima imagen se puede destacar la situación de La Roda de Andalucía como parte de la Campiña y Sierra Sur. El **POTA** reconoce los dominios territoriales como componentes de la estructura regional.

Los importantes valores ecológicos de la Campiña son indisolubles de la riqueza y diversidad de sus culturas territoriales expresadas en sus redes de asentamientos urbanos, las infraestructuras e instalaciones, las cuales, a su vez, quedan asociados al uso de los recursos naturales y a los valiosos paisajes agrarios presentes.



POTA | Campiña y Sierra Sur de Sevilla

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DJBHZXRFKCHQAO4HBK4	Fecha	17/09/2024 13:15:17
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DJBHZXRFKCHQAO4HBK4	Página	20/82





PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL
LA RODA DE ANDALUCÍA
FASE III-DO. DE AVANCE / DOC. URBANÍSTICO-A. MEMORIA INFORMATIVA Y DESCRIPTIVA

4.2.2. Plan Especial de Protección del Medio Físico

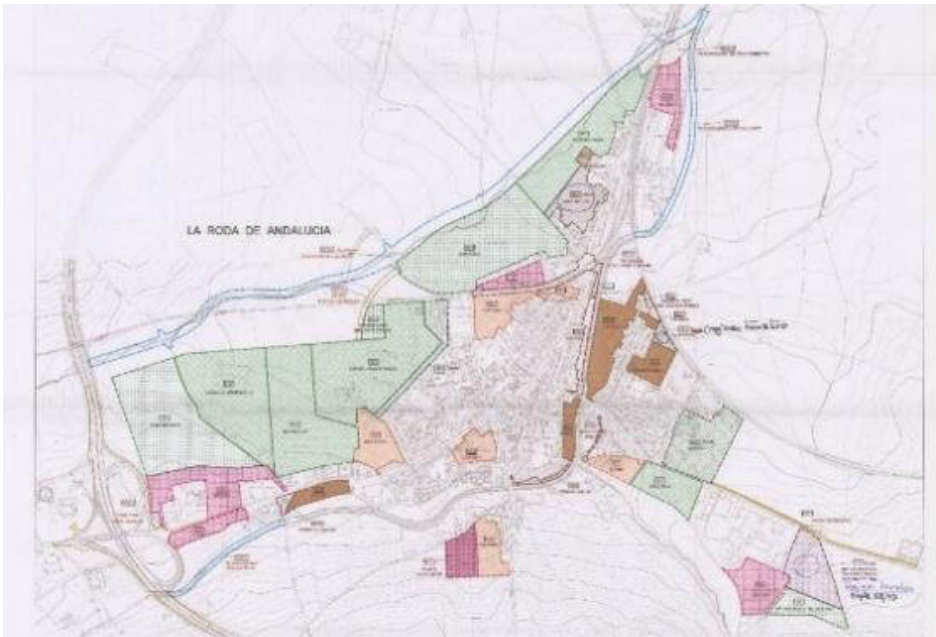
No se han encontrado en el Plan Especial del Medio Físico de la provincia de Sevilla espacios y bienes protegidos en el término municipal de La Roda de Andalucía.

4.3. Planeamiento municipal

El planeamiento general vigente en el municipio de La Roda de Andalucía son las Normas Subsidiarias y su posterior Adaptación Parcial a la LOUA conforme al procedimiento que se estableció en el Decreto 11/2008.

4.3.1. Normas Subsidiarias

Forma parte del planeamiento general vigente las Normas Subsidiarias, proyecto que fue encomendado por el Ayuntamiento de La Roda de Andalucía al Servicio de Urbanismo de la Diputación de Sevilla. El documento fue aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo el 05 de marzo de 2004.



Actuaciones Urbanísticas, desarrollo y ejecución del núcleo principal (PO-5 NNSS)

Las Normas Subsidiarias son del tipo especificado en los arts. 75 b), 77 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992 (Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DJBHZRFXKCHQAO4HBK4	Fecha	17/09/2024 13:15:17
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DJBHZRFXKCHQAO4HBK4	Página	21/82





PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL
LA RODA DE ANDALUCÍA
FASE III-DO. DE AVANCE / DOC. URBANÍSTICO-A. MEMORIA INFORMATIVA Y DESCRIPTIVA

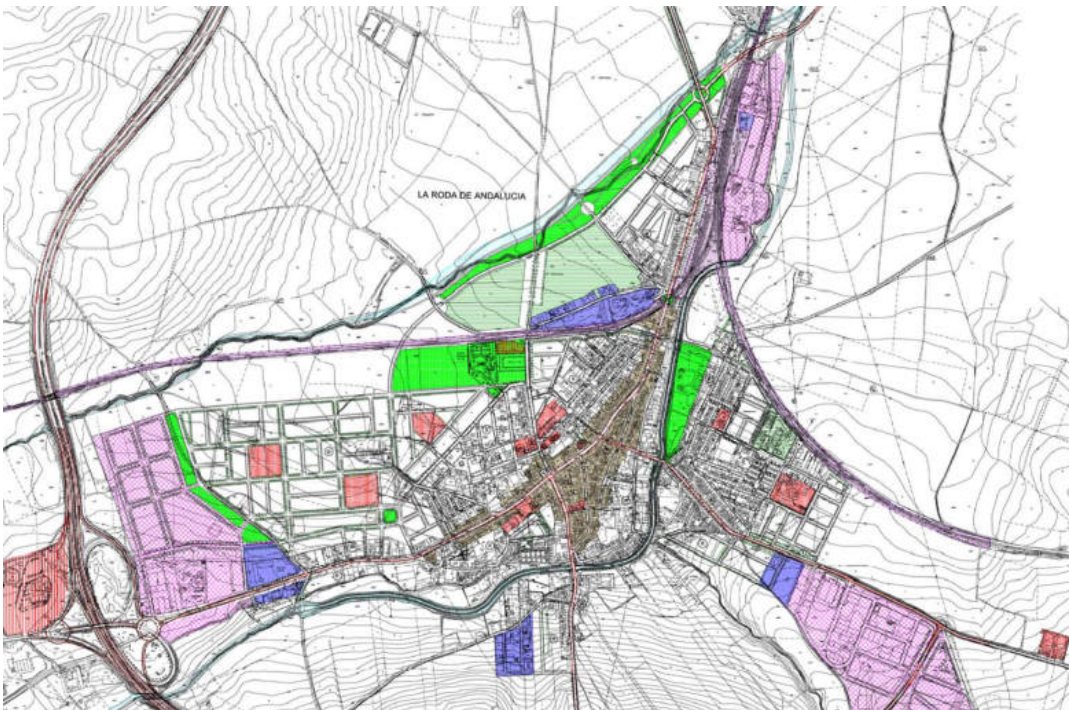
junio) y en aplicación de la Ley Autonómica de Andalucía 1/97 (en adelante Ley del Suelo), dentro del marco de la Ley 6/1998 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

Las categorías del suelo establecidas en aquel momento fueron: Suelo Urbano, Suelo apto para urbanizar y Suelo No Urbanizable. Desde ese primer documento de ordenación general, se han venido aprobando a lo largo del tiempo distintas modificaciones “puntuales” y planeamientos de desarrollo.

Con independencia de las Normas Subsidiarias, el 31 de marzo de 2006 se aprobaron los trabajos de redacción de un Avance de planeamiento general que quedó sólo en fase de avance.

4.3.2. Adaptación Parcial de 2009

El documento de Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias fue aprobado por el Ayuntamiento el 27/03/2009 y publicado el 30 de enero de 2010.



Adaptación de las NNSS | P.3. Estructura Urbana Proyectada: USQS

Con la aparición del Decreto 11/2008 y el procedimiento establecido en el mismo, se procedió a adaptar parcialmente al texto legislativo de la LOUA el documento de las Normas Subsidiarias, aprobándose por el Pleno municipal el 27 de marzo de 2009, formando parte de la normativa vigente.

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DJBHZXRFKCHQAO4HBK4	Fecha	17/09/2024 13:15:17
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DJBHZXRFKCHQAO4HBK4	Página	22/82



PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

LA RODA DE ANDALUCÍA

FASE III-DO. DE AVANCE / DOC. URBANÍSTICO-A. MEMORIA INFORMATIVA Y DESCRIPTIVA

Este procedimiento suponía la consideración como figura de planeamiento general al texto de NNSS vigente, dado que con el mismo se adecuaba el conjunto de determinaciones que configuraban la ordenación estructural del término, en los términos que se describían en el artículo 10.1 de la LOUA. De esta forma, el documento de la Adaptación Parcial establece la clasificación total del suelo del municipio, delimitando las superficies adscritas a cada clase y categoría de suelo, marca las disposiciones necesarias para garantizar el suelo suficiente que cubra las necesidades de vivienda protegida y determina la red de sistemas generales, los usos, las densidades y las edificabilidades globales de las distintas zonas de suelo urbano. Señala también los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección declarados por la legislación sobre patrimonio histórico vigente y las previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural cuando el planeamiento vigente no las contemplase o hubieran quedado desfasadas.

Para el suelo urbanizable la Adaptación mantiene las áreas de reparto ya delimitadas.

Según la disposición transitoria segunda de la Adaptación Parcial, hasta que no se produjera la total adaptación del planeamiento general vigente a la LOUA todos los instrumentos de planeamiento vigentes en ese momento debían interpretarse de conformidad con la LOUA, siendo inaplicables todas aquellas disposiciones contradictorias con los preceptos de la propia LOUA.

4.3.3. Modificaciones de planeamiento general

En el momento de la redacción de la Adaptación, ya se habían tramitado **ciertas modificaciones “puntuales” de las NNSS**, cuyas determinaciones quedaron incorporadas al documento. Se expone a continuación el listado de instrumentos de **planeamiento general** aprobados en el momento de la redacción de la Adaptación:

FIGURA	APROBACIÓN	FECHA PUBLICACIÓN
Normas Subsidiarias de La Roda de Andalucía	05/03/2004	-
Avance PGOU	31/03/2006	06/05/2006
Modificación puntual de las NNSS en RB-8 Alameda Los Pérez	25/01/2007	22/06/2007
Modificación puntual de las NNSS en Ra-5 El Calvario	25/01/2007	31/07/2007
Modificación puntual de las NNSS RB-7 Los Pérez (Nuestra Señora del Carmen)	22/06/2007	25/09/2008
Modificación puntual de las NNSS IA-3 Las Ventas	27/03/2009	28/03/2011

Documento de Diagnóstico

Documento de Avance

Aprobación Inicial

Aprobación



DIPUTACIÓN DE SEVILLA
ÁREA DE COHESIÓN TERRITORIAL

T10

Página 23 de 82

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DJBHZXRFKCHQAO4HBK4	Fecha	17/09/2024 13:15:17
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DJBHZXRFKCHQAO4HBK4	Página	23/82



PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

LA RODA DE ANDALUCÍA

FASE III-DO. DE AVANCE / DOC. URBANÍSTICO-A. MEMORIA INFORMATIVA Y DESCRIPTIVA

A partir de su aprobación en marzo del año 2009, sólo se han realizado tres modificaciones:

- Modificación puntual ordenada de las NNSS de la "IA-3 La Venta" aprobada definitivamente por el Pleno municipal el 27/03/2009 (BOP Sevilla nº71 de 28/03/2011) que ordena y define los parámetros para el ámbito de uso industrial y modifica la redacción del artículo 117.2 de las Normas Urbanísticas.
- Modificación de las NNSS relativa a la Unidad de actuación "I-II 2ª Fase del Polígono Industrial del Nudo Norte" aprobada definitivamente por Resolución de la Sección de Urbanismo de la CPOTU de Sevilla de 3 de julio de 2009 (BOJA 16 de 21/01/2010) que tiene por objeto la subdivisión del sector en tres sectores de suelo urbanizable: Sector A, Sector B y Sector C y la modificación de trazado de la Vereda de Écija.
- Modificación Puntual del PGOU-Adaptación Parcial de las NNSS consistente en la modificación de trazado alternativo de la 'Vereda De Écija' y cambio de delimitación y sectorización del Sector I-II (2ª Fase del P.I. Nudo Norte) aprobada definitivamente por la CTOTU de Sevilla de 21 de junio de 2022 (BOJA nº10 de 17/01/2023). Tiene por objeto la sustitución del trazado alternativo de la Vía Pecuaria Vereda de Écija previsto en el planeamiento vigente, pasando el suelo de la clasificación de SNUEP a la de SUS de uso Industrial y la propuesta de un nuevo trazado alternativo de la Vía Pecuaria pasando el suelo de la clasificación de SNU de carácter natural o rural a la de SNUEP así como en relación a la delimitación del Sector I-II "2.ª fase del Polígono Industrial Nudo Norte":
 - La eliminación de la subdivisión en tres sectores A, B y C, establecida por la Modificación Puntual aprobada de fecha 03/07/2009 integrándolos en una unidad,
 - La ampliación de la delimitación al incorporar parte de una parcela incluida en SNU de carácter natural o rural que pasa a la clasificación de SUS Industrial.
 - La redefinición de algunas de las determinaciones fijadas por el planeamiento correspondiente a la ordenación pormenorizada.

4.3.4. Planeamiento de desarrollo

El planeamiento de desarrollo en el municipio de La Roda de Andalucía es extenso, tal y como se podrá observar en la tabla resumen que se adjunta al final del apartado. Esta tabla se divide principalmente en tres partes. La primera es aquella donde se han detectado actuaciones anteriores a las Normas Subsidiarias. Las comprendidas anteriores al 05/03/2004. Una segunda parte son las actuaciones que han tenido lugar entre las Normas Subsidiarias y su adaptación a la LOUA el 27/03/2009. En este periodo destaca la realización del Avance del PGOU, el cual se ha considerado, pero al quedar solo en avance no se toma como documento delimitador en el tiempo. Finalmente, en una tercera parte se enumeran todas las actuaciones posteriores a la adaptación junto a aquellas de las que no se conoce

Documento de Diagnóstico

Documento de Avance

Aprobación Inicial

Aprobación



DIPUTACIÓN DE SEVILLA
ÁREA DE COHESIÓN TERRITORIAL

T10

Página 24 de 82

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DJBHXRFKCHQAO4HBK4	Fecha	17/09/2024 13:15:17
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DJBHXRFKCHQAO4HBK4	Página	24/82



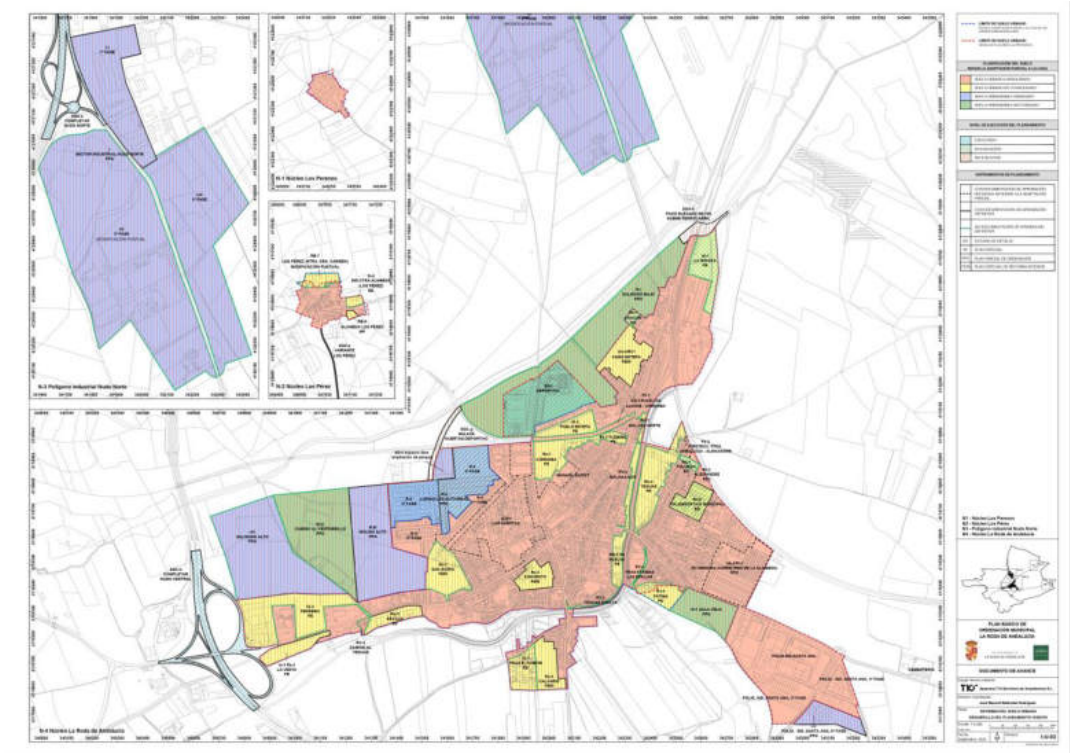


PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL
LA RODA DE ANDALUCÍA
FASE III-DO. DE AVANCE / DOC. URBANÍSTICO-A. MEMORIA INFORMATIVA Y DESCRIPTIVA

la fecha de aprobación, quedando pendiente su revisión y estudio en profundidad. No obstante, todas las áreas de actuación pertenecientes a la relación de actuaciones urbanísticas están localizadas en la planimetría I-U-03, desarrollo del planeamiento vigente.

4.3.5. Grado de desarrollo

De los instrumentos de planeamiento relacionados anteriormente, el grado de desarrollo de los mismos se divide en tres tipos: ejecutado, en ejecución y sin ejecutar. A su vez, se han delimitado según fecha de aprobación, si es conocida o no, con el fin de distinguir la totalidad de actuaciones.



Plano I-U-03. Información núcleo urbano. Desarrollo del planeamiento vigente

Actuaciones con fechas de aprobación conocidas:

- 28/12/1984 AD – Estudio de Detalle – RB-3 Sevilla UA-1 Suelo urbano situado entre las calles Peñuelas y Sevilla – Sin ejecutar
- 20/01/1988 – Plan Parcial de Ordenación – S-Nº1 Las Huertas - Ejecutado
- 19/12/1991 – Plan Parcial de Ordenación – Fase 3. Polig. Ind. Santa Ana ampliación - Ejecutado
- 07/10/1993 – Estudio de Detalle – Manuel Siurot - Ejecutado

Documento de Diagnóstico	Documento de Avance	Aprobación Inicial	Aprobación
--------------------------	---------------------	--------------------	------------



DIPUTACIÓN DE SEVILLA
ÁREA DE COHESIÓN TERRITORIAL



Página 25 de 82

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DJBHZXRFKCHQAO4HBK4	Fecha	17/09/2024 13:15:17
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DJBHZXRFKCHQAO4HBK4	Página	25/82



**PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL****LA RODA DE ANDALUCÍA****FASE III-DO. DE AVANCE / DOC. URBANÍSTICO-A. MEMORIA INFORMATIVA Y DESCRIPTIVA**

- 28/07/2000 – Estudio de Detalle – Rt-I2 Aleixandre ED-3 - Ejecutado
- 06/02/2001 – Plan Especial de Reforma Interior – UA-4 Rt-1 Cádiz-Esteba - Ejecutado
- 06/02/2001 – Plan Parcial de Ordenación – Rt-I Feria - Ejecutado
- 05/03/2004 – Normas Subsidiarias
- 01/12/2004 – Plan Especial - Fase 5. Polig. Industrial Santa Ana - Ejecutado
- 01/12/2004 – Plan Parcial de Ordenación – R-II Loring-Las Guitarras – En ejecución
- 01/12/2004 – Plan Parcial de Ordenación – Rt-I Carretera Alameda – Ejecutado
- 03/10/2005 – Plan Parcial de Ordenación – I Sector Industrial Nudo Norte 1ªfase – Sin ejecutar
- 31/03/2006 – Plan Especial de Reforma Interior – Ra4 El Convento – Sin ejecutar
- 13/05/2006 – Plan Parcial de Ordenación – Ra-3 San Isidro – Sin ejecutar
- 31/03/2006 – Avance PGOU
- 22/11/2006 – Plan Parcial de Ordenación – R-IV Camino al Ventorrillo – Sin ejecutar
- 20/01/2007 – Plan Especial – IA-1 La Migasa - Ejecutado
- 25/01/2007 – Modificación Puntal – RB-8 Alameda Los Pérez – Sin ejecutar
- 25/01/2007 – Modificación Puntual – Ra-5 El Calvario – Ejecutado
- 22/06/2007 – Estudio de Detalle – RB-7 Los Pérez (Ntra. Sra. Del Carmen) – Sin ejecutar
- 23/07/2007 – Plan Especial de Reforma Interior – Ra-5 El Calvario – En ejecución
- 28/12/2007 – Plan Parcial de Ordenación Polig. Ind. Santa Ana 6ª FASE – Sin ejecutar
- 31/03/2008 – Plan Parcial de Ordenación – R-III Molino Alto – Sin ejecutar
- 27/03/2009 – Adaptación parcial de las Normas Subsidiarias a la LOUA
- 27/03/2009 – Modificación Puntual – IA-3 RA-3 La Venta – Sin ejecutar
- 03/07/2009 – Modificación Puntual - Polig. Ind. Nudo Norte I-II 2ª FASE – Sin ejecutar
- 26/04/2011 – Estudio de Detalle – Rb6 Polideportivo – En ejecución
- 11/03/2021 – Estudio de Detalle – RII Loring – Las Guitarras. Pabellón cubierto municipal – En ejecución
- 21/06/2022 – Modificación Puntual – Modificación de la 'Vereda de Écija' y cambio de delimitación y sectorización del sector I-II 2ª Fase Nudo Norte – Sin ejecutar

Documento de Diagnóstico

Documento de Avance

Aprobación Inicial

Aprobación

**DIPUTACIÓN DE SEVILLA**
ÁREA DE COHESIÓN TERRITORIAL**T10**

Página 26 de 82

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DJBHXRFKCHQAO4HBK4	Fecha	17/09/2024 13:15:17
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DJBHXRFKCHQAO4HBK4	Página	26/82





PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

LA RODA DE ANDALUCÍA

FASE III-DO. DE AVANCE / DOC. URBANÍSTICO-A. MEMORIA INFORMATIVA Y DESCRIPTIVA

4.3.6. Tabla resumen

Se realiza una tabla a modo de resumen de todo el desarrollo del planeamiento de La Roda de Andalucía, indicando con color gris medio aquellas actuaciones desarrolladas y ejecutadas, en gris claro las que se encuentran con planeamiento aprobado, independientemente de que estén en ejecución o sin ejecutar y en color blanco aquellas en las que no se ha desarrollado el instrumento de planeamiento.

FIGURA DE PLANEAMIENTO	NOMBRE ÁMBITO	ORGANISMO	FECHA	PUBLICACIÓN	Proyecto de Parcelación, Aprobación Definitiva	Urbanización, Aprobación Definitiva	EJECUTADO
ESTUDIO DE DETALLE	RB-3 SEVILLA UA-1 SUELO URBANO SITUADO ENTRE LAS CALLES PEÑUELAS Y SEVILLA	Pleno Ayto.	28/12/1984	22/02/1985			Sin Ejecutar
PLAN PARCIAL ORDENACIÓN	S-Nº1 LAS HUERTAS	CPU	20/01/1988	03/03/1988	01/10/1994		Ejecutado
PLAN PARCIAL ORDENACIÓN	POUG. IND. SANTA ANA, 3ª FASE	CPU	19/12/1991	16/03/1992			Ejecutado
ESTUDIO DE DETALLE	MANUEL SIUROT	Pleno Ayto.	07/10/1993	09/02/1994			Ejecutado
ESTUDIO DE DETALLE	RD-GALEXANDRE	Pleno Ayto.	28/07/2000	29/09/2000			Ejecutado
PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR	UA-4/RB-3 "CADIZ-ESTEPA"	Pleno Ayto.	6/02/2001	17/03/2001			Ejecutado
PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN	RT-1 PERA	Pleno Ayto.	06/02/2001	-			Ejecutado
NORMAS SUBSIDIARIAS			09/03/2004	15/05/2004			
PLAN ESPECIAL	POUG. IND. SANTA ANA, 5ª FASE	Pleno Ayto.	01/12/2004	03/05/2005		26/01/2005	Ejecutado
PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN	R-II LORING-LAS GUITARRAS	Pleno Ayto.	01/12/2004	07/07/2005			En Ejecución
PLAN PARCIAL ORDENACIÓN	UA-4/RB-1 SEGURA (CARRETERA ALAMEDA)	Pleno Ayto.	01/12/2004	20/01/2006	20/09/2004		Ejecutado
PLAN PARCIAL ORDENACIÓN	I SECTOR INDUSTRIAL NUDO NORTE	Pleno Ayto.	03/10/2005	03/02/2006	02/05/2017	21/02/2011	Sin Ejecutar
PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR	Ra-8 EL CONVENTO	Pleno Ayto.	31/03/2006	03/08/2006	21/01/2009	04/11/2009	Sin Ejecutar
PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR	Ra-3 SAN GIDRO	Pleno Ayto.	13/05/2006	-	31/03/2006		Sin Ejecutar
AVANCE PGOU		Pleno Ayto.	31/03/2006	06/05/2006			
PLAN PARCIAL ORDENACIÓN	R-IV CAMINO AL VENTORILLO	Pleno Ayto.	22/11/2008	-			Sin Ejecutar
PLAN ESPECIAL	UA-1 LA MIGASA	Pleno Ayto.	20/01/2007	-	no		Ejecutado
MODIFICACIÓN PUNTUAL	RB-8 ALAMEDA LOS PÉREZ Cambio vie jardín a núcleo urbano	CPOTU	25/01/2007	22/06/2007			Sin Ejecutar
MODIFICACIÓN PUNTUAL	Ra-5 EL CALVARIO	CPOTU	25/01/2007	11/07/2007	26/11/2007	26/11/2007	Ejecutado
MODIFICACIÓN PUNTUAL	RB-7 LOS PÉREZ (INTRA SRA CARMEN)	CPOTU	22/06/2007	25/09/2008			Sin Ejecutar
PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR	Ra-5 EL CALVARIO	Pleno Ayto.	23/07/2007	25/09/2008	26/11/2007	26/11/2007	En Ejecución
PLAN PARCIAL ORDENACIÓN	POUG. IND. SANTA ANA I-V, 6ª FASE	Pleno Ayto.	28/12/2007	27/09/2008	04/11/2009		Sin Ejecutar
PLAN PARCIAL ORDENACIÓN	R-III MOLINO ALTO	Pleno Ayto.	31/03/2008	28/08/2008			Sin Ejecutar
ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS			27/09/2008	30/01/2010			
MODIFICACIÓN PUNTUAL	UA-3 RA-3 LA VENTA	Pleno Ayto.	27/03/2009	28/03/2011			Sin Ejecutar
MODIFICACIÓN PUNTUAL	I-II 2ª FASE NUDO NORTE	CPOTU	03/07/2009	26/01/2010			Sin Ejecutar
MODIFICACIÓN PUNTUAL	MODIFICACIÓN DE LA "VEREDA DE ÉCUA" Y CAMBIO DE DELIMITACIÓN Y SECTORIZACIÓN DEL SECTOR I-II 2ª FASE NUDO NORTE	CTOTU	21/06/2022	17/01/2023			Sin Ejecutar
ESTUDIO DE DETALLE	RB-6 POLIDEPORTIVO	Pleno Ayto.	13/04/2010	05/11/2010	26/04/2011	21/10/2010	En Ejecución
ESTUDIO DE DETALLE	PABELLÓN POLIDEPORTIVO CUBIERTO SECTOR LORING-LAS GUITARRAS	Pleno Ayto.	11/09/2021	22/05/2021			En Ejecución
PLAN ESPECIAL	RA-1 CÓRDOBA						Sin Ejecutar
PLAN ESPECIAL	RA-2 FLEMING						Sin Ejecutar
PLAN ESPECIAL	RA-6 FÁTIMA						Sin Ejecutar
PLAN ESPECIAL	UA-2 PABLO ESTEPA						Sin Ejecutar
PLAN ESPECIAL	UA-4 PEDRERA						Sin Ejecutar

Documento de Diagnóstico

Documento de Avance

Aprobación Inicial

Aprobación

DIPUTACIÓN DE SEVILLA
ÁREA DE COHESIÓN TERRITORIAL

T10

Página 27 de 82

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DJBHXRFKCHQAO4HBK4	Fecha	17/09/2024 13:15:17
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DJBHXRFKCHQAO4HBK4	Página	27/82





PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL
LA RODA DE ANDALUCÍA
FASE III-DO. DE AVANCE / DOC. URBANÍSTICO-A. MEMORIA INFORMATIVA Y
DESCRIPTIVA

ESTUDIO DE DETALLE	RB-1 CHACÓN					Ejecutado
PLAN ESPECIAL	RB-2 RE HUELVA					Sin Ejecutar
PLAN ESPECIAL	RB-4 YEGUAS					Sin Ejecutar
ESTUDIO DE DETALLE	RB-5 PULLMAN					Ejecutado
ESTUDIO DE DETALLE	RB-1 FÉLIX R. FUENTE					Sin Ejecutar
ESTUDIO DE DETALLE	RB-3 IND CTRA. ALAMEDA (LOS PÉREZ)					Ejecutado
PLAN PARCIAL ORDENACIÓN	R-SALINOSO BAJO			no		Sin Ejecutar
PLAN PARCIAL ORDENACIÓN	R-V SALA VIEJA					Sin Ejecutar
PLAN PARCIAL ORDENACIÓN	I-IV SALINOSO ALTO					Sin Ejecutar
	SG-II ESPACIO LIBRE AMPLIACIÓN DE PARQUE EN SECTOR LORING-LAS GUITARRAS					Sin Ejecutar
	RV-5 CAMINO AL YEGUAS					Sin Ejecutar
	RV-1 MÁLAGA NORTE					Sin Ejecutar
	RV-2 MÁLAGA SUR					Sin Ejecutar
	RV-3 YEGUAS HUELVA					Sin Ejecutar
	RV-4 TRAS FÁTIMAS-ERILLAS					Sin Ejecutar
	SG-4 DEPORTIVO					Ejecutado
	PV-1 VÍA CRUCE LOS LLANOS-CÓRDOBA					Sin Ejecutar
	I-II 3ª FASE NUDO NORTE					Sin Ejecutar
	SGC-4 VARIANTE LOS PÉREZ					Sin Ejecutar
OTRO PLANEAMIENTO						
ORDENANZA REGULADORA DE CAMINOS	ORDENANZA REGULADORA DE CAMINOS RURALES DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE LA RODA DE ANDALUCÍA	Pleno Ayto.	05/10/2016	30/12/2016		
	PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO	Pleno Ayto.	-	-		

4.4. Otros documentos de interés

4.4.1. Avance de Plan General de Ordenación Urbanística de 2006

Una de las razones que llevan a la necesidad de actualizar y modificar las Normas Subsidiarias es la redacción del Avance del PGOU en 2006. Una vez se hubo agotado la mayor parte del suelo previsto para los diferentes usos, aparece la necesidad de legalizar varias parcelaciones, existentes ya en aquel entonces, en suelo no urbanizable.

El 31/03/2006 se aprueba un Avance de PGOU del que no consta la continuación de su tramitación. No obstante, contiene abundante información que será muy útil para la redacción del nuevo Plan.

En base a la tendencia de crecimiento natural de la ciudad, y a los cambios en materia de legislación urbanística de las NNSS, apareció la necesidad de iniciar los trabajos de redacción de un planeamiento general que recogiera no sólo el estado de la ciudad, sino que conformara el necesario soporte legislativo a las actuaciones urbanísticas que se precisaban acometer.

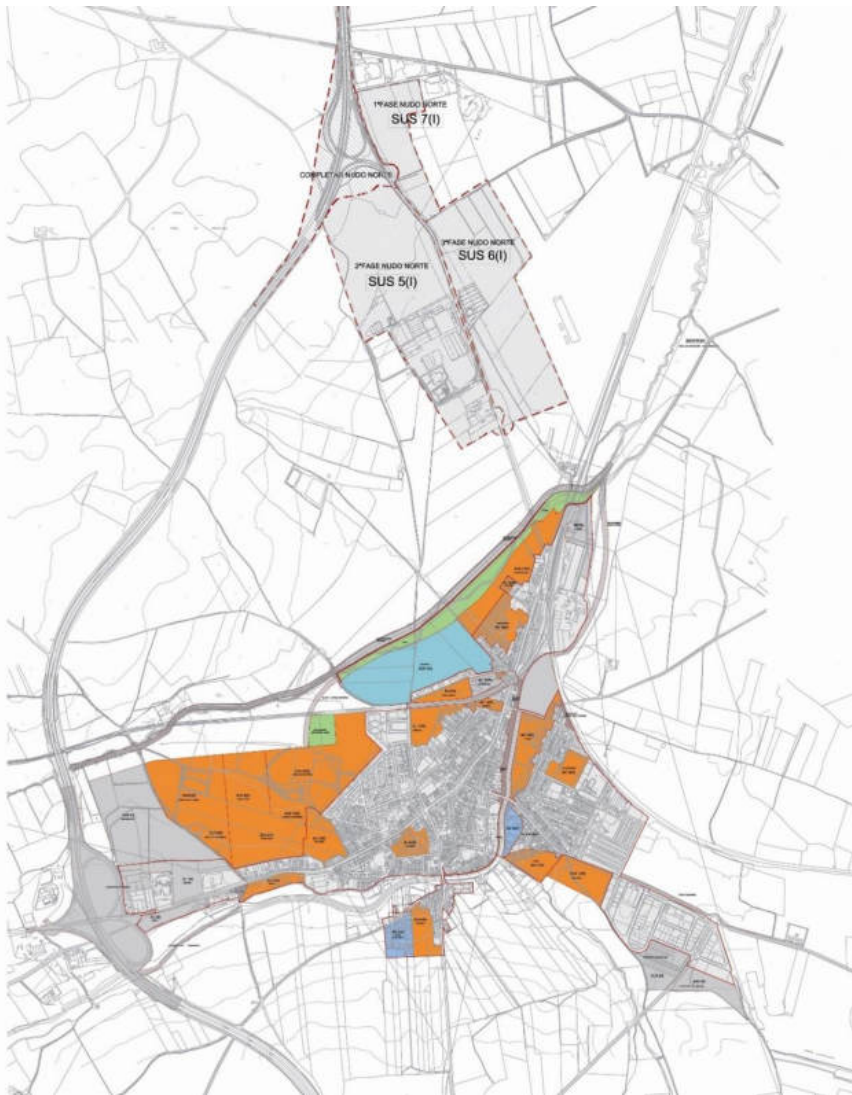
Por ello, se comenzó la redacción de un avance de un PGOU, redactado por técnicos de la Excm. Diputación Provincial de Sevilla y cuyo Avance se aprueba por el Pleno del Ayto. en fecha 31/03/2006.

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DJBHXRFKCHQAO4HBK4	Fecha	17/09/2024 13:15:17
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DJBHXRFKCHQAO4HBK4	Página	28/82





PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL
LA RODA DE ANDALUCÍA
FASE III-DO. DE AVANCE / DOC. URBANÍSTICO-A. MEMORIA INFORMATIVA Y DESCRIPTIVA



Ordenación del S.U.C. del avance de PGOU. Fuente: Avance PGOU 2006.

Desde ese momento, 2006, no se ha finalizado con la tramitación de ese plan general, y ante el nuevo escenario legislativo con la aprobación de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) se dibuja un nuevo escenario que posibilita la redacción de un Plan Básico conforme a las nuevas determinaciones y procedimientos que facilitarán la finalización de los trabajos y su correspondiente aprobación.

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DJBHZXRFKCHQAO4HBK4	Fecha	17/09/2024 13:15:17
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DJBHZXRFKCHQAO4HBK4	Página	29/82



PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

LA RODA DE ANDALUCÍA

FASE III-DO. DE AVANCE / DOC. URBANÍSTICO-A. MEMORIA INFORMATIVA Y DESCRIPTIVA

AYUNTAMIENTO DE LA RODA DE ANDALUCÍA
ENTRADA
17/09/2024 13:16
5588



4.4.2. Ordenanza reguladora de caminos rurales del término municipal de La Roda de Andalucía.

Este documento busca la regulación sobre la situación y existencia de caminos de índole rural en todo su término municipal. Esto ayudará a que en un futuro se logre determinar las condiciones para la incorporación en el proceso urbanizador, tanto del recogido en este avance, como del resto de asentamientos que se entienda que deban serlo y no se hayan reflejado en el mismo.

La ordenanza no solo afecta al propio municipio de La Roda, sino que tiene especial interés sobre las áreas urbanas de Los Perenos y Los Pérez. Tras la resolución por el pleno del ayuntamiento el 03 de marzo de 2016, las ordenanzas entran en vigor, sumándose al planeamiento existente.

4.4.3. Plan Municipal de Vivienda y Suelo

En noviembre de 2017 el Excmo. Ayuntamiento de La Roda de Andalucía acuerda proceder a la elaboración de un Plan Municipal de Vivienda y Suelo (PMVS). El día 16 de marzo de 2018 se sometió a consulta pública el avance del PMVS durante 20 días para que cualquier ciudadano, organización, etc. pudieran presentar observaciones, sugerencia o cualquier otro parecer, no presentándose ninguna en el citado plazo. El citado Plan Municipal de Vivienda y Suelo se terminó de redactar el 30 de abril del 2018 por la oficina técnica municipal.

El objeto del Plan es, una vez identificadas y cuantificadas las necesidades de vivienda del municipio, articular las medidas necesarias para atenderlas, para lo que se proyectan, presupuestan y programan las actuaciones correspondientes ajustadas a unos plazos establecidos y justificados.

Este citado Plan tiene en cuenta los datos censales y recogidos en el IECA hasta el año 2016, por lo que no se encuentra actualizado con la situación real del municipio, sin embargo, es interesante analizar las soluciones que propone, estudiar si serían viables con la situación actual y se podrían contemplar en el nuevo PBOM, o por el contrario, si es necesario buscar nuevas soluciones para abordar la casuística actual del estado de la vivienda.

La información recogida por el PMVS rebela que el 49,86% de los edificios se construyeron a partir de los años 80, las edificaciones destinadas al parque de viviendas presentaban un buen estado de conservación y en su gran mayoría eran viviendas con 4, 5 y 6 habitaciones. La mayor parte de los edificios no son accesibles, predominando la construcción en dos plantas.

Existía un total de 76 viviendas de titularidad municipal, con un estado de conservación aceptable. Todas se encontraban ocupadas bien por una cesión en precario o bien por un alquiler con opción a compra y en régimen especial de alquiler.

Documento de Diagnóstico

Documento de Avance

Aprobación Inicial

Aprobación



DIPUTACIÓN DE SEVILLA
ÁREA DE COHESIÓN TERRITORIAL

T16

Página 30 de 82

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DJBHXRFKCHQAO4HBK4	Fecha	17/09/2024 13:15:17
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DJBHXRFKCHQAO4HBK4	Página	30/82



PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

LA RODA DE ANDALUCÍA

FASE III-DO. DE AVANCE / DOC. URBANÍSTICO-A. MEMORIA INFORMATIVA Y DESCRIPTIVA

Los datos del mercado inmobiliario analizados en el momento de redacción del PMVS indicaban que en el municipio existía más mercado destinado al alquiler que a la compra-venta, y está última se realizaba fundamentalmente de viviendas de segunda mano.

Tras analizar los datos recopilados sobre la población y sus necesidades en materia de vivienda, el parque de viviendas existente, su estado de conservación y los suelos disponibles en el momento de su redacción, el Plan determinaba los siguientes objetivos:

- Hacer efectivo el acceso de los ciudadanos a una vivienda digna y adecuada a sus necesidades, en unas condiciones económicas proporcionales a los ingresos del hogar.
- Determinar la demanda de vivienda no satisfecha y/o el potencial de demanda, clasificándola por niveles de renta, y la capacidad de respuesta con las viviendas disponibles en el municipio.
- Eliminar situaciones de ocupación anómala de viviendas: viviendas deshabitadas existentes en el municipio que puedan incluirse en el mercado del alquiler.
- Facilitar el cambio o permuta de vivienda a aquellas familias que posean una inadecuada a sus necesidades personales o familiares.
- En el caso de no poder cubrirse la necesidad de vivienda con las existentes en el municipio, establecer una oferta de vivienda protegida de nueva construcción en alquiler que satisfaga la demanda en el marco temporal pertinente, apoyándose en los programas que se regulen en los Planes Estatal y Autonómico de Vivienda y en el propio Plan Municipal.
- Promover la cohesión social en materia de vivienda y evitar y prevenir los fenómenos de discriminación, exclusión, segregación o acoso sobre los colectivos más vulnerables, así como la pérdida de su vivienda, como consecuencia de una ejecución hipotecaria o por morosidad del pago del alquiler.
- Impulsar las medidas suficientes para la rehabilitación, conservación y adecuación funcional y de ahorro energético de las viviendas y edificios, así como la eliminación de la infravivienda.
- Determinar las necesidades de suelo para completar la oferta residencial, en el caso de que sea necesario, cuantitativa y cualitativamente, y diseñar e implementar en su caso, los instrumentos urbanísticos para su localización, clasificación, ordenación, gestión y ejecución.

Para alcanzar estos objetivos se elabora un Programa de Actuación basado en estrategias para promover la promoción de viviendas protegidas para el alquiler y en la posibilidad de modificar el Planeamiento Urbanístico vigente para adecuar y ajustar las determinaciones que sean necesarias a las necesidades reales en materia de vivienda.

Documento de Diagnóstico

Documento de Avance

Aprobación Inicial

Aprobación



DIPUTACIÓN DE SEVILLA
ÁREA DE COHESIÓN TERRITORIAL

T10

Página 31 de 82

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DJBHXRFKCHQAO4HBK4	Fecha	17/09/2024 13:15:17
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DJBHXRFKCHQAO4HBK4	Página	31/82





PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

LA RODA DE ANDALUCÍA

FASE III-DO. DE AVANCE / DOC. URBANÍSTICO-A. MEMORIA INFORMATIVA Y DESCRIPTIVA

4.5. Afecciones

4.5.1. Normas relativas a afecciones

Siguiendo el Artículo 12.2 del Decreto 292/1995, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía, se recogen las determinaciones legales más relevantes para las diferentes legislaciones sectoriales:

4.5.1.1. Recursos naturales

Aguas superficiales y subterráneas

a) Del Estado.

- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
- Real Decreto 817/2015, de 11 de septiembre, por el que se establecen los criterios de seguimiento y evaluación del estado de las aguas superficiales y las normas de calidad ambiental.
- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.
- Plan Hidrológico del Guadalquivir. Tercer ciclo de planificación 2022-2027.

b) De la Comunidad Autónoma.

- Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces.

Pesca

a) Del Estado.

- Real Decreto 1095/1989, de 8 de septiembre por la que se declaran las especies objeto de caza y pesca, y cuyos anexos I, II y III tienen carácter básico.
- Real Decreto 1118/1989, de 15 de septiembre, por el que se declaran especies objeto de caza y pesca comercializables.

Caza

a) Del Estado.

- Ley 1/1970, de 4 de abril de Caza

b) De la Comunidad Autónoma.

- Decreto 126/2017, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación de la Caza en Andalucía.

Montes y zonas forestales

Documento de Diagnóstico

Documento de Avance

Aprobación Inicial

Aprobación



DIPUTACIÓN DE SEVILLA
ÁREA DE COHESIÓN TERRITORIAL

T10

Página 32 de 82

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DJBHZXRFKCHQAO4HBK4	Fecha	17/09/2024 13:15:17
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DJBHZXRFKCHQAO4HBK4	Página	32/82





PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

LA RODA DE ANDALUCÍA

FASE III-DO. DE AVANCE / DOC. URBANÍSTICO-A. MEMORIA INFORMATIVA Y DESCRIPTIVA

a) Del Estado

- Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.
- Orden de 17 de junio de 1982, por la que se aprueba el Plan Básico de lucha contra incendios forestales y normas complementarias.
- Orden de 18 de febrero de 1992, para el establecimiento del II Plan de Acciones Prioritarias contra incendios forestales.
- Orden de 3 de abril de 1996 para el establecimiento del III Plan de Acciones Prioritarias contra Incendios Forestales.

b) De la Comunidad Autónoma.

- Ley 2/92, Forestal de Andalucía, de 15 de junio.
- Ley 5/1999, de 29 de junio, de prevención y lucha contra incendios forestales en Andalucía.
- Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía.
- Acuerdo de Consejo de Gobierno de 27 de marzo de 2001, por el que se aprueba la formulación del documento de adecuación del Plan Forestal Andaluz a las nuevas orientaciones y directrices en materia de desarrollo forestal y de política ambiental para el período 2002-2006.

Flora y fauna silvestre

a) Del Estado.

- Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad
- Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establece medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.
- Real Decreto 1193/1998, de 12 de junio, por el que se modifica el Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la flora u fauna silvestres.

b) De la Comunidad Autónoma.

- Ley 8/2003, de 28 de octubre, de la flora y fauna silvestres.
- Decreto 104/1994, de 10 de mayo, por el que se aprueba el Catálogo Andaluz de Flora Silvestre Amenazada.

Espacios Naturales Protegidos

a) Del Estado

- Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
- Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestres.

Documento de Diagnóstico

Documento de Avance

Aprobación Inicial

Aprobación



DIPUTACIÓN DE SEVILLA
ÁREA DE COHESIÓN TERRITORIAL

T10

Página 33 de 82

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DJBHZRFKCHQAO4HBK4	Fecha	17/09/2024 13:15:17
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DJBHZRFKCHQAO4HBK4	Página	33/82





PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

LA RODA DE ANDALUCÍA

FASE III-DO. DE AVANCE / DOC. URBANÍSTICO-A. MEMORIA INFORMATIVA Y DESCRIPTIVA

b) De la Comunidad Autónoma

- Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección.
- Ley 2/1995, de 1 de junio, sobre modificación de la Ley 2/89, de 18 de julio, por la que se aprueba el inventario de espacios naturales protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección.
- Ley 6/1996, de 18 de julio, relativa a la modificación del art. 20 de la Ley 2/89, de 18 de julio, por la que se prueba el inventario de espacios naturales protegidos de Andalucía.
- Orden de 2 de diciembre de 1998, por la que se establecen normas y prescripciones para la señalización en los espacios naturales protegidos de Andalucía, en general y del uso público en ellos, en particular.
- Orden de 13 de julio de 1999, por la que se regulan las acampadas para la realización de actividades de educación ambiental en espacios naturales protegidos.

Minas

a) Del Estado

- Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas.
- Ley 54/1980, de 5 de noviembre, de modificación de la Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas.
- Real Decreto 975/2009, de 12 de junio, sobre gestión de los residuos de las industrias extractivas y de protección y rehabilitación del espacio afectado por actividades mineras.

4.5.1.2. Protección ambiental

Vertidos y tratamiento de aguas residuales

a) Del Estado

- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
- Real Decreto 927/1988, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de los Títulos I y II de la Ley de Aguas.
- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.
- Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto- Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.

b) De la Comunidad Autónoma

- Resolución de 13 de marzo de 2023, de la Dirección General de Recursos Hídricos, por la que se aprueban el Plan Anual de Inspección de Vertidos y el Programa Anual de Inspecciones de

Documento de Diagnóstico

Documento de Avance

Aprobación Inicial

Aprobación



DIPUTACIÓN DE SEVILLA
ÁREA DE COHESIÓN TERRITORIAL

T10

Página 34 de 82

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DJBHXRFKCHQAO4HBK4	Fecha	17/09/2024 13:15:17
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DJBHXRFKCHQAO4HBK4	Página	34/82





PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

LA RODA DE ANDALUCÍA

FASE III-DO. DE AVANCE / DOC. URBANÍSTICO-A. MEMORIA INFORMATIVA Y DESCRIPTIVA

Vertidos al Dominio Público Hidráulico Intracomunitario y al Dominio Público Marítimo-Terrestre
Andaluz para el año 2023.

Residuos sólidos

a) Del Estado.

- Real Decreto 1055/2022, de 27 de diciembre, de envases y residuos de envases.
- Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular.
- Real Decreto 1378/1999, de 27 de agosto, por el que se establecen medidas para la eliminación y gestión de los policlorobifenilos, policloroterfelinos y aparatos que los contengan.
- Real Decreto 646/2020, de 7 de julio, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero.

b) De la Comunidad Autónoma.

- Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía.
- Decreto 218/1999, por el que se aprueba el Plan Director Territorial de Gestión de Residuos Urbanos.
- Decreto 104/2000, de 21 de marzo, por el que se regulan las autorizaciones administrativas de las actividades de valoración y eliminación de residuos y la gestión de residuos plásticos agrícolas.

c) Del municipio.

- Ordenanza cuidado limpieza y vallado de solares y parcelas en los terrenos urbanos.

Residuos tóxicos y peligrosos

a) Del Estado

- Real Decreto 106/2008, de 1 de febrero, sobre pilas y acumuladores y la gestión ambiental de sus residuos.
- Real Decreto 952/1997, de 20 de junio de 1997, por el que se modifica el Decreto 833/1988, de 20 de julio de 1988.
- Real Decreto 815/2013, de 18 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de emisiones industriales y de desarrollo de la Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación.
- Orden de 13 de junio de 1990 por la que se modifica el apartado decimosexto-2 y el Anexo II de la Orden de 28 de febrero de 1989.

b) De la Comunidad Autónoma

- Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía.

Documento de Diagnóstico

Documento de Avance

Aprobación Inicial

Aprobación



DIPUTACIÓN DE SEVILLA
ÁREA DE COHESIÓN TERRITORIAL

T16

Página 35 de 82

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DJBHZXRFKCHQAO4HBK4	Fecha	17/09/2024 13:15:17
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DJBHZXRFKCHQAO4HBK4	Página	35/82





PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

LA RODA DE ANDALUCÍA

FASE III-DO. DE AVANCE / DOC. URBANÍSTICO-A. MEMORIA INFORMATIVA Y DESCRIPTIVA

- Decreto 134/1998, de 23 de junio, por el que se aprueba el Plan Director de Gestión de Residuos Peligrosos.
- Real Decreto 1311/2012, de 14 de septiembre, por el que se establece el marco de actuación para conseguir un uso sostenible de los productos fitosanitarios.

Actividades agrícolas

a) Del Estado

- Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de Explotaciones Agrarias.
- Real Decreto 4/2001, de 12 de enero, por el que se establece un régimen de ayudas a la utilización de métodos de producción agraria compatibles con el medio ambiente
- Decreto 118/1973, de 12 de enero, por el que se aprueba la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario.

b) De la Comunidad Autónoma

- Ley 8/1984, de 3 de Julio, Reforma Agraria en Andalucía.
- Decreto 226/1995, de 26 de septiembre, por el que se aprueban medidas de ejecución del Plan de Desarrollo Rural de Andalucía.
- Resolución de 4 de noviembre de 1996, de la Dirección General de Desarrollo Rural y Actuaciones Estructurales, por la que se determinan provisionalmente las unidades mínimas de cultivo en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Calidad del aire

a) Del Estado.

- Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera
- Decreto 2414/ 1961, de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.
- Decreto 833/1975, de 6 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 38/1972, de 22 de diciembre, de protección de medio ambiente atmosférico

b) De la Comunidad Autónoma.

- Decreto 239/2011, de 12 de julio, por el que se regula la calidad del medio ambiente atmosférico y se crea el Registro de Sistemas de Evaluación de la Calidad del Aire en Andalucía
- Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

4.5.1.3. Infraestructuras

Carreteras

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DJBHZXRFKCHQAO4HBK4	Fecha	17/09/2024 13:15:17
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DJBHZXRFKCHQAO4HBK4	Página	36/82





PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

LA RODA DE ANDALUCÍA

FASE III-DO. DE AVANCE / DOC. URBANÍSTICO-A. MEMORIA INFORMATIVA Y DESCRIPTIVA

a) Del Estado.

- Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras
- Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.
- Real Decreto 1911/1997, de 19 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento General de Carreteras.
- Real Decreto 597/1999, de 16 de abril, por el que se modifica el Reglamento General de Carreteras.

b) De la Comunidad Autónoma.

-Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía.

Líneas eléctricas

a) Del Estado.

- Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico.
- Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09.

b) De la Comunidad Autónoma.

- Real Decreto 1432/2008, de 29 de agosto, por el que se establecen medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en líneas eléctricas de alta tensión.
- Resolución de 26 de julio de 2021, de la Dirección General de Medio Natural, Biodiversidad y Espacios Protegidos, por la que se habilita plazo a los titulares de líneas eléctricas aéreas de alta tensión que no se ajustan a las prescripciones técnicas establecidas en el Real Decreto 1432/2008, de 29 de agosto, por el que se establecen medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y electrocución en líneas eléctricas de alta tensión, que no hayan sido incluidos en los anexos de anteriores resoluciones de esta Dirección General, para que notifiquen dicha circunstancia.

4.5.1.4. Bienes protegidos

Vías pecuarias

a) Del Estado.

- Ley 3/1995, de 23 de marzo de Vías Pecuarias

b) De la Comunidad Autónoma.

Documento de Diagnóstico

Documento de Avance

Aprobación Inicial

Aprobación



DIPUTACIÓN DE SEVILLA
ÁREA DE COHESIÓN TERRITORIAL

T10

Página 37 de 82

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DJBHZXRFKCHQAO4HBK4	Fecha	17/09/2024 13:15:17
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DJBHZXRFKCHQAO4HBK4	Página	37/82





PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL
LA RODA DE ANDALUCÍA
FASE III-DO. DE AVANCE / DOC. URBANÍSTICO-A. MEMORIA INFORMATIVA Y DESCRIPTIVA

- Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Acuerdo de 27 de marzo de 2001, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Plan para la Recuperación y Ordenación de la Red de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Patrimonio histórico

a) Del Estado.

- Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.
- Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, de desarrollo parcial de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español

b) De la Comunidad Autónoma.

- Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía
- Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía (Decreto 19/1995, de 7 de febrero).

4.5.1.5. Ordenación del territorio y planificación física

a) Del Estado

- 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.
- Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana

b) De la Comunidad Autónoma.

- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía
- Decreto 267/2009, de 9 de junio, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla.

4.5.1.6. Prevención ambiental y corrección de impactos

a) Del Estado

- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
- Real Decreto Legislativo 1/2016, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de prevención y control integrados de la contaminación.

b) De la Comunidad Autónoma

- Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

Documento de Diagnóstico	Documento de Avance	Aprobación Inicial	Aprobación
--------------------------	---------------------	--------------------	------------



DIPUTACIÓN DE SEVILLA
ÁREA DE COHESIÓN TERRITORIAL



Página 38 de 82

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DJBHXRFKCHQAO4HBK4	Fecha	17/09/2024 13:15:17
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DJBHXRFKCHQAO4HBK4	Página	38/82



**PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL****LA RODA DE ANDALUCÍA****FASE III-DO. DE AVANCE / DOC. URBANÍSTICO-A. MEMORIA INFORMATIVA Y DESCRIPTIVA**

- Decreto 292/1995, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental.
- Decreto 297/1995, de 19 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Calificación Ambiental.
- Resolución de 1 de marzo de 2022, de la Dirección General de Calidad Ambiental y Cambio Climático, por la que se aprueba el Programa Integral de Inspección en materia de calidad ambiental en Andalucía para el año 2022
- Resolución de 25 de enero de 2013, de la Dirección General de Prevención, Calidad Ambiental y Cambio Climático, por la que se aprueban los Planes Sectoriales de Inspecciones Medioambientales para 2013.

4.5.2. Usos y afecciones del territorio**4.5.2.1. Usos del suelo**

Se han clasificado los usos del suelo en el área de estudio en base a lo establecido por el Sistema de Información de Ocupación del Suelo en España (SIOSE) a partir de la base de datos de ocupación del suelo disponible para la REDIAM, año 2020.

De la reclasificación de los usos del suelo para la zona de estudio obtenemos 8 unidades o usos del suelo representativos. Estos usos del suelo son: cultivos, infraestructuras agrícolas, infraestructuras de transporte, infraestructuras hidráulicas, infraestructuras mineras, pastizal-matorral, tejido urbano, zonas industriales.

Como se observa en el plano de usos del suelo de La Roda de Andalucía utilizado para el análisis, el uso principal es el de cultivos, abarcando la mayor parte del municipio con un porcentaje de ocupación del 90,37 %. Posteriormente le sigue las infraestructuras de transporte con un 3,87 % de ocupación en el municipio.

Destacan a simple vista las zonas industriales y las infraestructuras agrícolas entre las áreas de cultivo.

Se distinguen, en menor porcentaje de ocupación, usos como las infraestructuras hidráulicas, infraestructuras mineras o pastizal-matorral.

Documento de Diagnóstico

Documento de Avance

Aprobación Inicial

Aprobación

**DIPUTACIÓN DE SEVILLA**
ÁREA DE COHESIÓN TERRITORIAL**T10**

Página 39 de 82

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DJBHZXRFKCHQAO4HBK4	Fecha	17/09/2024 13:15:17
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DJBHZXRFKCHQAO4HBK4	Página	39/82



PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

LA RODA DE ANDALUCÍA

FASE III-DO. DE AVANCE / DOC. URBANÍSTICO-A. MEMORIA INFORMATIVA Y DESCRIPTIVA

- Cañada Real de Sevilla a Granada: la Cañada, visualizada en el tercio superior del término municipal, en dirección este-oeste, cruza la Vereda de Ecija, la de Puente Genil y la de la Ermita de los Llanos.
- Vereda de Écija: al oeste de la Vereda de Puente Genil, se sitúa junto al extremo superior oeste del término municipal y sigue la dirección norte-sur terminando en el núcleo urbano.
- Vereda de la Roda de Andalucía a Sierra de Yeguas: parte del núcleo de población con dirección este- suroeste, cruzando con la Vereda del Ventorrillo del Chacho a Fuente de Piedra y Antequera, y con la Vereda de Estepa a Antequera.
- Vereda de Estepa a Antequera: cruza con disposición norte-sur el municipio en su extremo oeste.
- Vereda del Ventorrillo del Chacho a Fuente de Piedra y Antequera: cruza diagonalmente el municipio en su área centro-oeste. (En la transcripción del proyecto de clasificación se establece como Vereda del Ventorrillo del Charco a Fuente de Piedra y Antequera, pero en el documento original se establece como Vereda del Ventorrillo del Chacho a Fuente de Piedra y Antequera.
- Vereda de la Ermita de los Llanos: con disposición sur-norte, parte del núcleo de población en dirección noreste dentro del municipio.
- Vereda de Campillos y Ronda: ubicada con dirección norte-sur en el área sur del término municipal.
- Vereda de Puente Genil: al igual que la Vereda de Écija, con disposición sur-norte, parte del núcleo de población en dirección norte dentro del municipio
- Vereda Vieja de Sevilla: esta vereda linda con el perímetro del término municipal con orientación sur-noreste en la zona sureste del municipio.
- Vereda de Marbella: parte del núcleo poblacional en dirección sur.
- Vereda de Fuente de las Erillas a Alameda: parte del núcleo poblacional en su área noreste en dirección este.

VÍA PECUARIA	DESLINDADA
Cañada Real de Sevilla a Granada	No
Vereda de Écija	Sí
Vereda de la Roda de Andalucía a Sierra de Yeguas	No
Vereda de Estepa a Antequera	No
Vereda del Ventorrillo del Chacho a Fuente de Piedra y Antequera	No
Vereda de la Ermita de los Llanos	No
Vereda de Campillos y Ronda	No
Vereda de Puente Genil	No
Vereda Vieja de Sevilla	No
Vereda de Marbella	No
Vereda de Fuente de las Erillas a Alameda	No

Documento de Diagnóstico

Documento de Avance

Aprobación Inicial

Aprobación



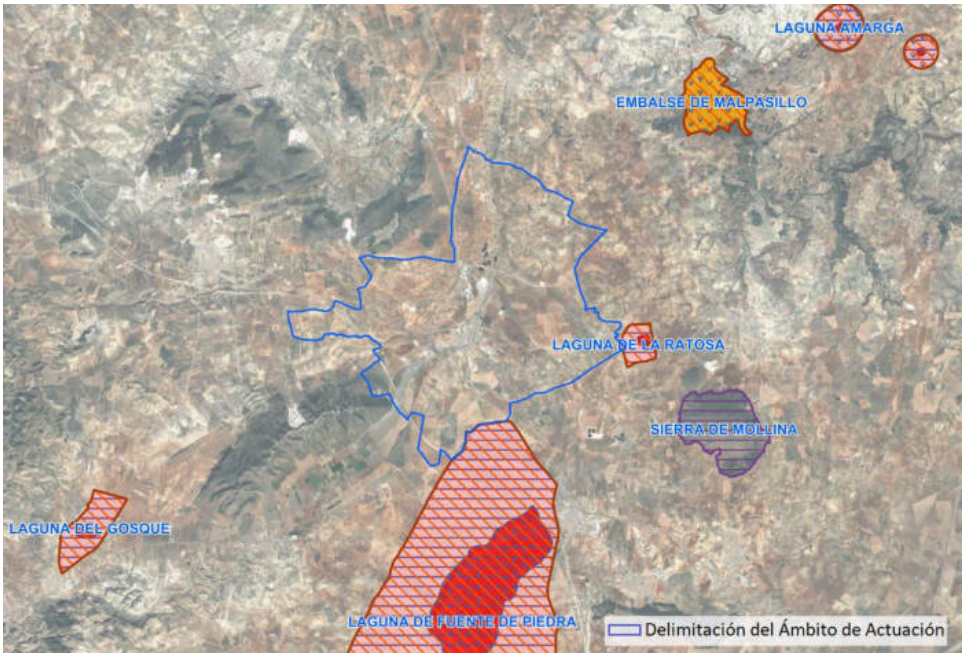
DIPUTACIÓN DE SEVILLA
ÁREA DE COHESIÓN TERRITORIAL

T10

Página 41 de 82

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DJBHZRFXKCHQAO4HBK4	Fecha	17/09/2024 13:15:17
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DJBHZRFXKCHQAO4HBK4	Página	41/82





Legenda RENPA de los elementos colindantes con La Roda de Andalucía

	ZEC		Reserva Natural
	ZEPA		Zona de Protección de la Reserva Natural
	Humedales incluidos en Lista Ramsar		Paraje Natural

Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía. Fuente: RENPA. Elaboración propia

Asimismo, los datos espaciales obtenidos de la sección del patrimonio del DERA complementan la información anteriormente presentada, mostrándose a continuación las zonas o áreas de especial protección:

- Entre otras, las más próximas al municipio de la Roda de Andalucía son:
 - Sierra Becerrero
 - Sierra de los Caballos
 - Regadíos de Navahermosa
 - Laguna de Fuente Piedra
 - Sierra de Molina y la Camorra
 - Laguna de la Ratosa
 - Río Genil

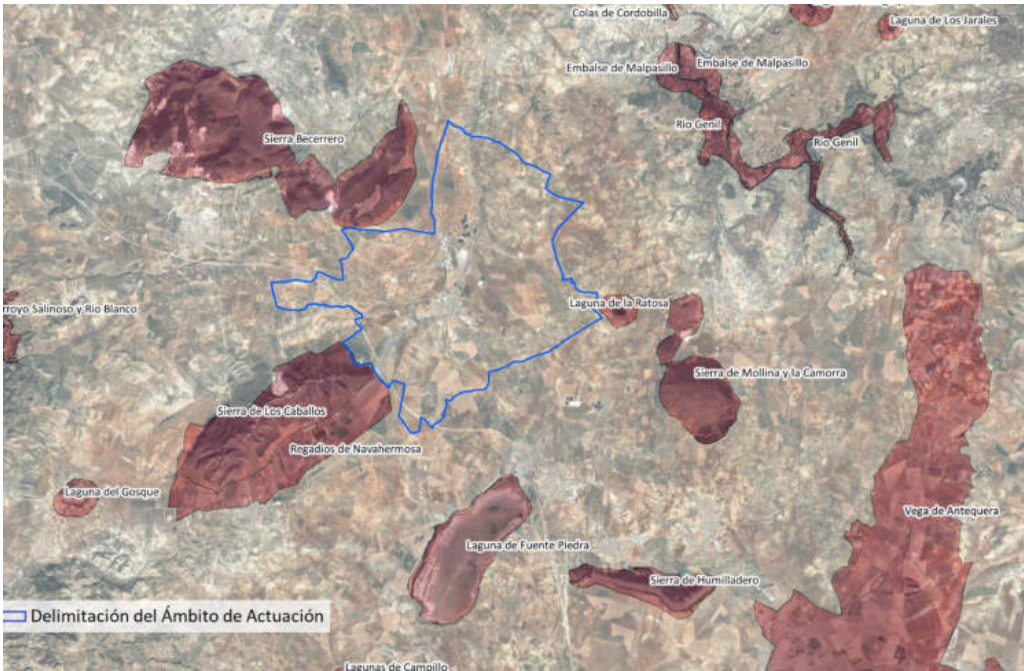
Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DJBHZRFKCHQAO4HBK4	Fecha	17/09/2024 13:15:17
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DJBHZRFKCHQAO4HBK4	Página	43/82



PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

LA RODA DE ANDALUCÍA

FASE III-DO. DE AVANCE / DOC. URBANÍSTICO-A. MEMORIA INFORMATIVA Y DESCRIPTIVA



Áreas de especial protección. Fuente: DERA. Elaboración propia

4.5.2.4. Montes Públicos

No se observan montes de utilidad pública – MUP – dentro del término municipal. En el plano presentado anteriormente, “Áreas de especial protección”, se observan los montes colindantes al municipio, siendo estos:

- Sierra de Gilena (en Sierra del Becerro)
- Peñuelas o Navahermosa (en Sierra de los Caballos y Regadíos de Navahermosa)
- Laguna de Fuente de Piedra
- La Sierra (en Sierra de Humilladero)
- La Camorra (en Sierra de Molina y Camorra)
- Dehesa de Palenciana

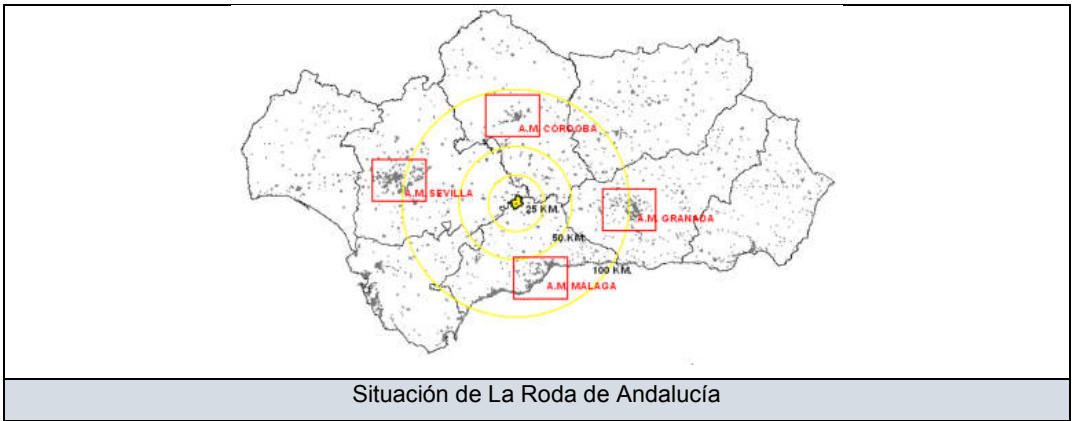
Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DJBHZXRFKCHQAO4HBK4	Fecha	17/09/2024 13:15:17
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DJBHZXRFKCHQAO4HBK4	Página	44/82



5. DESCRIPCIÓN DEL MUNICIPIO Y DE SUS ASENTAMIENTOS DE POBLACIÓN

5.1. Introducción

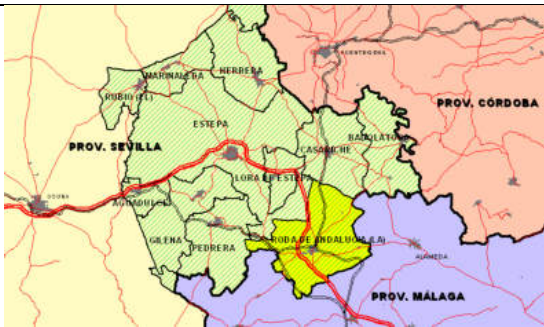
La **Roda de Andalucía** se ubica en la **Sierra-Sur** de Sevilla, en el extremo suroccidental de la provincia, en plena zona de confluencia administrativa entre las provincias de Córdoba, Málaga y Sevilla. El término municipal abarca unos 76,66 Km2 que limitan con los municipios sevillanos de **Pedrerá, Estepa y Casariche** y los malagueños de Sierra de **Yeguas, Fuente de Piedra, Humilladero y Alameda**. La cabecera municipal se sitúa a 123 Km. de Sevilla, 70 de Málaga, 75 de Córdoba y 130 de Granada, una centralidad que le confiere dentro de la comunidad autónoma una situación privilegiada en cuanto a las comunicaciones.



A escala comarcal, La Roda de Andalucía se integra funcionalmente en un ámbito con organización centralizada en torno a Estepa en el que se incluyen también Lora de Estepa, Gilena y Pedrerá, municipios que en conjunto se extienden sobre 398 Km2 y contaban, según el padrón de 2004, con 26.012 habitantes, el 1,45% de la población provincial. Estos municipios conforman supramunicipalmente la mancomunidad de la Comarca de Estepa en la que se incluyen también Aguadulce, Badolatosa, Casariche, Herrera y El Rubio. Estos 10 municipios se engloban junto con Marinaleda en la comarca de Estepa, sumando 48.962 habitantes según el padrón de 2004.

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DJBHXRFKCHQAO4HBK4	Fecha	17/09/2024 13:15:17
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DJBHXRFKCHQAO4HBK4	Página	45/82



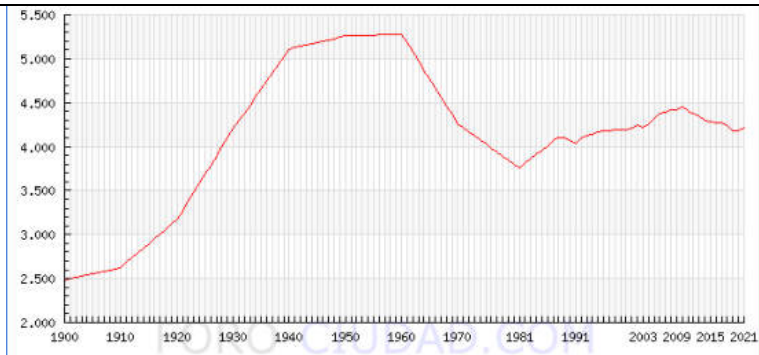


Situación de La Roda de Andalucía

5.2. Análisis de los condicionantes socioeconómicos del municipio

5.2.1. Estructura demográfica

La población actual es de más de 4.230 habitantes. Como se puede apreciar en el gráfico, la ciudad experimentó un pico entre los años 40 y 60 del pasado siglo hasta alcanzar una población unos 5.300 habitantes. Posteriormente, en la década de los 80 se produjo un gran descenso, unos 2.000 habitantes, regresando a niveles de la década de los 30. Sin embargo, este número volvió a aumentar con la entrada del siglo XXI manteniéndose constante en el arco de 4.000 y 4.500 personas hasta la 2022.



Evolución del número de habitantes de La Roda de Andalucía

Tras realizar un análisis comparativo del número de habitantes de cada uno de los municipios que conforman la provincia de Sevilla, se constata que esta se distribuye en 106 municipios de los cuales 35 tienen una población inferior a La Roda de Andalucía, desde los 290 hasta los 3.984 habitantes para



Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DJBHXRFKCHQAO4HBK4	Fecha	17/09/2024 13:15:17
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DJBHXRFKCHQAO4HBK4	Página	46/82



PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

LA RODA DE ANDALUCÍA

FASE III-DO. DE AVANCE / DOC. URBANÍSTICO-A. MEMORIA INFORMATIVA Y DESCRIPTIVA

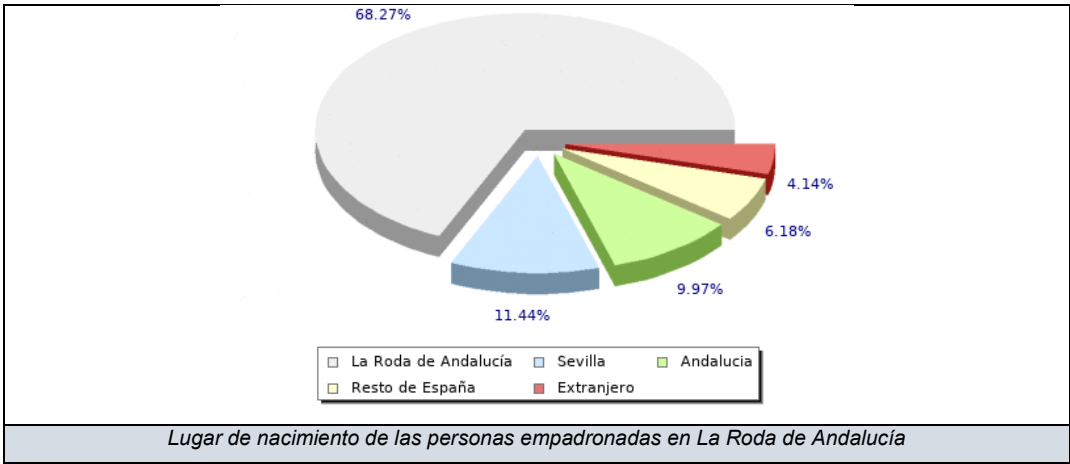
el año 2022. Así pues, el total de municipios con una población mayor a La Roda de Andalucía es de 70, yendo desde los 4.233 hasta los 681.998 habitantes.

De estos 72 municipios con mayor número de habitantes, 36 se encuentran entre los 10.000 y los 75.917 habitantes. Solo los municipios de Dos Hermanas y Sevilla capital superan notablemente su población en 137.561 y 681.998, respectivamente.

Se muestra a continuación un gráfico de evolución de los habitantes en el término municipal desde el año 2012 hasta el 2022. En él se aprecian un ligero descenso de población desde 2012 hasta 2020, teniendo un ligero repunte hasta 2022.

2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
4.381	4.351	4.297	4.282	4.278	4.277	4.243	4.183	4.175	4.223	4.230
Tabla 1: Evolución de la población en La Roda de Andalucía (2012-2022). Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA). Fuente: Elaboración propia.										

Según los datos publicados por el INE procedentes del padrón municipal de 2021 el 68.27% (2.883) de los habitantes empadronados en el municipio de La Roda de Andalucía han nacido en dicho municipio, el 27.59% han emigrado a La Roda de Andalucía desde diferentes lugares de España, el 11.44% (483) desde otros municipios de la provincia de Sevilla, el 9.97% (421) desde otras provincias de la comunidad de Andalucía, el 6.18% (261) desde otras comunidades autónomas y el 4.14% (175) han emigrado a La Roda de Andalucía desde otros países.





PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

LA RODA DE ANDALUCÍA

FASE III-DO. DE AVANCE / DOC. URBANÍSTICO-A. MEMORIA INFORMATIVA Y DESCRIPTIVA

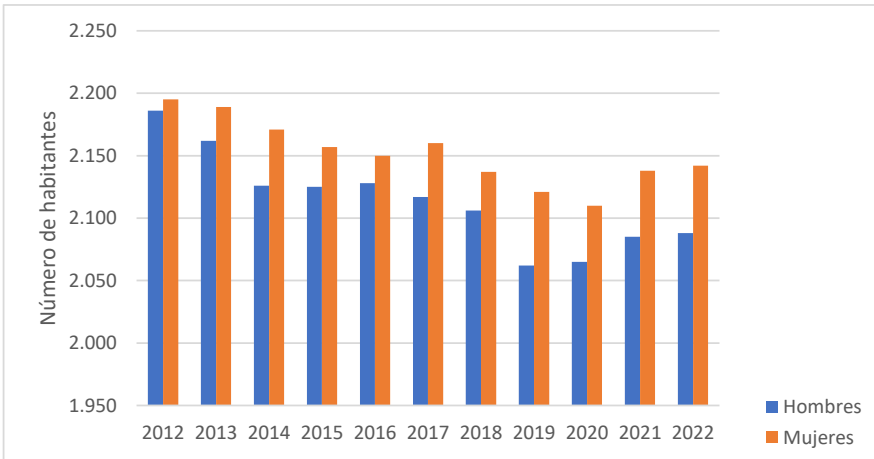
Atendiendo a los siguientes gráficos, el primero muestra la evolución de la población por sexos mientras que el segundo, muestra la distribución por sexos y grandes grupos de edad. En el primero de ellos, podemos observar que, de la totalidad de la población residente en 2022 en el municipio, el 49,36% corresponde a hombres, y el 50,64% a mujeres, por lo que se puede destacar que la *sex ratio*, por lo general, es equilibrada. A pesar de ello se observa cómo la población femenina ha destacado por encima de la masculina desde 2012 hasta 2022.

A la hora de hablar de la estructura poblacional, el segundo de ellos presenta una gráfica de la distribución de la población por sexos y grandes grupos de edad elaborada a partir de los datos disponibles en el Instituto Nacional de Estadística (INE) a 1 de enero de 2022. Si se tienen en cuenta los grandes grupos de edad, se puede apreciar una predominancia de la población adulta comprendida entre los 40-49 años con 634 habitantes, seguida de la población adulta comprendida entre los 50-59 años con 653 habitantes.

El mayor equilibrio entre sexos se alcanza entre los 60-69 años, con 506 habitantes, sin diferencias entre hombres y mujeres (253 cada uno). El menor peso lo tiene el grupo de 80 años o más con 228 habitantes, seguido del grupo entre 70-79 años con un total de 335 habitantes.

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Hombres	2.186	2.162	2.126	2.125	2.128	2.117	2.106	2.062	2.065	2.085	2.088
Mujeres	2.195	2.189	2.171	2.157	2.150	2.160	2.137	2.121	2.110	2.138	2.142

Tabla 2: Evolución de la población por sexos en el municipio de La Roda de Andalucía (2012-2022). Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA). Fuente: Elaboración propia.

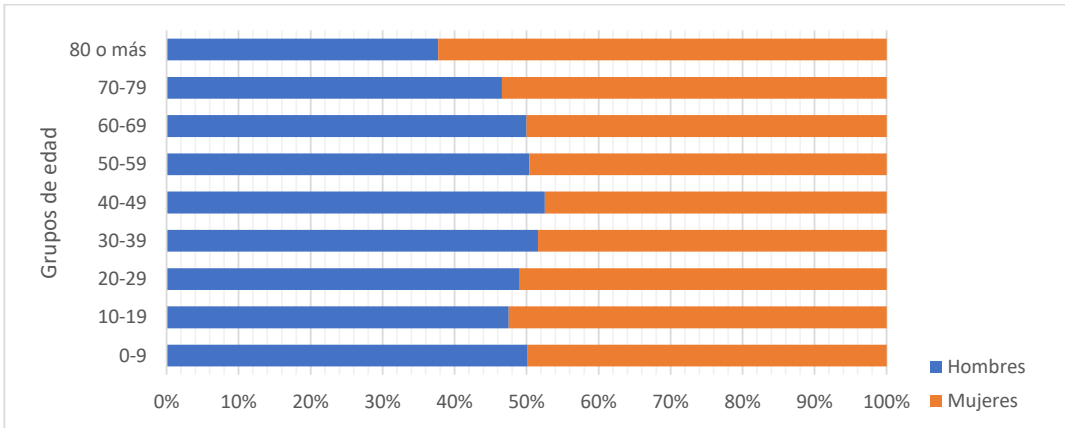


Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DJBHXRFKCHQAO4HBK4	Fecha	17/09/2024 13:15:17
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DJBHXRFKCHQAO4HBK4	Página	48/82





PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL
LA RODA DE ANDALUCÍA
FASE III-DO. DE AVANCE / DOC. URBANÍSTICO-A. MEMORIA INFORMATIVA Y
DESCRIPTIVA



	0-9	10-19	20-29	30-39	40-49	50-59	60-69	70-79	80 o más
Hombres	195	210	232	294	333	329	253	156	86
Mujeres	194	232	241	276	301	324	253	179	142
Total	389	442	473	570	634	653	506	335	228

Tabla 3: Población por sexos y grandes grupos de edad en el año 2021 en La Roda de Andalucía. Fuente: Instituto Nacional de Estadística – INE. Fuente. Elaboración propia.

5.2.2. Actividad económica

5.2.2.1. Sector primario

La superficie de cultivos en el municipio de La Roda de Andalucía, según datos disponibles en el IECA (2021), presenta una superficie de cultivos herbáceos de 647 hectáreas, donde destaca como principal cultivo herbáceo de secano el cereal, con una ocupación aproximada de 329 hectáreas, y como cultivo herbáceo de regadío el trigo con unas 104 hectáreas.

En cuanto a los cultivos leñosos estos ocupan una superficie de unas 6.047 hectáreas dentro del municipio. Dentro de los cultivos leñosos, el principal cultivo leñoso de regadío es el olivar de aceituna de aceite con una superficie 918 hectáreas. Por su parte, el principal cultivo leñoso de secano es también el olivar de aceituna de aceite con unas 5.124 hectáreas.

5.2.2.2. Actividades empresariales (sector servicios):

Dentro de las actividades empresariales o actividades económicas, como se observa en la tabla y el gráfico que se muestran a continuación, el sector dedicado a agricultura, ganadería, silvicultura y pesca es el que presenta una mayor cantidad de actividades, 148, seguido del de comercio al por mayor y por menor con 111. Otros sectores que también destacan en el municipio son la industria manufacturera, la construcción y la hostelería.



Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DJBHXRFKCHQAO4HBK4	Fecha	17/09/2024 13:15:17
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DJBHXRFKCHQAO4HBK4	Página	49/82





PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

LA RODA DE ANDALUCÍA

FASE III-DO. DE AVANCE / DOC. URBANÍSTICO-A. MEMORIA INFORMATIVA Y
DESCRIPTIVA

Actividad económica. Año 2021	Sección	Número
Agricultura, ganadería, silvicultura y pesca	sección A	148
Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos de motor y motocicletas	sección G	111
Industria manufacturera	sección C	65
Construcción	sección F	27
Hostelería	sección I	26
Tabla 4: Actividades económicas, 2021. Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA). Elaboración propia.		

Porcentaje de desarrollo de las actividades económicas. Fuente: elaboración propia.

Si se pone el foco sobre el tamaño empresarial, del total de establecimientos registrados en el año 2021, que fue de 488 según los datos del IECA, el número de asalariados por establecimiento fue el siguiente:

NÚMERO DE ESTABLECIMIENTOS			
Sin asalariados	Hasta 5 asalariados	Entre 6 y 19 asalariados	20 o más asalariados
231	164	82	11
TOTAL ESTABLECIMIENTOS		488	
Tabla 5: Establecimientos registrados y número de asalariados en el año 2021. Fuente: IECA. Elaboración propia.			

Entre otros indicadores económicos o actividades empresariales se encuentran:

- Oficinas de entidades de crédito (2022): 3
- Consumo de energía eléctrica (MWh) (Endesa - 2022): 36.670
- Consumo de energía eléctrica residencial (MWh) (Endesa - 2022): 5.620

En lo referente a transportes:

- Vehículos turismos (2022): 2.415
- Autorizaciones de transporte, taxis (2017): 3
- Autorizaciones de transporte, mercancías (2017): 66
- Autorizaciones de transporte, viajeros (2017): 3
- Vehículos matriculados (2021): 56
- Vehículos turismos matriculados (2021): 25

Por último, respecto al turismo, para el año 2022 no constan establecimientos registrados.

Documento de Diagnóstico

Documento de Avance

Aprobación Inicial

Aprobación

DIPUTACIÓN DE SEVILLA
ÁREA DE COHESIÓN TERRITORIAL

T10

Página 50 de 82

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DJBHXRFKCHQAO4HBK4	Fecha	17/09/2024 13:15:17
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DJBHXRFKCHQAO4HBK4	Página	50/82





PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

LA RODA DE ANDALUCÍA

FASE III-DO. DE AVANCE / DOC. URBANÍSTICO-A. MEMORIA INFORMATIVA Y DESCRIPTIVA

5.2.2.3. Ocupación y desempleo

Según los datos publicados por el SEPE en el mes de octubre de 2023, el número de parados descendió con respecto al mes de septiembre, en 19 personas.

El número total de parados en octubre es de 262, de los cuales 92 son hombres y 170 mujeres.

Las personas mayores de 45 años, con 132 parados, supone el grupo de edad más afectado por el paro, seguido del grupo de población entre los 25-44 años con un total de parados de 95. El grupo menos numeroso son los menores de 25 años con 35 parados.

Por sectores vemos que en el sector servicios es donde mayor número de parados existe en el municipio con 117 personas, seguido de la construcción con 59 parados, la agricultura con 38, la industria con 37 y las personas sin empleo anterior 11.

Paro registrado en octubre de 2023	
Total	262
Hombres	92
Mujeres	170
Menores de 25 años:	35
Hombres	16
Mujeres	19
Entre 25 y 44 años:	95
Hombres	34
Mujeres	61
Mayores de 45 años:	132
Hombres	42
Mujeres	90
Sector:	
Agricultura	38
Industria	37
Construcción	59
Servicios	117
Sin empleo anterior	11

Tabla 7: Desempleo en La Roda de Andalucía, octubre 2023. Fuente: Datos estadísticos de paro registrado y contratos por municipios del SEPE.

5.3. Análisis del asentamiento urbano

Habiendo desarrollado en los apartados anteriores las principales características socioeconómicas de La Roda de Andalucía, se presenta a continuación un análisis detallado de su asentamiento urbano incidiendo previamente en sus particularidades históricas.

Documento de Diagnóstico

Documento de Avance

Aprobación Inicial

Aprobación



DIPUTACIÓN DE SEVILLA
ÁREA DE COHESIÓN TERRITORIAL

T10

Página 51 de 82

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DJBHXRFKCHQAO4HBK4	Fecha	17/09/2024 13:15:17
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DJBHXRFKCHQAO4HBK4	Página	51/82





5.3.1. Situación y contexto histórico

La Roda de Andalucía es un municipio perteneciente a la provincia de Sevilla, localizado al sur-este del municipio de Sevilla, a 123 km de la misma, en la Campiña Sevillana. Tiene una extensión de 76,66 km², dentro de un perímetro de unos 52.054,55 metros.

El municipio se encuentra a una altura de unos 403 m.s.n.m. El total de población para el año 2022 es de 4.230 habitantes. **El núcleo de población principal es el de La Roda de Andalucía** ubicado en el centro del término municipal. Además, cuenta con otros dos pequeños núcleos de población, Los Perenos al noreste y Los Pérez al este, con 38 y 66 habitantes respectivamente.

La **historia del municipio se remonta a tiempos íberos**, algunos autores vinculan el origen de La Roda de Andalucía con el poblado íbero de Uracao, otros la relacionan en época romana con Carruca, donde se han hallado utensilios de la guerra civil entre los generales Julio César y Pompeyo, en el contexto de la Batalla de Munda (45 a. C.). D

Fue un lugar de frontera entre los reinos de Sevilla y Granada cuando se disgregó la unidad islámica, al localizarse en zona fronteriza, al parecer, recibió el nombre de Robda o Al Roa en alusión al portazgo aduanero entre ambos reinos musulmanes. La reconquista castellana se produjo hacia 1251 por las huestes del rey Fernando III. En 1262 los nazaries ocuparon la localidad que fue recuperada por el rey Alfonso X el Sabio al año siguiente. Este monarca entregó en 1267 la villa, a la orden militar de Santiago. En 1559 la localidad rodeña junto con toda la comarca ostipense fue entregada a la casa Centurión, creándose el marquesado de Estepa hasta el siglo XIX.

Ser el centro geográfico de una comunidad brindó en 1865 a esta localidad su gran oportunidad, al convertirse en un importante nudo ferroviario que conectaba Córdoba con Málaga y con un ramal a Sevilla.

Desde 1916 se denomina a La Roda "de Andalucía" para distinguirla de otras Rodas existentes en España.

El despegue económico del municipio a partir de los 50, y potenciado en la década de los 80 y 90, hace que, hoy día, goce de una situación privilegiada gracias a su espíritu emprendedor. El olivar, la agroindustria y el desarrollo ferroviario lo han convertido en una locomotora de la comarca.



Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DJBHZXRFKCHQAO4HBK4	Fecha	17/09/2024 13:15:17
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DJBHZXRFKCHQAO4HBK4	Página	52/82





PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL
LA RODA DE ANDALUCÍA
FASE III-DO. DE AVANCE / DOC. URBANÍSTICO-A. MEMORIA INFORMATIVA Y
DESCRIPTIVA

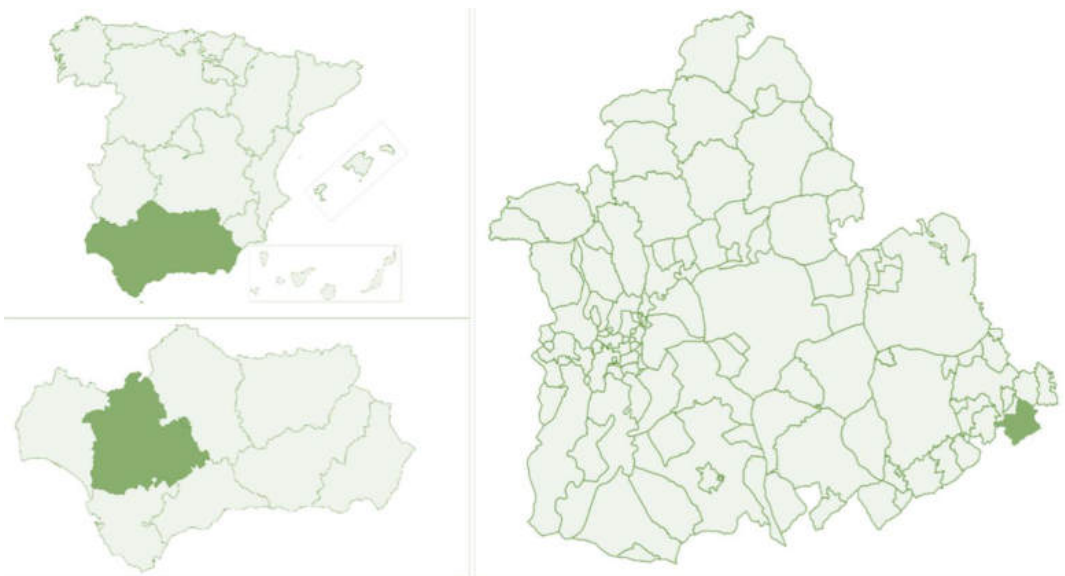


Ilustración 1. Localización escalár del término municipal de La Roda de Andalucía. Fuente: elaboración propia.

5.3.2. Núcleos de población

La Roda de Andalucía es el **núcleo principal poblacional del término municipal**. En las inmediaciones del término municipal se localizan sierras más o menos aisladas que dan lugar a una suave orografía donde dominan las llanadas de manera que prácticamente en todo el suelo municipal. El río Yeguas, principal arteria fluvial, atraviesa el término municipal por su centro de sur a norte, flanqueando el casco urbano para desembocar al río Genil en Puente Genil.

Territorialmente, a grandes rasgos, la posición de La Roda de Andalucía se beneficia de una alta accesibilidad por carretera y por ferrocarril, situándose en un lugar equidistante de las zonas más dinámicas de Andalucía. Por este término discurre la autovía Sevilla-Granada, A-92, con tres nudos de acceso al municipio. Las líneas ferroviarias Córdoba-Málaga y Sevilla-Granada, atraviesan el municipio, relacionándose en la estación de La Roda de Andalucía.

Los sucesivos planeamientos desde las NNSS del 2004 han ido buscando dotar, al menos de legitimidad, a esos crecimientos que ya nada tienen que ver con la delimitación del suelo urbano de esas Normas. No obstante, la Adaptación no era el instrumento adecuado para dar cobertura a esos crecimientos, nos encontramos con una prioridad del futuro Plan en ese aspecto.

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DJBHZXRFKCHQAO4HBK4	Fecha	17/09/2024 13:15:17
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DJBHZXRFKCHQAO4HBK4	Página	53/82



5.3.3. Análisis de la estructura urbana

El origen del núcleo urbano se remonta a la época ibérica. El asentamiento de La Roda de Andalucía hay que buscarlo próximo al meandro que marca el río Yeguas entre los pasos de carreteras a Málaga y a Alameda, es en este sitio, entre las cotas 400 y 405 aproximadamente, donde aparecen unas pequeñas extensiones de suelo a salvo de las inundaciones estacionales de ambos cauces; esta menor extensión ha dado cobijo al originario núcleo.

Posteriormente, tras los periodos romanos e islámico, en el siglo XVI La Roda de Andalucía pasó a formar parte del Marquesado de Estepa hasta principios del siglo XIX. En base a estos datos y al análisis de la estructura urbana, las distintas formas de producción del espacio urbano en el núcleo de La Roda de Andalucía pueden ser identificados a partir de los siguientes **modelos de urbanización**:

- A. Núcleo histórico: Origen del municipio.** Está conformado por los trazos de las calles Cervantes y Real (antes de la Iglesia y de Ronda). Estos corresponden a su convergencia hacia el paso al otro lado del río y calle Calvario. Este orden lineal ha sido el que ha tomado un mayor protagonismo en paralelo al río Yeguas.
- B. Extensiones a mediados del siglo XX: Segundo periodo de crecimiento** producido por la sucesiva aparición de manzanas de forma y estructura similares a las originales en la década de los 60 del siglo XX. Estos desarrollos se extienden los ejes que construyen las calles perpendiculares del origen del municipio.
- C. Crecimiento a principios del siglo XXI.** En la década de los ochenta se produce la mayor expansión municipal. Crecimiento de colmatación y relleno de vacíos urbanos. El municipio continúa con la misma dinámica de crecimiento siguiendo el eje paralelo al río Yeguas, concretamente en las zonas norte y este. Aunque tuvo un desarrollo inicial al sur en la margen opuesta del río, el mayor crecimiento se realiza hacia el este (calle Erillas) construyéndose tanto áreas residenciales como industriales.

El núcleo urbano de La Roda de Andalucía ha tenido una clara evolución marcada por sus **circunstancias naturales** (topografía, hidrología, orografía, etc.) y por las **vías de comunicación**, las cuales han sido estructurantes y determinantes en su crecimiento (calle Real, calle Cervantes y calle Erillas). Es a partir de comienzos del siglo XXI, cuando los crecimientos en suelos no planificados comienzan a proliferar sin mucho control, generando con ello, superficies de suelo industrial y residencial no regularizados en la actualidad.

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DJBHXRFKCHQAO4HBK4	Fecha	17/09/2024 13:15:17
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DJBHXRFKCHQAO4HBK4	Página	54/82



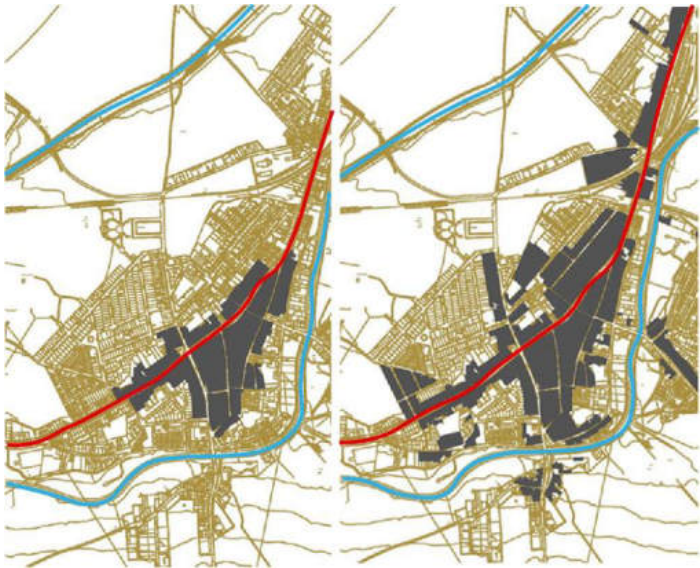


Ilustración 2. Núcleo histórico (izquierda). Desarrollos de mediados del siglo XX (derecha). Fuente: Avance del Plan General de Ordenación Urbana de La Roda de Andalucía, 2006.

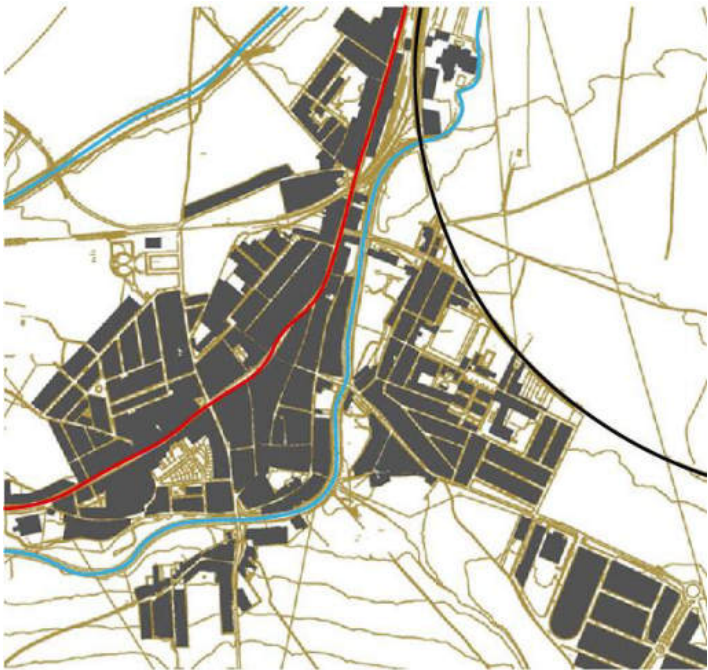


Ilustración 2 Crecimientos a principios del siglo XXI. Fuente: Avance del Plan General de Ordenación Urbana de La Roda de Andalucía, 2006.

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DJBHZRFXKCHQAO4HBK4	Fecha	17/09/2024 13:15:17
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DJBHZRFXKCHQAO4HBK4	Página	55/82





5.3.4. Morfologías y tipologías urbanas

La **estructura** urbana es **bastante homogénea** dando lugar a un paisaje urbano equilibrado donde destacan algunos edificios singulares, especialmente aquellos destinados al culto, algunas zonas de espacios verdes y múltiples vacíos urbanos conformados por parcelas sin edificar, tanto interiores de manzana como espacios perimetrales al río Yeguas.

En la **zona del centro histórico predominan viviendas de dos alturas** junto a escasas edificaciones que logran alcanzar una tercera altura en su desarrollo, perteneciendo generalmente a la tipología residencial, como ocurre en la esquina junto al edificio del ayuntamiento o en el entorno de la plaza del Sagrado Corazón de Jesús.

El **programa edificatorio** originario del municipio responde a desarrollos propiciados por la **actividad agrícola** en donde el cuerpo principal de las edificaciones se destinaba a vivienda y daban fachada a la calle, mientras que el patio, o corral contaba con dependencias destinadas al almacenamiento de aperos y fondos de establos. Habitualmente este esquema se complementaba con espacios destinados al almacenamiento de grano y de alimentos.

Este esquema básico, se ha desarrollado en distintas dimensiones a lo largo del origen del municipio manteniendo su esencia más inalterable desde el más humilde agricultor hasta el más rico hacendado. Por otro lado, y de acuerdo a esta acumulación de usos, las viviendas del núcleo urbano presentan una forma alargada de dimensiones aproximadas a 10m de fachada por 20m de fondo contando con una distribución de usos lineal.

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DJBHZRFXKCHQAO4HBK4	Fecha	17/09/2024 13:15:17
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DJBHZRFXKCHQAO4HBK4	Página	56/82





Núcleo de población de La Roda de Andalucía y entorno próximo | 2020

Los desarrollos producidos a partir de mediados de siglo XX, **comenzaron a alterar este esquema** excluyendo las estancias destinadas a usos agrícolas sustituyendo y reutilizando el “soberado” como planta destinada a dormitorios. La edificación, por tanto, adoptó los siguientes cambios sustanciales:

- **Segregación de las funciones residenciales y productivas**, sustituyendo edificaciones destinadas al almacenamiento de maquinaria agrícola a zonas periféricas de la población separadas del entorno residencial.
- **Aparición de nuevos usos edificatorios** como talleres, almacenes o pequeñas fábricas.
- **Introducción de tipologías urbanas con programas más complejos** que incluyeran la ampliación de estancias en el uso residencial.

Desde finales y comienzos de siglo, y a raíz de la **proliferación económica** que ha vivido el municipio, el **tejido industrial** se ha ido haciendo cada vez más notorio en los extremos norte y sur del núcleo. Grandes empresas han proliferado y se han ido demandando más suelos destinados a actividades económicas cada vez más alejadas del mundo agrícola.

Este aspecto **ha aupado varios desarrollos urbanos en la búsqueda de cada vez más suelo industrial** cuya ejecución ha sido en algunos casos más ordenada que otro, como ocurre en el caso del polígono industrial Santa Ana. En base a lo anterior y al aumento reciente de población que ello ha

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DJBHZXRFKCHQAO4HBK4	Fecha	17/09/2024 13:15:17
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DJBHZXRFKCHQAO4HBK4	Página	57/82





implicado, también se han ido originando mayores cantidades de tejido urbano que se ha visto reflejado en desarrollos con tipologías diferentes.

La vivienda entre medianeras en pequeñas manzanas e incluso aislada de manera irregular en algunas partes, se ha ido haciendo eco de estas necesidades dando lugar a nuevos tejidos urbanos. Muchos de ellos en donde **el uso residencial e industrial conviven generando problemáticas sociales y urbanísticas** cuya resolución conforma ahora una de las principales prioridades del presente Plan.



Usos actuales en el núcleo de La Roda de Andalucía.
Fuente: Elaboración propia.

5.3.5. Estado del parque de viviendas

En términos temporales amplios, la tendencia global del crecimiento poblacional de La Roda de Andalucía desde 1900 hasta la actualidad es positiva, alcanzando unas cifras de población que han variado desde los 1.000 habitantes hasta la cifra actual, prácticamente cuadruplicándose.

Teniendo en cuenta la población de 4.230 habitantes, y siendo el índice de habitantes por vivienda de menos de 5.000 habitantes 2,40 habitantes por vivienda, tendríamos el dato aproximado de 1762,5 viviendas. Nada más lejos de la realidad cuando comprobamos en el Instituto Nacional de Estadística que las viviendas existentes en La Roda de Andalucía es de 1610 viviendas.

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DJBHZXRFKCHQAO4HBK4	Fecha	17/09/2024 13:15:17
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DJBHZXRFKCHQAO4HBK4	Página	58/82





PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

LA RODA DE ANDALUCÍA

FASE III-DO. DE AVANCE / DOC. URBANÍSTICO-A. MEMORIA INFORMATIVA Y DESCRIPTIVA

Si consultamos los datos del IBI de naturaleza urbana, se extienden en el año 2022 un total 3.347 recibos, de los cuales sólo 2.374 son parcelas edificadas y 973 son de naturaleza rústica. Si la naturaleza rústica fuera un factor indicativo de la no existencia de viviendas.

De manera adicional, la actividad empresarial industrial también se ubica en el rústico en mayor medida.

Por otro lado, La Roda de Andalucía no cuenta en la actualidad con Plan Municipal de Vivienda y Suelo, y el Ayuntamiento tampoco dispone de datos exactos. Por todo ello y a efectos prácticos, se podría estimar que La Roda de Andalucía cuenta con un **parque de viviendas que oscila entre 2.300 y 2.400 viviendas en 2023** y debemos tener en cuenta, además, que el número de actividades empresariales es de 574.

Los edificios de La Roda de Andalucía, con una población más creciente por la actividad económica que desempeña, están **destinados principalmente a viviendas, pero también cuentan con una gran superficie destinada al uso industrial**. Estos datos, alto crecimiento demográfico y alto porcentaje de vivienda edificada e industrial, adquieren particularidades que cada vez más, dejan de ser propias de un núcleo rural y se asemejan más a las grandes ciudades medias de su entorno. Sea cual fuera, lo que es indiscutible es que el municipio crece en población y en industria.

La vivienda en La Roda de Andalucía se divide en las viviendas del núcleo histórico, compuestas por viviendas en hilera, entre medianeras de dos o más alturas y pequeños bloques (de hasta tres alturas en algunas zonas a raíz de modificaciones puntuales como es el caso del entorno del ayuntamiento o la plaza del Sagrado Corazón de Jesús).

Las zonas de extensión septentrional y meridional por el contrario comenzaron a alterar este esquema produciendo cambios en las dimensiones de las parcelas en su ocupación al reducir sus usos, sustituyendo el parcelario alargado por solares de 8x12m. Por último, también resulta importante destacar la aparición de ciertas viviendas unifamiliares aisladas cuya regulación en la mayoría de ocasiones ha quedado fuera de planificación.

El estado de conservación de los edificios no es óptimo, pues la edificación comienza a quedar obsoleta en las zonas del centro histórico y de las extensiones más antiguas. De todos ellos, aproximadamente el 50% ha sido edificado en el siglo XXI. Desde el año 1960 hasta el 2000, las viviendas edificadas conforman un total del 42% del total, mientras que el 8% son edificaciones anteriores a 1960. El dato más significativo de la evolución del parque de vivienda y de su ocupación y uso es el periodo 2000 a 2020 pues prácticamente en esa década se edificó el mayor porcentaje de todo el parque.

Documento de Diagnóstico

Documento de Avance

Aprobación Inicial

Aprobación



DIPUTACIÓN DE SEVILLA
ÁREA DE COHESIÓN TERRITORIAL

T10

Página 59 de 82

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DJBHZRFXKCHQAO4HBK4	Fecha	17/09/2024 13:15:17
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DJBHZRFXKCHQAO4HBK4	Página	59/82





5.3.6. Adecuación del estado del parque de viviendas a las necesidades de la población.

El parque de viviendas de La Roda de Andalucía ha tenido una clara evolución marcada por sus **circunstancias históricas y naturales** (topografía, hidrología, orografía, etc.) las cuales han sido estructurantes y determinantes a lo largo de su historia. Las viviendas, organizadas según se han expuesto anteriormente a partir de los diferentes modelos de urbanización, están compuestas por viviendas unifamiliares entre medianeras, en hilera, adosadas y en menor medida por viviendas plurifamiliares.

Sus circunstancias históricas han propiciado que en la **zona del núcleo histórico predominen viviendas de dos alturas** que van diluyéndose en los desarrollos de extensión hacia edificaciones de una sola planta. Estas particularidades cuentan con la excepción de edificaciones de tres plantas en el entorno de la calle Real y la calle Sevilla.

El **programa edificatorio** originario del municipio responde a desarrollos propiciados por la **actividad agrícola** donde el cuerpo principal de las edificaciones se destinaba a vivienda y daban fachada a la calle, mientras que el corral contaba con dependencias destinadas al almacenamiento de aperos y fondos de establos, o al almacenamiento de grano y de alimentos.

Las viviendas del área urbana presentan una forma alargada de dimensiones aproximadas a 10m de fachada por 20m de fondo contando con una distribución de usos lineal, cuyo esquema con los desarrollos producidos a partir de mediados de siglo, se **comenzaron a alterar** (excluyendo las estancias destinadas a usos agrícolas sustituyendo y reutilizando el “soberao” como planta destinada a dormitorios). La edificación, por tanto, adoptó los siguientes cambios sustanciales: **Segregación de las funciones residenciales y productivas, aparición de nuevos usos edificatorios e introducción de tipologías urbanas con programas más complejos.**

Es a partir de finales de siglo XX y comienzos del presente, cuando los crecimientos en suelos no planificados comienzan a proliferar sin mucho control, generando con ello, grandes superficies de suelo industrial y residencial no regularizados en la actualidad. De manera adicional, el estado de conservación de los edificios tampoco es óptimo, ya que la edificación comienza a quedar obsoleta en las zonas del área urbana histórica y de las extensiones más antiguas

A día de hoy, la adecuación del estado del parque de viviendas a las necesidades de la población conforma una de las principales problemáticas a abordar en la redacción del presente PBOM. Las prioridades para la ciudadanía son: regularización de parcelaciones irregulares como suelo urbano; adaptación o cambio a otro modelo de vivienda que demanda parcelaciones de mayor tamaño; delimitación de usos industrial y residencial sin trama marcada; relleno de vacíos urbanos procedentes de patios y corrales; regularización de la trama urbana que se ha generado de forma espontánea;



Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DJBHZXRFKCHQAO4HBK4	Fecha	17/09/2024 13:15:17
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DJBHZXRFKCHQAO4HBK4	Página	60/82



delimitación de nuevas Actuaciones de Transformación Urbanística de nueva urbanización; regularización de aquellas con instrumentos aprobados; y renovación del parque de viviendas mediante estrategias contempladas en un nuevo Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

5.4. Análisis de los Sistemas Generales

5.4.1. El marco de los Sistemas Generales en el PBOM

Conforme al art. 75.2.a) del Reglamento General de la LISTA, los **sistemas generales** que conforman los **elementos estructurantes del modelo de ordenación de la ciudad son los de espacios libres y zonas verdes, los de movilidad y los de equipamientos comunitarios.**

Estos *sistemas generales* junto con las *redes generales de infraestructuras y servicios técnicos* formadas por sus elementos principales tanto lineales como puntuales, conforman los elementos estructurantes de la ciudad.

5.4.2. Sistema General de Espacios libres y Zonas Verdes

El apartado 3.3.A de la Memoria del documento de Adaptación Parcial, aprobada en 2012, exponía que las Normas Subsidiarias no contemplaban sistemas generales. Hay que tener en cuenta que según el Reglamento de Planeamiento aprobado por el RD 2159/1978, vigente en el momento de aprobación de las NNSS, las NNSS no incluían entre sus determinaciones la definición de los SGEL ni del resto de aspectos incluidos en la Estructura General y Orgánica del Territorio, determinación reservada para los PGOM, por lo que, antes de la aprobación de la Adaptación Parcial a la LOUA de las NNSS no existían SGEL en el municipio

En los procedimientos administrativos (no tramitación de instrumento de planeamiento) para la Adaptación Parcial a la LOUA de NNSS, que se aprobaron como consecuencia del apartado 2 de la Disposición Transitoria Segunda de la LOUA, se definieron cuáles de los sistemas de espacios libres existentes tenían la categoría de generales. Si bien el Reglamento de Planeamiento aprobado por el RD 2159/1978 era de aplicación supletoria, en estos procedimientos no se aplicaban las dimensiones mínimas para SGEL establecidas en dicho Reglamento.

El documento de Adaptación Parcial de 2009 concluía que, teniendo en cuenta la población de 4.230 habitantes de la Roda, la dotación resultante de SGEL era de 11,87 m2/hab. Este dato atiende solo al núcleo principal, mientras que los núcleos de Los Pérez y Los Perenos no tienen SGEL registrados.

Los SGEL definidos por la Adaptación Parcial son:

Documento de Diagnóstico Documento de Avance Aprobación Inicial Aprobación

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DJBHZRFXKCHQAO4HBK4	Fecha	17/09/2024 13:15:17
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DJBHZRFXKCHQAO4HBK4	Página	61/82



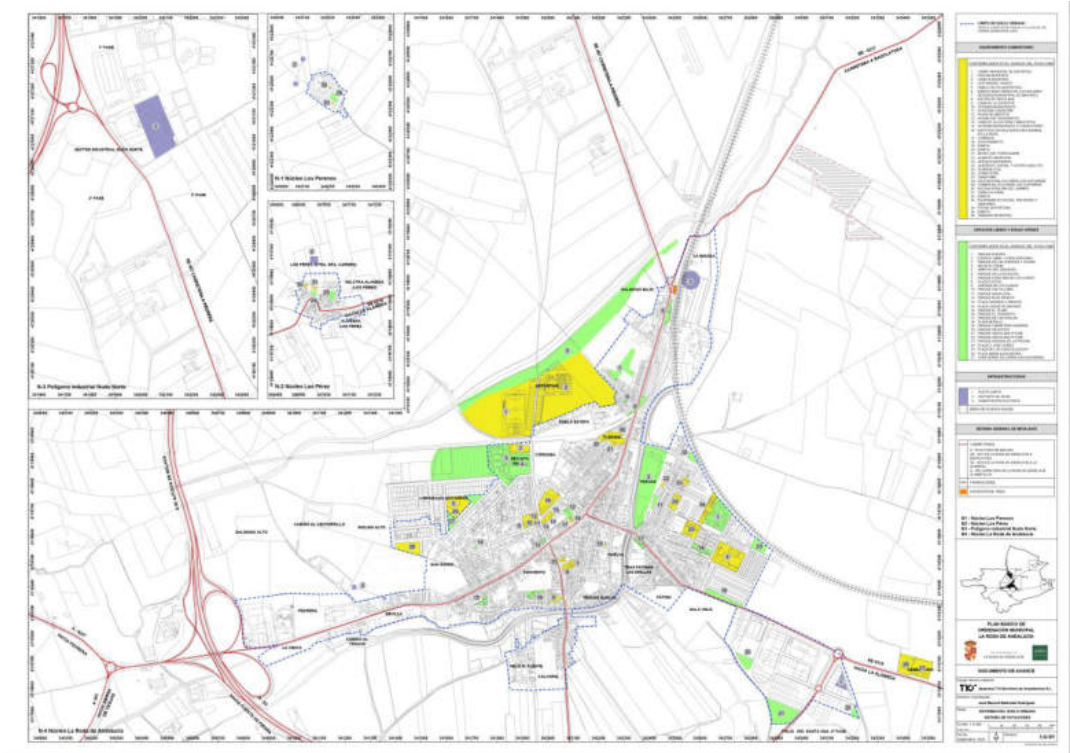
1. Parques y plazas
2. Recinto ferial

Por otra parte, el documento aprobado en 2006 de Avance de PGOU contemplaba los siguientes terrenos como SGEL:

3. Jardines y áreas de juego
4. Recinto ferial
5. Parque periurbano

Aparte de esta información procedente de planeamiento vigente, el Avance de PGOU si incluía zonas verdes en Los Pérez y Los Perenos, conformada principalmente por las plazas principales en ambos.

El documento de Avance del PBOM de La Roda de Andalucía analiza los espacios libres y zonas verdes existentes en base a todos los contemplados en el Avance del PGOU, tanto locales como generales para posteriormente analizar cada uno de ellos en base a sus características y dimensiones, añadir los procedentes del desarrollo del planeamiento vigente y poder distinguir los generales de los locales.



Plano I-U-01 Información Núcleo Urbano. Sistema de dotaciones

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DJBHZRFKCHQAO4HBK4	Fecha	17/09/2024 13:15:17
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DJBHZRFKCHQAO4HBK4	Página	62/82



PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

LA RODA DE ANDALUCÍA

FASE III-DO. DE AVANCE / DOC. URBANÍSTICO-A. MEMORIA INFORMATIVA Y DESCRIPTIVA

Entre todos los espacios libres y zonas verdes identificados destacan, por sus dimensiones el Parque de las Huertas, el Parque Europa y el recientemente ejecutado Parque del Olivar. También los Sistemas Generales que proponía el planeamiento vigente, en especial los anexos al Río Yeguas y los situados junto al encauzamiento del Arroyo Salinoso.

Para actualizar la definición del estándar de SGEL, principalmente habrá que tener en cuenta los siguientes factores:

- Cambios normativos, como por ejemplo la aprobación del Reglamento de la LISTA que establece:
 - Estándar mínimo de SGEL no fijo, sino en función de la población del municipio
 - Unas dimensiones mínimas para los SGEL
 - Situaciones en las que se puede exceptuar el cumplimiento el cumplimiento de dichas dimensiones mínimas
- Actualización del número de habitantes desde el año que se tuvo en cuenta para la determinación de la población existente en el documento de Adaptación Parcial aprobado en 2009, si bien no será muy significativa.

Teniendo en cuenta todo lo anterior, como conclusión se puede decir que se puede llegar a alcanzar el estándar mínimo establecido en el Reglamento de la LISTA.

5.4.3. Sistema General de Equipamiento Comunitario

Dentro del uso global dotacional, la pormenorización del mismo nos identifica la clasificación de los distintos equipamientos al amparo del Reglamento General de la Ley 7/2021 de la LISTA. Así, en el uso **Dotacional**, tanto público como privado, el Anexo de definiciones del citado Reglamento incluye el Equipamiento Comunitario como uno de los usos pormenorizados dentro del uso pormenorizado Dotacional (los Espacios libres y zonas verdes, la Movilidad y las Infraestructuras y servicios técnicos conforman el resto de usos) y lo define de la siguiente forma:

*1.º Equipamientos comunitarios, constituido por el conjunto de instalaciones y servicios que permiten desarrollar la actividad colectiva de una población, distinguiendo entre **Básicos**, que son los que dan un servicio directo a los ciudadanos y los de **Gestión**.*

A su vez, el citado Anexo divide los Equipamientos en:

- **Equipamientos comunitarios básicos**, que están compuestos por los siguientes:
 - Docentes.

Documento de Diagnóstico

Documento de Avance

Aprobación Inicial

Aprobación



DIPUTACIÓN DE SEVILLA
ÁREA DE COHESIÓN TERRITORIAL

T10

Página 63 de 82

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DJBHXRFKCHQAO4HBK4	Fecha	17/09/2024 13:15:17
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DJBHXRFKCHQAO4HBK4	Página	63/82





PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

LA RODA DE ANDALUCÍA

FASE III-DO. DE AVANCE / DOC. URBANÍSTICO-A. MEMORIA INFORMATIVA Y DESCRIPTIVA

- Deportivos.
- Sanitario.
- Asistencial.
- Social y Cultural.
- Mercados de abastos.
- Religioso.
- Funerario.
- Alojamientos protegidos. Estos son los destinados a colectivos específicos, incluidos los temporeros, bajo régimen de alquiler, cesión de uso e integrados por una parte privativa, que debe permitir el desarrollo de todas las funciones que son propias a la vivienda, y por los servicios comunitarios que sirvieran de apoyo a esas funciones.
- **Equipamientos comunitarios de gestión**, que están divididos en los siguientes:
 - Administrativo.
 - Juzgados.
 - Protección Civil.
 - Policía.
 - Defensa.
 - Prisiones o similares.

En base a esta división, se pueden fácilmente organizar los diferentes Equipamientos para los diferentes términos municipales de Andalucía de acuerdo con la nueva normativa. Por ello y a fin de establecer una estructura clara en el presente documento, se procede a continuación a exponer la relación de los diferentes Equipamientos según la normativa vigente estructurados en base a la diferenciación entre equipamientos Básicos o de Gestión articulada por el Reglamento de la **LISTA**.

El equipamiento existente en las NNSS para La Roda de Andalucía queda agrupado en centros docentes, deportivo, social y terciario. En todos ellos se concluye que no existe ningún déficit de equipamientos. Como es evidente, estos datos pueden llegar a ser muy diferentes de los presentados en la actualidad.

Equipamientos comunitarios en la actualidad

En base a la división anterior, en La Roda de Andalucía encontramos:

Documento de Diagnóstico

Documento de Avance

Aprobación Inicial

Aprobación



DIPUTACIÓN DE SEVILLA
ÁREA DE COHESIÓN TERRITORIAL

T10

Página 64 de 82

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DJBHZXRFKCHQAO4HBK4	Fecha	17/09/2024 13:15:17
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DJBHZXRFKCHQAO4HBK4	Página	64/82





- Equipamientos comunitarios Básicos:
 - Docentes.
 - Centro de Educación Infantil Panda
 - CEIP Manuel Siurot
 - IES La Roda
 - Centro Público de Educación de Personas Adultas
 - Deportivos.
 - Polideportivo municipal
 - Campo de fútbol municipal
 - Piscina municipal
 - Pista de petanca
 - Espacio deportivo de I.E.S. La Roda
 - Espacio deportivo de C.E.I.P. Manuel Siurot
 - Gimnasio municipal
 - Vía Verde Las Lagunas
 - Pabellón municipal en Loring Las Guitarras (En construcción)
 - Sanitario.
 - Consultorio médico La Roda de Andalucía
 - Asistencial.
 - Hogar del pensionista
 - Residencial municipal de la Iglesia de Santa Ana
 - Albergue juvenil
 - Social y Cultural.
 - Recinto ferial (caseta municipal)
 - Museo del ferrocarril
 - Biblioteca
 - Casa de la Juventud
 - Casa de la cultura
 - Sociedad cazadora
 - Teatro municipal

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DJBHZRFXKCHQAO4HBK4	Fecha	17/09/2024 13:15:17
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DJBHZRFXKCHQAO4HBK4	Página	65/82





PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

LA RODA DE ANDALUCÍA

FASE III-DO. DE AVANCE / DOC. URBANÍSTICO-A. MEMORIA INFORMATIVA Y DESCRIPTIVA

- Religioso.
 - Iglesia de Santa Ana
 - Ermitas
 - Convento Siervas del Evangelio
 - Iglesia Nuestra Señora del Carmen
- Funerario.
 - Cementerio.
 - Tanatorio.
- Alojamientos protegidos.
- **Equipamientos comunitarios de gestión:**
 - Administrativo.
 - Ayuntamiento
 - Juzgado de Paz
 - Policía.
 - Cuartel de la Guardia Civil
 - Policía Local
 - Otros.
 - Correos
 - Oficinas municipales
 - Plaza de abastos
 - Antiguo matadero
 - Almacenes municipales

5.4.4. Sistema General de infraestructuras y servicios técnicos

El sistema general de infraestructuras según se describe en la normativa vigente, está compuesto por los terrenos, construcciones, instalaciones e infraestructuras destinadas a posibilitar el ciclo integral del agua, el abastecimiento energético y las redes de regadío.

Las infraestructuras urbanas del municipio son las siguientes:

- a) Abastecimiento de agua: La Roda de Andalucía se abastece de agua potable por captación propia, con dos pozos de sondeo.

Documento de Diagnóstico

Documento de Avance

Aprobación Inicial

Aprobación



DIPUTACIÓN DE SEVILLA
ÁREA DE COHESIÓN TERRITORIAL

T10

Página 66 de 82

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DJBHXRFKCHQAO4HBK4	Fecha	17/09/2024 13:15:17
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DJBHXRFKCHQAO4HBK4	Página	66/82





PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

LA RODA DE ANDALUCÍA

FASE III-DO. DE AVANCE / DOC. URBANÍSTICO-A. MEMORIA INFORMATIVA Y DESCRIPTIVA

Los Pérez y Los Perenos, según información facilitada por el organismo de cuenca, se abastecen desde mayo de 2023 de la conducción en alta del Consorcio de Aguas de la Sierra Sur de abastecimiento y saneamiento Plan Écija, Écija – Las Tuquillas, la cual abastece a las poblaciones de Osuna, Lantejuela, La Puebla de Cazalla, El Rubio, Marinaleda, Herrera, Isla Redonda y los distintos municipios de la Sierra Sur de Sevilla.

- b) Red de saneamiento y depuración: Recientemente han finalizado las obras de la EDAR de La Roda de Andalucía para su posterior puesta en marcha. Realizará sus vertidos urbanos municipales en dos puntos en el encauzamiento del Río Yeguas y en un tercero en el encauzamiento del Arroyo Salinoso. Dichos vertidos, se agruparán y se dirigirán a una estación de bombeo, ubicada en la margen derecha del Río Yeguas, desde donde serán transportadas a la EDAR, cuyo efluente depurado será vertido al Río Yeguas por su margen derecha.
- c) Energía eléctrica: Al núcleo urbano llegan varias líneas eléctricas aéreas con doble circuito hasta los centros de transformación, desde los que se distribuye en baja tensión. Esta misma también alcanza los núcleos urbanos de Los Perenos y Los Pérez hasta un centro de transformación en cada uno de ellos. Además, hay una planta fotovoltaica junto a la carretera SE-766.

Servicios técnicos

No existen en el municipio servicios tales como de mantenimiento, limpieza viaria, bomberos, almacenamiento o análogos. Sin embargo, la gestión de la limpieza y recogida de basura municipal es por contrata. Los residuos sólidos se recogen con camiones volquetes de los contenedores repartidos por las calles, todos los días, excepto los domingos. El vertedero es mancomunado y pertenece a la Mancomunidad de Estepa. En los núcleos de los Pérez y los Perenos la recogida es también diaria y con el mismo procedimiento. Existe un punto limpio municipal ubicado en el Políg. Ind. Santa Ana. También existe una planta de transformación de residuos, aunque actualmente sin licencia.

5.4.5. Sistema General de movilidad

La comunicación en el término municipal entre los distintos núcleos son las carreteras y en menor medida, a efectos territoriales los subsistemas de caminos y de vías pecuarias. El subsistema de vías pecuarias y de caminos rurales no son sustitutivos de las carreteras, pero sí conforman una alternativa al uso sostenible del entorno natural del municipio.

La **red de carreteras** cuenta con elementos de primer orden como es el caso de la autovía A-92, complementada con las siguientes:

Documento de Diagnóstico

Documento de Avance

Aprobación Inicial

Aprobación



DIPUTACIÓN DE SEVILLA
ÁREA DE COHESIÓN TERRITORIAL

T10

Página 67 de 82

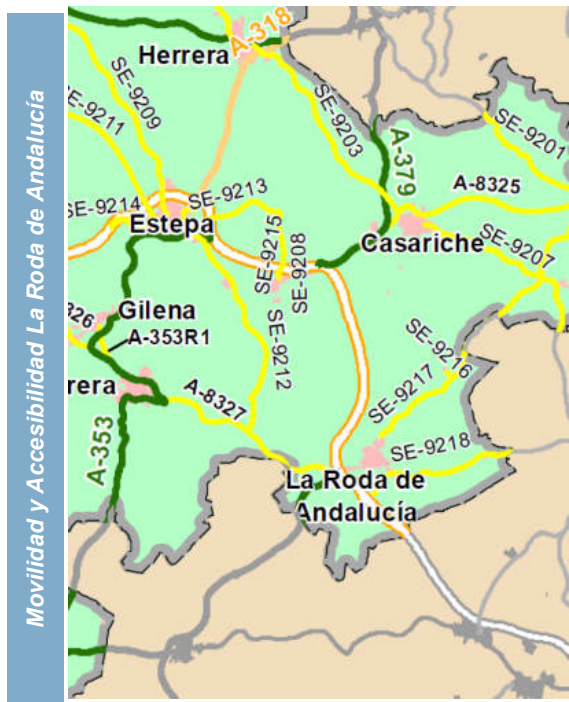
Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DJBHZXRFKCHQAO4HBK4	Fecha	17/09/2024 13:15:17
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DJBHZXRFKCHQAO4HBK4	Página	67/82





PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL
LA RODA DE ANDALUCÍA
FASE III-DO. DE AVANCE / DOC. URBANÍSTICO-A. MEMORIA INFORMATIVA Y DESCRIPTIVA

- A - 8327 Carretera a Pedrera
- SE - 9218 Carretera a la Alameda
- SE - 9217 Carretera a Badolatosa



Los **caminos rurales** por otro lado, no cuentan con una catalogación definida por lo que *una de las tareas durante la redacción del Avance, será la de catalogar la red de caminos públicos*. Los mismos constituyen un subsistema territorial además de una fuente de visitas turísticas para la práctica del senderismo.

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DJBHZXRFKCHQAO4HBK4	Fecha	17/09/2024 13:15:17
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DJBHZXRFKCHQAO4HBK4	Página	68/82

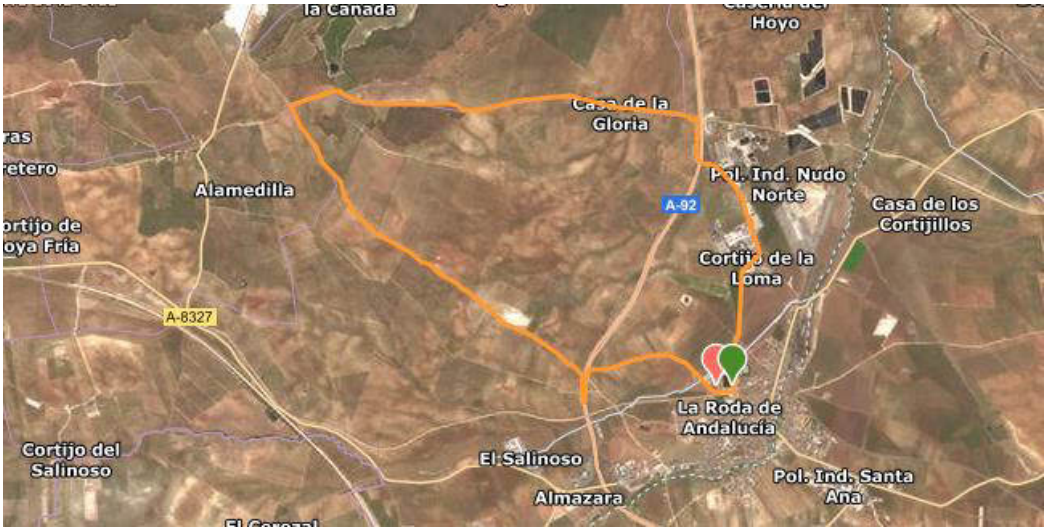


PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

LA RODA DE ANDALUCÍA

FASE III-DO. DE AVANCE / DOC. URBANÍSTICO-A. MEMORIA INFORMATIVA Y DESCRIPTIVA

AYUNTAMIENTO DE LA RODA DE ANDALUCÍA
ENTRADA
17/09/2024 13:16
5588



Ejemplo de ruta senderista | Sendero de Los Llanos de La Roda

En términos de **accesibilidad y movilidad** urbana, uno de los problemas que aflora consiste en la **pérdida de funcionalidad de las vías rurales por la falta de conservación y mantenimiento** frente a los desplazamientos por carretera.

Las vías pecuarias forman parte, al igual que las carreteras y los caminos públicos, de la red viaria territorial del término y a su vez lo conforman. Las vías pecuarias además de ser suelos especialmente protegidos por la legislación sectorial son precisas determinaciones que ayuden a mantenerlas y a recuperarlas. Tal y como se ha señalado en el apartado 4.5.2.2. en el municipio se encuentran las siguientes:

- Cañada Real de Sevilla a Granada.
- Vereda de Écija.
- Vereda de la Roda de Andalucía a Sierra de Yeguas.
- Vereda de Estepa a Antequera.
- Vereda del Ventorrillo del Chacho a Fuente de Piedra y Antequera.
- Vereda de la Ermita de los Llanos.
- Vereda de Campillos y Ronda.
- Vereda de Puente Genil.
- Vereda Vieja de Sevilla.
- Vereda de Marbella.
- Vereda de Fuente de las Erillas a Alameda.

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DJBHZXRFKCHQAO4HBK4	Fecha	17/09/2024 13:15:17
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DJBHZXRFKCHQAO4HBK4	Página	69/82



5.5. Análisis de los elementos susceptibles de contar con algún tipo de protección

5.5.1. Bienes que deben contar con una singular protección

Entre las determinaciones que, según el artículo 88.1 del Reglamento de la LISTA, como mínimo debe contener el PBOM están las correspondientes a los bienes que deben contar con una singular protección dentro del modelo general de ordenación (Art. 75.5 Reg. LISTA). Este artículo 75 se basa en lo establecido en el artículo 8.a) de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía para establecer que debe considerarse que los bienes y espacios que deben contar con una singular protección son los inscritos individualmente como Bien de Interés Cultural en el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz (CGPHA).

Se constata que en el municipio de La Roda de Andalucía no cuenta con ningún elemento inscrito individualmente como BIC en el CGPHA.

5.5.2. Bienes con posible valor patrimonial

Según la información facilitada por la Consejería competente en materia de patrimonio histórico los bienes que podrían ser susceptibles de una protección no singular otorgada por el PBOM son:

En suelo rústico:

- Arroyo del Torviscal
- Camino Real
- Cañada Rueda
- Casería Espejo
- Cerro Grande
- Cerro Mulo I
- Cerro Mulo II
- Chantreut I
- Chantreut II
- Cortijo El Jaral
- Cuesta del Calvario
- El Hoyo
- El Rigüelo
- El Salado

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DJBHZXRFKCHQAO4HBK4	Fecha	17/09/2024 13:15:17
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DJBHZXRFKCHQAO4HBK4	Página	70/82





PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

LA RODA DE ANDALUCÍA

FASE III-DO. DE AVANCE / DOC. URBANÍSTICO-A. MEMORIA INFORMATIVA Y DESCRIPTIVA

- El Tejar I
- El Tejar II
- El Truco
- La Cruz II
- La Roda de Andalucía 3
- La Romera
- La Romera II
- Los Pechos I
- Los Pechos II
- Los Perenos I
- Los Perenos II
- Los Pérez
- Los Pinos
- Molino Vistahermosa
- Pavo Blanco
- Pozo Chaves I
- Pozo Chaves II
- Pozo Chaves III
- Puente Romano del Arroyo Salinoso
- Quintahermosa
- Río Yeguas I
- Río Yeguas II
- Río Yeguas III

Estos bienes forman parte tanto de la Guía Digital del Patrimonio Cultural de Andalucía como de la Información para la Gestión de los Bienes Culturales de Andalucía – MOSAICO proporcionada por la administración competente, que contiene la identificación, caracterización básica y descripción, perteneciendo todos ellos según esta identificación al patrimonio arqueológico.

En suelo urbano:

- Iglesia de Santa Ana
- Las Huertas

Documento de Diagnóstico

Documento de Avance

Aprobación Inicial

Aprobación



DIPUTACIÓN DE SEVILLA
ÁREA DE COHESIÓN TERRITORIAL

T10

Página 71 de 82

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DJBHZXRFKCHQAO4HBK4	Fecha	17/09/2024 13:15:17
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DJBHZXRFKCHQAO4HBK4	Página	71/82





PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

LA RODA DE ANDALUCÍA

FASE III-DO. DE AVANCE / DOC. URBANÍSTICO-A. MEMORIA INFORMATIVA Y DESCRIPTIVA

- Molino La Venta
- Vivienda 0004
- Vivienda 0005
- Vivienda 0006
- Vivienda 0007
- Vivienda 0008
- Viviendas de autoconstrucción en La Roda de Andalucía

Estos bienes en suelo urbano forman parte tanto de la Guía Digital del Patrimonio Cultural de Andalucía como de la Información para la Gestión de los Bienes Culturales de Andalucía – MOSAICO proporcionada por la administración competente, que contiene la identificación, caracterización básica y descripción, perteneciendo dos de ellos (Las Huertas y Molino La Venta) según esta identificación al patrimonio arqueológico y el resto al patrimonio edificado.

Además de los anteriores se incluyen como bienes susceptibles de protección los recogidos en el Inventario de Edificios de Interés Arquitectónico de Propiedad Pública de Carácter Local en Andalucía 2021 - 2022 (IEPIA):

- Casa Consistorial
- I.E.S La Roda de Andalucía
- Centro de Salud
- Plaza de Abastos Nuestra Señora de los Llanos
- Pabellón de Deportes
- Sociedad de Cazadores y Agricultores
- Oficina Técnica Municipal. Área de Urbanismo
- Albergue Municipal y Centro de Adultos
- C.E.I.P. Manuel Siurot

No existen bienes inscritos o incoados como bienes de catalogación general en el CGPHA.

5.6. Análisis y caracterización medioambiental del municipio

El análisis ambiental efectuado en La Roda de Andalucía nos da a conocer las directrices que se deben adoptar en la ordenación fundamentalmente del suelo. Así, con el nuevo marco legislativo que se establece con la LISTA y su Reglamento, la preservación del suelo rústico debe tener el soporte de la existencia acreditada de procesos naturales o actividades antrópicas, susceptibles de generar riesgos,

Documento de Diagnóstico

Documento de Avance

Aprobación Inicial

Aprobación



DIPUTACIÓN DE SEVILLA
ÁREA DE COHESIÓN TERRITORIAL

T10

Página 72 de 82

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DJBHZRFXKCHQAO4HBK4	Fecha	17/09/2024 13:15:17
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DJBHZRFXKCHQAO4HBK4	Página	72/82





y mientras eso sea así, su transformación será incompatible mientras subsistan esos procesos o actividades.

Es en este contexto en el que debemos extraer del análisis realizado en la documentación ambiental que forma parte de la documentación del Avance del PBOM, las vinculaciones medioambientales que se deben tener en cuenta para la ordenación urbanística, pudiendo llegar a las siguientes conclusiones:

- Clima principalmente de carácter mediterráneo. Meses de invierno templados y veranos secos y cálidos. Temperatura media anual elevada de 17.5°C - 18°C aproximadamente, y bajas precipitaciones irregulares estacionales alcanzan los 435 mm.
- Dentro de la cartografía digital continua del IGME, La Roda de Andalucía contiene 16 unidades, estando compuestas las más frecuentes por materiales sedimentarios, arenas, margas y rocas calizas, entre otros.
- En su edafología, el suelo del ámbito de actuación está compuesto en su gran mayoría por la unidad 2, fluvisoles calcáreos, y la unidad 58, luvisoles cálcicos, cambisoles cálcicos y luvisoles crómicos con regosoles calcáreos.
- El municipio de La Roda de Andalucía tiene una orografía principalmente llana de escasas pendientes, destacando algunos montes como la Sierra de Gilena (en Sierra del Becerro), Peñuelas o Navahermosa (en Sierra de los Caballos y Regadíes de Navahermosa), Laguna de Fuente de Piedra, La Sierra (en Sierra de Humilladero) y La Camorra (en Sierra de Molina y Camorra).
- La hidrología del término municipal se conforma dentro de la Demarcación Hidrográfica del Guadalquivir. La red hidrográfica de La Roda de Andalucía se asienta sobre la subcuenca del Río Yeguas. Numerosos arroyos atraviesan el término municipal: arroyo del Salinoso, Arroyo Arquillo, Arroyo del Tejar, Arroyo Torviscal, Arroyo Morera y Arroyo Romero. Con especial atención deben regularse los suelos con riesgo de inundabilidad del Río de las Yeguas, cuyas zonas inundables están públicas por el organismo de cuenca.
- En cuanto a la hidrogeología, las características geológicas del terreno impiden la acumulación de aguas subterráneas, por lo que no existen acuíferos de importancia en el término municipal.
- Dentro de la vegetación actual, podemos distinguir la vegetación natural y la vegetación de carácter antrópico. No existe prácticamente vegetación natural, ya que el medio está excesivamente antropizado donde destacan cultivos herbáceos y el olivar.
- La fauna se resume en las comunidades faunísticas, el estudio de fauna potencial se ha basado en la información procedente del Inventario Español de Especies Terrestres, estructurado en cuadrículas UTM 10 x 10 km que cubren todo el territorio español. La zona en la que se



Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DJBHXRFKCHQAO4HBK4	Fecha	17/09/2024 13:15:17
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DJBHXRFKCHQAO4HBK4	Página	73/82





desarrolla el proyecto, el municipio de La Roda de Andalucía, queda inserta en las cuadrículas del Inventario Español de Especies Terrestres 30SUG42 y 30SUG, y una pequeña parte de las cuadrículas 30SUG32 y 30SUG31 al oeste del municipio.

- El paisaje es de dominante rural donde lo “natural” está conformado por un paisaje plenamente agrario donde, además, se identifica la red viaria, canales de drenaje y líneas de evacuación eléctrica. El arbolado presente en el municipio es resultado de la acción antrópica mediante la agricultura, siendo el principal cultivo leñoso el olivar.
- El uso del suelo principal en La Roda de Andalucía es el de cultivos leñosos, abarcando la mayor parte del municipio con una ocupación de 6.047 hectáreas. Posteriormente le siguen los cultivos herbáceos con 647 hectáreas de ocupación. Se distinguen, en menor porcentaje de ocupación, el tejido urbano, infraestructuras agrícolas, infraestructuras de transporte, infraestructuras mineras, pastizal-matorral y zonas industriales.

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DJBHZXRFKCHQAO4HBK4	Fecha	17/09/2024 13:15:17
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DJBHZXRFKCHQAO4HBK4	Página	74/82





6. ANÁLISIS Y SITUACIÓN DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS DETECTADOS, ASÍ COMO LA DESCRIPCION DE LAS LÍNEAS DE TRABAJO PARA SU TRATAMIENTO Y RESOLUCIÓN

6.1. Principales problemas urbanísticos.

El desarrollo del futuro Plan, tras el análisis previo mostrado con anterioridad presentará las actuaciones urbanísticas necesarias para conseguir los objetivos que en el documento previo se determinen.

Estas **actuaciones deberán ajustarse a los principios de viabilidad social** con soluciones basadas en el interés general y justificadamente dimensionada, deberán contener **el respeto y la protección del medio ambiente**, la ocupación del territorio no podrá alejarse de la sostenibilidad mediante la adopción de modelos de ciudad compacta y crecimientos en “mancha de aceite”, la racionalidad en la utilización de los recursos naturales.

Asimismo, se adoptará el principio de resiliencia desde la primacía de identificar y recuperar las estructuras y funciones básicas de la ciudad, que las actuaciones sean viables desde el punto de vista económico y del mismo modo, que sea un planeamiento donde **se garantice la gobernanza de las distintas administraciones en la toma de decisiones de esta planificación urbanística.**

Los principales problemas urbanísticos que acoge La Roda de Andalucía se pueden organizar en los siguientes:

- Necesidad de afrontar las problemáticas referentes a la actividad industrial del municipio. Ello implica abordar la situación de muchas empresas ya asentadas en suelo no urbano, y dar soluciones que puedan facilitar su actividad (red de carreteras, regularización de caminos, rotondas de accesos, etc.).
- Afrontar la problemática referente a las innumerables solicitudes para llevar a cabo la Desafectación de Vías Pecuarias (Vereda de Puente Genil, Vereda de Marbella, Vereda de la Roda de Andalucía a sierra de Yeguas, etc.), que afectan a suelos residenciales e industriales.
- Existen una serie de cuestiones en la realidad física del municipio que no están resueltas en el planeamiento vigente y que precisan de ser abordadas, tales como: falta de formalización de los bordes urbanos debido en parte, a los grandes crecimientos residenciales que ha experimentado el municipio en Suelo No Urbano.
- Las necesidades de uso residencial no se derivan del crecimiento vegetativo. Los indicadores señalan que La Roda de Andalucía cuenta con una tendencia poblacional creciente motivada por el aumento de su actividad económica.

Documento de Diagnóstico Documento de Avance Aprobación Inicial Aprobación



DIPUTACIÓN DE SEVILLA
ÁREA DE COHESIÓN TERRITORIAL



Página 75 de 82

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DJBHXRFKCHQAO4HBK4	Fecha	17/09/2024 13:15:17
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DJBHXRFKCHQAO4HBK4	Página	75/82





PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

LA RODA DE ANDALUCÍA

FASE III-DO. DE AVANCE / DOC. URBANÍSTICO-A. MEMORIA INFORMATIVA Y DESCRIPTIVA

- Necesidad de evaluar las dotaciones de equipamientos existente y compararla con unas ratios aceptables para la población de La Roda de Andalucía y, sobre todo, de los núcleos de Los Perenos y Los Pérez.

En este sentido, sin apoyarnos en documentos de planeamiento anteriores al futuro PBOM, con aprobación definitiva o sin ella, no solo por la atemporalidad del mismo, sino sobre todo por las tendencias de crecimiento y el nuevo paradigma de sostenibilidad, es preciso fijarse en el subsistema de espacios libres como elemento conformador de la ciudad y como elemento que aumenta la calidad de vida del ciudadano.

Del mismo modo, las dotaciones privadas deben tener una adecuada regulación y con ello posibilitar la consecución de nuevos equipamientos.

- Necesidad de reestructuración del sistema de movilidad. El área urbana tradicional por su conformación presenta problemas de movilidad para **interconectar las distintas zonas de crecimiento con el centro y entre ellas mismas**. La calle Sevilla, continuada por la calle Real y la avenida de Nuestra Señora de los Llanos cuenta siempre con altas congestiones producidas por el tráfico industrial. Así como dar continuidad de la Vía Verde Las Lagunas dentro del núcleo urbano sobre el trazado de la vía férrea. Y del mismo modo, también debe abordarse la situación en los accesos norte y occidental desde la A-92 con el objetivo de facilitar la misma actividad económica a grandes empresas municipales.

6.2. Líneas de trabajo generales y específicas para el tratamiento y resolución de los problemas detectados, y propuestas para la integración de la perspectiva de género.

6.2.1. Líneas de trabajo generales

La línea de trabajo general con la que se afrontarán los problemas derivados de la realidad jurídica del municipio o planeamiento general vigente y en tramitación consiste en interpretar dicho planeamiento no solo en relación únicamente a su contenido formal, sino también en el contexto de su tramitación y aprobación, que incluye su marco normativo, criterios extendidos de interpretación del mismo en su época y circunstancias socioeconómicas.

La línea de trabajo general con la que se afrontarán los problemas derivados de la realidad física del municipio consiste en el análisis de dicha realidad mediante comprobación in situ, análisis de cartografía y ortofotos y análisis de cartografía derivada como planos hipsométricos y clinométricos.

Documento de Diagnóstico

Documento de Avance

Aprobación Inicial

Aprobación



DIPUTACIÓN DE SEVILLA
ÁREA DE COHESIÓN TERRITORIAL

T10

Página 76 de 82

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DJBHZRFKCHQAO4HBK4	Fecha	17/09/2024 13:15:17
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DJBHZRFKCHQAO4HBK4	Página	76/82





PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

LA RODA DE ANDALUCÍA

FASE III-DO. DE AVANCE / DOC. URBANÍSTICO-A. MEMORIA INFORMATIVA Y DESCRIPTIVA

6.2.2. Líneas de trabajo específicas

El Plan abogará por:

- La **conservación y fortalecimiento de su identidad** mediante la conservación de la ciudad actual antes que la ocupación de nuevos espacios.
- **Dar prioridad al peatón frente al vehículo en los entornos tradicionales.**
- La definición de una **red de espacios libres** que estructuren las distintas zonas del casco creando corredores de relación social donde se ubiquen los principales equipamientos, debemos conseguir espacios y recorridos que sirvan para reconocer a la ciudad.
- Garantizar la **armonía social** evitando segregación con la adopción de similares estándares de equipamientos en toda la ciudad.
- **Fomentar los espacios deportivos y culturales públicos o privados.**
- Fomentar la relación con el **entorno natural** que dispone el municipio mediante la utilización del territorio a partir de la red de caminos públicos

Las líneas de trabajo específicas para cada una de las cuestiones que se han citado como ejemplos serán las siguientes:

- Problemas debidos a la realidad jurídica del municipio.
 - Dificultad de tramitación de Modificaciones de planeamiento que afecten al SGEL:
 - Actualización de la consideración de SGEL existentes.
 - Análisis de las determinaciones del Reglamento de la LISTA.
 - Actualización de la definición del estándar de SGEL.
 - Definición de opciones para la dotación de nuevos SGEL.
 - Dificultad para desarrollar actuaciones en vacíos urbanos no contemplados por las NNSS.
 - Análisis de las características de los vacíos urbanos.
 - Análisis de los condicionantes establecidos en la LISTA y su Reglamento.
 - Establecimiento de directrices para la delimitación de nuevas actuaciones urbanísticas y ATUs.

Documento de Diagnóstico

Documento de Avance

Aprobación Inicial

Aprobación



DIPUTACIÓN DE SEVILLA
ÁREA DE COHESIÓN TERRITORIAL

T10

Página 77 de 82

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DJBHZXRFKCHQAO4HBK4	Fecha	17/09/2024 13:15:17
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DJBHZXRFKCHQAO4HBK4	Página	77/82





PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

LA RODA DE ANDALUCÍA

FASE III-DO. DE AVANCE / DOC. URBANÍSTICO-A. MEMORIA INFORMATIVA Y DESCRIPTIVA

- Falta de tratamiento del paisaje
 - Análisis del paisaje existente.
 - Identificación de los recursos y áreas de interés paisajístico.
 - Establecimiento de determinaciones para la preservación del paisaje y para mejorar su calidad y percepción.
- Falta de regulación de actividades en suelo rústico.
 - Análisis de las NNUU de las NNSS.
 - Elaboración de listado de actividades no contempladas en dichas NNUU.
 - Propuesta de regulación de actividades en suelo rústico.
- Debidos a la realidad física del municipio
 - Formalización de los bordes urbanos
 - Análisis de los bordes urbanos
 - Análisis de la clasificación de suelo vigente y su encaje y adecuación a la LISTA
 - Determinación de idea de propuesta de borde urbano
 - Déficit de dotaciones
 - Análisis de dotaciones existentes y previstos
 - Propuesta, si procede, de nuevas dotaciones
 - Problemas de movilidad
 - Análisis del viario y la movilidad
 - Propuesta, si procede, de nuevas soluciones

6.2.3. Líneas de trabajo para favorecer la cohesión social y la ordenación con perspectiva de género

Las ciudades constituyen espacios de desarrollo socioeconómico si bien, al mismo tiempo, también tienen asociados problemas de **vulnerabilidad, desigualdad y exclusión social**. Los **planes urbanísticos** tienen el reto de enfrentarse, entre otros, a dichos problemas y para ello deben tener **en cuenta la perspectiva de los grupos de población más vulnerables** como se planteará en el nuevo Plan para lograr una mayor “habitabilidad” en sus ofertas de uso colectivo.

Documento de Diagnóstico

Documento de Avance

Aprobación Inicial

Aprobación



DIPUTACIÓN DE SEVILLA
ÁREA DE COHESIÓN TERRITORIAL

T10

Página 78 de 82

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DJBHZRFKCHQAO4HBK4	Fecha	17/09/2024 13:15:17
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DJBHZRFKCHQAO4HBK4	Página	78/82



**PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL****LA RODA DE ANDALUCÍA****FASE III-DO. DE AVANCE / DOC. URBANÍSTICO-A. MEMORIA INFORMATIVA Y DESCRIPTIVA**

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

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



Entre estas medidas cabe destacar las siguientes:

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

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

Documento de Diagnóstico

Documento de Avance

Aprobación Inicial

Aprobación

**DIPUTACIÓN DE SEVILLA**
ÁREA DE COHESIÓN TERRITORIAL**T16**Página **79** de 82

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DJBHZXRFKCHQAO4HBK4	Fecha	17/09/2024 13:15:17
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DJBHZXRFKCHQAO4HBK4	Página	79/82





PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

LA RODA DE ANDALUCÍA

FASE III-DO. DE AVANCE / DOC. URBANÍSTICO-A. MEMORIA INFORMATIVA Y DESCRIPTIVA

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

- Actuaciones de **regeneración urbana de barrios obsoletos y degradados** en los que se contemplarán una mezcla de usos, con viviendas, comercios, oficinas, centros de salud, bibliotecas, escuelas, parques, etc., que aporten multifuncionalidad y proximidad, y la utilización prioritaria del transporte público, mediante el control del tráfico privado, así como el diseño de viviendas con espacios privativos abiertos que aporten mayor visualización del barrio y, con ello, mayor seguridad a las personas.
- **Mejora del viario del centro urbano**, ampliando las aceras, mejorando la iluminación y eliminando barreras arquitectónicas.
- **Incremento de los espacios libres públicos**, que deberán ser diáfanos y estar dotados de accesos y recorridos adaptados a la movilidad de personas con niños pequeños y personas mayores o con discapacidad y con una iluminación y un diseño que aporte mayor seguridad a todas las personas y, en especial, a las mujeres.

De esta forma haremos no sólo un Plan más inclusivo, sino que intentaremos que sea la ciudad más inclusiva.

Documento de Diagnóstico

Documento de Avance

Aprobación Inicial

Aprobación



DIPUTACIÓN DE SEVILLA
ÁREA DE COHESIÓN TERRITORIAL

T10

Página 80 de 82

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DJBHZRFXKCHQAO4HBK4	Fecha	17/09/2024 13:15:17
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DJBHZRFXKCHQAO4HBK4	Página	80/82





7. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA. IMPACTO ACÚSTICO

El Decreto 6/2010 de 17 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, indica en su título II que la zonificación acústica afectará al territorio del municipio al que se haya asignado uso global o pormenorizado del suelo en virtud de instrumento de planeamiento urbanístico o de plan de ordenación del territorio. El Reglamento, aprobado antes de la LISTA y sin haberse adecuado a la misma, determina que se establecerá la zonificación acústica del suelo urbano, urbanizable ordenado y urbanizable sectorizado por lo que la referencia debe entenderse realizada al suelo urbano y al suelo rústico con delimitación de ATU aprobada o propuesta.

Hasta tanto se establezca la zonificación acústica de un término municipal, las áreas de sensibilidad acústica vendrán delimitadas por el uso característico de la zona, entendiéndose por este, el uso que correspondiéndose a uno de los establecidos en el artículo 7, suponga un porcentaje mayor al resto de los usos considerados en dicha área.

El artículo 7 clasifica las áreas de sensibilidad acústica en las siguientes:

- a) Tipo a. Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.
- b) Tipo b. Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.
- c) Tipo c. Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.
- d) Tipo d. Sectores del territorio con predominio de suelo de uso característico turístico o de otro uso terciario no contemplado en el tipo c.
- e) Tipo e. Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requieran de especial protección contra la contaminación acústica.
- f) Tipo f. Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte u otros equipamientos públicos que los reclamen.
- g) Tipo g. Espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica.

Cada zona debe cumplir los siguientes objetivos de calidad acústica, para áreas urbanizadas existentes:

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DJBHZXRFKCHQAO4HBK4	Fecha	17/09/2024 13:15:17
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DJBHZXRFKCHQAO4HBK4	Página	81/82



**PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL****LA RODA DE ANDALUCÍA****FASE III-DO. DE AVANCE / DOC. URBANÍSTICO-A. MEMORIA INFORMATIVA Y DESCRIPTIVA**

Tipo de área acústica		Índices de ruido		
		L_d	L_e	L_n
a	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial	65	65	55
b	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	75	75	65
c	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos	73	73	63
d	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso característico turístico o de otro suelo terciario no contemplado en el tipo c	70	70	65
e	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera de especial protección contra contaminación acústica	60	60	50
f	Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte u otros equipamientos públicos que los reclamen (1)	Sin determinar	Sin determinar	Sin determinar
g	Espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica	Sin determinar	Sin determinar	Sin determinar

Donde:

L_d : Índice de ruido diurno.

L_e : Índice de ruido vespertino.

L_n : Índice de ruido nocturno.

La delimitación de las áreas de sensibilidad acústica debe seguir estos criterios y por tanto es independiente de la delimitación de las zonas de suelo urbano a efectos de usos y edificabilidades globales. De esta forma, se definen las siguientes áreas de sensibilidad acústicas:

- Zona tipo a: Prácticamente todo el suelo urbano del municipio tiene como uso predominante el uso residencial.
- Zona tipo b: Todo el ámbito industrial, como el sector industrial nudo norte.
- Zona tipo c: Zonas deportivas, así como el recinto ferial.

Los futuros cambios que se produzcan en el planeamiento y que supongan una modificación de los usos del suelo, implicarán realizar una revisión de los límites de las diferentes áreas de sensibilidad acústica.

Documento de Diagnóstico

Documento de Avance

Aprobación Inicial

Aprobación

**DIPUTACIÓN DE SEVILLA**
ÁREA DE COHESIÓN TERRITORIAL**T10**

Página 82 de 82

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DJBHZXRFKCHQAO4HBK4	Fecha	17/09/2024 13:15:17
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DJBHZXRFKCHQAO4HBK4	Página	82/82



PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL LA RODA DE ANDALUCÍA



DIPUTACIÓN DE SEVILLA
ÁREA DE COHESIÓN TERRITORIAL

FASE III: DOCUMENTO DE AVANCE

**DOCUMENTO URBANÍSTICO-B. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E
INFORMACIÓN PÚBLICA**

FECHA: 9 DE SEPTIEMBRE DE 2024

EQUIPO REDACTOR:
SPANIARQ T10 SERVICIOS DE ARQUITECTURA SLP

DIRECTOR-COORDINADOR:
D. JOSÉ MANUEL MELÉNDEZ RODRÍGUEZ



MELÉNDEZ RODRIGUEZ
JOSE MANUEL - 27289730T

Firmado digitalmente por MELENDEZ RODRIGUEZ JOSE MANUEL -
27289730T
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=IDCES-27289730T,
givenName=JOSE MANUEL, sn=MELENDEZ RODRIGUEZ, cn=MELENDEZ
RODRIGUEZ JOSE MANUEL - 27289730T
Fecha: 2024.09.09 17:37:20 +02'00'

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DJ5MS3PR7DQOV6ZJOCE	Fecha	17/09/2024 13:15:19
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DJ5MS3PR7DQOV6ZJOCE	Página	1/34





FASE III
Documento de Avance
DOCUMENTO URBANÍSTICO-B. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DJ5MS3PR7DQOV6ZJOCE	Fecha	17/09/2024 13:15:19
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DJ5MS3PR7DQOV6ZJOCE	Página	2/34





ÍNDICE

1. INFORMACIÓN SECTORIAL 4

2. PARTICIPACIÓN CIUDADANA EN FASES ANTERIORES..... 23

2.1. PARTICIPACIÓN CIUDADANA EN FASES ANTERIORES..... 23

2.2. PARTICIPACIÓN CIUDADANA EN ESTA FASE..... 24

2.3. PARTICIPACIÓN CIUDADANA EN FASES POSTERIORES 24

2.4. ESTIMACIÓN CRONOLÓGICA..... 27

2.5. RESULTADO DE LAS CONSULTAS Y JORNADAS PÚBLICAS..... 27

2.5.1. CONSULTA PÚBLICA PREVIA-CUESTIONARIO 27

2.5.2. JORNADA DE INFORMACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA DE FASE II 29

2.5.3. JORNADAS DE INFORMACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA DE FASE III.. 31

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DJ5MS3PR7DQOV6ZJOCE	Fecha	17/09/2024 13:15:19
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DJ5MS3PR7DQOV6ZJOCE	Página	3/34





1. INFORMACIÓN SECTORIAL

La LISTA establece en el art. 76, que la administración competente para la tramitación del instrumento de planeamiento general, podrá solicitar a las Administraciones Públicas con competencia sectorial, incluida la competente en materia de ordenación del territorio, la información disponible sobre **las protecciones, servidumbres, deslindes y demás afecciones** (el art.99 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA , en adelante RG de la LISTA, añade **riesgos y demás circunstancias que deban ser tenidas en cuenta**), que pudieran tener incidencia en la elaboración del instrumento. Y éstas deben facilitarla en el plazo de un mes, pudiendo ampliarse, justificadamente, por otro mes adicional (Ley 39/2015) a la vista de la complejidad de la información solicitada. La falta de respuesta a tal solicitud facultará a la Administración peticionaria para continuar con la elaboración del documento de acuerdo con la información de que disponga.

A estos efectos, los organismos a los que el ayuntamiento de La Roda de Andalucía ha solicitado información previa son los siguientes:

- Empresas Suministradoras (abastecimiento, saneamiento y electrificación)
- Organismos Junta de Andalucía:
 - Patrimonio Histórico
 - Vías Pecuarias.
 - Espacios Protegidos
 - Demarcación de Carreteras de Andalucía.
 - Servicios Ferroviarios de Andalucía
 - Ordenación del Territorio (*sobre incidencia territorial*).
- Organismos del Estado
 - Confederación hidrográfica del Guadalquivir

Aunque la información solicitada por el Ayuntamiento debería facilitarse al Ayuntamiento acompañada de la documentación técnica y jurídica que se estime necesaria, en el plazo máximo de un mes (pudiendo ampliarse, justificadamente, por otro mes adicional a la vista de la complejidad de la información solicitada), **la falta de respuesta faculta al equipo redactor para continuar con la elaboración del Plan.**

De estos informes solicitados, sólo se han recibido cinco de ellos, y a pesar de la no obligatoriedad de los mismos, el equipo gestionará lo necesario para obtener esa información previa lo antes posible, y

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DJ5MS3PR7DQOV6ZJOCE	Fecha	17/09/2024 13:15:19
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DJ5MS3PR7DQOV6ZJOCE	Página	4/34





los que se obtengan, serán analizados para contemplarlos en el documento de la siguiente fase, el Documento de Avance.

Los informes recibidos son los siguientes:

A. CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA_DELEGACIÓN TERRITORIAL DE SEVILLA (Registro de entrada: 27/09/2023; Entrada Nº:6426)

Se informa que este servicio no dispone de información de interés para la elaboración del plan, y da traslado de la solicitud a otros servicios pertenecientes a la Delegación Territorial (carreteras, transportes y vivienda) para que aporten la oportuna información que corresponda.

B. CONSEJERÍA DE SOSTENIBILIDAD, MEDIO AMBIENTE Y ECONOMÍA AZUL_DELEGACIÓN TERRITORIAL EN SEVILLA (Registro de entrada: 16/11/2023; Entrada Nº:7657)

Se comunica que se ha remitido la solicitud de informe al Servicio competente en materia de peticiones de información ambiental, siendo el mismo el Sv. De Información y Participación, adscrito actualmente a la Vice consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul.

C. CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA_DELEGACIÓN TERRITORIAL DE SEVILLA (Registro de entrada: 01/12/2023; Entrada Nº:8026)

Se adjunta en esta comunicación, Propuesta de Informe del Jefe del Servicio de Carreteras, donde se indica lo siguiente:

- Las carreteras de titularidad autonómica son:

Carretera	Denominación	Red	PK Inicial	PK Final	Margen Afectado
A-92	De Sevilla a Almería, por Granada	BÁSICA ESTRUCTURANTE	117+100	127+260	AM
A-8327	De Pedrera a La Roda de Andalucía	COMPLEMENTARIA	4+050	8+460	AM
A-365	De La Roda de Andalucía a Campillos	INTERCOMARCAL	0+000	2+300	AM

La línea de no edificación se situará a una distancia mínima de 50 metros para vías de gran capacidad y de 25 metros para vías convencionales, medidos en horizontal desde el borde exterior de la calzada, de acuerdo con el Artículo 56 de la Ley 8/2.001 de Carreteras de Andalucía, respetando igualmente las zonas de protección de la carretera definidas en los Artículos 53, 54, 55, 57 y 58 de la citada Ley, que se encuentran en el capítulo I “Limitaciones de la propiedad para la protección de las carreteras”, del Título III “Protección y uso del dominio público viario.

- Actuaciones planificadas en materia de carreteras:

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DJ5MS3PR7DQOV6ZJOCE	Fecha	17/09/2024 13:15:19
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DJ5MS3PR7DQOV6ZJOCE	Página	5/34





La Consejería NO tiene constancia de actuaciones relacionadas con la A-92, A-8327 y A-365 en materia de carreteras en los puntos cercanos indicados en el asunto, por lo que no hay actuaciones a incluir en el Plan.

- Desarrollo de actuaciones colindantes a la carretera de titularidad autonómica. Se recuerda los siguientes aspectos a tener en cuenta:
 - o Las actuaciones que se pretendan realizar en los desarrollos de actuaciones colindantes con las carreteras de titularidad autonómica y que pudieran afectarla, estarán sujetas a previa autorización administrativa de acuerdo con los Artículos 62, 63 y 64 de la Ley 8/2001 de Carreteras de Andalucía, a tramitar, en su caso, a través del Servicio de Carreteras de la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda.
 - o En zona de dominio público adyacente se atenderá especialmente a lo indicado en el Artículo 63.3.
 - o Todas las actuaciones que se autoricen se ejecutarán con cargo al promotor de la actuación.
 - o Tal y como prescribe el artículo 62.1 de la Ley de Carreteras de Andalucía: “Los usos y las actividades complementarias permitidos en el dominio público viario y en las zonas de protección de las carreteras están sujetos a previa autorización administrativa”.

- Conexiones viarias planteadas:

En caso de planearse nuevos sectores o viales, deberá ser analizada su accesibilidad por esta Delegación Territorial. Los accesos planificados deberán acondicionarse para su nuevo uso, característica, razón y desarrollo. En caso de considerarse dicha propuesta viable por este servicio, se definirá en Proyecto específico firmado por técnico competente, y visado por el Colegio Profesional correspondiente. Este proyecto deberá contener un anejo de Disponibilidad de Terrenos en el que se detallen la disponibilidad de los terrenos afectados.

En caso de cruzar cualquier tipo de línea (aérea, subterránea, etc.) con alguna de las carreteras gestionadas por esta delegación territorial, se deberá solicitar autorización a dicha delegación, la cual resolverá en el sentido que corresponda indicando las características que deben cumplir dichas actuaciones a través de un informe propuesta.

En los sectores que puedan verse afectados por la nueva redacción del Plan Básico de Ordenación Municipal, deberá quedar reflejada la permeabilidad peatonal en las actuaciones proyectadas por

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DJ5MS3PR7DQOV6ZJOCE	Fecha	17/09/2024 13:15:19
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DJ5MS3PR7DQOV6ZJOCE	Página	6/34





el Ayuntamiento, debiendo resolver los problemas que se ocasionen en la carretera generados por la nueva ordenación del sector.

D. CONSEJERÍA DE TURISMO, CULTURA Y DEPORTE (Registro de entrada: 03/06/2024; Entrada Nº:3311)

En dicho informe se aportan distintos enlaces a tener en cuenta para el conocimiento del patrimonio histórico del municipio, en base a lo establecido en los artículos 29.2 y 31 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía (LPHA); y en el artículo 76.2 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA).

- Enlace al Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía donde se pueden identificar los elementos protegidos y la referencia al BOE/BOJA con las incoaciones o declaraciones de sus respectivos expedientes.

No existen Bienes asociados a dicho catálogo.

- Documentos electrónicos, en formato shapefile, que contienen datos geográficos relativos a la identificación, localización y delimitación, en su caso, del patrimonio histórico no catalogado de su término municipal, con especial mención al patrimonio arqueológico.

Los bienes incluidos son los siguientes:

- o Arroyo del Torviscal
 - Caracterización: Arqueológica
 - Tipología: Edificios Agropecuarios
 - Periodo: Alto imperio Romano
 - Descripción: *Sobre la ladera sur del cerro de Los Pechos, junto al arroyo, se documenta una concentración de material constructivo (tégulas, "laterculi" y ladrillos) y cerámico de época romana. Los restos se reparten por toda la ladera y consisten en numerosos fragmentos de cerámica de mesa y de cocina.*

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DJ5MS3PR7DQOV6ZJOCE	Fecha	17/09/2024 13:15:19
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DJ5MS3PR7DQOV6ZJOCE	Página	7/34





- Camino Real
 - Caracterización: Arqueológica
 - Tipología: Villae
 - Periodo: Época Romana.
 - Descripción: *En superficie restos de tegulae, ladrillos, imbrices, cerámica común, terra sigillata hispánica que podrían corresponder a una villa de producción agrícola.*
- Cañada Rueda
 - Caracterización: Arqueológica
 - Tipología: Edificios Agropecuarios
 - Periodo: Alto imperio Romano.
 - Descripción: *Pequeña concentración de material constructivo y cerámico de época romana consistente en tégulas, ladrillos e imbrices, fragmentos de cerámica común, de cocina, Terra Sigillata Hispánica y varios bordes y galbos de grandes recipientes; también algún borde de ánfora turdetana junto a varios ejemplares vidriados de tono amarillento de época bajomedieval-moderna.*
- Casería Espejo
 - Caracterización: Arqueológica
 - Tipología: Edificios Agropecuarios
 - Periodo: Alto imperio Romano.
 - Descripción: *En la ladera este-sureste del Cerro de Espejo se halló una extensa concentración de restos constructivos de época romana (tégulas, "laterculi", imbrices y trozos de pavimentos decorados con incisiones. Se documentaron varios fragmentos de Terra Sigillata Hispánica -lisa y decorada-, Clara A y C, común de mesa y grandes recipientes. En la parte más alta del cerro los materiales están mucho más dispersos y aflora el sustrato rocoso.*

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DJ5MS3PR7DQOV6ZJOCE	Fecha	17/09/2024 13:15:19
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DJ5MS3PR7DQOV6ZJOCE	Página	8/34





PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

LA RODA DE ANDALUCÍA

FASE III-DC. DE AVANCE / DOC. URBANÍSTICO-B. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA

- Cerro Grande
 - Caracterización: Arqueológica
 - Tipología: Edificios Agropecuarios
 - Periodo: Alto imperio Romano.
 - Descripción: *Concentración mediana de material constructivo y cerámico. Entre los numerosos fragmentos de téglas, ladrillos de gran grosor, "laterculi" e ímbrices, se registra un considerable porcentaje de restos cerámicos: algunas Terra Sigillatas altoimperiales, grandes contenedores, cerámica común y algunas cerámicas vidriadas bajomedievales de tonos melados y verdes.*
- Cerro Mulo I
 - Caracterización: Arqueológica
 - Tipología: Restos de artefactos
 - Periodo: Época Romana
 - Descripción: *Según la Revisión del Inventario de Yacimientos Arqueológicos de La Roda de Andalucía (2004), en el curso de las obras de construcción del Eje Ferroviario Transversal de Andalucía (2002) se localizaron en este lugar algunas téglas y exigüos fragmentos de Terra Sigillata Hispánica, algún ejemplar vidriado y algún cántaro comercial de la serie "Sevilla" encuadrable en los siglos XVII-XVIII.*
- Cerro Mulo II
 - Caracterización: Arqueológica
 - Tipología: Asentamientos
 - Periodo: Paleolítico Superior.
 - Descripción: *Según la Revisión del Inventario de Yacimientos Arqueológicos de La Roda de Andalucía (2004), en el curso de las obras de construcción del Eje Ferroviario Transversal de Andalucía (2002) se localizó en este lugar una elevada concentración de piezas líticas talladas encuadrables en el Paleolítico Superior.*

Documento de Diagnóstico

Documento de Avance

Aprobación Inicial

Aprobación Definitiva



DIPUTACIÓN DE SEVILLA
ÁREA DE COHESIÓN TERRITORIAL

T16

Página 9 de 34

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DJ5MS3PR7DQOV6ZJOCE	Fecha	17/09/2024 13:15:19
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DJ5MS3PR7DQOV6ZJOCE	Página	9/34





- Chantreut I
 - Caracterización: Arqueológica
 - Tipología: Asentamientos
 - Periodo: Alto Imperio Romano
 - Descripción: *Reducida concentración de material constructivo (tégulas, ladrillos y "laterculi") junto a numerosos fragmentos de cerámica Terra Sigillata Itálica, Hispánica, Clara C, africana de cocina, común y grandes recipientes de almacenamiento.*
- Chantreut II
 - Caracterización: Arqueológica
 - Tipología: Asentamientos
 - Periodo: Alto Imperio Romano
 - Descripción: *Concentración media de materiales constructivos y cerámico - escaso- en el que predominan las formas comunes y de grandes recipientes junto a fragmentos de Terra Sigillata Hispánica, Clara D, africana de cocina y fragmentos vidriados en tonos amarillos de filiación moderna. El yacimiento se encuentra constreñido por dos balsas de riego, en una zona que ha sido fuertemente transformada por varias instalaciones de estas características.*
- Cortijo El Jaral
 - Caracterización: Arqueológica
 - Tipología: Edificios Agropecuarios
 - Periodo: Alto Imperio Romano
 - Descripción: *Reducida concentración de materiales cerámicos y constructivos de época romana; no son muy abundantes, pero se advierten restos de adobe, fondos, galbos y tapaderas de "dolia", asas de jarras y varios fondos de tipos comunes. También se hallaron numerosos fragmentos de ímbrices, alguna tégula y varios "laterculi".*

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DJ5MS3PR7DQOV6ZJOCE	Fecha	17/09/2024 13:15:19
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DJ5MS3PR7DQOV6ZJOCE	Página	10/34





- Cuesta del Calvario
 - Caracterización: Arqueológica
 - Tipología: Edificios Agropecuarios
 - Periodo: Edad Media
 - Descripción: *En la ladera norte de un cerro plantado de olivar se documentó una reducida dispersión de material cerámico de época medieval y moderna. Destacan los fragmentos de lebrillos con el borde vidriado y de cerámicas comunes vidriadas en tonos verdes y marrones. Son frecuentes los fragmentos de cerámica esmaltada decorada en azul y azul, amarillo y violeta, de época moderna.*
- El Hoyo
 - Caracterización: Arqueológica
 - Tipología: Asentamientos
 - Periodo: Alto Imperio Romano
 - Descripción: *Los restos arqueológicos se extienden regularmente por la cima y ladera de un cerrillo junto al río Yeguas. Se encuentran numerosos fragmentos de ladrillos y tégulas, así como de tejas modernas*
- El Rigüelo I
 - Caracterización: Arqueológica
 - Tipología: Edificios Agropecuarios
 - Periodo: Alto Imperio Romano
 - Descripción: *Extensa concentración de material constructivo (tégulas, "laterculi" e imbrices) y cerámico representado por numerosos fragmentos de Terra Sigillata Clara D, cerámica común de mesa, recipientes de almacenamiento y transporte, asas amorcilladas y algún borde de sección triangular de ánforas turdetanas. La diferencia de crecimiento del cultivo en la vertiente norte del cerro deja adivinar varias estructuras cuadrangulares alineadas y unidas entre ellas por muros. También se documentaron varios sillares de piedra reutilizados en la construcción de un desagüe reciente junto al camino de acceso al cortijo.*

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DJ5MS3PR7DQOV6ZJOCE	Fecha	17/09/2024 13:15:19
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DJ5MS3PR7DQOV6ZJOCE	Página	11/34





- El Salado
 - Caracterización: Arqueológica
 - Tipología: Restos de Artefactos
 - Periodo: Baja Edad Media
 - Descripción: Los datos anteriores sobre el yacimiento refieren la dificultad de su caracterización, sobre todo por la extremada dispersión de los materiales en superficie y la ausencia de restos estructurales. Entre los más representativos se documentó algún fragmento de cerámica común de época romana y algunos más de época bajomedieval.
- El Tejar I
 - Caracterización: Arqueológica
 - Tipología: Edificios Agropecuarios
 - Periodo: Alto Imperio Romano
 - Descripción: El yacimiento ocupa la cima y ladera sur de un cerrillo a escasos metros del arroyo del Tejar. Se observan abundantes restos de material constructivo, entre los que destacan un buen número de ladrillos, tégulas y varios sillares.
- El Tejar II
 - Caracterización: Arqueológica
 - Tipología: Edificios Agropecuarios
 - Periodo: Alto Imperio Romano
 - Descripción: Unos 100 metros al este de "El Tejar I" se localiza este enclave de reducido tamaño, ocupando la parte más alta de un cerro donde se cultivaba el olivo. Los restos, dispersos por toda la superficie de forma regular, consisten en escasos fragmentos de ladrillo, tégulas y cerámica. Destacan los restos de ánforas turdetanas; de época romana, los fragmentos de bordes y asas de grandes recipientes, fondos de páteras de Terra Sigillata Hispánica, fragmentos de cerámica común de mesa y africana de cocina. También se hallaron fragmentos de jarras/cántaros de cerámica común de Edad Moderna.

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DJ5MS3PR7DQOV6ZJOCE	Fecha	17/09/2024 13:15:19
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DJ5MS3PR7DQOV6ZJOCE	Página	12/34





PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

LA RODA DE ANDALUCÍA

FASE III-DC. DE AVANCE / DOC. URBANÍSTICO-B. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA

- El Truco
 - Caracterización: Arqueológica
 - Tipología: Villae
 - Periodo: Alto Imperio Romano
 - Descripción: *El yacimiento se sitúa en terrenos dedicados al cultivo de olivos. El material recogido en superficie está formado por numerosos fragmentos de Terra Sigillata Hispánica alto Imperial, cerámica común, materiales constructivos, ladrillos refractarios, escorias, losas de pavimentación y un fragmento de mármol de un posible friso.*
- Iglesia de Santa Ana
 - Caracterización: Arquitectónica
 - Tipología: Iglesias Parroquiales
 - Periodo: Edad Moderna
 - Descripción: *La Iglesia fue construida en el siglo XVI con la ayuda económica de los marqueses de Estepa, como lo indica el escudo de los marqueses en su fachada, siendo finalizada en 1703, aunque el edificio ha sido sometido a reformas posteriores.*
- La Cruz II
 - Caracterización: Arqueológica
 - Tipología: Asentamientos
 - Periodo: Alto Imperio Romano
 - Descripción: *Frente a "La Cruz I", al otro lado del camino que conduce al antiguo puente de Pleites, se halla una segunda concentración de materiales constructivos y cerámicos de época romana, coetáneos a los documentados en "La Cruz I". Junto a la vía del tren también se halló, desplazado, un sillar de caliza de grandes dimensiones. El yacimiento posiblemente se expanda al otro lado de la vía del ferrocarril, extremo que no se pudo comprobar durante la prospección de 2004 porque la zona estaba plantada.*

Documento de Diagnóstico

Documento de Avance

Aprobación Inicial

Aprobación Definitiva



DIPUTACIÓN DE SEVILLA
ÁREA DE COHESIÓN TERRITORIAL

T16

Página 13 de 34

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DJ5MS3PR7DQOV6ZJOCE	Fecha	17/09/2024 13:15:19
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DJ5MS3PR7DQOV6ZJOCE	Página	13/34





- La Roda de Andalucía 3
 - Caracterización: Arqueológica
 - Tipología: Villae
 - Periodo: Época Romana
 - Descripción: *Materiales constructivos, sillares, mampuestos y ladrillos apartados en la linde y borde del arroyo. Materiales cerámicos, dollia, ánfora, comunes, teselas, etc., diseminados en una superficie de unos 3000 metros cuadrados de uso agrícola intensivo. Villa romana junto al puente romano.*
- La Romera
 - Caracterización: Arqueológica
 - Tipología: Asentamientos
 - Periodo: Época Romana
 - Descripción: *Los restos arqueológicos se extienden de manera irregular por la ladera del cerro. Se trata de tégulas y ladrillos, así como de fragmentos de grandes contenedores cerámicos tipo "dolium", cerámica común de mesa y algunos ejemplares de Terra Sigillata Hispánica y Clara D.*
- La Romera II
 - Caracterización: Arqueológica
 - Tipología: Restos de Artefactos
 - Periodo: Edad Media
 - Descripción: *En la prospección del año 2002 previa a la construcción de la línea AVE se registraron fragmentos aislados de cerámica de época romana (Terra Sigillata Hispánica y cerámica común), medieval islámica (algún borde de olla común) y moderna (un borde de lebrillo con vidrio melado por ambas caras). La escasa concentración de material y el hecho de que se encontrara muy rodado no permitieron caracterizar el sitio, aunque no se descartó su relación con alguna explotación agropecuaria.*

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DJ5MS3PR7DQOV6ZJOCE	Fecha	17/09/2024 13:15:19
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DJ5MS3PR7DQOV6ZJOCE	Página	14/34





- Las Huertas
 - Caracterización: Arqueológica
 - Tipología: Construcciones funerarias
 - Periodo: Bajo Imperio Romano
 - Descripción: *Al excavar una serie de tumbas, aparecieron los cimientos de una estructura arquitectónica con tumbas a ambos lados de los muros y, por tanto, relacionados entre sí.*
- Los Pechos I
 - Caracterización: Arqueológica
 - Tipología: Edificios Agropecuarios
 - Periodo: Alto Imperio Romano
 - Descripción: *Junto al Camino Real de Sevilla a Granada, en la cima de un cerro, se documenta una pequeña concentración de material constructivo de época romana ("laterculi" y téglas) y fragmentos de cerámica (Terra Sigillata Hispánica -alguna decorada-, común de mesa y de almacenamiento).*
- Los Pechos II
 - Caracterización: Arqueológica
 - Tipología: Asentamientos
 - Periodo: Alto Imperio Romano
 - Descripción: *Reducida dispersión de material constructivo romano (téglas y "laterculi") y, en menor medida, cerámico. Se hallaron varios fragmentos de ánfora turdetana y algún fragmento de vaso decorado con bandas de pintura roja y negra. Entre los restos de época bajomedieval y moderna cabe señalar varios fragmentos de lebrillos y asas de jarras vidriados en tonos marrones y verdes y cerámicas policromas (sobre todo azul y blanco) del siglo XVI. Los materiales aparecen muy mezclados con los restos de una casetilla contemporánea, sobre todo en el sector oriental del yacimiento.*

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DJ5MS3PR7DQOV6ZJOCE	Fecha	17/09/2024 13:15:19
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DJ5MS3PR7DQOV6ZJOCE	Página	15/34





PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

LA RODA DE ANDALUCÍA

FASE III-DC. DE AVANCE / DOC. URBANÍSTICO-B. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA

- Los Perenos I
 - Caracterización: Arqueológica
 - Tipología: Asentamientos
 - Periodo: Alto Imperio Romano
 - Descripción: *Sobre un cerro dedicado al cultivo de cebada se halla una concentración con abundante material constructivo de época romana, principalmente ímbrices, "laterculi" y tégulas.*
- Los Perenos II
 - Caracterización: Arqueológica
 - Tipología: Asentamientos
 - Periodo: Alto Imperio Romano
 - Descripción: *En la margen izquierda del camino que conduce a la aldea de Los Perenos se documenta una amplia concentración de restos constructivos y cerámicos diseminados por la ladera.*
- Los Pérez
 - Caracterización: Arqueológica
 - Tipología: Edificios Agropecuarios
 - Periodo: Edad Media
 - Descripción: *Algunos restos muy dispersos de cerámica vidriada medieval y moderna de colores melado, verde y blanco consistentes en fragmentos de asas, bordes y galbos de lebrillos, cerámica de cocina y de mesa.*
- Los Pinos
 - Caracterización: Arqueológica
 - Tipología: Edificios Agropecuarios
 - Periodo: Alto Imperio Romano
 - Descripción: *En un cerrillo junto al Camino del Puente se encuentran varios fragmentos de material constructivo romano, sobre todo tégulas y "laterculi", y cerámico (muy fragmentados y rodados) correspondientes a fragmentos de bordes y galbos de grandes recipientes y algunos tipos comunes.*

Documento de Diagnóstico

Documento de Avance

Aprobación Inicial

Aprobación Definitiva



DIPUTACIÓN DE SEVILLA
ÁREA DE COHESIÓN TERRITORIAL

T16

Página 16 de 34

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DJ5MS3PR7DQOV6ZJOCE	Fecha	17/09/2024 13:15:19
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DJ5MS3PR7DQOV6ZJOCE	Página	16/34





PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

LA RODA DE ANDALUCÍA

FASE III-DC. DE AVANCE / DOC. URBANÍSTICO-B. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA

- Molino La Venta
 - Caracterización: Arqueológica
 - Tipología: Molinos Hidráulicos
 - Periodo: Edad Moderna
 - Descripción: *Se trata de las ruinas de un antiguo molino de agua junto al río Yeguas que ha estado funcionando hasta la mitad del siglo XX reaprovechado en parte como caserón.*
- Molino Vistahermosa
 - Caracterización: Arqueológica
 - Tipología: Cortijos
 - Periodo: Baja Edad Media
 - Descripción: *Junto al cortijo de Vistahermosa se conserva un molino harinero que mantiene varios muros y parte del acueducto y que fueron integrados y reaprovechados en la construcción de un caserón del siglo XX.*
- Pavo Blanco
 - Caracterización: Arqueológica
 - Tipología: Resto de Artefactos
 - Periodo: Baja Edad Media
 - Descripción: *En un llano dedicado al cultivo de habas se encuentra una dispersión de materiales cerámicos bajomedievales consistentes en numerosos fragmentos de grandes recipientes y lebrillos vidriados en tonos amarillentos.*
- Pozo Chaves I
 - Caracterización: Arqueológica
 - Tipología: Edificios Agropecuarios
 - Periodo: Época Romana
 - Descripción: *En un llano, cubriendo una pequeña porción de terreno limitada por las obres del AVE y la línea del ferrocarril antiguo.*

Documento de Diagnóstico

Documento de Avance

Aprobación Inicial

Aprobación Definitiva



DIPUTACIÓN DE SEVILLA
ÁREA DE COHESIÓN TERRITORIAL

T16

Página 17 de 34

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DJ5MS3PR7DQOV6ZJOCE	Fecha	17/09/2024 13:15:19
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DJ5MS3PR7DQOV6ZJOCE	Página	17/34





PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

LA RODA DE ANDALUCÍA

FASE III-DC. DE AVANCE / DOC. URBANÍSTICO-B. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA

- Pozo Chaves II
 - Caracterización: Arqueológica
 - Tipología: Asentamientos
 - Periodo: Alto Imperio Romano
 - Descripción: *En un llano entre la vía férrea de alta velocidad Córdoba-Málaga se encuentra una concentración mediana de material constructivo de época romana y abundantes restos cerámicos.*
- Pozo Chaves III
 - Caracterización: Arqueológica
 - Tipología: Asentamientos
 - Periodo: Alto Imperio Romano
 - Descripción: *En la ladera de un cerro, junto a un pozo artesiano, se documenta una reducida dispersión de material cerámico y constructivo de época romana y muy escasos restos cerámicos bastante rodados.*
- Puente Romano del Arroyo Salinoso
 - Caracterización: Arqueológica
 - Tipología: Puentes
 - Periodo: Época Romana
 - Descripción: *Puente de un solo ojo construido con zócalo de sillares y rosca de ladrillos en arco rebajado. Las albardillas, a ambos lados, la conforman sillares reaprovechados.*
- Quintahermosa
 - Caracterización: Arqueológica
 - Tipología: Edificios Agropecuarios
 - Periodo: Alto Imperio Romano
 - Descripción: *Este sitio arqueológico quedó descrito en una prospección efectuada en el año 2002 como una explotación rural dependiente de una alquería islámica que presenta indicios de continuidad hasta finales de la Edad Media o inicios de la edad moderna.*

Documento de Diagnóstico

Documento de Avance

Aprobación Inicial

Aprobación Definitiva



DIPUTACIÓN DE SEVILLA
ÁREA DE COHESIÓN TERRITORIAL

T16

Página 18 de 34

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DJ5MS3PR7DQOV6ZJOCE	Fecha	17/09/2024 13:15:19
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DJ5MS3PR7DQOV6ZJOCE	Página	18/34





- Río Yeguas I
 - Caracterización: Arqueológica
 - Tipología: Asentamientos
 - Periodo: Alto Imperio Romano
 - Descripción: *Vasta concentración de material constructivo y cerámico de época romana. También se encuentran algunos fragmentos de recipientes con decoración pintada monocroma de filiación turdetana.*
- Río Yeguas II
 - Caracterización: Arqueológica
 - Tipología: Asentamientos
 - Periodo: Alto Imperio Romano
 - Descripción: *En la cima de una loma amesetada plantada de olivos se documenta una pequeña concentración de material constructivo y cerámico de época romana, así como algunos fragmentos vidriados de tonos verdes y melados de época medieval y moderna.*
- Río Yeguas III
 - Caracterización: Arqueológica
 - Tipología: Asentamientos
 - Periodo: Alto Imperio Romano
 - Descripción: *Numerosos restos de material constructivo y cerámicos de época romana. También se hallan fragmentos de cerámica vidriada, en las que predominan los tonos amarillentos, bajomedieval y moderna.*
- Vivienda 0004
 - Caracterización: Etnológica
 - Tipología: Viviendas
 - Periodo: Edad Contemporánea
 - Descripción: *Vivienda de estructura regular, de tres plantas: baja, primera y cámara, y dos crujías. En la primera crujía encontramos el zaguán flanqueado de dormitorio y sala de estar.*

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DJ5MS3PR7DQOV6ZJOCE	Fecha	17/09/2024 13:15:19
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DJ5MS3PR7DQOV6ZJOCE	Página	19/34





- Vivienda 0005
 - Caracterización: Etnológica
 - Tipología: Viviendas
 - Periodo: -
 - Descripción: *Vivienda de estructura regular, dos plantas: baja y cámara, y dos crujías, la primera destinada a casa y la segunda a zona de labor.*
- Vivienda 0006
 - Caracterización: Etnológica
 - Tipología: Viviendas
 - Periodo: -
 - Descripción: *Vivienda de estructura regular, dos plantas: baja y cámara, tres crujías, patio, crujía de cocina de matanzas y vivienda de hija. En la primera crujía encontramos el zaguán con cuerpo de casa.*
- Vivienda 0007
 - Caracterización: Etnológica
 - Tipología: Viviendas de pequeños propietarios
 - Periodo: -
 - Descripción: *Vivienda de dos plantas de estructura regular; una única crujía con dos dependencias y patio. En esta crujía se ubican casa, escalera y dormitorio-habitación.*
- Vivienda 0008
 - Caracterización: Etnológica
 - Tipología: Viviendas
 - Periodo: -
 - Descripción: *Vivienda de estructura regular, de dos plantas: baja y cámara, y dos crujías con zona de labor actualmente destruida. En la primera crujía encontramos el zaguán flanqueado de comedor y antiguo salón convertido en dos dormitorios.*

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DJ5MS3PR7DQOV6ZJOCE	Fecha	17/09/2024 13:15:19
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DJ5MS3PR7DQOV6ZJOCE	Página	20/34





- Viviendas de Autoconstrucción en La Roda de Andalucía
 - Caracterización: Arquitectónica
 - Tipología: Viviendas Unifamiliares
 - Periodo: Edad Contemporánea
 - Descripción: *Situación típica de borde en un municipio de pequeña entidad, donde se sitúan viviendas de promoción pública, antesala de la política de creación de nuevas viviendas que se implantaría por la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía a partir del año 1996.*
- Documento electrónico, en formato xls, que contiene los bienes inmuebles recogidos en el Sistema de Información para la Gestión de los Bienes Culturales de Andalucía – MOSAICO, que contiene la identificación, caracterización básica y descripción, independientemente de si se encuentran o no protegidos.

Los bienes incluidos son los mismos que los indicados en el apartado anterior.
- Además, como documentación complementaria, pueden consultarse los bienes recogidos en la Guía Digital del Patrimonio Cultural de Andalucía (incluidos los paisajes culturales identificados).
- Los bienes incluidos son los mismos que los indicados en los apartados anteriores.

E. CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL GUADALQUIVIR. MINISTERIO PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA Y EL RETO DEMOGRÁFICO (Registro de entrada: 01/08/2024; Entrada Nº:4860)

En el presente informe se indica que el perímetro de la protección ES050ZPROTZCCM054300032 correspondiente a la captación de los Perenos, el cual se usó hasta el 2006 para uso sanitario, ha sido eliminada por la Junta de Gobierno de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir en reunión mantenida el 17/07/2024.

Asimismo, se indica que desde mayo del 2023, se encuentra operativa la conducción en alta del Consorcio de Aguas de la Sierra Sur de abastecimiento y saneamiento Plan Écija, Écija – Las Tuquillas, la cual abastece a las poblaciones de Osuna, Lantejuela, La Puebla de Cazalla, El Rubio, Marinaleda,

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DJ5MS3PR7DQOV6ZJOCE	Fecha	17/09/2024 13:15:19
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DJ5MS3PR7DQOV6ZJOCE	Página	21/34



PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL
LA RODA DE ANDALUCÍA
FASE III-DC. DE AVANCE / DOC. URBANÍSTICO-B. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E
INFORMACIÓN PÚBLICA

AYUNTAMIENTO DE LA RODA DE ANDALUCÍA
ENTRADA
17/09/2024 13:16
5588



Herrera, Isla Redonda y los distintos municipios de la Sierra Sur de Sevilla, garantizando el suministro de las aldeas de Los Perenos y Los Pérez.

Documento de Diagnóstico

Documento de Avance

Aprobación Inicial

Aprobación Definitiva



DIPUTACIÓN DE SEVILLA
ÁREA DE COHESIÓN TERRITORIAL



Página 22 de 34

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DJ5MS3PR7DQOV6ZJOCE	Fecha	17/09/2024 13:15:19
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DJ5MS3PR7DQOV6ZJOCE	Página	22/34





2. PARTICIPACIÓN CIUDADANA EN FASES ANTERIORES

2.1. PARTICIPACIÓN CIUDADANA EN FASES ANTERIORES

Con el objetivo de garantizar la participación de los ciudadanos en el procedimiento de elaboración de normas con rango reglamentario y según se establece en el artículo 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y artículo 76.1 de la LISTA, junto con el inicio de la tramitación del Plan Básico de Ordenación Municipal se realizó el inicio de la **consulta pública previa**, cuyo plazo asignado es de 45 días desde el mismo día de la publicación de dicho anuncio en la sede y en el tablón de anuncios físico del Ayuntamiento.

La publicación de dicha resolución se realizó en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla nº72 del miércoles 29 de marzo de 2023 y es donde se explica que el objeto de esta consulta pública previa para la redacción del PBOM de La Roda de Andalucía, es recoger y gestionar los diferentes puntos de vista de la ciudadanía, agentes sociales, económicos e institucionales, así como de sus consideraciones, para que puedan ser tenidos en cuenta en la redacción de este instrumento de ordenación urbanística general. Por tanto, se inicia por la citada resolución, el trámite de consulta pública previa mediante la publicación de Anuncio en la sede electrónica municipal y en el Tablón de Anuncios Físico del Ayuntamiento, incluyendo la publicación de un cuestionario dirigido a todo aquel que considere adecuado a su derecho incluir su perspectiva del mismo, con el objeto de dar audiencia a los ciudadanos afectados y recabar cuantas aportaciones puedan hacerse por otras personas o entidades. Dicho cuestionario podrá ser remitido a través de los diversos medios previstos en la normativa.

A día de la fecha, sigue abierto el plazo de participación ciudadana, por lo que tanto las sugerencias recibidas ya, como las que se reciban hasta el momento de la redacción del Documento de Aprobación Inicial de la Fase IV, serán analizadas y tenidas en cuenta en el citado documento. Estas sugerencias serán estudiadas en calidad de opiniones y/o consideraciones sobre la realidad actual de La Roda de Andalucía, pero no en calidad de alegación, *pues no corresponden alegaciones a la presente fase de desarrollo del Documento al no haber Documento Urbanístico como tal sobre el cuál alegar.*

Esto implica que las sugerencias no serán respondidas individualmente, pero si analizadas en conjunto y agrupadas por temas coincidentes, con la consecuente obtención de las principales problemáticas a las que se enfrenta el municipio según la ciudadanía. El análisis de los cuestionarios recibidos, se desarrolla en el apartado 2.5.1 de la presente memoria.

Antes de la elaboración del Documento correspondiente a la Fase II, con fecha 02/11/2023, tuvo lugar una **mesa informativa** dónde se expuso la naturaleza del documento que se está redactando y los

Documento de Diagnóstico

Documento de Avance

Aprobación Inicial

Aprobación Definitiva

DIPUTACIÓN DE SEVILLA
ÁREA DE COHESIÓN TERRITORIAL

Página 23 de 34

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DJ5MS3PR7DQOV6ZJOCE	Fecha	17/09/2024 13:15:19
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DJ5MS3PR7DQOV6ZJOCE	Página	23/34





momentos dónde la ciudadanía directamente podía participar, cuyo resultado se ha analizado y recogido en el apartado 2.5.2 de la presente memoria.

2.2. PARTICIPACIÓN CIUDADANA EN ESTA FASE

En esta fase de redacción, conforme al Plan de Participación Ciudadana, durante la elaboración del Documento de Avance, se ha realizado una jornada informativa-participativa para la adecuada divulgación del contenido del mismo. Los resultados de la misma se describen en el apartado 2.5.3 de la presente memoria.

2.3. PARTICIPACIÓN CIUDADANA EN FASES POSTERIORES

A partir de esta fase, se mantienen vigentes las siguientes fichas:

PPC-1. PRESENTACION Y DIFUSIÓN DEL PROYECTO DEL PLAN	
Descripción	Presentación del proyecto de elaboración del Plan Básico de Ordenación Municipal por el Ayuntamiento en la web municipal y en los medios de comunicación (web, prensa...) para la campaña de difusión del mismo.
Objetivos	Divulgar en el municipio la necesidad de elaborar un Plan, de conocer la situación actual de la población y la vivienda, la necesidad de la participación ciudadana, y los objetivos municipales en materia de vivienda en la población.
Responsables	Alcaldía, Delegación de Urbanismo y equipo redactor
Audiencia objetivo	La ciudadanía de La Roda de Andalucía en general con acceso a la prensa, radio y redes sociales y TV local en su caso.
Fecha/plazo Dependencias y condicionantes	Se debe divulgar la elaboración desde FASE I a FASE V.
Recursos y materiales	La campaña será preparada conjuntamente con el gabinete de prensa y el equipo designado por el ayuntamiento que aportará los medios y los conocimientos necesarios, con el acompañamiento del equipo redactor del Plan. Se realizará con el apoyo de herramientas adecuadas para dar visibilidad global a través de las redes sociales y presencia física en la población.
Canales de comunicación	Página web municipal Díptico informativo Nota de prensa Medios de comunicación (Prensa, radio y TV en su caso) Redes sociales
PPC-4. DIVULGACIÓN PÚBLICA DEL PLAN EN LOS MEDIOS	
Descripción	Presentación del Documento del Plan por el Ayuntamiento en la web municipal y en los medios de comunicación (Prensa, Redes Sociales...) para dar la información básica del Plan antes de su aprobación inicial.
Objetivos	Ofrecer información en materia de urbanismo: vivienda y suelo, de interés para la ciudadanía.

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DJ5MS3PR7DQOV6ZJOCE	Fecha	17/09/2024 13:15:19
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DJ5MS3PR7DQOV6ZJOCE	Página	24/34





PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL
LA RODA DE ANDALUCÍA
FASE III-DC. DE AVANCE / DOC. URBANÍSTICO-B. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E
INFORMACIÓN PÚBLICA

Responsables	Supervisión y coordinación: gabinete de prensa y Equipo redactor
Audiencia objetivo	La ciudadanía con acceso a la prensa, radio, redes sociales y TV en su caso.
Fecha/plazo Dependencias y condicionantes	De forma continuada o intermitente desde la presentación pública del alcalde hasta la aprobación inicial del Plan. A través de los medios municipales. En FASE IV y FASE V
Recursos y materiales	Gabinete de prensa municipal
Canales de comunicación	Página web municipal y medios de comunicación
PPC- 5. PÁGINA FACEBOOK DEL PBOM	
Descripción:	Diseño y puesta en marcha de un perfil de Facebook para reforzar la campaña de información del PBOM con sus vínculos a la web municipal.
Objetivos	Ofrecer una posibilidad de comunicación más directa con la ciudadanía a través de las posibilidades de las redes sociales que favorezcan el diálogo y la participación ciudadana dentro de la campaña de divulgación del Plan
Responsables	Equipo redactor
Audiencia objetivo	Ciudadanía en general que tiene acceso a las redes sociales.
Fecha/plazo Dependencias y condicionantes	Seguimiento durante los procesos de participación pública en la elaboración del Plan Desde FASE I a FASE VIII
Recursos y materiales	Gabinete de prensa municipal
Canales de comunicación	Página web municipal Medios de comunicación Redes sociales
PPC-6. JORNADAS TÉCNICAS SOBRE EL PBOM	
Descripción	<i>Mesa técnica en la que se expone el Plan coordinada por la concejalía de urbanismo y presentada por el alcalde. Con exposición técnica realiza por Equipo redactor. con una presentación de Power Point para incorporarla posteriormente en la web municipal y en los canales de internet. Debates y propuestas en una actividad participativa.</i>
Objetivos	<i>Generar debates sectoriales.</i>
Responsables	Alcalde y concejal de urbanismo y Equipo redactor
Audiencia objetivo	Asociaciones profesionales, vecinales, promotores y constructores locales, asociaciones de consumidores, entidades privadas y administraciones públicas relacionadas con la vivienda.
Fecha/plazo Dependencias y condicionantes	De acuerdo con el Pliego y con este PPC, se realizará en cuatro sesiones : - Una sesión participativa en la elaboración del Documento de Avance. FASE III - Una mesa técnica informativa en el periodo de exposición pública tras la AI del Plan. FASE V - Una mesa informativa tras la AD del Plan. FASE VIII

Documento de Diagnóstico	Documento de Avance	Aprobación Inicial	Aprobación Definitiva
--------------------------	----------------------------	--------------------	-----------------------



DIPUTACIÓN DE SEVILLA
ÁREA DE COHESIÓN TERRITORIAL



Página **25** de 34

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DJ5MS3PR7DQOV6ZJOCE	Fecha	17/09/2024 13:15:19
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DJ5MS3PR7DQOV6ZJOCE	Página	25/34





Recursos y materiales	La presentación se preparará de forma conjunta entre el gabinete de prensa, el equipo designado por el Ayuntamiento y Equipo redactor - Personal responsable - Informático municipal
Canales de comunicación	Notas de prensa y medios de comunicación (Prensa, radio y TV en su caso) Redes sociales Enviar invitaciones al menos 15 días antes desde alcaldía.
Observaciones	Recepción posterior de propuestas a través de correo electrónico. Podrán realizarse actos complementarios de divulgación previstos con antelación para programarse conjuntamente con el Equipo redactor
PPC-7. PRESENTACIÓN Y PUBLICACIÓN DEL PBOM	
Descripción	Presentación del alcalde en rueda de prensa, ante los medios de comunicación, de la publicación del documento aprobado definitivamente del PBOM.
Objetivos	Difundir a la ciudadanía la futura política urbanística de la localidad. Dar a conocer los detalles del Plan una vez se haya publicado en el BOP. Exponer el programa de Actuación del Plan, Cronograma y la fecha de inicio del Plan de actuaciones y las medidas propuestas por el Ayuntamiento.
Responsables	Alcalde y concejal de urbanismo
Audiencia objetivo	Promotores de vivienda y suelo y ciudadanía en general.
Fecha/plazo Dependencias y condicionantes	La presentación se podrá hacer tras la aprobación definitiva por el ayuntamiento. Acto municipal de rueda de prensa. En FASE VIII
Recursos y materiales	La presentación será preparada por el gabinete de prensa y el equipo designado por el Ayuntamiento que aportará los medios necesarios. - Personal responsable - Informático municipal
Canales de comunicación	Nota de prensa Medios de comunicación (TV, radio, Prensa) Redes sociales (Ayuntamiento)
Observaciones	Podrán realizarse acciones complementarias de divulgación, nuevos dípticos, folletos, carteles.

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DJ5MS3PR7DQOV6ZJOCE	Fecha	17/09/2024 13:15:19
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DJ5MS3PR7DQOV6ZJOCE	Página	26/34





2.4. ESTIMACIÓN CRONOLÓGICA

Código	ACCIONES	Fecha estimada inicio	Fecha estimada fin
PPC-1	Presentación y difusión del Proyecto del Plan	Iniciada	Final del trabajo
PPC-3	Divulgación pública del Avance del Plan	Septiembre 2024	Octubre 2024
PPC-4	Divulgación pública del Plan en los medios	Iniciada	Febrero 2025
PPC-5	Puesta en marcha Facebook	Iniciada	Final del trabajo
PPC-6	Jornadas técnicas sobre el PBOM	En dos momentos: - En la exposición al Público tras la AI del PBOM. - Tras la Aprobación definitiva del PBOM	
PPC-7	Publicidad Aprobación definitiva	Final del trabajo	

2.5. RESULTADO DE LAS CONSULTAS Y JORNADAS PÚBLICAS

2.5.1. CONSULTA PÚBLICA PREVIA-CUESTIONARIO

La consulta pública previa realizada en base al artículo 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y artículo 76.1 de la LISTA, se ha llevado a cabo desde el portal web del Ayuntamiento con la publicación de un cuestionario para hacer efectiva esa participación. El cuestionario se estructura en **5 bloques**:

- Primer bloque de datos genéricos sobre las personas que realizan el cuestionario.
- Segundo bloque genérico para el modelo de ciudad, delimitado al modelo de implantación física en el territorio.
- Tercer bloque, cuya temática gira alrededor del desarrollo económico del municipio, y en concreto, de los usos productivos y de servicios;
- Cuarto bloque, en el que se tratan temas de índole ambiental, patrimonial y de movilidad, entre otros.
- Quinto bloque, que versa en torno al desarrollo social del municipio, a los equipamientos, al diseño de la ciudad y la accesibilidad, entre otras cuestiones.

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DJ5MS3PR7DQOV6ZJOCE	Fecha	17/09/2024 13:15:19
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DJ5MS3PR7DQOV6ZJOCE	Página	27/34





PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

LA RODA DE ANDALUCÍA

FASE III-DC. DE AVANCE / DOC. URBANÍSTICO-B. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA

A continuación, se resume el **contenido de los ejemplares que se han presentado rellenos** en el Ayuntamiento, con el que se pretende recabar información general acerca de las inquietudes y prioridades de la vecindad en relación a las diversas temáticas que implican la redacción del Plan:

- Bloque 1: datos de las personas que lo realizan
 - Hombres de más de 40 años residente o no en el municipio, con vivienda en propiedad y con comercio o negocio en propiedad.
- Bloque 2: modelo de ciudad
 - Disparidad de opiniones sobre preferencia sobre consolidar la ciudad existente o ampliarla, si bien se constata la necesidad de crecimiento industrial
 - Disparidad de opiniones en la forma de ocupación de la ciudad, incluso proponiendo opciones contradictorias en el mismo cuestionario
 - Se opina que se debe controlar y evitar asentamientos sin una correcta estructura, pero que los ámbitos que han crecido sin una regulación apropiada deberían incorporarse como área de crecimiento de la ciudad, ya que no se puede revertir su impacto en el entorno y conviene priorizar su correcta urbanización.
- Bloque 3: usos productivos y de servicios
 - Se constata la importancia que le da la ciudadanía a la consolidación de los polígonos industriales existentes y la necesidad de más suelo industrial
- Bloque 4: temas de índole ambiental, patrimonial y de movilidad
 - Se expone el valor de las canteras, las "Chapas" de las Canteruelas, caminos y realengas, manifestando que existe poco mantenimiento y conservación
- Bloque 5: desarrollo social del municipio, equipamientos, diseño y accesibilidad
 - Disparidad de opiniones sobre el grado de suficiencia de las dotaciones del municipio
 - Coincidencia con las estrategias propuestas para las dotaciones

Tanto los resultados de la encuesta como las sugerencias referenciadas anteriormente, son tenidas en cuenta en la propuesta del nuevo Plan, la cual se irá desarrollando en los próximos documentos que se elaborarán en las fases que siguen a la presente.

Documento de Diagnóstico

Documento de Avance

Aprobación Inicial

Aprobación Definitiva



DIPUTACIÓN DE SEVILLA
ÁREA DE COHESIÓN TERRITORIAL

T16

Página 28 de 34

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DJ5MS3PR7DQOV6ZJOCE	Fecha	17/09/2024 13:15:19
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DJ5MS3PR7DQOV6ZJOCE	Página	28/34





2.5.2. JORNADA DE INFORMACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA DE FASE II

NUEVO

Plan Básico de Ordenación Municipal de La Roda de Andalucía

1º Jornada Informativa

Teatro Carmelita Molina
C/ Abastos nº14 (junto a la Policía Local)

2 de noviembre de 2023
a las 17:00

Director PBOM | **D. José Manuel Meléndez Rodríguez**

Cartel divulgativo de la Primera Jornada Informativa-Participativa del Plan

Con fecha 02/11/2023, antes de la elaboración del Documento correspondiente a la Fase II, se tuvo una mesa informativa-participativa en el Teatro Carmelita Molina, el cual fue retransmitido por la televisión local.

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DJ5MS3PR7DQOV6ZJOCE	Fecha	17/09/2024 13:15:19
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DJ5MS3PR7DQOV6ZJOCE	Página	29/34



**PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL****LA RODA DE ANDALUCÍA****FASE III-DC. DE AVANCE / DOC. URBANÍSTICO-B. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA**

Imagen de la Primera Jornada Informativa-Participativa del Plan

En esta jornada se expuso la naturaleza del documento que se está redactando y los momentos dónde la ciudadanía directamente podía participar. Los asistentes, tras la exposición, se interesaron por cuestiones varias, debatiéndose sobre los siguientes temas:

- NECESIDAD Y PLAZOS:

La importancia del Plan hace que sea prioritario para la corporación y se realizará en el menor tiempo posible. La complejidad de la tramitación que requiere, condicionará los plazos.

- NECESIDADES DE REGULACIÓN DEL SUELO RÚSTICO:

- o Distancias entre los Proyectos de Actuación según el uso.
- o Criterio interpretativo de las edificaciones para apeos de labranza. Dejar más abierto y permitir que sean de mayor superficie.
- o Permitir ubicar caballos a menos de 500 m de suelo urbano. Existe una ordenanza de tenencia de animales, ampliar la regulación.

- NECESIDADES DEL SUELO URBANO:

- o Permitir en C/Real una planta más en la edificación.
- o Vivienda plurifamiliar para abaratar el alquiler.
- o Contemplar la opción de zona con vivienda unifamiliar aislada.

Documento de Diagnóstico

Documento de Avance

Aprobación Inicial

Aprobación Definitiva

**DIPUTACIÓN DE SEVILLA**
ÁREA DE COHESIÓN TERRITORIAL**T16**

Página 30 de 34

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DJ5MS3PR7DQOV6ZJOCE	Fecha	17/09/2024 13:15:19
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DJ5MS3PR7DQOV6ZJOCE	Página	30/34





- Regularizar la zona Félix Rodríguez de la Fuente.
 - Se necesita suelo industrial.
- VÍAS PECUARIAS:
- Existen varias vías pecuarias (deslindadas, sin deslindar, con trazado alternativo, ...) a contemplar en el Plan.

2.5.3. JORNADAS DE INFORMACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA DE FASE III

Plan Básico de Ordenación Municipal

LA RODA DE ANDALUCÍA

2º JORNADA PARTICIPATIVA

Edificio Parque del Olivar
Calle Igualdad, nº3

17 de julio de 2024 - 18:30

Director *PGOM* | D. José Manuel Meléndez Rodríguez

Presentación del **Documento de Avance**



Cartel divulgativo de la Segunda Jornada Informativa-Participativa del Plan

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DJ5MS3PR7DQOV6ZJOCE	Fecha	17/09/2024 13:15:19
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DJ5MS3PR7DQOV6ZJOCE	Página	31/34





Durante los trabajos de elaboración de la documentación correspondiente a la Fase III, se ha llevado a cabo, además de diferentes reuniones con los servicios técnicos y jurídicos del Ayuntamiento, una segunda jornada con la ciudadanía que se hizo el día 17/07/2024 en el Parque del Olivar y fue grabado por retransmitirlo por la televisión local. El objeto de esta jornada fue la de exponer las propuestas que se estaban trabajando durante la elaboración del avance del Plan y conocer las diferentes opiniones del público sobre las mismas.



Imagen de la Segunda Jornada Informativa-Participativa del Plan

Una de las principales cuestiones que se abordaron fue el tema de las Vías Pecuarias y su desafectación al entrar en Suelo Urbano. Se explicó el momento en el que nos encontramos respecto a este tema, incluyendo el histórico de sentencias, acuerdos, normativas y criterios de unos y otros (Diputación, Junta, Vías Pecuarias, etc.), exponiéndose que, a efectos del presente PBOM y hasta que no se esclarezca el tema, toda vía pecuaria, al entrar en SU, estos suelos no se clasifican como suelo de especial protección por legislación sectorial referida a vías pecuarias.

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DJ5MS3PR7DQOV6ZJOCE	Fecha	17/09/2024 13:15:19
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DJ5MS3PR7DQOV6ZJOCE	Página	32/34





PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

LA RODA DE ANDALUCÍA

FASE III-DC. DE AVANCE / DOC. URBANÍSTICO-B. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA

Más allá de lo anterior, se aclaró que dentro de poco se tendría una reunión con ellos pues todo el SR del entorno urbano queda afectado por hasta cuatro Vías Pecuarias y los crecimientos o desarrollos a futuro quedan muy limitados.

Un vecino plantea cuestiones sobre si se puede desarrollar en el momento actual un sector que no cuente con planeamiento de ordenación aprobado, explicándose que al margen de que se esté redactando el PBOM, hasta la aprobación de este, con el planeamiento vigente se puede desarrollar perfectamente cualquier sector. Para la gestión de estos, tras varias preguntas referentes a este tema, se aclara que, para desarrollar cualquier sector, debe estar de acuerdo la mayoría de los propietarios, y que, en una futura junta de compensación, el Ayto no tendría que participar en una futura junta de compensación, independientemente de que tras el desarrollo del suelo se le concedan ZVEP, etc.

También se consulta sobre el margen derecho del río (zona de yeguas), donde la junta tiene establecido una zona con riesgo de inundación. En el Plan, sobre este ámbito incluido en Suelo Urbano, se propone una zona verde, no es perjudicial al propietario, porque esas parcelas o solares, independientemente de su condición de suelo urbano, están muy limitadas en cuanto a poder "hacer cualquier cosa". En cambio, al ser determinadas como Zonas Verdes se iniciarían procedimientos de expropiación, o el que corresponda, lo que llevaría incluso a poder redistribuir ese aprovechamiento a cargo del Ayuntamiento en otras zonas del municipio.

Se habla sobre la zona junto al parque del olivar donde se proponen zonas verdes. La Roda de Andalucía tiene déficit de zonas verdes por lo que se proponen nuevas zonas, las cuales se concentran en este ámbito debido a que estos suelos están afectados por zonas de servidumbre y policía del arroyo y cauce. No obstante, se plantea durante la redacción del Plan, la búsqueda de alternativas. Se proponen en primeras líneas, que quizá es más adecuado marcarlo como Suelo Rústico sin marcar zonas verdes, pero dar directrices sobre las cuales en los futuros desarrollos urbanos residenciales tengan que dejar una franja o delimitación en la zona próxima al arroyo y que a su vez, de continuidad al parque de la franja verde periurbana pero sin que ello impida el desarrollo de construcciones.

Además, se comentan las siguientes cuestiones que ya se debatieron en la 1ª Jornada:

- Posibilidad de desarrollo de zonas para viviendas plurifamiliares que abaratarían costes y podrían permitir un mayor aprovechamiento de maneras más económicas (vivienda social, etc.), viviendas unifamiliares aisladas que es algo que se comenta que lleva tiempo demandándose en la Roda (modificando la parcela mínima).
- Con especial importancia se recuerda que, en la Zona de las Huertas, las ordenanzas obligan a tener 2 Plazas de Garaje, lo que supone una auténtica "aberración" para los vecinos.

Documento de Diagnóstico

Documento de Avance

Aprobación Inicial

Aprobación Definitiva



DIPUTACIÓN DE SEVILLA
ÁREA DE COHESIÓN TERRITORIAL

T10

Página 33 de 34

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DJ5MS3PR7DQOV6ZJOCE	Fecha	17/09/2024 13:15:19
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DJ5MS3PR7DQOV6ZJOCE	Página	33/34





- Se incide en el tema de que se permita por la C/Real completa tener Baja+2 Plantas, ya que opina la ciudadanía presente, que esta particularidad impide el desarrollo de locales comerciales, viviendas e incluso hoteles que no han podido instalarse en el municipio por no poder construir más que una planta.

A parte de estos asuntos, se trataron otros concretos como:

- la posibilidad de la reducción de metros entre proyectos de actuación para reducir esas distancias, lo cual es complicado, pero se puede estudiar.
- la situación de la trasera de Fátima las erillas, cuyos suelos son inundables y en el Plan se plantea una transformación, pudiéndose aceptar sugerencias al respecto.
- Existe una opinión generalizada de que hay que llevar las parcelas en Suelo Rústico al mínimo que establece la ley, hay pequeños parcelistas y no hay grandes latifundios. Respecto a esto, hay que tener en cuenta, que la LISTA deja muy claro que “no se pueden hacer parcelaciones” y eso es algo que desde el Equipo Redactor no se va a permitir ya que la reducción de las parcelas en el SR es algo que se debe estudiar con mucho detalle.

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DJ5MS3PR7DQOV6ZJOCE	Fecha	17/09/2024 13:15:19
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DJ5MS3PR7DQOV6ZJOCE	Página	34/34



PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL LA RODA DE ANDALUCÍA



DIPUTACIÓN DE SEVILLA
ÁREA DE COHESIÓN TERRITORIAL

FASE III: DOCUMENTO DE AVANCE

DOCUMENTO URBANÍSTICO-C. DIAGNÓSTICO

FECHA: 9 DE SEPTIEMBRE DE 2024

EQUIPO REDACTOR:
SPANIARQ T10 SERVICIOS DE ARQUITECTURA SLP

DIRECTOR-COORDINADOR:
D. JOSÉ MANUEL MELÉNDEZ RODRÍGUEZ



MELLENDEZ RODRIGUEZ
JOSE MANUEL - 27289730T

Firmado digitalmente por MELENDEZ RODRIGUEZ JOSE MANUEL -
27289730T
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=IDCES-27289730T,
givenName=JOSE MANUEL, sn=MELENDEZ RODRIGUEZ, cn=MELENDEZ
RODRIGUEZ JOSE MANUEL - 27289730T
Fecha: 2024.09.09 17:38:28 +02'00'

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DLI7SZGFZCJPVCFLB6Q	Fecha	17/09/2024 13:15:22
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DLI7SZGFZCJPVCFLB6Q	Página	1/21



FASE III
Documento de Avance
DOCUMENTO URBANÍSTICO-C. DIAGNÓSTICO

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DLI7SZGFZCJPVCFLB6Q	Fecha	17/09/2024 13:15:22
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DLI7SZGFZCJPVCFLB6Q	Página	2/21



ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN.....	4
2. DIAGNÓSTICO	5
2.1. Condicionantes socioeconómicos.....	5
2.2. Planeamiento vigente	5
2.3. Caracterización medioambiental.....	6
2.4. Suelo rústico.....	8
2.5. Situación física de los asentamientos: desarrollos, vacíos y bordes urbanos.....	9
2.6. Dotaciones	9
2.7. Necesidad de nuevos suelos	10
2.8. Movilidad	10
2.9. Elementos con valor patrimonial	11
3. CONCLUSIONES	12
3.1. Anotaciones sobre el medio ambiente	12
3.2. Modelo de ciudad: suelo urbano y suelo rústico	13
3.3. Sistemas Generales de Espacios Libres y de Equipamientos comunitarios.....	14
3.3.1. Sistemas generales de espacios libres y zonas verdes.....	14
3.3.2. Sistemas generales de equipamiento comunitario	15
3.4. Anotaciones sobre los sistemas generales infraestructuras urbanas y movilidad ..	16
3.5. Anotaciones sobre la vivienda	17
3.6. Problemática y oportunidades del municipio	18
3.7. Principios y objetivos de la ordenación	19

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DLI7SZGFZCJPVCFLB6Q	Fecha	17/09/2024 13:15:22
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DLI7SZGFZCJPVCFLB6Q	Página	3/21





1. INTRODUCCIÓN

En la presente memoria de Diagnóstico, se analiza y evalúa la totalidad de los aspectos analizados, plasmados en la memoria y plano de Información del Plan, lo cual ha servido para el entendimiento de los problemas urbanísticos, y el establecimiento de las determinaciones básicas que fundamentan la propuesta del avance descrita en la memoria y planos de propuesta del presente PBOM.



Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DLI7SZGFZCJPVCFLB6Q	Fecha	17/09/2024 13:15:22
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DLI7SZGFZCJPVCFLB6Q	Página	4/21



2. DIAGNÓSTICO

2.1. Condicionantes socioeconómicos

La Roda de Andalucía se configura como uno de los términos municipales con destacada actividad industrial y empresarial entre las comarcas con las que limita en relación a su tamaño. Ello no quita que la actividad económica local siga depositando en la agricultura una importancia crucial en la producción de cereal y olivar.

Esta importancia industrial del municipio se deriva del análisis realizado sobre la actividad económica del municipio (actividad y tamaño empresarial), incluida en la memoria de Información del presente Plan.

La ubicación centralizada del municipio en el territorio provincial y autonómico, junto con las buenas infraestructuras de comunicaciones viarias y ferroviarias existentes, se entiende que son los principales motivos del auge de la actividad industrial actual de La Roda de Andalucía, que previsiblemente, seguirá existiendo a corto y largo plazo. Esta conclusión, se afianza con las intenciones transmitidas por la ciudadanía en las consultas y jornadas públicas y técnicas realizadas hasta la fecha durante la elaboración del presente PBOM.

Así pues, este carácter industrial del municipio, es crucial tenerlo en cuenta en la propuesta, donde se deberá facilitar la implantación de nuevos suelos con uso industrial, así como prever las posibles infraestructuras necesarias para mejorar el funcionamiento tanto de lo existente en la actualidad, como lo futuro.

La población de la Roda de Andalucía, según el análisis demográfico realizado en el municipio, la población tuvo uno ligero descenso desde el 2012 has el 2020, pero a partir de este, hay un ligero repunte.

Este dato de la evolución de la población, junto con el hecho de que el sector empresarial esté demandando cada vez más, más mano de obra especializada y unas condiciones logísticas y residenciales que favorezcan la llegada de nuevos profesionales, motivan el posible planteamiento en la propuesta del presente PBOM, de nuevos desarrollos urbanístico residenciales.

2.2. Planeamiento vigente

El planeamiento vigente en la actualidad en La Roda de Andalucía son las Normas Subsidiarias y la adaptación de dichas normas a la LOUA conforme al procedimiento que se estableció en el Decreto 11/2008.

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DLI7SZGFZCJPVCFLB6Q	Fecha	17/09/2024 13:15:22
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DLI7SZGFZCJPVCFLB6Q	Página	5/21



PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL
LA RODA DE ANDALUCÍA
FASE III-DOC. DE AVANCE/ DOC. URBANÍSTICO-C. DIAGNÓSTICO

AYUNTAMIENTO DE LA RODA DE ANDALUCÍA
ENTRADA
17/09/2024 13:16
5588



Las Normas Subsidiarias, proyecto que fue encomendado por el Ayuntamiento de La Roda de Andalucía al Servicio de Urbanismo de la Diputación de Sevilla fueron aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo el 05 de marzo de 2004.

Se trata de unas Normas Subsidiarias aprobadas estando ya vigente la LOUA, debido a que su tramitación se inició con anterioridad a ésta. Este planeamiento se caracteriza por:

- Establecerse sobre una base cartográfica y con un sistema de representación más desarrollado y perfeccionado que como se venía haciendo en anteriores décadas.
- Incluir sistemas generales y el concepto de suelo urbano no consolidado de la LOUA.
- Aplicarse a un núcleo urbano principal compacto y asentado sobre una planicie, por lo que la definición de las calles y la definición de los límites entre espacios públicos y privados, así como de las alineaciones, tiene menos complejidad que en núcleos urbanos más dispersos, más propios de zonas de sierra.
- Contener tanto determinaciones de la ordenación general municipal como de ordenación detallada de algunas zonas muy concretas, pudiéndose decir que la ordenación establecida es técnicamente correcta y resolvía la problemática del momento.

El documento de Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias fue aprobado por el Ayuntamiento el 27-03-2009 y, al partir de unas Normas Subsidiarias con una base cartográfica reciente y con buena definición, la representación de la adaptación a la LOUA del planeamiento vigente carecía de problemática gráfica, si bien, en algún punto se pudo producir algún error material.

De lo anterior se deriva que el planeamiento vigente no tiene carencias técnicas y respondía a la problemática del momento de su aprobación, procediendo su revisión para su actualización al nuevo marco normativo, las nuevas necesidades que han surgido en el municipio y el establecimiento de una nueva ordenación en aquellos terrenos en los que se ha comprobado que la establecida por las Normas Subsidiarias no es adecuada o viable.

2.3. Caracterización medioambiental

Derivado del análisis ambiental realizado en este documento de Avance se destaca que apenas existen afecciones derivadas de la planificación ambiental en el municipio de La Roda de Andalucía:

- No se encuentran hábitats prioritarios.
- No se ha encontrado ningún espacio catalogado dentro de la RENPA.
- No existen Reservas de la Biosfera en las proximidades o dentro del término municipal.
- No existen Montes de Utilidad Pública.
- No existen suelos incluidos en el PEPMF de Sevilla.

Documento de Diagnóstico

Documento de Avance

Aprobación Inicial

Aprobación Definitiva



DIPUTACIÓN DE SEVILLA
ÁREA DE COHESIÓN TERRITORIAL

T10

Página 6 de 21

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DLI7SZGFZCJPVCFB6Q	Fecha	17/09/2024 13:15:22
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DLI7SZGFZCJPVCFB6Q	Página	6/21



PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL
LA RODA DE ANDALUCÍA
FASE III-DOC. DE AVANCE/ DOC. URBANÍSTICO-C. DIAGNÓSTICO

AYUNTAMIENTO DE LA
RODA DE ANDALUCÍA

ENTRADA

17/09/2024 13:16

5588



Siendo las principales afecciones *medioambientales* las derivadas por las vías pecuarias y el dominio público hidráulico y.

Las vías pecuarias (*L 3/1995, D 155/1998 que desarrollo Reglamento*) deben tener un particular tratamiento y estudio puesto que la presencia de las mismas en el entorno del núcleo urbano ha condicionado el desarrollo del mismo y ha contribuido de la misma manera a conformarlo. La necesidad de desafectar tramos y plantear variantes será preciso determinar en el plan. Existen las siguientes vías pecuarias:

- Deslindadas:
 - Vereda de Écija.
- No deslindadas:
 - Cañada Real de Sevilla a Granada
 - Vereda del Ventorillo del Chacho a Fuente de Piedra y Antequera
 - Vereda de Estepa a Antequera
 - Vereda de Campillos y Ronda
 - Vereda de Marbella
 - Vereda de La Roda a Sierra Yeguas
 - Vereda Vieja de Sevilla
 - Vereda de Fuente de las Erillas a Alameda
 - Vereda de la Ermita de los Llanos
 - Vereda de Puente Genil

Son muy numerosas y muchas de ellas afectan a suelos residenciales e industriales por lo que existen numerosas solicitudes para llevar a cabo la desafectación de algunos tramos. Recientemente se ha aprobado el expediente de deslinde de un tramo de la Vereda de Écija junto a los suelos industriales situados en el Nudo Norte, existiendo una propuesta, contemplada en la Modificación Puntual de la “Verdea de Écija y cambio de delimitación y sectorización del sector I-II 2ª fase nudo norte”, de trazado alternativo del tramo que discurre por los suelos industriales para bordearla.

En cuanto a las afecciones medioambientales por los cauces hidráulicos (*RDL 1/2001, RDL 849/1986, PH Guadalquivir, D 189/2022*) se particulariza en el río de las Yeguas, el arroyo Salinoso, el arroyo Arquillo, arroyo Sala Vieja, el arroyo del Tejar, el arroyo Torviscal, el arroyo de la Morera, el arroyo de la Romera y el arroyo de Mari Fernández.

Documento de Diagnóstico Documento de Avance Aprobación Inicial Aprobación Definitiva



DIPUTACIÓN DE SEVILLA
ÁREA DE COHESIÓN TERRITORIAL



Página 7 de 21

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DLI7SZGFZCJPVCFLB6Q	Fecha	17/09/2024 13:15:22
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DLI7SZGFZCJPVCFLB6Q	Página	7/21



PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL
LA RODA DE ANDALUCÍA
FASE III-DOC. DE AVANCE/ DOC. URBANÍSTICO-C. DIAGNÓSTICO

Con especial atención, por las afecciones derivadas de la legislación sectorial de aguas, tiene el tratamiento de las zonas con riesgo de inundación, existiendo cartografía de zonas inundables del cauce del Río de la Yeguas, publicada por el organismo de cuenca, que atraviesa el núcleo urbano principal.

Respecto a otras consideraciones de tipo ambiental a tener en cuenta en la propuesta de ordenación se considera relevante la cercanía de la Laguna de la Ratosa y la Laguna de Fuente de Piedra, elementos de la RENPA pertenecientes a los municipios de Alameda y Humilladero y el municipio de Fuente de Piedra respectivamente en términos municipales colindantes.

Dentro de la vegetación actual, podemos distinguir la vegetación natural y la vegetación de carácter antrópico. No existe prácticamente vegetación natural, ya que el medio está excesivamente antropizado donde destacan cultivos herbáceos y el olivar.

El paisaje es de dominante rural donde lo “natural” está conformado por un paisaje plenamente agrario donde, además, se identifica la red viaria, canales de drenaje y líneas de evacuación eléctrica. El arbolado presente en el municipio es resultado de la acción antrópica mediante la agricultura, siendo el principal cultivo leñoso el olivar.

2.4. Suelo rústico

De lo anteriormente expuesto sobre el planeamiento vigente, así como de la caracterización ambiental, se deriva que lo que procede sobre la ordenación del suelo rústico es lo siguiente:

- Ajustar las categorías de la clasificación del suelo rústico del planeamiento vigente a las establecidas por la LISTA.
- Actualizar las delimitaciones de las categorías y zonas del suelo no urbanizable del planeamiento vigente teniendo en cuenta posibles aspectos o planes ambientales no contemplados en dicho planeamiento o que hayan surgido con posterioridad, como por ejemplo la vía verde en el antiguo trazado de la línea férrea.
- Establecer nuevas determinaciones que establece la LISTA como medidas para lo protección del paisaje
- Adecuar la normativa a los conceptos de la LISTA, tales como actuaciones ordinarias y extraordinarias
- Actualizar la normativa incluyendo la regulación de usos no contemplados en la normativa vigente por no ser comunes en el momento de su aprobación, tales como las instalaciones de generación de energía mediante fuentes renovables o por no estar permitidos, como viviendas unifamiliares no vinculados a la explotación agrícola

Documento de Diagnóstico

Documento de Avance

Aprobación Inicial

Aprobación Definitiva



DIPUTACIÓN DE SEVILLA
ÁREA DE COHESIÓN TERRITORIAL

T10

Página 8 de 21

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DLI7SZGFZCJPVCFLB6Q	Fecha	17/09/2024 13:15:22
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DLI7SZGFZCJPVCFLB6Q	Página	8/21



2.5. Situación física de los asentamientos: desarrollos, vacíos y bordes urbanos

La morfología tanto del núcleo principal como de las dos pedanías es relativamente compacta y claramente definida, caracterizándose por asentarse sobre una planicie por lo que la topografía no crea complejidad en la definición del espacio público o privado, por lo que la definición de los bordes urbanos no presenta excesiva complejidad, identificándose unos bordes casi sin presencia de edificaciones irregulares, por lo que no es este uno de los principales cometidos del Plan.

No existen en el municipio agrupaciones significativas de edificaciones irregulares ni parcelaciones urbanísticas, por lo que no es preciso afrontar la compatibilidad de terrenos afectados por estas circunstancias con el modelo general de ordenación.

Las Normas Subsidiarias contemplaban actuaciones, algunas de las cuales se han ejecutado o están en ejecución. El criterio general debería ser mantener las determinaciones de aquellas que no se han desarrollado, si bien podría sustituirse el uso industrial de algunas de ellas, para obtener una mejor distribución de los usos.

Existen algunos vacíos urbanos pendientes de colmatar, que debería ser prioritario en lugar del desarrollo de nuevas actuaciones en la periferia.

Debido a la dificultad que entraña en municipios de pequeño y mediano tamaño la tramitación de planeamiento de desarrollo, puede estar justificado la sustitución de la necesidad de tramitación de Planes Especiales en las actuaciones propuestas destinadas a establecer un viario junto al Río por el establecimiento directo de una nueva alineación y la renuncia a la obtención de pequeñas zonas verdes en una de ellas en pro de asegurar la ejecución de la ordenación.

2.6. Dotaciones

En relación al **sistema de espacios libres y zonas verdes**, en los últimos años se ha mejorado la dotación existente de Parques en el municipio, sobre todo por la creación del Parque del Olivar de más de 20.000 m2 de superficie situado junto al Parque de las Huertas y el Recinto Ferial.

El planeamiento vigente proponía la ampliación de las dotaciones de espacios libres con actuaciones ligadas a los cauces situados junto al núcleo urbano, en concreto en los terrenos en torno al encauzamiento del Arroyo Salinoso y en los suelos inundables junto al Río Yeguas. Dichas actuaciones no han sido desarrolladas, siendo necesario desde el PBOM mantenerlas.

Existe un problema en cuanto a la descompensación entre zonas del núcleo urbano, existiendo zonas, como es el caso de la zona norte convenientemente dotada de espacios libres y la zona este en la que se considera adecuada su dotación por la existencia del Parque Europa, frente a otras zonas como la zona sur y oeste que no cuentan con espacio libres para uso y disfrute de su población.

Documento de Diagnóstico

Documento de Avance

Aprobación Inicial

Aprobación Definitiva



DIPUTACIÓN DE SEVILLA
ÁREA DE COHESIÓN TERRITORIAL

T10

Página 9 de 21

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DLI7SZGFZCJPVCFLB6Q	Fecha	17/09/2024 13:15:22
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DLI7SZGFZCJPVCFLB6Q	Página	9/21



Respecto al **sistema de equipamientos comunitarios**, se comparte la valoración del documento aprobado en 2009 de Adaptación a la LOUA, destacando la escasa dotación de servicios sociales con que cuenta La Roda de Andalucía y la escasa presencia de equipamientos comerciales, a salvedad de la plaza de abastos. Los SIPS socio-culturales tienen una presencia más significativa en el municipio, pero aun así son insuficientes para los habitantes actuales del municipio.

Tan solo los equipamientos deportivos y educativos son proporcionales o incluso superiores a las necesidades de la población.

Tras el análisis de las **infraestructuras y servicios técnicos** de la Roda de Andalucía hay que destacar la mejora en cuanto al sistema de depuración por la reciente construcción de la EDAR, al noreste del núcleo urbano junto al Río de las Yeguas. Se detectan carencias, sin embargo, relacionadas con la conexión de la red de las distintas zonas, como es el caso de la de Loring Las Guitarras, con la depuración de las nuevas zonas industriales y de los núcleos secundarios de Los Pérez y Los Perenos.

2.7. Necesidad de nuevos suelos

Como se ha expuesto anteriormente, la población de la Roda de Andalucía, según el análisis demográfico realizado en el municipio, la población tuvo un ligero descenso desde el 2012 hasta el 2020, pero a partir de este, hay un ligero repunte. Este dato de la evolución de la población, junto con el hecho de que el sector empresarial esté demandando cada vez más, más mano de obra especializada y unas condiciones logísticas y residenciales que favorezcan la llegada de nuevos profesionales, motivan la posible necesidad de suelo para vivienda, cuya situación prioritaria debería ser en vacíos urbanos pendientes de colmar o desarrollo periféricos ya contemplados en el planeamiento vigente e integrados en la ordenación general, antes que plantear otras nuevas actuaciones.

Como se ha adelantado, la ubicación centralizada del municipio en el territorio provincial y autonómico, las buenas infraestructuras de comunicaciones viarias y ferroviarias existentes y una topografía plana, son los principales motivos del auge de la actividad industrial actual de La Roda de Andalucía, que previsiblemente, seguirá existiendo a corto y largo plazo, ya que en la actualidad existe demanda de suelos para uso industrial, en especial de aquella que precisa de grandes parcelas y que no tienen cabida en la ordenación planteada por las Normas Subsidiarias, por lo que el Plan debería dar respuesta a esta necesidad.

2.8. Movilidad

Se ha detectado problemas de movilidad en la zona histórica del núcleo de La Roda de Andalucía derivados por la propia configuración de la trama en torno a la carretera a Campillos, por lo que en la actualidad la calle Sevilla, continuada por la calle Real y la avenida de Nuestra Señora de los Llanos

Documento de Diagnóstico

Documento de Avance

Aprobación Inicial

Aprobación Definitiva



DIPUTACIÓN DE SEVILLA
ÁREA DE COHESIÓN TERRITORIAL

T10

Página 10 de 21

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DLI7SZGFZCJPVCFLB6Q	Fecha	17/09/2024 13:15:22
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DLI7SZGFZCJPVCFLB6Q	Página	10/21



cuenta siempre con altas congestiones producidas por el tráfico industrial. Se deriva la necesidad de un estudio del sistema general de movilidad que determine la necesidad viarios que hagan de ronda urbana.

El estudio de la actual red de infraestructura viaria y su tratamiento que desde el Plan se adopte es necesario, no solo conformar la imagen de la ciudad, sino sobre todo para dar sentido a ese eje viario y al acompañamiento de usos que debería tener esa tensión que genera en la estructura de la ciudad.

La construcción de la A-92, que discurre por el término municipal supuso una importante mejora tanto por la conexión del municipio con Sevilla y Málaga como con otros municipios cercanos. Las zonas industriales de Migasa, Nudo Norte y Carretera Pedrera, son las que tienen acceso directo desde la autovía, existiendo una conexión directa también del polígono de Santa Ana a través de un viario de enlace.

Hay que reseñar, por la importancia que pueda tener para la implantación de actividades industriales, además de la conexión directa con la A-92, la existencia de la **línea férrea Bifurcación Córdoba-Mercancías a Los Prados**, perteneciente a la red convencional, actualmente en uso tanto par cercanías como para transporte de mercancías.

2.9. Elementos con valor patrimonial

La Roda de Andalucía no cuenta con un patrimonio histórico relevante, no contando con bienes inscritos en el Catálogo General de Patrimonio Histórico de Andalucía.

En cuanto a la Guía Digital del Patrimonio Cultural de Andalucía, elaborada por el Instituto Andaluz de Patrimonio Histórico, sólo recoge en el suelo urbano dos inmuebles. Además de esos dos inmuebles, en la memoria de información se han identificado otros siete que podrían ser objeto de protección por su valor patrimonial. En próximas fases del Plan, se analizarán estos y los existentes en el suelo rústico, para la protección o no de los mismos.

Aceptar la realidad descrita debe ser el primer paso a la hora de plantear los elementos a proteger por el Plan por su valor patrimonial, debiendo protegerse de entre los elementos significativos sólo aquellos que verdaderamente merecen una protección, sin caer en establecer protecciones en elementos que no la merecen simplemente por contar con un patrimonio protegido, aunque no posea valor patrimonial para ello.

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DLI7SZGFZCJPVCFLB6Q	Fecha	17/09/2024 13:15:22
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DLI7SZGFZCJPVCFLB6Q	Página	11/21



3. CONCLUSIONES

3.1. Anotaciones sobre el medio ambiente

El análisis ambiental efectuado en La Roda de Andalucía nos da a conocer las directrices que se deben adoptar en la ordenación fundamentalmente del suelo. Así, con el nuevo marco legislativo que se establece con la LISTA y su Reglamento, la preservación del suelo rústico debe tener el soporte de la existencia acreditada de procesos naturales o actividades antrópicas, susceptibles de generar riesgos, y mientras eso sea así, su transformación será incompatible mientras subsistan esos procesos o actividades.

Es cierto que la generación actuaciones de transformación urbanística en La Roda de Andalucía puede llegar a estar muy limitada por la reducida demanda y por los propios criterios de sostenibilidad que la ley impulsa. Y del mismo modo la preservación requiere la acreditación del riesgo por resolución administrativa o convenientemente identificarlo en el contenido del instrumento de ordenación urbanística.

Es en este contexto en el que debemos extraer del análisis ambiental las vinculaciones medioambientales que se deben tener en cuenta para la ordenación urbanística. En el término municipal de La Roda de Andalucía se llega a las siguientes conclusiones:

- El municipio de La Roda de Andalucía tiene una orografía principalmente llana de escasas pendientes, destacando algunos montes como la Sierra de Gilena (en Sierra del Becerro), Peñuelas o Navahermosa (en Sierra de los Caballos y Regadíos de Navahermosa), Laguna de Fuente de Piedra, La Sierra (en Sierra de Humilladero) y La Camorra (en Sierra de Molina y Camorra. Esta orografía ha sido la que ha marcado el crecimiento histórico edificatorio de La Roda de Andalucía y así se ha visto reflejada en la configuración del Parque de Viviendas
- La hidrología del término municipal se conforma dentro de la Demarcación Hidrográfica del Guadalquivir. La red hidrográfica de La Roda de Andalucía se asienta sobre la subcuenca del Río Yeguas. Numerosos arroyos atraviesan el T.M.: arroyo del Salinoso, arroyo Arquillo, arroyo del Tejar, arroyo Torviscal, arroyo Morera, arroyo Romero y arroyo Mari Fernández.
- La protección de estos cauces y la recuperación de su masa arbórea debe algo a tener en cuenta.
- En cuanto a la hidrogeología, las características geológicas del terreno impiden la acumulación de aguas subterráneas, por lo que no existen acuíferos de importancia en el T.M.
- El uso del suelo principal en La Roda de Andalucía es el de cultivos leñosos, abarcando la mayor parte del municipio con una ocupación de 6.047 hectáreas. Posteriormente le siguen los cultivos herbáceos con 647 hectáreas de ocupación en el municipio. Se distinguen, en menor porcentaje

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DLI7SZGFZCJPVCFLB6Q	Fecha	17/09/2024 13:15:22
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DLI7SZGFZCJPVCFLB6Q	Página	12/21



de ocupación, el tejido urbano, infraestructuras agrícolas, infraestructuras de transporte, infraestructuras mineras, pastizal-matorral y zonas industriales.

Es necesario hacer énfasis sobre la necesidad de protección del medio natural, actualmente eclipsado por un exceso de antropización del medio, mediante la introducción de elementos para reducir el cambio climático puesto que las zonas verdes tanto en el núcleo urbano como en el territorio del término municipal son escasas, aunque su superficie se encuentra en aumento.

Proteger los espacios que hay y aumentar la vegetación natural de la zona mediante la recuperación de los cauces con la inserción de vegetación de ribera y bosques de galería, incorporación de corredores verdes a lo largo del término municipal entre parcelas, caminos y vías pecuarias, junto con un cinturón verde en torno al núcleo urbano, y ampliación del arbolado del entramado y zonas verdes urbanas.

3.2. Modelo de ciudad: suelo urbano y suelo rústico

El **modelo de la ciudad** es un concepto amplio y con multitud de enfoques. Indiscutiblemente que el modelo de la ciudad que se proponga vendrá amparado por la **sostenibilidad**, como principio básico del marco legislativo que nos envuelve, por otro lado, el modelo que se proponga versará sobre la definición sobre el concepto **de modelo general** que el art.75 del Reglamento Gral. de la LISTA desarrolla, y por ende, será el resultado de la identificación de estos conceptos en el análisis realizado en el documento de Información y Diagnóstico sobre la realidad del municipio.

El modelo general de ordenación se concreta a través de la clasificación del suelo, con la identificación del rústico y del urbano, con la delimitación de las distintas categorías del suelo rústico, con la normativa urbanística de esas categorías y la determinación de los distintos sistemas generales y la definición de cuáles son los esquemas de las redes generales de infraestructuras. Establece además el Reglamento que el plan deberá identificar los elementos estructurantes existentes y los nuevos elementos necesarios para resolver los déficits, así como para satisfacer las nuevas demandas derivadas de la propuesta de ordenación, incluidas, en su caso, las que se generen por los nuevos crecimientos contemplados por las actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico y urbano definidas. Asimismo, identificar los bienes y espacios que deban contar con una singular protección por su valor histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico y, en su caso, de sus entornos.

El plan analizará la clasificación del suelo según el planeamiento vigente y su ejecución y la adecuación de la misma a las determinaciones de la LISTA y su Reglamento, en particular a los artículos 13 de la LISTA y 19 de su Reglamento sobre el suelo urbano.

Al tener un leve crecimiento poblacional no es prioritaria la delimitación de nuevas actuaciones sino la reforma y rehabilitación de la trama urbana actual.

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DLI7SZGFZCJPVCFLB6Q	Fecha	17/09/2024 13:15:22
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DLI7SZGFZCJPVCFLB6Q	Página	13/21



El Avance determina las correspondientes categorías los suelos rústicos, analizando las establecidas por las Normas Subsidiarias y por la Adaptación Parcial por si procede su mantenimiento, matización, modificación o eliminación.

Se tenido especial énfasis en el análisis de los tipos de riesgos existentes, diferenciando aquellos que, conforme al artículo 20.1.b) del Reglamento de la LISTA se encuentren acreditados por resoluciones administrativas o en los instrumentos de ordenación territorial o urbanística, o de planificación sectorial vigentes de los que no, derivándose de los primeros la adscripción a la categoría de “suelo rústico preservado por la existencia acreditada de procesos naturales o actividades antrópicas, susceptibles de generar riesgos, lo que hace incompatible su transformación mediante la urbanización mientras subsistan dichos procesos o actividades” y de los segundos la adscripción a la categoría de suelo rústico común.

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

3.3. Sistemas Generales de Espacios Libres y de Equipamientos comunitarios

3.3.1. Sistemas generales de espacios libres y zonas verdes

En la Memoria de Información se expusieron las circunstancias por las que procede un nuevo cálculo del estándar de SGELZV realmente existente en la actualidad en el municipio y con los siguientes criterios basados en las determinaciones de la LISTA y su Reglamento. Estos criterios son:

- 1. Se tendrán en cuenta las dimensiones mínimas establecidas en el Reglamento de la LISTA para los SGEL de ATUs en suelo rústico.
- 2. Se tienen en cuenta los Sistemas Generales de Espacios Libres existentes en un inicio, así como los propuestos a futuro por el planeamiento vigente.
- 3. Los Sistemas Generales de Espacios Libres se tienen en cuenta con la forma física real que tienen.
- 4. Se tiene en cuenta la población existente y la que tendríamos en desarrollo de las actuaciones de transformación actualmente delimitadas en el planeamiento vigente. Se calcula el estándar de SGEL existente con población actual y la resultante de lo actualmente delimitado.

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DLI7SZGFZCJPVCFLB6Q	Fecha	17/09/2024 13:15:22
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DLI7SZGFZCJPVCFLB6Q	Página	14/21



Teniendo en cuenta todo lo anterior, como **conclusión del diagnóstico** se puede decir que, aunque pueda llegar a alcanzarse el estándar mínimo establecido en el Reglamento de la LISTA, **la red de SGELZV es mejorable**, ya que parte de la reserva no ha sido adquirida ni desarrollada.

El presente Avance establece una propuesta de ordenación con un nivel de definición, correspondiente a esta fase de tramitación, en el que no se ha realizado el cálculo del estándar de SGELZV resultante de la ordenación propuesta, a realizar en la fase siguiente, que habrá de respetar los siguientes criterios:

1. Se tendrán en cuenta la población de las ATUs contenidas en la propuesta de ordenación.
2. Según el artículo 82 del Reglamento de la LISTA:
 - a. Se mantendrá, al menos, el estándar existente, es decir el definido literalmente por el planeamiento vigente, sin actualizar con nuevos criterios de la LISTA.
 - b. Se alcanzará una dotación mínima de:
 - i. 5 m2 por habitante en los municipios de menos de 10.000 habitantes.
 - ii. 7 m2 por habitante en los municipios de entre 10.000 y 100.000 habitantes.
 - iii. 10 m2 por habitante en los municipios de más de 100.000 habitantes
 - c. La superficie mínima de dotación de sistema general de espacios libres y zonas verdes podrá reducirse justificadamente en un 50% en los casos que cita el Reglamento. Cabe señalar que lo que se puede reducir al 50% es la superficie de dotación necesaria para alcanzar el estándar mínimo y no el estándar en sí.

3.3.2. Sistemas generales de equipamiento comunitario

Como conclusión del diagnóstico sobre la adecuación de los equipamientos a las necesidades de la población, se comparte la valoración del documento aprobado en 2009 de Adaptación de la LOUA, destacando la escasa dotación de servicios sociales y asistenciales con que cuenta La Roda de Andalucía y la escasa presencia de equipamientos comerciales. Los SIPS socio-culturales tienen una presencia más significativa en el municipio, aun así, son insuficientes para los habitantes actuales del municipio.

Tan solo los equipamientos deportivos y educativos son proporcionales o incluso superiores a las necesidades de la población.

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DLI7SZGFZCJPVCFLB6Q	Fecha	17/09/2024 13:15:22
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DLI7SZGFZCJPVCFLB6Q	Página	15/21



3.4. Anotaciones sobre los sistemas generales infraestructuras urbanas y movilidad

El **sistema general de infraestructuras** según se describe en la normativa vigente, está compuesto por los terrenos, construcciones, instalaciones e infraestructuras destinadas a posibilitar el ciclo integral del agua, el abastecimiento energético y las redes de regadío.

Las infraestructuras urbanas del municipio son las siguientes:

- Abastecimiento de agua: La Roda de Andalucía se abastece de agua potable por captación propia, con dos pozos de sondeo. Los Pérez y Los Perenos se abastecen también de una captación propia situada cerca del núcleo de Los Perenos.
No se detecta un déficit notable.
- Red de saneamiento y depuración: Recientemente han finalizado las obras de la EDAR de La Roda de Andalucía para su posterior puesta en marcha. Realizará sus vertidos urbanos municipales en dos puntos en el encauzamiento del Río Yeguas y en un tercero en el encauzamiento del Arroyo Salinoso. Dichos vertidos, se agruparán y se dirigirán a una estación de bombeo, ubicada en la margen derecha del Río Yeguas, desde donde serán transportadas a la EDAR, cuyo efluente depurado será vertido al Río Yeguas por su margen derecha.
- Energía eléctrica: Al núcleo urbano llegan varias líneas eléctricas aéreas con doble circuito hasta los centros de transformación, desde los que se distribuye en baja tensión. Esta misma también alcanza los núcleos urbanos de Los Perenos y Los Pérez hasta un centro de transformación en cada uno de ellos. Además, hay una planta fotovoltaica junto a la carretera SE-766.

No se detecta un déficit notable.

Respecto al **sistema de movilidad**, constituido, según definición del Reglamento General de la LISTA por las redes y estaciones de transporte: viario urbano, aparcamientos, transporte por carretera, carriles bici, ferrocarril, puertos, aeropuertos, áreas logísticas, intercambiadores, centros de transportes de mercancías o similares, en el municipio de La Roda de Andalucía debido a la existencia de travesías y falta de una circunvalación o ronda urbana que desvíe el tráfico pesado se deriva la necesidad de un estudio del sistema general de movilidad que determine la necesidad de dichos viarios. Aunque en la actualidad existe una conexión directa entre el polígono de Santa Ana y la salida hacia Málaga con la A-92, existen actividades dentro del núcleo urbano que precisan de transporte de grandes dimensiones. Las zonas de Migasa, Nudo Norte y Carretera Pedrera, son las que tienen acceso directo desde la autovía.

Documento de Diagnóstico

Documento de Avance

Aprobación Inicial

Aprobación Definitiva



DIPUTACIÓN DE SEVILLA
ÁREA DE COHESIÓN TERRITORIAL

T16

Página 16 de 21

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DLI7SZGFZCJPVCFLB6Q	Fecha	17/09/2024 13:15:22
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DLI7SZGFZCJPVCFLB6Q	Página	16/21



PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL
LA RODA DE ANDALUCÍA
FASE III-DOC. DE AVANCE/ DOC. URBANÍSTICO-C. DIAGNÓSTICO

El estudio de la actual red de infraestructura viaria y su tratamiento que desde el Plan se adopte es necesario, no solo conformar la imagen de la ciudad, sino sobre todo para dar sentido a ese eje viario y al acompañamiento de usos que debería tener esa tensión que genera en la estructura de la ciudad.

El Plan pondrá en valor la jerarquía viaria precisa que sirva para aprehender la imagen del municipio y, por tanto, sirva como hilo conductor a los nuevos crecimientos.

En relación a las vías pecuarias, como integrantes de la red territorial del término, se debe afrontar la problemática referente a las numerosas solicitudes para llevar a cabo la desafectación de aquellos tamos que afectan a suelos residenciales o industriales.

3.5. Anotaciones sobre la vivienda

El PMVS, redactado en 2018 y descrito brevemente en la Memoria de Información del presente Plan, realiza un análisis exhaustivo de la población y del estado del parque de viviendas. Debe tenerse en cuenta que, aunque los datos no son los actuales, permiten tener una idea clara de la situación del municipio hasta hace unos años. El Plan concluye que es necesaria la promoción de viviendas protegidas para el alquiler y con opción a compra, para la inserción de los colectivos más desfavorecidos, así como un Planeamiento General que pueda asumir ajustes o cambios en determinaciones referentes a la ordenación, gestión o programación, para adaptarse así a las necesidades reales de vivienda que vaya demandando el municipio.

En cualquier caso, y al margen de lo que se proponga de forma específica en la siguiente fase, se estima que se deberán mantener en el Registro Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas (RMDVP) los objetivos de:

- Establecer los mecanismos de selección para la adjudicación de viviendas de protección pública en el ámbito municipal.
- Proporcionar información actualizada en relación a las necesidades de vivienda.

Este Registro deberá estar regulado por un Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de La Roda de Andalucía, Sevilla.

Se deberá apostar por tanto por constituir un Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas para:

- Fomentar la edificación del suelo urbano para mejorar el paisaje urbano eliminando las edificaciones y los solares en mal estado.
- Publicitar el régimen urbanístico de los inmuebles inscritos.

Documento de Diagnóstico

Documento de Avance

Aprobación Inicial

Aprobación Definitiva



DIPUTACIÓN DE SEVILLA
ÁREA DE COHESIÓN TERRITORIAL

T16

Página 17 de 21

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DLI7SZGFZCJPVCFLB6Q	Fecha	17/09/2024 13:15:22
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DLI7SZGFZCJPVCFLB6Q	Página	17/21



- Facilitar la intervención de terceros en los inmuebles, de tal manera que se cumplan los deberes de edificación o rehabilitación que no han cumplido los propietarios.

Se deberá apostar por gestionar el Patrimonio Público de Suelo como instrumento de intervención donde se puede articular una parte de la política de desarrollo de viviendas protegidas acorde con la proyección de hogares prevista y el registro de demandantes.

3.6. Problemática y oportunidades del municipio

Derivado del análisis y diagnóstico realizado se concluye que los **principales problemas urbanísticos** en el municipio se pueden agrupar en temas claramente diferenciados en función de su origen:

Debido a la realidad jurídica del municipio, es decir, el planeamiento vigente

El planeamiento vigente en la actualidad en La Roda de Andalucía son las Normas Subsidiarias con aprobación en marzo de 2004, adaptadas parcialmente a la LOUA en 2009 son actualmente la base del planeamiento vigente, lo cual conforma un tipo de documento más sencillo que el Plan General cuya tramitación terminó únicamente con la aprobación del Avance.

Debido a la realidad física del municipio

Existen una serie de cuestiones en la realidad física del municipio que no están resueltas en el planeamiento vigente y que precisan de ser abordadas, tales como: falta de formalización de los bordes urbanos debido en parte, a los grandes crecimientos residenciales que ha experimentado el municipio en Suelo No Urbano.

También se hace necesario afrontar la problemática referente a las innumerables solicitudes para llevar a cabo la Desafectación de Vías Pecuarias (Vereda de Puente Genil, Vereda de Marbella, Vereda de la Roda de Andalucía a sierra de Yeguas, etc.), que afectan a suelos residenciales e industriales.

Debido a las necesidades de uso residencial

Las necesidades de uso residencial no se derivan del crecimiento vegetativo. Los indicadores señalan que La Roda de Andalucía cuenta con una tendencia poblacional creciente motivada por el aumento de su actividad económica, lo que deberá contemplarse en la propuesta.

En referencia a la actividad industrial

Necesidad de afrontar las problemáticas referentes a la actividad industrial del municipio. Ello implica abordar la situación de muchas empresas ya asentadas en suelo no urbano, y dar soluciones que puedan facilitar su actividad (red de carreteras, regularización de caminos, rotondas de accesos, etc.). Se estima necesario la puesta a disposición de suelo industrial en el mercado. La reflexión sobre las actuaciones delimitadas y su fácil gestión condicionaría a seguir considerando las mismas con esa

Documento de Diagnóstico

Documento de Avance

Aprobación Inicial

Aprobación Definitiva



DIPUTACIÓN DE SEVILLA
ÁREA DE COHESIÓN TERRITORIAL

T16

Página 18 de 21

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DLI7SZGFZCJPVCFLB6Q	Fecha	17/09/2024 13:15:22
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DLI7SZGFZCJPVCFLB6Q	Página	18/21



PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL
LA RODA DE ANDALUCÍA
FASE III-DOC. DE AVANCE/ DOC. URBANÍSTICO-C. DIAGNÓSTICO

vocación, o en cambio delimitar otras que puedan soportar las necesidades de tener en el mercado suficiente oferta que hagan fácil su desarrollo. Esta problemática conforma uno de los aspectos fundamentales para la actividad económica del municipio ya que precisan de regulación y ordenación. Por otro lado, cada vez más necesitan que se aborden las problemáticas referentes a las infraestructuras viales.

En referencia a la movilidad

El área urbana tradicional por su conformación presenta problemas de movilidad para **interconectar las distintas zonas de crecimiento con el centro y entre ellas mismas**. La calle Sevilla, continuada por la calle Real y la avenida de Nuestra Señora de los Llanos cuenta siempre con altas congestiones producidas por el tráfico industrial. Se debe contar con un acceso mejor en el desarrollo de la actividad económica de varias empresas importantes del municipio. Y del mismo modo, también debe abordarse la situación en los accesos norte y occidental desde la A-92 con el objetivo de facilitar la misma actividad económica a grandes empresas municipales.

Las **principales oportunidades del municipio** se pueden dividir en:

Aquellas, fruto de la propia realidad física del municipio

El municipio tiene una serie de potencialidades que se convierten en oportunidades desarrollables por el PBOM, entre las cuales se encuentra, por ejemplo, facilitar la regeneración de la trama vial para facilitar la actividad industrial del municipio y a su vez descongestionar parte del tráfico interior en el municipio, aprovechar las directrices de la Agenda 21 Local, aumentar la riqueza faunística y la vegetación, impulsar el desarrollo turístico de la zona potenciando la riqueza medioambiental del municipio, abordar el asunto de la desafectación de vías pecuarias, solucionar en la medida de lo posible las zonas que han proliferado en donde conviven viviendas e industrias, etc.

Fruto de la nueva realidad jurídica de la que va disponer el municipio, es decir, la aprobación del Plan

La tramitación y aprobación del Plan es una oportunidad para resolver los problemas urbanísticos del municipio, tanto los originados por el propio planeamiento vigente como los relativos a su realidad física, a la vez que representa un escenario propicio para la adecuación a un contexto actual con unos objetivos y criterios ambientales y de sostenibilidad que no estaban tan presentes en el momento de aprobación del planeamiento general vigente.

3.7. Principios y objetivos de la ordenación

La propuesta del presente PBOM debe presentar las actuaciones urbanísticas necesarias para conseguir los objetivos que en la presente memoria se han determinado. Pero estas **actuaciones**

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DLI7SZGFZCJPVCFLB6Q	Fecha	17/09/2024 13:15:22
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DLI7SZGFZCJPVCFLB6Q	Página	19/21





PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

LA RODA DE ANDALUCÍA

FASE III-DOC. DE AVANCE/ DOC. URBANÍSTICO-C. DIAGNÓSTICO

deberán ajustarse a los principios de **viabilidad social** con soluciones basadas en el interés general y justificadamente dimensionada, deberán contener **el respeto y la protección del medio ambiente**, la ocupación del territorio no podrá alejarse de la **sostenibilidad** mediante la adopción de modelos de ciudad compacta y crecimientos en “mancha de aceite”, la **racionalidad en la utilización de los recursos naturales**.

Asimismo, se adopta el principio de **resiliencia** desde la primacía de identificar y recuperar las estructuras y funciones básicas de la ciudad, que las actuaciones sean **viables** desde el punto de vista económico y del mismo modo, que sea un planeamiento donde **se garantice la gobernanza de las distintas administraciones en la toma de decisiones de esta planificación urbanística**.

La **ordenación del territorio municipal** debe contemplar lo siguiente:

- Protección del medio físico y del paisaje.
- Protección contra los riesgos existentes.
- Preservación del medio rural y de sus cultivos tradicionales.
- Integración de las protecciones sectoriales.
- Crecimiento urbano medido y concentrado en torno al casco actual.

Los objetivos para las distintas áreas diferenciadas en el término municipal, así como las distintas protecciones, son la preservación y mejora de:

- Sus características y valores naturales (geomorfológicos, vegetación, fauna, etc...).
- Los valores culturales y paisajísticos.

Los valores agrícolas-ganaderos.

La **ordenación del suelo urbano** debe tener como objetivo, la correcta funcionalidad y puesta en valor de la ciudad ya existente atendiendo a su conservación, cualificación y reequipamiento, la integración de los nuevos desarrollos urbanísticos con la ciudad ya consolidada, mejorando y completando su ordenación general. El Plan abogará por:

- La conservación y fortalecimiento de la identidad del municipio mediante la conservación de la ciudad actual antes que la ocupación de nuevos espacios.
- El estudio de la movilidad en relación con los distintos niveles de desplazamientos dando prioridad al peatón frente al vehículo en los entornos tradicionales.
- La definición de una red de espacios libres que estructuren las distintas zonas del casco creando corredores de relación social donde se ubiquen los principales equipamientos, debemos conseguir espacios y recorridos que sirvan para reconocer a la ciudad.

Documento de Diagnóstico

Documento de Avance

Aprobación Inicial

Aprobación Definitiva



DIPUTACIÓN DE SEVILLA
ÁREA DE COHESIÓN TERRITORIAL

T10

Página 20 de 21

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DLI7SZGFZCJPVCFLB6Q	Fecha	17/09/2024 13:15:22
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DLI7SZGFZCJPVCFLB6Q	Página	20/21





PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL
LA RODA DE ANDALUCÍA
FASE III-DOC. DE AVANCE/ DOC. URBANÍSTICO-C. DIAGNÓSTICO

- Garantizar la armonía social evitando segregación con la adopción de similares estándares de equipamientos en toda la ciudad.
- Aumentar o fomentar la oferta cultural propia.
- Fomentar los espacios deportivos públicos o privados.
- Fomentar la relación con el entorno natural que dispone el municipio mediante la utilización del territorio a partir de la red de caminos públicos.
- Y hacer que la participación en todo el proceso de elaboración del Plan sea eficaz y efectiva.

Tras el trabajo de campo y análisis de los diferentes estudios realizados hasta la fecha del presente documento, caben destacar las siguientes **posibles propuestas o alternativas a desarrollar en el presente documento del PBOM:**

- **Adecuar el límite del suelo urbano** a los criterios de la LISTA.
- Plantear la **conformación de un nuevo borde urbano y posibles propuestas de delimitación de ATUs.**
- Estudiar la idoneidad de la **recualificación de suelos existente en el suelo urbano.**
- Estudio de los **SGELZV para la propuesta de mejora de lo existente y la ampliación de los mismos,** para el establecimiento de una red de calidad y equilibrada.
- Estudio de los **SGEC para ampliar la oferta de aquellos servicios que puedan aumentar la calidad de vida.**
- **Potenciar y proteger el patrimonio de interés histórico o artístico.**
- Propuesta de **tratamiento del paisaje.**
- Propuesta de **regulación de actividades en suelo rústico** no contempladas en el planeamiento vigente.
- Propuesta de directrices para la determinación de **nuevos sistemas generales.**
- Propuesta de **puesta en valor de las vías pecuarias existentes** como parte de la red viaria territorial del término, con el planteamiento de **posibles rondas urbanas necesarias** para conseguir la continuidad a las mismas.

Documento de Diagnóstico

Documento de Avance

Aprobación Inicial

Aprobación Definitiva



DIPUTACIÓN DE SEVILLA
ÁREA DE COHESIÓN TERRITORIAL

T10

Página 21 de 21

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DLI7SZGFZCJPVCFLB6Q	Fecha	17/09/2024 13:15:22
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DLI7SZGFZCJPVCFLB6Q	Página	21/21



PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL
LA RODA DE ANDALUCÍA



DIPUTACIÓN DE SEVILLA
ÁREA DE COHESIÓN TERRITORIAL

FASE III: DOCUMENTO DE AVANCE
DOCUMENTO URBANÍSTICO-D. PROPUESTA

FECHA: 9 DE SEPTIEMBRE DE 2024

EQUIPO REDACTOR:
SPANIARQ T10 SERVICIOS DE ARQUITECTURA SLP
DIRECTOR-COORDINADOR:
D. JOSÉ MANUEL MELÉNDEZ RODRÍGUEZ



MELLENDEZ RODRIGUEZ
JOSE MANUEL - 27289730T

Firmado digitalmente por MELENDEZ RODRIGUEZ JOSE MANUEL -
27289730T
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES,
serialNumber=IDCES-27289730T, givenName=JOSE MANUEL,
sn=MELENDEZ RODRIGUEZ, cn=MELENDEZ RODRIGUEZ JOSE MANUEL -
27289730T
Fecha: 2024.09.09 17:39:28 +02'00'

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DPQBYZCJZAYIEB5ZDAU	Fecha	17/09/2024 13:15:14
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DPQBYZCJZAYIEB5ZDAU	Página	1/74





FASE III
Documento de Avance
DOCUMENTO URBANÍSTICO-D. PROPUESTA

Documento de Diagnóstico	Documento de Avance	Aprobación Inicial	Aprobación Definitiva
--------------------------	---------------------	--------------------	-----------------------



DIPUTACIÓN DE SEVILLA
ÁREA DE COHESIÓN TERRITORIAL



Página 2 de 71

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DPQBYZCJZAYIEB5ZDAU	Fecha	17/09/2024 13:15:14
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DPQBYZCJZAYIEB5ZDAU	Página	2/74



ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN-IDEA DE CIUDAD 5

2. ALTERNATIVAS 7

2.1. Alternativa 0..... 7

2.2. Alternativa 1..... 10

2.3. Alternativa 2..... 14

2.4. Justificación de la alternativa seleccionada..... 18

3. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA ALTERNATIVA ELEGIDA. PROPUESTA DE ORDENACIÓN PARA EL MUNICIPIO 21

3.1. En el término municipal 21

3.2. En el núcleo urbano..... 25

4. MODELO TERRITORIAL PROPUESTO A MEDIO Y LARGO PLAZO Y JUSTIFICACIÓN DE LA COHERENCIA DE LAS DETERMINACIONES CON LOS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y AMBIENTAL 31

5. OBJETIVOS GENERALES, ESTRATÉGICOS Y AMBIENTALES DEL NUEVO PLAN EN RELACIÓN CON EL MODELO DE CIUDAD 33

6. AVANCE DE LA SITUACIÓN BÁSICA DEL SUELO DE LA TOTALIDAD DEL TÉRMINO MUNICIPAL 34

6.1. Suelo urbano 35

6.2. Suelo rústico, categorías y zonas. 36

7. DIRECTRICES DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE, RECURSOS NATURALES Y EL PAISAJE, ASÍ COMO LAS RELATIVAS AL PATRIMONIO 39

8. CRITERIOS DE URBANISMO INCLUSIVO EN ACCESIBILIDAD, DIVERSIDAD, GÉNERO, SEGURIDAD Y USO EQUITATIVO DE LA CIUDAD 41

9. COMPATIBILIZACIÓN DE LA PROPUESTA CON LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LOS MUNICIPIOS COLINDANTES 43

10. APROXIMACIÓN A LAS PREVISIONES DE RECURSOS FINANCIEROS Y A LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA PROPUESTA DEL PLAN 44

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DPQBYZCJZAYIEB5ZDAU	Fecha	17/09/2024 13:15:14
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DPQBYZCJZAYIEB5ZDAU	Página	3/74





11. ANEXO I: FICHAS DE ANÁLISIS DEL SUELO URBANO49

12. ANEXO II: PLANIMETRÍA DE ALTERNATIVAS71

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DPQBYZCJZAYIEB5ZDAU	Fecha	17/09/2024 13:15:14
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DPQBYZCJZAYIEB5ZDAU	Página	4/74



1. INTRODUCCIÓN-IDEA DE CIUDAD

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

Al mismo tiempo se indicaba que la redacción de este plan debería llevar un método inductivo-deductivo sin fórmulas, es decir, que a partir de los datos que obtengamos, podamos elaborar un modelo territorial para el todo y por tanto no surgida solo de la reflexión urbanística, sino también de la consideración de las demandas y de las necesidades de los usuarios. Añadíamos en cambio, que no debía ser una suma de realidades heterogéneas y sectoriales, sino el resultado de una dialéctica en la que surge un todo nuevo que da sentido y justificación a todos los elementos en la nueva idea de ciudad. La Roda de Andalucía se conformará en base a los criterios de sostenibilidad como una ciudad compacta con prevalencia de los usos residenciales en el núcleo, y la existencia de varios focos de actividad productiva, siempre vinculados a la existencia de la A-92 y que tensionan el crecimiento se esos suelos productivos a esos focos con independencia del propio desarrollo residencial. Este modelo se desarrolla en los siguientes puntos de la presente memoria.

Otra premisa descrita en ese programa era la necesidad de dar el justo papel al ciudadano y por ello se han organizado dos jornadas explicativas y participativas, para garantizar la adecuada comprensión del instrumento.

Por todo ello, ha llegado el momento en el cual se va a exponer los avances de los trabajos que muestren esa idea.

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

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

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

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

Documento de Diagnóstico Documento de Avance Aprobación Inicial Aprobación Definitiva

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DPQBYZCJZAYIEB5ZDAU	Fecha	17/09/2024 13:15:14
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DPQBYZCJZAYIEB5ZDAU	Página	5/74



PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL
LA RODA DE ANDALUCÍA
FASE III-DOC. DE AVANCE/ DOC. URBANÍSTICO-D. PROPUESTA

AYUNTAMIENTO DE LA RODA DE ANDALUCÍA
ENTRADA
17/09/2024 13:16
5588



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

Aunque no incide mucho en las alternativas, también tendremos en cuenta a este respecto, la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Documento de Diagnóstico

Documento de Avance

Aprobación Inicial

Aprobación Definitiva



DIPUTACIÓN DE SEVILLA
ÁREA DE COHESIÓN TERRITORIAL



Página 6 de 71

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DPQBYZCJZAYIEB5ZDAU	Fecha	17/09/2024 13:15:14
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DPQBYZCJZAYIEB5ZDAU	Página	6/74



2. ALTERNATIVAS

Teniendo en cuenta las conclusiones y objetivos marcados en los documentos anteriores, fruto del diagnóstico realizado, se describirán a continuación las distintas alternativas de ordenación y la justificación de la idoneidad de la alternativa seleccionada para configurar la propuesta del presente Plan, todo ello, en adecuación al principio de desarrollo sostenible y a los principios generales de ordenación requeridos por la legislación vigente en materia de ordenación urbanística.

2.1. Alternativa 0

La alternativa 0 consiste en mantener la situación actual sin intervenir en ella, ni a nivel de ordenación urbanística ni a nivel de desarrollo urbano. Esto supone mantener el planeamiento general vigente (PGV), las actuales NNSS, su Adaptación Parcial a la LOUA y sus modificaciones posteriores, sin la opción de redacción de un plan general que las sustituya.

Las determinaciones del PGV se pueden resumir en:

- Clasificación del suelo:**
La clasificación del suelo se realiza conforme a los criterios que establecía la LOUA, dividiendo el suelo en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable. Para la determinación del régimen del suelo establecido por la LISTA es necesario aplicar sus disposiciones de directa aplicación, así como las disposiciones adicionales y transitorias.
Suelo urbano:
Tienen la consideración de urbano aquellos clasificados como urbanos por la Adaptación Parcial y los que cumplen las condiciones establecidas para esta clase de suelo en el artículo 13 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre de sostenibilidad del territorio de Andalucía.
Suelo rústico:
El resto de los terrenos no clasificados como urbano por la Adaptación Parcial de las NNSS de La Roda de Andalucía tienen la consideración de rústico, con las siguientes particularidades:
 - Los sectores de suelo urbanizable, son actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización en suelo rústico delimitadas, que en algunos casos cuentan con ordenación detallada.
 - A los terrenos clasificados por el PGV como suelo no urbanizable les corresponde la categoría de suelo rústico según lo dispuesto en el artículo 14 de la LISTA y la Disposición transitoria primera del Reglamento General:
 - Especialmente protegido por legislación sectorial
 - Vías pecuarias
 - Dominio público hidráulico

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DPQBYZCJZAYIEB5ZDAU	Fecha	17/09/2024 13:15:14
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DPQBYZCJZAYIEB5ZDAU	Página	7/74



PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL LA RODA DE ANDALUCÍA

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

Preservado por la existencia acreditada de procesos naturales o riesgos

- Riesgo de inundación

Preservado por la ordenación urbanística

- Caminos
- Vía Verde
- Cuenca Endorreica

Suelo rústico común

• Movilidad y articulación territorial

La valoración de la posición estratégica del municipio de La Roda de Andalucía y su accesibilidad equidistante a áreas dinámicas de la comunidad autónoma de Andalucía, y la implicación con las infraestructuras territoriales de comunicación terrestre, autovía y ferrocarril, refrendada por la propia ordenación del territorio, se hacen presente en la propuesta de ordenación vigente.

Son significativos, en el desarrollo de La Roda de Andalucía las implantaciones de las infraestructuras de la autovía (tres nudos de acceso a la misma) y red ferroviaria, ambas en situación de gran proximidad. En su momento, la situación abierta de los estudios ferroviarios sobre mejoras de trazado y servicios, produjo el recorte de suelos de crecimiento que pudieran tener alguna incidencia respecto a posible desaparición de trazados ferroviarios, fundamentalmente, el antiguo ramal de Pedrera.

• Sistemas generales y locales

Los sistemas generales son los definidos en el documento de Adaptación Parcial de la Normas Subsidiarias, mientras que los sistemas locales se definen en las Normas Subsidiarias.

• Crecimiento

Se mantienen las siguientes unidades de actuación en suelo urbano no consolidado:

Ra-1 Córdoba

Ra-2 Fleming

Ra-3 San Isidro

Ra-4 Convento

Ra-5 Calvario

Ra-6 Fátima

Ia-1 Migasa

Ia-2 Pablo estepa

Ia-3 Venta

Ia-4 Pedrera

Rb-2 Huelva

Rb-3 Sevilla

Documento de Diagnóstico

Documento de Avance

Aprobación Inicial

Aprobación Definitiva



DIPUTACIÓN DE SEVILLA
ÁREA DE COHESIÓN TERRITORIAL

T10

Página 8 de 71

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DPQBYZCJZAYIEB5ZDAU	Fecha	17/09/2024 13:15:14
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DPQBYZCJZAYIEB5ZDAU	Página	8/74



PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL LA RODA DE ANDALUCÍA

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

Rb-4 Yeguas
Rb-6 Deportivo
Rb-7 Res. NS. Carmen (Los Pérez)
Rb-8 Res. Ctra. Alameda (Los Pérez)
Ib-1 Félix R. Fuente
Ib-2 Ind. Ctra. Alameda (Los Pérez)
Rt-1 Cádiz-Estepa

Se mantienen las siguientes unidades de actuación en suelo urbanizable sectorizado:

R-I Salinoso Bajo
R-II Loring-Las Guitarras
R-III Molino Alto
R-IV Cno. al Ventorrillo
R-V Salavieja
I-I 1ª F. P. Ind. Norte
I-II 2ª F. P. Ind. Norte
I-III 3ª F. P. Ind. Norte
I-IV Salinoso Alto
I-V 6ª F. P. Ind. Santa Ana

La no tramitación del PBOM de La Roda de Andalucía se traduce en:

- La no adaptación del planeamiento urbanístico del municipio a la nueva legislación urbanística, lo que a su vez implica el no poder delimitar actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico.
- El mantenimiento de la ordenación urbanística general propuesta por las NNSS en el año 2004 y adaptadas a la LOUA en el año 2009, y sus modificaciones.
- La falta de incorporación de planteamientos en materia de ordenación o regulación paisajística.
- La inadecuación del instrumento de planeamiento general a los criterios ambientales y de sostenibilidad que vertebran el marco normativo actual, necesariamente evidenciado en su evolución conceptual.

Documento de Diagnóstico

Documento de Avance

Aprobación Inicial

Aprobación Definitiva



DIPUTACIÓN DE SEVILLA
ÁREA DE COHESIÓN TERRITORIAL

T16

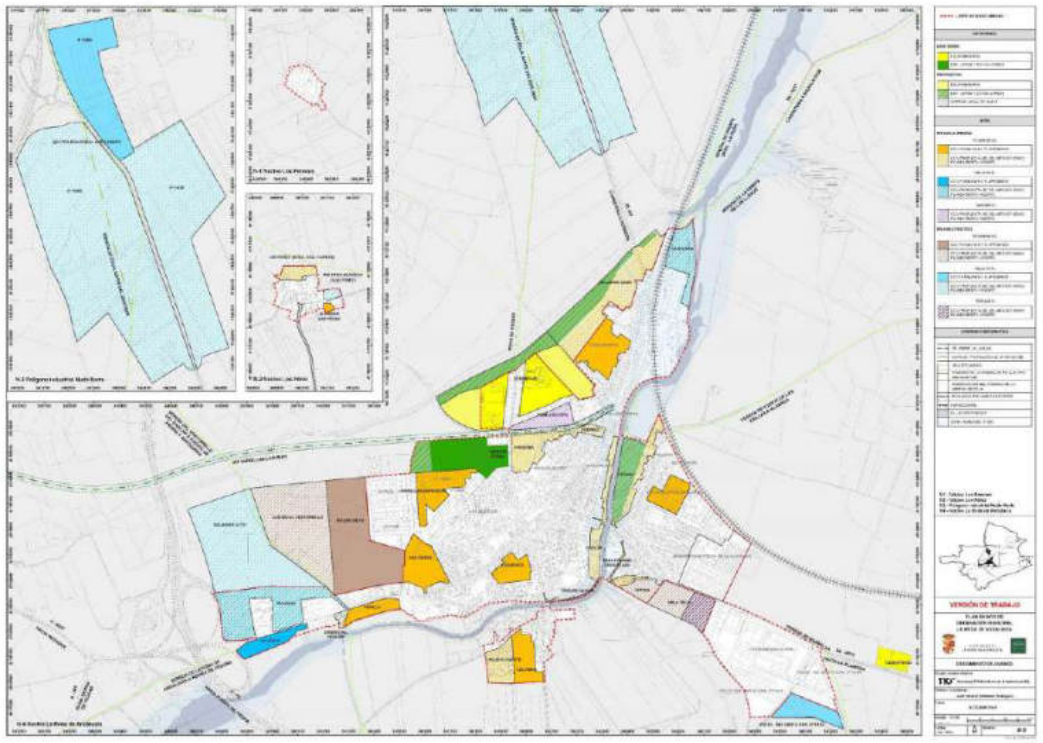
Página 9 de 71

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DPQBYZCJZAYIEB5ZDAU	Fecha	17/09/2024 13:15:14
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DPQBYZCJZAYIEB5ZDAU	Página	9/74





PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL
LA RODA DE ANDALUCÍA
FASE III-DOC. DE AVANCE/ DOC. URBANÍSTICO-D. PROPUESTA



Plano de la alternativa de ordenación 0

2.2. Alternativa 1

Esta alternativa responde a criterios y estrategias planteadas conforme a la hipótesis de un importante crecimiento económico-social y poblacional futuro. Propone principalmente, en base a fundadas expectativas de desarrollo industrial, adecuados crecimientos urbanos de carácter residencial, así como la superficie correspondiente de sistemas generales para el conjunto de la nueva población.

Esta alternativa se realiza desde una perspectiva de crecimiento elevada, entendiéndose que la población del municipio variará ascendentemente en los próximos años. Esto conlleva a que se agote el suelo urbano en su totalidad y sea necesaria la inclusión de nuevas superficies de usos productivos y residenciales, como parte de las nuevas estrategias propuestas.

Las propuestas de actuación se implementan de la siguiente forma:

- Clasificación del suelo:

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DPQBYZCJZAYIEB5ZDAU	Fecha	17/09/2024 13:15:14
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DPQBYZCJZAYIEB5ZDAU	Página	10/74



Se actualiza la clasificación del suelo, de acuerdo con las nuevas determinaciones establecidas en la LISTA y su Reglamento General. Esto implica el reconocimiento como suelo urbano de algunos terrenos que no tenían esta consideración con la LOUA.

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

En suelo rústico se establecen y actualizan las categorías al marco establecido por la LISTA y su Reglamento General, definiendo los terrenos a considerar como:

Especialmente protegido por legislación sectorial

- Vías pecuarias
- Dominio público hidráulico

Preservado por la existencia acreditada de procesos naturales o riesgos

- Riesgo de inundación

Preservado por la ordenación urbanística

- Caminos
- Vía Verde
- Cuenca Endorreica

Suelo rústico común

Movilidad y articulación territorial

Se renueva la puesta en valor de la posición estratégica del municipio de La Roda de Andalucía y su accesibilidad equidistante a áreas dinámicas de la comunidad autónoma de Andalucía, y la implicación con las infraestructuras territoriales de comunicación terrestre, autovía y ferrocarril, refrendada por la propia ordenación del territorio.

En la estructuración de La Roda de Andalucía resultan determinantes las implantaciones de las infraestructuras de la autovía (tres nudos de acceso a la misma) y la red ferroviaria, ambas en situación de gran proximidad e interacción obligada en el desarrollo socioeconómico y urbanístico del municipio.

Se plantea propuesta de mejora del sistema de movilidad mediante la creación de un nuevo viario de borde, a modo de variante, en el núcleo de Los Pérez, se establecen directrices para la planificación en materia de movilidad sostenible que persiguen limitar el tráfico rodado por el núcleo urbano, evitando que los desplazamientos al núcleo principal o lugares cercanos tengan que atravesar el núcleo.

Sistemas generales y locales

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

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DPQBYZCJZAYIEB5ZDAU	Fecha	17/09/2024 13:15:14
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DPQBYZCJZAYIEB5ZDAU	Página	11/74



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

Se propone el establecimiento de directrices para la creación de nuevos elementos de conexión en el borde noroeste del núcleo urbano, que permitan una continuidad de los espacios verdes del Arroyo Salinoso, con la actual Vía Verde de las Lagunas y la Vereda del Ventorrillo del Chacho, en dirección sur.

• **Crecimiento**

En suelo urbano, la ordenación contempla propuestas de delimitación de actuaciones de transformación urbanística para uso residencial e industrial, con los criterios de:

Mantener la totalidad de las actuaciones procedentes de ámbitos del PGV, tanto en el núcleo principal como en el núcleo de Los Pérez.

En suelo rústico, la ordenación contempla las propuestas de delimitación de actuaciones de transformación urbanística para uso residencial e industrial, con los criterios de:

Mantener la totalidad de las actuaciones procedentes de ámbitos del PGV, tanto en el núcleo principal como en el núcleo de Los Pérez.

Incorporar nuevas propuestas de delimitación de ATUs, conformes al modelo de ciudad propuesto.

El crecimiento propuesto se completa mediante:

La redefinición de la línea de suelo urbano en base a las determinaciones establecidas en la LISTA y su Reglamento General.

El establecimiento de nuevas directrices de sistemas generales de espacios libres acorde con los crecimientos propuestos.

• **Otras propuestas de actuación:**

La propuesta de regulación de actividades en suelo rústico no contempladas en el actual PGV.

Se propone incluir como suelo preservado por la ordenación urbanística lo terrenos de tratamiento normativo para las cuencas endorreicas existentes dentro de la influencia de La Laguna de Fuente de Piedra y de La Rotosa, al sur y sureste del término municipal.

Se propone inclusión dentro de la categoría de suelo rústico preservado por la ordenación urbanística la Vía Verde de Las Lagunas, al objeto de establecer una regulación que permita el establecimiento de una zona de protección anexa y los usos ligados al cicloturismo y al ocio activo y sostenible.

Se propone zona de suelo rústico denominada “Suelo con protección paisajística del entorno urbano” para los suelos que rodean el núcleo urbano con el objeto de restringir

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DPQBYZCJZAYIEB5ZDAU	Fecha	17/09/2024 13:15:14
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DPQBYZCJZAYIEB5ZDAU	Página	12/74





PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL
LA RODA DE ANDALUCÍA

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

aquellos usos e implantaciones del suelo rústico que puedan suponer un impacto paisajístico y/o molestias para la población.

Se propone zona de suelo rústico denominada “Suelo vinculado a la actividad productiva de regadío” para los suelos situados al sur entre la carretera a Navahermosa y el río Yeguas, con empleo de técnicas de regadío.

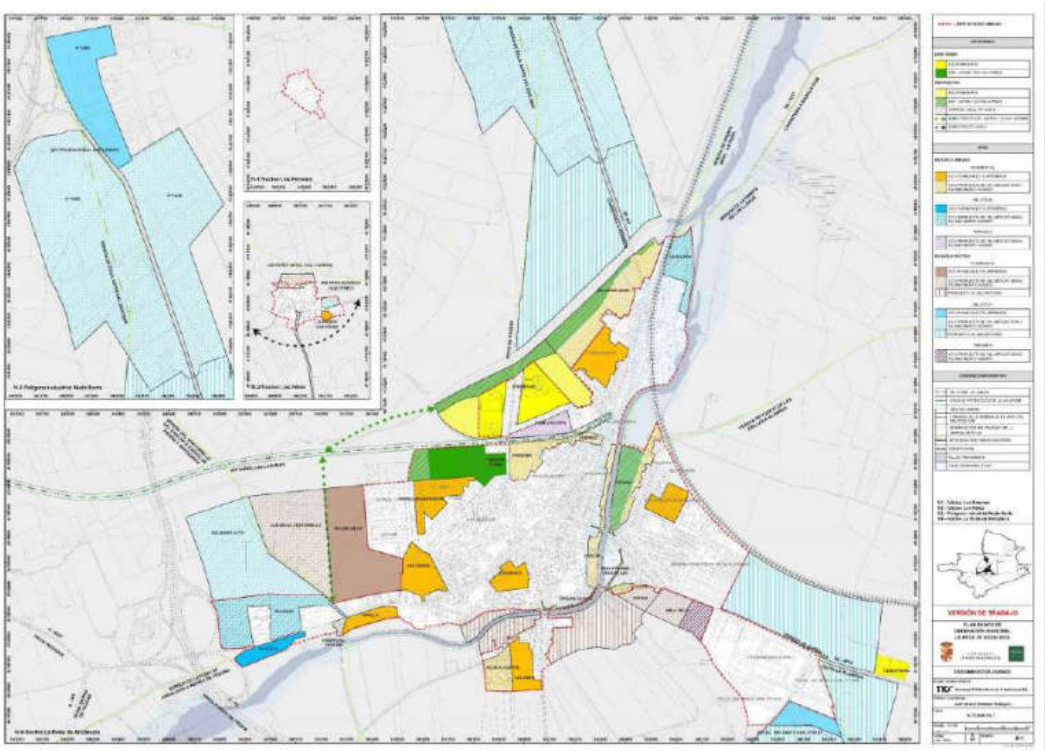
Se propone zona de suelo rústico denominada “Zona endorreica oriental” en el ámbito sur del término municipal para limitar las actividades en esa zona con una topografía acusada y anexa a las cuencas endorreicas existentes.

Se propone la actualización en la identificación de los bienes y espacios susceptibles de protección por su valor arqueológico, arquitectónico o etnológico.



Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DPQBYZCJZAYIEB5ZDAU	Fecha	17/09/2024 13:15:14
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DPQBYZCJZAYIEB5ZDAU	Página	13/74





Planos de la alternativa de ordenación 1

2.3. Alternativa 2

Esta alternativa consiste en no proponer nuevas ATUs (actuación de transformación urbanística) en suelo rústico, en relación con el PGV, en favor de la colmatación de la ciudad existente conforme a los criterios de sostenibilidad de la LISTA.

El modelo de ciudad propuesto coincide con el que la LISTA indica que debe establecerse y que se corresponde con la ciudad compacta con la que se evita un consumo innecesario de suelo que, como recurso valioso y finito, debe preservarse. La Ley apuesta por dicho modelo, lo refuerza e indica, en su exposición de motivos, que es coherente con los principios establecidos en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, la Estrategia Andaluza de Sostenibilidad Urbana y la Agenda Urbana de Andalucía 2030, alineada con la Agenda Urbana Española.

- Clasificación del suelo:**
Se actualiza la clasificación del suelo, de acuerdo con las nuevas determinaciones establecidas en la LISTA y su Reglamento General. Esto implica el reconocimiento como suelo urbano de algunos terrenos que no tenían esta consideración con la LOUA.

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DPQBYZCJZAYIEB5ZDAU	Fecha	17/09/2024 13:15:14
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DPQBYZCJZAYIEB5ZDAU	Página	14/74



PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL LA RODA DE ANDALUCÍA

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

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

En suelo rústico se establecen y actualizan las categorías al marco establecido por la LISTA y su Reglamento General, definiendo los terrenos a considerar como:

Especialmente protegido por legislación sectorial

- Vías pecuarias
- Dominio público hidráulico

Preservado por la existencia acreditada de procesos naturales o riesgos

- Riesgo de inundación

Preservado por la ordenación urbanística

- Caminos
- Vía Verde
- Cuenca Endorreica

Suelo rústico común

• Movilidad y articulación territorial

Se renueva la puesta en valor de la posición estratégica del municipio de La Roda de Andalucía y su accesibilidad equidistante a áreas dinámicas de la comunidad autónoma de Andalucía, y la implicación con las infraestructuras territoriales de comunicación terrestre, autovía y ferrocarril, refrendada por la propia ordenación del territorio.

En la estructuración de La Roda de Andalucía resultan determinantes las implantaciones de las infraestructuras de la autovía (tres nudos de acceso a la misma) y la red ferroviaria, ambas en situación de gran proximidad e interacción obligada en el desarrollo socioeconómico y urbanístico del municipio.

Se plantea propuesta de mejora del sistema de movilidad mediante la creación de un nuevo viario de borde, a modo de variante, en el núcleo de Los Pérez, se establecen directrices para la planificación en materia de movilidad sostenible que persiguen limitar el tráfico rodado por el núcleo urbano, evitando que los desplazamientos al núcleo principal o lugares cercanos tengan que atravesar el núcleo.

• Sistemas generales y locales

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

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

Documento de Diagnóstico

Documento de Avance

Aprobación Inicial

Aprobación Definitiva



DIPUTACIÓN DE SEVILLA
ÁREA DE COHESIÓN TERRITORIAL

T16

Página 15 de 71

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DPQBYZCJZAYIEB5ZDAU	Fecha	17/09/2024 13:15:14
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DPQBYZCJZAYIEB5ZDAU	Página	15/74





PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL LA RODA DE ANDALUCÍA

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

Se propone el establecimiento de directrices para la creación de nuevos elementos de conexión en el borde noroeste del núcleo urbano, que permitan una continuidad de los espacios verdes del Arroyo Salinoso, con la actual Vía Verde de las Lagunas y la Vereda del Ventorrillo del Chacho, en dirección sur.

Se propone el establecimiento de directrices para localización de espacios verdes en el ámbito sureste del municipio, en transición hacia posible nuevo suelo de naturaleza industrial.

- **Crecimiento**

En suelo urbano, la ordenación contempla propuestas de delimitación de actuaciones de transformación urbanística para uso residencial o industrial, con los criterios de:

Mantener la totalidad de las actuaciones procedentes de ámbitos del PGV, tanto en el núcleo principal como en el núcleo de Los Pérez.

Incorporar nuevas propuestas de delimitación de ATUs con el objetivo de colmatar determinados vacíos urbanos, conformes al modelo de ciudad propuesto.

En suelo rústico, la ordenación contempla propuestas de delimitación de actuaciones de transformación urbanística para uso residencial o industrial, con los criterios de:

Mantener aquellas actuaciones procedentes de ámbitos del PGV que, derivado del análisis realizado, resultan conformes al modelo de ciudad propuesto, tanto en el núcleo principal como en el núcleo de Los Pérez, eliminando las disconformes con el mismo.

Establecer directrices para posibles nuevos crecimientos industriales de distinta naturaleza.

El crecimiento propuesto se completa mediante:

La redefinición de la línea de suelo urbano en base a las determinaciones establecidas en la LISTA y su Reglamento General.

El establecimiento de nuevas directrices de sistemas generales de espacios libres acorde con los crecimientos propuestos

- **Otras propuestas de actuación:**

La propuesta de regulación de actividades en suelo rústico no contempladas en el actual PGV.

Se propone incluir como suelo preservado por la ordenación urbanística lo terrenos de tratamiento normativo para las cuencas endorreicas existentes dentro de la influencia de La Laguna de Fuente de Piedra y de La Ratosa, al sur y sureste del término municipal.

Se propone inclusión dentro de la categoría de suelo rústico preservado por la ordenación urbanística la Vía Verde de Las Lagunas, al objeto de establecer una

Documento de Diagnóstico

Documento de Avance

Aprobación Inicial

Aprobación Definitiva



DIPUTACIÓN DE SEVILLA
ÁREA DE COHESIÓN TERRITORIAL

T16

Página 16 de 71

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DPQBYZCJZAYIEB5ZDAU	Fecha	17/09/2024 13:15:14
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DPQBYZCJZAYIEB5ZDAU	Página	16/74



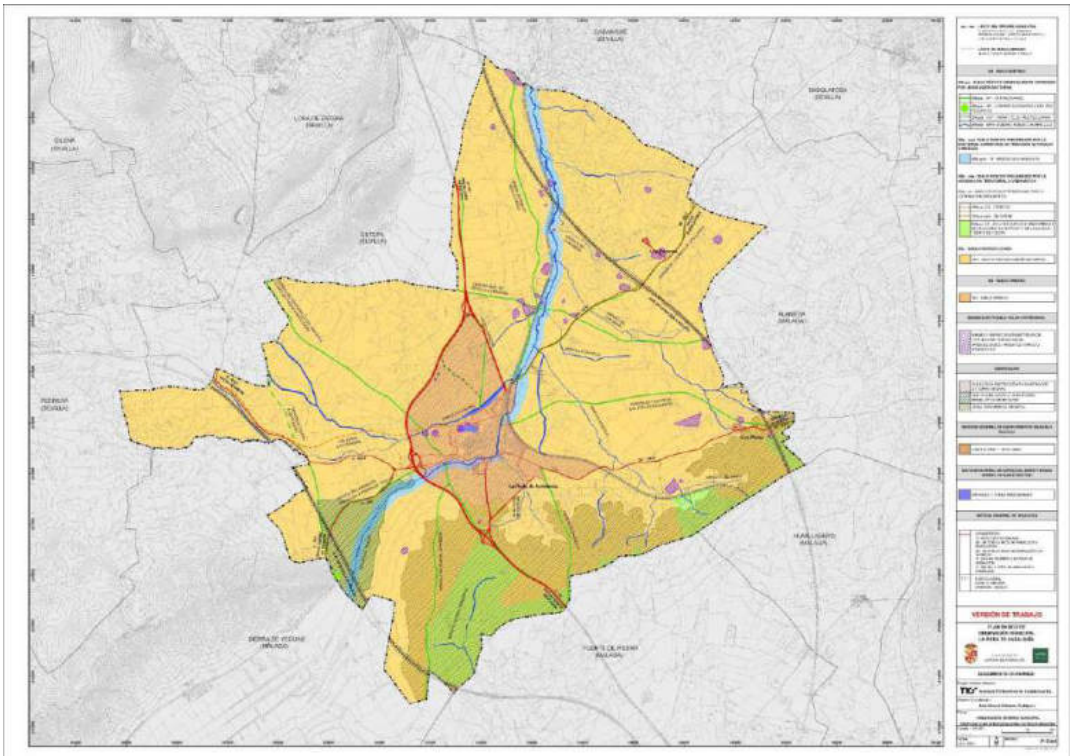
regulación que permita el establecimiento de una zona de protección anexa y los usos ligados al cicloturismo y al ocio activo y sostenible.

Se propone zona de suelo rústico denominada “Suelo con protección paisajística del entorno urbano” para los suelos que rodean el núcleo urbano con el objeto de restringir aquellos usos e implantaciones del suelo rústico que puedan suponer un impacto paisajístico y/o molestias para la población.

Se propone zona de suelo rústico denominada “Suelo vinculado a la actividad productiva de regadío” para los suelos situados al sur entre la carretera a Navahermosa y el río Yeguas, con empleo de técnicas de regadío.

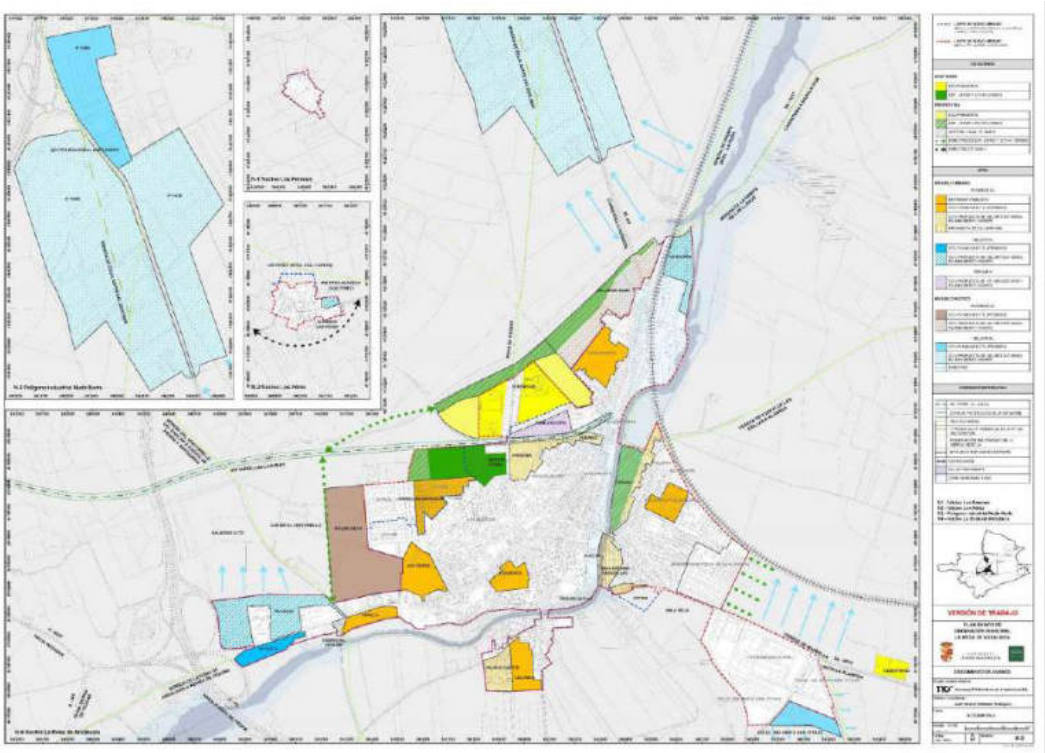
Se propone zona de suelo rústico denominada “Zona endorreica oriental” en el ámbito sur del término municipal para limitar las actividades en esa zona con una topografía acusada y anexa a las cuencas endorreicas existentes.

Se propone la actualización en la identificación de los bienes y espacios susceptibles de protección por su valor arqueológico, arquitectónico o etnológico.



Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DPQBYZCJZAYIEB5ZDAU	Fecha	17/09/2024 13:15:14
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DPQBYZCJZAYIEB5ZDAU	Página	17/74





Planos de la alternativa de ordenación 2

2.4. Justificación de la alternativa seleccionada

	ALTERNATIVA 0 Descartada	ALTERNATIVA 1 Descartada	ALTERNATIVA 2 Seleccionada
Total término municipal	76.741.109,02	76.741.109,02	76.741.109,02
Suelo urbano	1.482.941,42	1.468.995,87	1.468.995,87
Suelo rústico LISTA (SNU + Suelo urbanizable LOUA)	75.258.167,60	75.272.113,15	75.272.113,15
ATUs delimitadas o propuestas en SR LISTA (Suelo urbanizable LOUA)	1.084.342,99	1.637.052,03	858.044,84
SR sin ATU delimitadas o propuestas LISTA (SNU LOUA)	74.173.824,61	73.635.061,12	74.414.068,31

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

- No se revisa, actualiza y adapta, al nuevo marco normativo, la ordenación urbanística general del municipio.



- No se adapta, a las actuales exigencias ambientales y de sostenibilidad, la ordenación urbanística general del municipio.
- En particular, no se actualiza la clasificación del suelo al contexto normativo actual.
- En particular, no se actualiza la categorización del suelo rústico al contexto normativo actual.
- En particular, no se implementan zonas de suelo rústico según el contexto normativo actual.
- No se pueden admitir nuevas ATUs en suelo rústico.
- No se propone el tratamiento del paisaje y del entorno del núcleo, en adaptación y particularización a las demandas actuales.
- No se actualiza la identificación de los bienes y espacios susceptibles de protección por su valor arqueológico, arquitectónico o etnológico.

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

- Se define un crecimiento industrial masivo, mayor a las expectativas de crecimiento futuras, lo que origina situaciones incompatibles con criterios de sostenibilidad.
- Se define un crecimiento residencial excesivo, mayor a las expectativas de crecimiento futuras, lo que origina situaciones incompatibles con criterios de sostenibilidad.
- La nueva área urbana prácticamente duplica a la existente, produciéndose un crecimiento continuo en todas las direcciones del tejido urbano, representa una propuesta que no se adapta a las necesidades actuales del municipio.

Se selecciona la **alternativa de ordenación 2** por los siguientes motivos:

- Motivos de selección de la alternativa 2 respecto de la alternativa 0:
 - Se actualiza la clasificación del suelo al nuevo marco normativo establecido por la LISTA y su Reglamento general.
 - Se actualiza la categorización del suelo rústico al contexto normativo actual.
 - Se implantan zonas de suelo rústico en base al contexto normativo actual.
 - Se revisan, actualizan y adaptan al nuevo marco normativo y a las circunstancias actuales las determinaciones sobre los sistemas generales.
 - Se define un crecimiento de uso industrial necesario para satisfacer la demanda y necesidades iniciales de suelo para este uso, considerando estrategias de crecimiento posteriores.
 - Se define un crecimiento residencial ordenado dentro del suelo urbano acorde a las perspectivas de crecimiento del municipio.
 - Se propone el tratamiento del paisaje y del entorno del núcleo en relación a estrategias de protección.

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DPQBYZCJZAYIEB5ZDAU	Fecha	17/09/2024 13:15:14
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DPQBYZCJZAYIEB5ZDAU	Página	19/74



- Motivos de selección de la alternativa 2 respecto de la alternativa 1:
 - Se define un crecimiento industrial acorde a las expectativas de crecimiento económico y en disposición de cumplir criterios de sostenibilidad.
 - Se define un crecimiento residencial ordenado acorde a las perspectivas de crecimiento del municipio, en base a la consolidación del núcleo urbano existente y en disposición de cumplir criterios de sostenibilidad.

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

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DPQBYZCJZAYIEB5ZDAU	Fecha	17/09/2024 13:15:14
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DPQBYZCJZAYIEB5ZDAU	Página	20/74





3. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA ALTERNATIVA ELEGIDA. PROPUESTA DE ORDENACIÓN PARA EL MUNICIPIO

Se describe a continuación la propuesta incluida en la alternativa elegida para el modelo de ciudad del PBOM planteado en el documento de Avance.

Tal y como se ha descrito en el apartado anterior, el PBOM de La Roda de Andalucía actualiza la clasificación del suelo, de acuerdo con las nuevas determinaciones establecidas en la LISTA y su Reglamento. Esto implica el reconocimiento como suelo urbano de algunos terrenos que no tenían esta consideración con la LOUA y el establecimiento y actualización de las categorías de suelo rústico.

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

3.1. En el término municipal

Se establecen y actualizan las categorías y subcategorías del suelo rústico de la siguiente forma:

- **Especialmente protegido por legislación sectorial:**
 - Vías pecuarias y lugares vinculados a los mismos: incluye la totalidad del Dominio Público de Vías Pecuarias, en diversos estados de preservación funcional y sustentando distintos usos y vegetación, conforme a la Ley 3/1995 de 23 de Marzo, de Vías Pecuarias y el Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se establece el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
Los objetivos del Plan son su preservación funcional, demanial y de los valores naturales contenidos o enlazados por la red pecuaria, coadyuvando a la actividad ganadera y el uso público recreativo compatible.
Existen vías deslindadas y no deslindadas, por lo que en tanto no se produzca el deslinde de estas últimas conforme a lo establecido en la Ley de Vías Pecuarias, el trazado recogido en los planos se entenderá como el trazado más probable.
 - Variante de Vías pecuarias
Incluye el trazado alternativo de la Vereda de Écija aprobado, pendiente de categorizar por no estar aprobado el expediente de desafectación del tramo de la Vereda de Écija afectado.
 - Dominio público hidráulico: en estos suelos se integra el Dominio Público Hidráulico en aplicación del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas y su desarrollo reglamentario.

Documento de Diagnóstico Documento de Avance Aprobación Inicial Aprobación Definitiva



DIPUTACIÓN DE SEVILLA
ÁREA DE COHESIÓN TERRITORIAL



Página 21 de 71

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DPQBYZCJZAYIEB5ZDAU	Fecha	17/09/2024 13:15:14
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DPQBYZCJZAYIEB5ZDAU	Página	21/74



PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL
LA RODA DE ANDALUCÍA

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

AYUNTAMIENTO DE LA RODA DE ANDALUCÍA
ENTRADA
17/09/2024 13:16
5588



▪ **Preservado por la existencia acreditada de procesos naturales o riesgos:**

Se incluyen dentro de la categoría de suelo rústico preservado por la existencia acreditada de procesos naturales o riesgos la zona inundable T=500 años del tramo del Río de las Yeguas publicada por el organismo de cuenca.

El Plan, en una fase posterior definirá la regulación de usos, teniendo en cuenta las limitaciones que la legislación sectorial establece.

▪ **Preservado por la ordenación urbanística:**

- Caminos: Con este Plan se busca recuperar y potenciar la red de caminos rurales o tradicionales que recorren todo el término municipal y que une los diferentes núcleos entre sí. Se busca facilitar las conexiones entre los asentamientos y los elementos naturales del suelo rústico, favoreciendo además la actividad turística-recreativa medioambiental del municipio.
- Vía Verde de Las Lagunas, para la puesta en valor de esta vía, que une el núcleo con Pedrera, mediante su inclusión dentro de una categoría de suelo rústico preservado por la ordenación urbanística, al objeto de establecer una regulación que permita el establecimiento de una zona de protección anexa y los usos ligados al cicloturismo y al ocio activo y sostenible.
- Cuencas Endorreicas, incluyendo los terrenos de las cuencas endorreicas existentes dentro de la influencia de La Laguna de Fuente de Piedra y de La Rotosa, al sur y sureste del término municipal.
Ambas lagunas, situadas en otros términos colindantes, son elementos de la Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía.

▪ **Suelo rústico común**

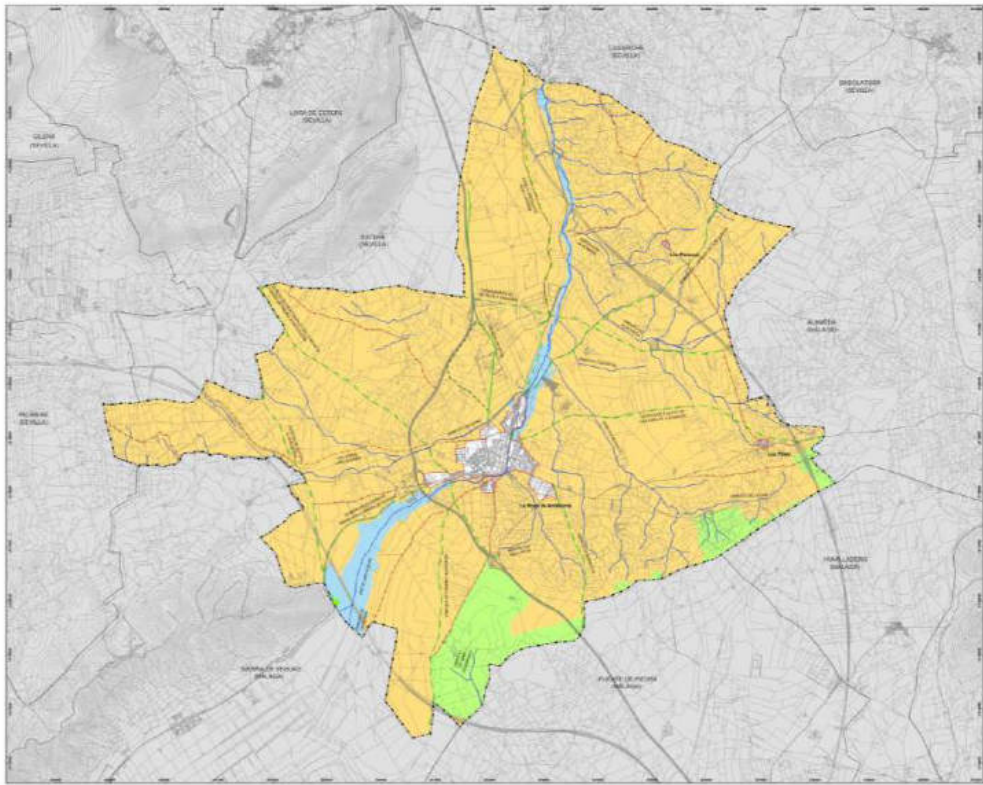
Comprende el resto de suelo rústico del término municipal, tal y como lo define el artículo 14 de la LISTA. Este suelo contempla los suelos no incluidos en las categorías anteriormente descritas cuyo uso es el agroforestal.

Tal y como puede observarse en la documentación gráfica se superponen algunas de las categorías de suelo entre sí, siendo de aplicación conforme al artículo 20.3 del Reglamento de la LISTA , *“las determinaciones que garanticen el cumplimiento del régimen establecido para cada una de ellas”*.

Documento de Diagnóstico	Documento de Avance	Aprobación Inicial	Aprobación Definitiva
 DIPUTACIÓN DE SEVILLA ÁREA DE COHESIÓN TERRITORIAL  Página 22 de 71			

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DPQBYZCJZAYIEB5ZDAU	Fecha	17/09/2024 13:15:14
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DPQBYZCJZAYIEB5ZDAU	Página	22/74





Propuesta de categorías de suelo rústico

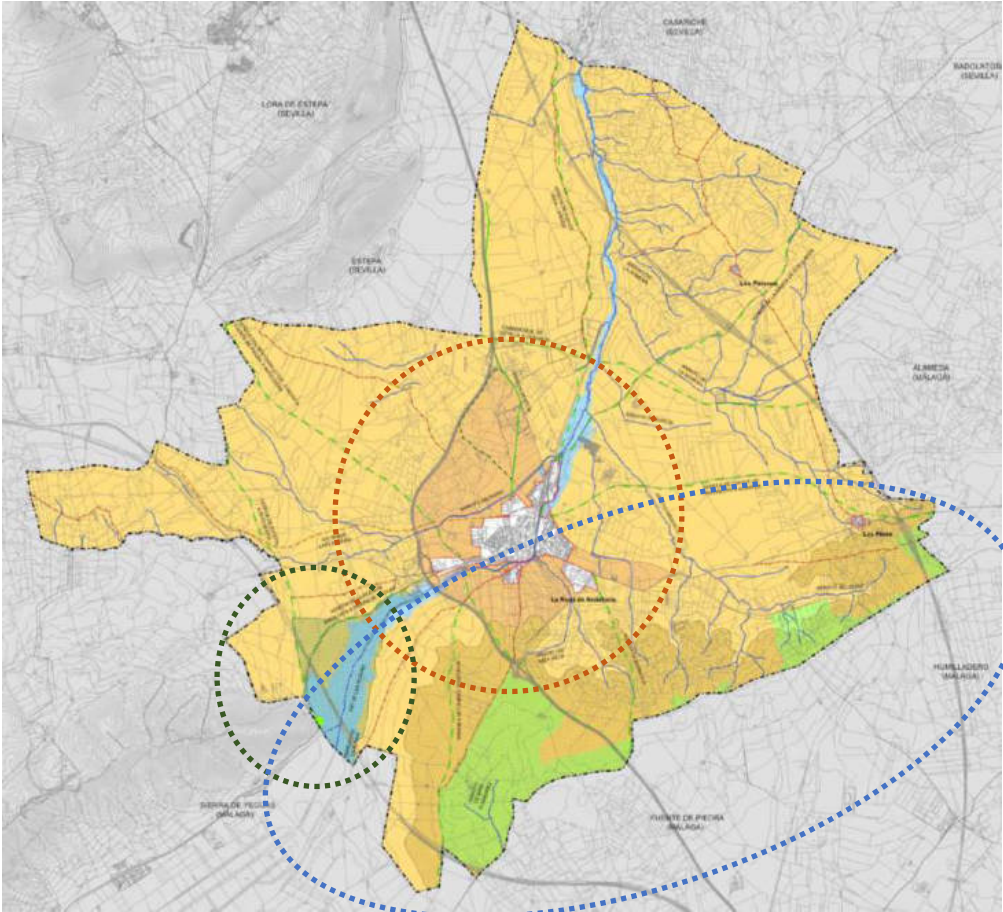
Se proponen las siguientes **zonas en suelo rústico**:

- **ZEU-Zona de entorno urbano:** Se propone una zona junto al núcleo urbano principal para la protección del paisaje con respecto a posibles elementos ajenos a este, como instalaciones de producción solar, que puedan afectar al entorno urbano. Se propone un área de protección o zona de amortiguamiento perimetral donde no se permita la situación de elementos con naturaleza ajena al propio tejido urbano
- **ZPR-Zona de protección de regadíos:** localizada junto al río Yeguas, localizada en el límite sur y sureste del término municipal para los suelos situados al sur entre la carretera a Navahermosa y el río Yeguas, con empleo de técnicas de regadío.
- **ZEO-Zona endorreica oriental:** en el ámbito sur y sureste del término municipal para limitar las actividades en esa zona por presentar una topografía acusada y anexa a las cuencas endorreicas existentes.

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DPQBYZCJZAYIEB5ZDAU	Fecha	17/09/2024 13:15:14
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DPQBYZCJZAYIEB5ZDAU	Página	23/74



Todas esta zonificación se representa en el plano P-T-03 del término municipal,



Extracto del plano P-T-03 Ordenación del término municipal. Propuesta de calificación de suelo

En suelo rústico se localizan diferentes elementos susceptibles de proteger por su valor histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico que configuran el patrimonio arqueológico y etnológico de La Roda de Andalucía. En este sentido, se propone la localización y protección de los elementos en los que se acredite la existencia de valores, a través del planeamiento urbanístico.

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DPQBYZCJZAYIEB5ZDAU	Fecha	17/09/2024 13:15:14
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DPQBYZCJZAYIEB5ZDAU	Página	24/74

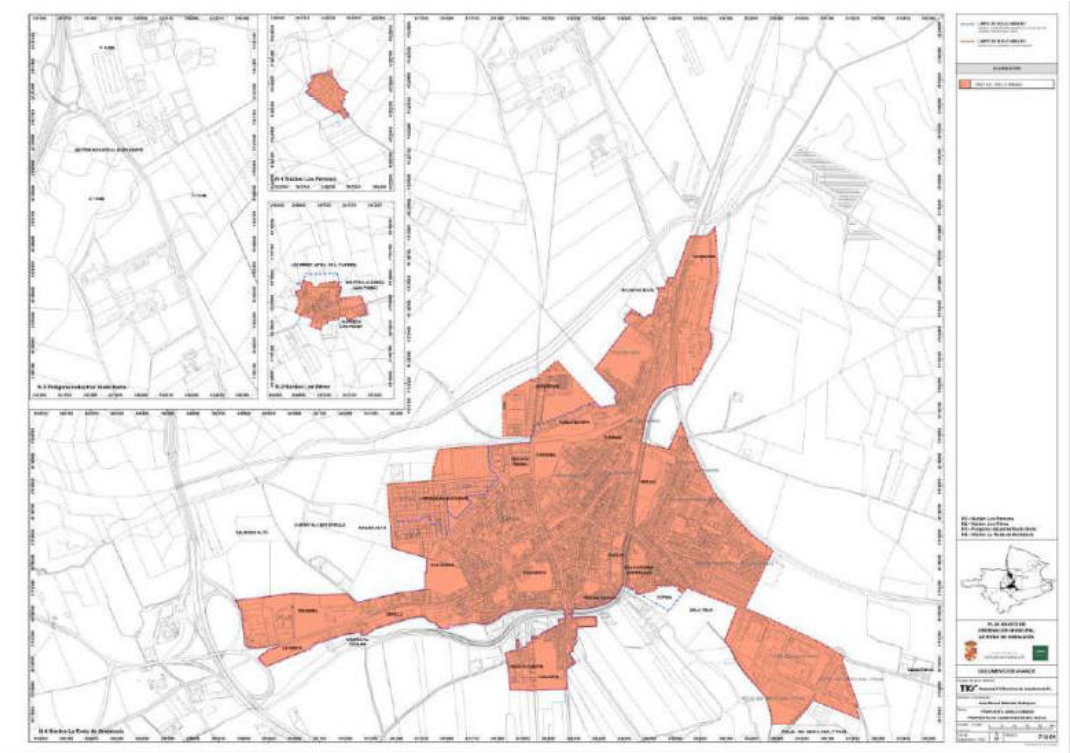


PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL
LA RODA DE ANDALUCÍA
FASE III-DOC. DE AVANCE/ DOC. URBANÍSTICO-D. PROPUESTA

3.2. En el núcleo urbano

Las actuaciones generales propuestas en el núcleo urbano del municipio son las siguientes:

- Se propone la revisión de los bordes urbanos del municipio para adecuarse a la realidad existente. Se añaden aquellos suelos procedentes del anterior instrumento de planeamiento general y sus modificaciones que se encuentran desarrollados y ejecutados, delimitando, en el caso de aquellas unidades de ejecución sin ejecutar, una actuación de transformación urbanística. También se añaden aquellos suelos que reúnen las condiciones para ser considerados, según la legislación urbanística, como suelos urbanos.



Plano P-U-01 Propuesta de clasificación de suelo donde se grafía en azul el límite del suelo urbano de la Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias vigentes.

- Se realiza una clara **apuesta** por un modelo de ciudad que prioriza la **consolidación de la ciudad existente**, manteniendo gran parte de las numerosas actuaciones de regeneración y renovación de los vacíos urbanos y actuaciones de borde procedentes del planeamiento vigente y proponiendo la delimitación de una actuación de transformación urbanística en suelo urbano. Se suprimen, total o

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DPQBYZCJZAYIEB5ZDAU	Fecha	17/09/2024 13:15:14
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DPQBYZCJZAYIEB5ZDAU	Página	25/74





PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL
LA RODA DE ANDALUCÍA

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

parcialmente, aquellos ámbitos de suelo urbanizable del planeamiento anterior que hasta la fecha no se han desarrollado, para contemplar un modelo de crecimiento acorde a las necesidades del municipio y de la población.

De esta forma, la ordenación contempla **propuestas de delimitación de actuaciones de transformación urbanística para uso residencial** en suelo urbano todas procedentes de ámbitos del PGV, totales o parciales tanto en el núcleo principal como en el núcleo de Los Pérez.

El Plan distingue entre aquellas que tienen ordenación detallada con instrumento de ordenación aprobado definitivamente de aquellas para las que el planeamiento general vigente sólo ha establecido la delimitación.

Cabe destacar la actuación en la zona situada al sur del Parque de las Erillas ocupando los terrenos situados entre el río Yeguas y la actuación de las NNSS denominada RV-4 “Tras Fátimas Erillas”. Son unos suelos clasificados por las NNSS como suelo no urbanizable en los que el Plan asume la nueva clasificación como suelo urbano otorgada por la Adaptación Parcial, si bien sigue siendo necesaria la realización de una actuación de transformación urbanística para otorgarles una ordenación detallada acorde a su localización en la trama urbana y junto al Río Yeguas.



Imagen del ámbito en la planimetría de ordenación de las NNSS



Fotografía área del ámbito

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DPQBYZCJZAYIEB5ZDAU	Fecha	17/09/2024 13:15:14
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DPQBYZCJZAYIEB5ZDAU	Página	26/74

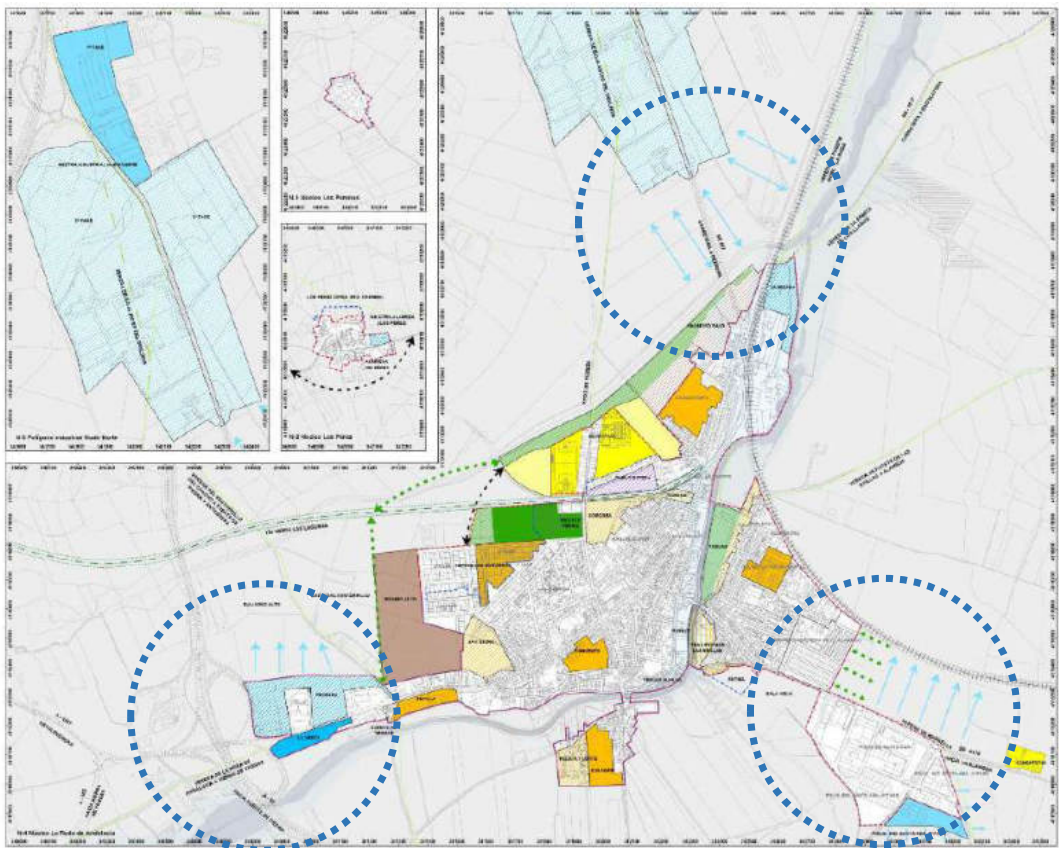




PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL
LA RODA DE ANDALUCÍA

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

- Se propone el establecimiento de directrices para los nuevos usos productivos.
El Plan contempla la extensión del suelo industrial por la necesidad manifestada por el Ayuntamiento de suelo para actividades económicas, sobre todo en localizaciones próximas a la infraestructura ferroviaria, en los terrenos existentes entre el Polígono Industrial del Nudo Norte y el núcleo urbano y al norte del Polígono Pedrera junto al nudo oeste, ambas consideradas adecuadas por su conexión directa con la A-92 y la ampliación del Polígono Industrial Santa Ana junto a la vía de conexión con el nudo sur de la A-92. En el caso de los suelos situados junto a la vía férrea, las demandas existentes son de industrias que necesitan mucha superficie de suelo, mientras que las situadas junto a las Polígonos industriales actuales son para tipología de pequeña y mediana industria.



Extracto del plano P-U-03. Ordenación del suelo urbano. Propuesta de intervenciones estructurantes
Se marca la localización de las directrices para localización de nuevos desarrollos industriales.

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DPQBYZCJZAYIEB5ZDAU	Fecha	17/09/2024 13:15:14
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DPQBYZCJZAYIEB5ZDAU	Página	27/74



- Se propone la ampliación del Sistema General de Espacios Libres y Zonas Verdes y su configuración como un cinturón verde en la zona norte y oeste del núcleo de La Roda de Andalucía que suponga una transición con el suelo rústico o con los usos industriales propuestos.
De esta forma se propone la revitalización de las actuaciones procedentes del planeamiento general vigente al norte del núcleo en el entorno del Arroyo Salinoso y en la ampliación del Parque periurbano de Las Huertas y el establecimiento de directrices para la creación de nuevos espacios en el borde oeste del núcleo que permitan una continuidad con la actual Vía Verde de las Lagunas y los del entorno del Arroyo anteriormente señalados.
Por otro lado, se mantiene la propuesta de SGEL del planeamiento vigente en la zona denominada Yeguas, al norte del ámbito de “Tras Fátima Las Erillas”, en la margen este del río, en los suelos ocupados por la zona inundable del cauce.
En relación al entorno del río Yeguas, y para su puesta en valor, el PBOM redefinirá, en una fase posterior, las alineaciones de las edificaciones recayentes al cauce con especial incidencia en la zona de servidumbre definida en la legislación en materia de aguas, con el objetivo de recuperarla como paseo para los habitantes de la Roda de Andalucía.

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DPQBYZCJZAYIEB5ZDAU	Fecha	17/09/2024 13:15:14
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DPQBYZCJZAYIEB5ZDAU	Página	28/74





PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL
LA RODA DE ANDALUCÍA
FASE III-DOC. DE AVANCE/ DOC. URBANÍSTICO-D. PROPUESTA



Extracto del plano P-U-03. Ordenación del suelo urbano. Propuesta de intervenciones estructurantes
Se marca la zona de las Yeguas y del Arroyo Salinoso (ambas con círculo) y las directrices para localización de nuevos espacios libres pertenecientes al SGELZV marcadas con flechas de color verde.

- Propuesta de **mejora del sistema de movilidad** mediante la creación de un nuevo viario de borde, a modo de variante, en el núcleo de Los Pérez, la creación de un viario de borde al noroeste del núcleo de La Roda de Andalucía y dos actuaciones urbanísticas para la urbanización de dos ámbitos del núcleo urbano.

En el caso de la variante de Los Pérez, se establecen directrices para la planificación en materia de movilidad sostenible que persiguen limitar el tráfico rodado por el núcleo urbano, evitando que los desplazamientos al núcleo principal o lugares cercanos tengan que atravesar el núcleo.

La directriz planteada en el núcleo principal es una actuación denominada en el planeamiento vigente SGC-g Enlace Huertas-Deportivo que enlaza el viario de borde al arroyo Salinoso de la actuación R-I Salinoso Bajo y las instalaciones deportivas con los nuevos crecimientos de ensanche residencial de Las Huertas en paso elevado sobre la actual Vía Verde. El Plan incorpora esta

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DPQBYZCJZAYIEB5ZDAU	Fecha	17/09/2024 13:15:14
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DPQBYZCJZAYIEB5ZDAU	Página	29/74



propuesta como una directriz por considerar que deberá ser el proyecto técnico el que concrete su trazado definitivo y la viabilidad de la propuesta.

Las actuaciones urbanísticas en el núcleo de La Roda de Andalucía, proceden del planeamiento vigente.

La primera de ellas, denominada en el planeamiento vigente FV-1, es prolongación de la Vía Verde Las Lagunas y ocupa la franja de suelo del antiguo ramal ferroviario de Pedrera, desde cruce con la Avenida de los Llanos hasta cruce con la prolongación de la calle Córdoba, y pretende la conexión de los suelos situados al norte con esa zona de la trama urbana del núcleo de la Roda de Andalucía.



Variante en Los Pérez

Actuación viaria sobre el antiguo ramal ferroviario

Actuación Camino al Yeguas

La segunda, denominada en el planeamiento vigente RV-5 Camino al Yeguas, tiene como objetivo la mejora de la urbanización existente y el tratamiento urbano de este tramo de viario. Este ámbito ocupa un pequeño tramo de la vía pecuaria Vereda del Ventorillo del Chacho a Fuente de Piedra y Antequera, que la actuación propuesta debe contemplar.

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DPQBYZCJZAYIEB5ZDAU	Fecha	17/09/2024 13:15:14
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DPQBYZCJZAYIEB5ZDAU	Página	30/74





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

El modelo territorial propuesto para La Roda de Andalucía en el presente Plan Básico de Ordenación Municipal promueve:

- Una ocupación racional del suelo mediante la implantación de un modelo de ciudad compacta, priorizando la consolidación del núcleo existente y la culminación de las actuaciones de transformación urbanística iniciadas.
- Un crecimiento restringido, pues no se proponen nuevas actuaciones de transformación urbanística, procediendo las contenidas en la propuesta del PBOM, de planeamiento vigente. Para responder a las actuales demandas de suelo industrial el PBOM establece directrices para las actuaciones de nueva urbanización en el suelo rústico, de conformidad con lo establecido en el artículo 31, que se concretarán en futuras propuestas de delimitación en función del análisis de parámetros objetivos de crecimiento y demanda, evitando el consumo innecesario de suelo.
- La puesta en valor y la preservación de los valores ambientales y del entorno paisajístico rural mediante la preservación de aquellos terrenos que los poseen, con el objetivo de establecer un régimen de usos compatibles con los valores a preservar.

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

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

En relación a la coherencia de las determinaciones del PBOM con la de los instrumentos de planificación ambiental y territorial hay que destacar que en el municipio de La Roda de Andalucía:

- No se encuentran hábitats prioritarios en término municipal de La Roda de Andalucía.
- No se ha encontrado ningún espacio catalogado dentro de la RENPA.
- No existen Reservas de la Biosfera en las proximidades o dentro del término municipal.
- No existen Montes de Utilidad Pública dentro del término municipal.
- No existen suelos incluidos en el PEPMF de Sevilla en el término municipal.



Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DPQBYZCJZAYIEB5ZDAU	Fecha	17/09/2024 13:15:14
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DPQBYZCJZAYIEB5ZDAU	Página	31/74



PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL
LA RODA DE ANDALUCÍA
FASE III-DOC. DE AVANCE/ DOC. URBANÍSTICO-D. PROPUESTA

AYUNTAMIENTO DE LA
RODA DE ANDALUCÍA

ENTRADA

17/09/2024 13:16

5588

Aunque no está afectado el término municipal por determinaciones de los instrumentos de planificación territorial y ambiental, si se han tenido en cuenta las que afectan a los municipios colindantes.

Así, lo más relevante es la cercanía de la Laguna de la Ratosa y la Laguna de Fuente de Piedra, elementos de la RENPA próximos al municipio, por lo que la propuesta del PBOM ha incluido una categoría de suelo preservado por la ordenación urbanística a las cuencas endorreicas existentes dentro de la influencia de ambas Lagunas

Respecto a otros instrumentos de planificación territorial, en ausencia de Plan de Ordenación del Territorio de ambiente subregional, es el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, POTA, el instrumento que puede establecer determinaciones que afecten al municipio de La Roda de Andalucía.

Derivado del análisis y diagnóstico realizado se concluye que estas afecciones no son significativas, más que el reconocimiento del marco genérico del Dominio Territorial **Sierras y Valles Béticos** y la unidad territorial de **Campiña y Sierra Sur de Sevilla y las directrices que el POTA establece.**

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

Documento de Diagnóstico

Documento de Avance

Aprobación Inicial

Aprobación Definitiva

DIPUTACIÓN DE SEVILLA
ÁREA DE COHESIÓN TERRITORIAL

T16

Página 32 de 71

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DPQBYZCJZAYIEB5ZDAU	Fecha	17/09/2024 13:15:14
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DPQBYZCJZAYIEB5ZDAU	Página	32/74





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

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

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

- La conservación y fortalecimiento de la identidad del municipio mediante la conservación de la ciudad actual antes que la ocupación de nuevos espacios.
- El estudio de la movilidad en relación con los distintos niveles de desplazamientos dando prioridad al peatón frente al vehículo en los entornos tradicionales.
- La definición de una red de espacios libres que estructuren las distintas zonas del área urbana creando corredores de relación social donde se ubiquen los principales equipamientos, debemos conseguir espacios y recorridos que sirvan para reconocer a la ciudad.
- Garantizar la armonía social evitando segregación con la adopción de similares estándares de equipamientos en toda la ciudad.
- Aumentar la oferta cultural propia.
- Fomentar los espacios deportivos públicos o privados.
- Fomentar la relación con el entorno rural que dispone el municipio mediante la utilización del territorio a partir de la red de caminos públicos.
- Y hacer que la participación en todo el proceso de elaboración del Plan sea eficaz y efectiva.



Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DPQBYZCJZAYIEB5ZDAU	Fecha	17/09/2024 13:15:14
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DPQBYZCJZAYIEB5ZDAU	Página	33/74



6. AVANCE DE LA SITUACIÓN BÁSICA DEL SUELO DE LA TOTALIDAD DEL
TÉRMINO MUNICIPAL

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

- Artículo 21. Situaciones básicas del suelo.**
1. Todo el suelo se encuentra, a los efectos de esta ley, en una de las situaciones básicas de suelo rural o de suelo urbanizado.
 2. Está en la situación de suelo rural:
 - a) En todo caso, el suelo preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural, los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquéllos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves, y cuantos otros prevea la legislación de ordenación territorial o urbanística.
 - b) El suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización, y cualquier otro que no reúna los requisitos a que se refiere el apartado siguiente.
 3. Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el que, estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones:
 - a) Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.
 - b) Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado.
 - c) Estar ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determine la legislación de ordenación territorial o urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente.
 4. También se encuentra en la situación de suelo urbanizado, el incluido en los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural, siempre que la legislación de ordenación territorial y urbanística les atribuya la condición de suelo urbano o asimilada y cuando, de conformidad con ella, cuenten con las dotaciones, infraestructuras y servicios requeridos al efecto.

La nueva legislación urbanística andaluza vigente, la LISTA, si bien no mantiene esa denominación en las clases de suelo que establece, urbano y rústico, se adapta a la legislación básica estatal, indicando textualmente en la exposición de motivos que *“El régimen establecido para las clases de suelo y para su transformación es coherente con la legislación básica estatal, que distingue entre las situaciones del*

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DPQBYZCJZAYIEB5ZDAU	Fecha	17/09/2024 13:15:14
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DPQBYZCJZAYIEB5ZDAU	Página	34/74





PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL LA RODA DE ANDALUCÍA

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

suelo (la realidad física) para fijar el contenido del derecho de propiedad, y el régimen de las actuaciones de transformación urbanística (el proceso urbanístico)”.

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

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

6.1. Suelo urbano

El PBOM para establecer la clasificación del suelo analizará la clasificación del suelo según el planeamiento vigente y su ejecución y la adecuación de la misma a las determinaciones de la LISTA y de su Reglamento General, en particular a los artículos 13 de la ley y 19 de su reglamento.

El análisis del perímetro del núcleo urbano se ha realizado al completo y se detectan dos situaciones particulares:

- La consideración de suelo urbano de terrenos incluidos como suelo urbanizable y no urbanizable en el instrumento de ordenación urbanística vigente (Adaptación Parcial).
- Y la consideración de suelo rústico de terrenos incluidos como suelos urbanos o urbanizables en la vigente Adaptación Parcial.

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

Los cambios se localizan al norte del núcleo principal debido al desarrollo de actuaciones del planeamiento general vigente y puntualmente al sureste del mismo. Por tanto, se ha reestructurado el área urbana con tal de adaptar el planeamiento a la realidad existente por lo que ha sido necesario realizar un análisis minucioso de todo el perímetro para determinar la clasificación como urbano o rústico del suelo.

Documento de Diagnóstico

Documento de Avance

Aprobación Inicial

Aprobación Definitiva



DIPUTACIÓN DE SEVILLA
ÁREA DE COHESIÓN TERRITORIAL

T16

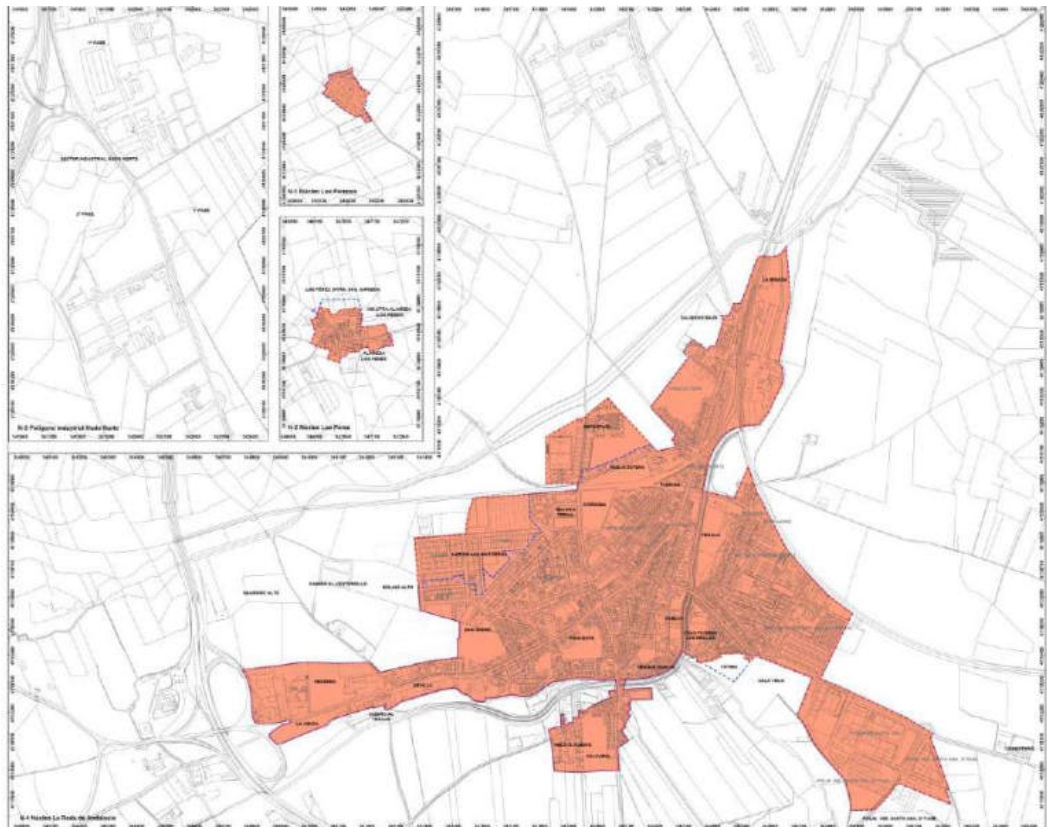
Página 35 de 71

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DPQBYZCJZAYIEB5ZDAU	Fecha	17/09/2024 13:15:14
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DPQBYZCJZAYIEB5ZDAU	Página	35/74





PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL
LA RODA DE ANDALUCÍA
FASE III-DOC. DE AVANCE/ DOC. URBANÍSTICO-D. PROPUESTA



Extracto del plano P-U-01 Propuesta de clasificación de suelo donde se grafía en azul el límite del suelo urbano de la Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias vigentes.

En las sesiones informativas y participativas que se ha llevado a cabo en el municipio, se ha explicado los pormenores de este análisis, y se ha expuesto las reglas de la legislación y que “La simple colindancia de un suelo con las redes de infraestructuras, viarios, carreteras de circunvalación o vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí misma, su consideración como suelo urbano”.

6.2. Suelo rústico, categorías y zonas.

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

- Suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial. SRepls:

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DPQBYZCJZAYIEB5ZDAU	Fecha	17/09/2024 13:15:14
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DPQBYZCJZAYIEB5ZDAU	Página	36/74



PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL LA RODA DE ANDALUCÍA

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

Diferenciamos dentro de esta categoría:

a) **SRepls-VP** Vías pecuarias

Vías pecuarias representadas en la planimetría del término municipal.

b) **SRepls-VP** Variante de Vías pecuarias

Trazado alternativo de la Vereda de Écija.

c) **SRepls-DPH** dominio público hidráulico

Cauces hídricos conformados por ríos y arroyos representados en la planimetría del término municipal.

- **Suelo rústico preservado por la existencia acreditada de procesos naturales o riesgos:**

a) **SRp-epnr-RI** Riesgo de inundación

Las zonas inundables con periodo de retorno T= 500 años del río Yeguas.

- **Suelo rústico preservado por la ordenación urbanística. SRp-ou:**

Son suelos que el instrumento de planeamiento que estamos redactando considera, tras la información y diagnóstico ambiental redactado, que su transformación mediante la urbanización sería incompatible con la consecución de los fines y objetivos establecidos en dicho instrumento por razones de sostenibilidad, protección de los recursos culturales, racionalidad y viabilidad, y también por los valores que en ellos concurren desde el punto de vista paisajístico y medioambiental.

En esta categoría diferenciamos:

a) **SRp-ou-CA** Caminos

b) **SRp-ou-VV** Vía Verde

c) **SRp-ou-CE** Cuenca Endorreica

- **Suelo rústico común**

El resto de los suelos del término municipal que no tiene ni protección ni preservación alguna.

Por otra parte, en relación a las **zonas de suelo rústico**, el artículo 75.3 del Reglamento de la LISTA establece que forma parte del modelo general de ordenación “el establecimiento de las zonas de suelo rústico, que podrán comprender suelos rústicos de distintas categorías, con la identificación de sus características, potencialidades y deficiencias” y, en su Anexo de definiciones, define la zona de suelo

Documento de Diagnóstico

Documento de Avance

Aprobación Inicial

Aprobación Definitiva



DIPUTACIÓN DE SEVILLA
ÁREA DE COHESIÓN TERRITORIAL

T10

Página 37 de 71

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DPQBYZCJZAYIEB5ZDAU	Fecha	17/09/2024 13:15:14
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DPQBYZCJZAYIEB5ZDAU	Página	37/74



PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL LA RODA DE ANDALUCÍA

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

rústico como la “constituida por los terrenos de una o varias unidades territoriales homogéneas por razón de las características del medio natural, usos del suelo, condiciones paisajísticas, interdependencia funcional de sus elementos, articulación respecto a las infraestructuras, problemática común u otras razones sustantivas análogas”.

La implicación que conlleva la definición de zonas de suelo rústico es la determinación, según el citado artículo 75.3 del Reglamento de la LISTA para cada una de estas zonas de directrices para la implantación de las actuaciones ordinarias y extraordinarias y medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos.

El PBOM de La Roda de Andalucía realiza una **propuesta de zonas de suelo rústico**, en la que es necesaria una diferenciación respecto a la categoría de suelo rústico donde se localiza, al objeto de propiciar la adecuada protección y gestión del paisaje del suelo rústico, dos zonas:

- Zona de suelo rústico denominada “ZEU-Zona de entorno urbano” para los suelos que rodean el núcleo urbano con el objeto de restringir aquellos usos e implantaciones del suelo rústico que puedan suponer un impacto paisajístico y/o molestias para la población.
- Zona de suelo rústico denominada “ZPR-Zona de protección de regadíos” para los suelos situados al sur entre la carretera a Navahermosa y el río Yeguas, con empleo de técnicas de regadío, con objeto de distinguir esta zona del resto de suelo rústico común, mayoritariamente destinado a cultivos de secano y prohibir usos, como apuntaban las NNSS “*que transformen el sentido global como zona de regadío*”

Esta zona está próxima al espacio de AG-2 Regadíos de Navahermosa del municipio de Sierra de Yeguas, incluido en el PEPMF por ser regadíos de elevada productividad.

- Zona de suelo rústico denominada “ZEO-Zona endorreica oriental” en el ámbito sur y sureste del término municipal para limitar las actividades en esa zona por presentar una topografía acusada y anexa a las cuencas endorreicas existentes.

Documento de Diagnóstico

Documento de Avance

Aprobación Inicial

Aprobación Definitiva



DIPUTACIÓN DE SEVILLA
ÁREA DE COHESIÓN TERRITORIAL

T16

Página 38 de 71

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DPQBYZCJZAYIEB5ZDAU	Fecha	17/09/2024 13:15:14
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DPQBYZCJZAYIEB5ZDAU	Página	38/74



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

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

El *Suelo Rústico especialmente protegido por la legislación sectorial (SRepls)* tendrá una regulación acorde con su legislación específica y el régimen urbanístico de la ordenación de los usos será el que se recoja en ella. En esta categoría se incluyen los bienes de dominio público natural por estar sujetos a limitaciones o servidumbres, y cuyo régimen jurídico demande para su integridad y efectividad la preservación de sus características; y del mismo modo, los suelos sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico cultural o del medio ambiente en general.

El *Suelo Rústico preservado por la existencia acreditada de procesos naturales o riesgos (SRp-epnr)* Riesgo de inundación, tendrá una regulación acorde con la legislación en materia de aguas y el régimen urbanístico de la ordenación de los usos, en relación a las limitaciones a los mismos será el que se recoja en ella. En esta categoría se incluyen las zonas inundables con periodo de retorno de 500 años por estar sujetas a limitaciones y autorización del organismo de cuenca.

El *Suelo Rústico preservado por la ordenación urbanística (SRp-ou)*, dispondrá de las directrices de protección acorde con el fin que se quiere obtener:

- SRp-ou-CA Caminos, al igual que las vías pecuarias, son elementos fundamentales en la estructura del territorio, por lo que igualmente se desea la protección de dichos ámbitos.
- SRp-ou-VV Vía verde: al igual que los anteriores se desea la protección de dichos ámbitos y la regulación de aquellos usos que reconocen los fines de movilidad y ocio activo para los que está destinada. Se incluye la Vía Verde Las Lagunas, que conecta Pedrera con la Roda de Andalucía por el antiguo trazado del ferrocarril.
- SRp-ou-CE Cuencas Endorreicas, incluyendo los suelos dentro de las cuencas cerradas de las lagunas de Fuente de Piedra y la Ratosa, que influirán en las características hidrológicas de los espacios y/o zonas húmedas limítrofes con un importante valor

Documento de Diagnóstico

Documento de Avance

Aprobación Inicial

Aprobación Definitiva



DIPUTACIÓN DE SEVILLA
ÁREA DE COHESIÓN TERRITORIAL

T16

Página 39 de 71

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DPQBYZCJZAYIEB5ZDAU	Fecha	17/09/2024 13:15:14
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DPQBYZCJZAYIEB5ZDAU	Página	39/74



medioambiental, por lo que se propone su preservación ante actividades que perjudiquen los espacios referenciados.

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

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

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DPQBYZCJZAYIEB5ZDAU	Fecha	17/09/2024 13:15:14
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DPQBYZCJZAYIEB5ZDAU	Página	40/74



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

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

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

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

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

Entre estas medidas cabe destacar las siguientes:

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

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

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

Documento de Diagnóstico

Documento de Avance

Aprobación Inicial

Aprobación Definitiva



DIPUTACIÓN DE SEVILLA
ÁREA DE COHESIÓN TERRITORIAL

T10

Página 41 de 71

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DPQBYZCJZAYIEB5ZDAU	Fecha	17/09/2024 13:15:14
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DPQBYZCJZAYIEB5ZDAU	Página	41/74





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

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DPQBYZCJZAYIEB5ZDAU	Fecha	17/09/2024 13:15:14
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DPQBYZCJZAYIEB5ZDAU	Página	42/74





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

En el planeamiento vigente no se han detectado situaciones o desarrollos en los pueda considerarse la ordenación urbanística conjunta con otros municipios colindantes salvo las reseñadas anteriormente en relación a:

- Protección de los suelos situados en la zona de influencia de Laguna de la Ratosa y la Laguna de Fuente de Piedra, elementos de la RENPA, pertenecientes a los municipios de Alameda y Humilladero y el municipio de Fuente de Piedra respectivamente.
- Regulación de los suelos de regadío próximos a los suelos incluidos en el PEMPFI como AG-2 Regadíos de Navahermosa del municipio de Sierra de Yeguas.



Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DPQBYZCJZAYIEB5ZDAU	Fecha	17/09/2024 13:15:14
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DPQBYZCJZAYIEB5ZDAU	Página	43/74



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

La legislación urbanística vigente incluye dentro de los principios generales de la ordenación de toda actividad territorial y urbanística¹ **la viabilidad económica de las mismas**, e incorpora dentro del contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística, *en función de su alcance y determinaciones una Memoria Económica, que contendrá un estudio económico financiero y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica y una memoria de viabilidad económica*².

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

¹ Artículo 4 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA)
² Artículo 62 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA)

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DPQBYZCJZAYIEB5ZDAU	Fecha	17/09/2024 13:15:14
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DPQBYZCJZAYIEB5ZDAU	Página	44/74





PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL
LA RODA DE ANDALUCÍA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

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

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

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

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

(...)

4º. Memoria económica, que incluirá los criterios de evaluación y seguimiento del instrumento de ordenación urbanística, así como, en su caso, los aspectos económicos de las propuestas realizadas.

Documento de Diagnóstico

Documento de Avance

Aprobación Inicial

Aprobación Definitiva



DIPUTACIÓN DE SEVILLA
ÁREA DE COHESIÓN TERRITORIAL

T16

Página 45 de 71

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DPQBYZCJZAYIEB5ZDAU	Fecha	17/09/2024 13:15:14
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DPQBYZCJZAYIEB5ZDAU	Página	45/74





PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL LA RODA DE ANDALUCÍA

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

Contendrá un estudio económico financiero de dichas propuestas, en los casos en que proceda, y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica de las actuaciones de transformación urbanística propuestas y una memoria de viabilidad económica de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística. Se atenderán las especificaciones establecidas en el apartado 3 de este artículo.

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

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

- Estudio Económico Financiero (EEF)
El EEF del PBOM de La Roda de Andalucía contendrá una evaluación analítica de las posibles implicaciones de las propuestas del plan, en función de los agentes previstos (públicos y/o privados) y de la lógica secuencial establecida para el desarrollo y ejecución de las actuaciones propuestas.
Contendrá, al menos, el coste de las inversiones vinculadas a los sistemas generales propuestos, el coste de la implantación de las actuaciones de transformación urbanística delimitadas, de las medidas de mejora del medio rural, tanto a nivel ambiental como paisajístico, así como el coste de redacción de los instrumentos de ordenación urbanística detallada previstos para establecer la ordenación detallada de iniciativa pública.

Tomando como referencia la propuesta contenida en el Avance, se definirán los costes del establecimiento de los sistemas generales en el entorno del río Yeguas y los situados al norte del núcleo principal y el coste de los instrumentos que establecerán la ordenación detallada que sean de iniciativa pública, así como los de las actuaciones de transformación urbanística delimitadas, tanto en suelo rústico como en suelo urbano, contenidas en la propuesta de ordenación. El Estudio Económico se adaptará, en cualquier caso, al grado de concreción de la propuesta final del PBOM de La Roda de Andalucía respecto a estas actuaciones.

Documento de Diagnóstico

Documento de Avance

Aprobación Inicial

Aprobación Definitiva



DIPUTACIÓN DE SEVILLA
ÁREA DE COHESIÓN TERRITORIAL

T10

Página 46 de 71

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DPQBYZCJZAYIEB5ZDAU	Fecha	17/09/2024 13:15:14
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DPQBYZCJZAYIEB5ZDAU	Página	46/74





PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL LA RODA DE ANDALUCÍA

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

- Memoria o Informe de Sostenibilidad Económica (MSE)

La MSE del PBOM de La Roda de Andalucía contendrá dos aspectos claramente diferenciados:

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

Es decir, se evaluarán para las actuaciones de transformación urbanística con ordenación detallada, los ingresos que obtiene el municipio derivado de las nuevas edificaciones y la mayor población residente y/o las nuevas actividades implantadas y los gastos derivados del mantenimiento y conservación de las nuevas infraestructuras y la prestación de nuevos servicios, así como el coste de las inversiones públicas a realizar por la ejecución de las dotaciones propuestas.

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

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

En este sentido, el PBOM de La Roda de Andalucía justificará la suficiencia, adecuación e idoneidad del suelo generador de actividad económica resultante de la propuesta de ordenación, que estará integrado por el suelo industrial, terciario y turístico existente y el de las actuaciones de transformación urbanísticas contenidas en la propuesta, dos en suelo urbano y otras dos en suelo rustico, procedentes del planeamiento general vigente y por tanto con propuesta de delimitación aprobada.

- Memoria de Viabilidad Económica (MVE)

Esta Memoria versa, conforme al artículo 22.5 del TRLSRU sobre las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, si bien el artículo 85.3 del Reglamento de la LISTA aclara que debe incluirse *en los instrumentos de ordenación detallada de las actuaciones de transformación urbanística*.

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

Documento de Diagnóstico

Documento de Avance

Aprobación Inicial

Aprobación Definitiva



DIPUTACIÓN DE SEVILLA
ÁREA DE COHESIÓN TERRITORIAL

T10

Página 47 de 71

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DPQBYZCJZAYIEB5ZDAU	Fecha	17/09/2024 13:15:14
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DPQBYZCJZAYIEB5ZDAU	Página	47/74



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

En el caso del PBOM de La Roda de Andalucía, y conforme a las propuestas contenidas en el Avance, deberá realizarse el análisis de la viabilidad económica de aquellas actuaciones de transformación urbanística para las que el PBOM establezca la ordenación detallada.

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DPQBYZCJZAYIEB5ZDAU	Fecha	17/09/2024 13:15:14
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DPQBYZCJZAYIEB5ZDAU	Página	48/74



11.ANEXO I: FICHAS DE ANÁLISIS DEL SUELO URBANO

El Plan, para cada uno de los terrenos analizados justificará los siguientes apartados, de los cuales se adelantan algunos en esta fase de Avance, contenidos en las fichas justificativas, una para cada ámbito:

- Situación
- Clasificación del planeamiento vigente
- Origen
 - Año de ortofoto en la que aparece por primera vez la edificación
 - Origen y razón del análisis:

- Estar ya clasificado como suelo urbano en el planeamiento vigente.

En algunos casos, el planeamiento vigente, establecía una ordenación distinta a la existente, habitualmente mediante la delimitación de un ámbito de planeamiento en suelo urbano, lo que, a pesar de que el suelo cumpliera todas las condiciones para ser considerado suelo urbano consolidado, convertía al suelo en urbano no consolidado. El nuevo plan tiene la potestad de renunciar a dicha nueva ordenación, por lo que el suelo pasaría a tener la consideración de suelo urbano sin delimitación de ATU.

- Alguna de las condiciones del artículo 19.1 del Reglamento de la LISTA para núcleos o asentamientos de población.
- Núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural que cumplan con los requisitos establecidos en el artículo 19.4 del Reglamento de la LISTA.
- Colindancia con suelo urbano y cumplir con resto de requisitos, ya que conforme al apartado 2 del artículo 19 de la LISTA, la simple colindancia de un suelo con las redes de infraestructuras, viarios, carreteras de circunvalación o vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí misma, su consideración como suelo urbano.
- Pertenencia a una parcela, parte de la cual ya está clasificada como suelo urbano y tener el mismo uso que dicha parte.

En algunos casos, esta situación se daba con anterioridad a la aprobación del planeamiento vigente, que no incluyó la parcela completamente como suelo urbano con la intención de formalizar un borde urbano uniforme, dejando en

Documento de Diagnóstico Documento de Avance Aprobación Inicial Aprobación Definitiva



DIPUTACIÓN DE SEVILLA
ÁREA DE COHESIÓN TERRITORIAL



Página 49 de 71

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DPQBYZCJZAYIEB5ZDAU	Fecha	17/09/2024 13:15:14
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DPQBYZCJZAYIEB5ZDAU	Página	49/74



situación de fuera de ordenación los usos existentes. El nuevo Plan, tiene la potestad de mantener o renunciar a la formación de dicho borde urbano uniforme, de forma justificada y teniendo en cuenta el desarrollo del planeamiento vigente en el periodo transcurrido desde su aprobación.

- vi. Agrupación de edificaciones irregulares definida en el Título VIII del Reglamento de la LISTA.

4. **Cumplimiento de las condiciones para la consideración de suelo urbano:**

- a. Integración en malla urbana
- b. Cumplir con alguna de las siguientes condiciones:
- i. Haber sido urbanizados en ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística o territorial, conforme al artículo 19.1.a) del Reglamento de la LISTA.
- ii. Contar con acceso rodado y servicios básicos, conforme al artículo 19.1.b) del Reglamento de la LISTA.
- iii. Estar ocupados por la edificación en 2/3 del espacio apto para ello, conforme al artículo 19.1.c) del Reglamento de la LISTA.

5. **Constitución de ATU y determinaciones asociadas**

- a. No procede ATU por no darse ninguna de las condiciones recogidas en los artículos 47 a 51 del Reglamento de la LISTA
- b. Procede ATU, por darse alguna de las condiciones recogidas en los artículos 47 a 51 del Reglamento de la LISTA:

i. Del siguiente tipo:

1. De mejora urbana
2. De reforma interior
3. De nueva urbanización

ii. Con las siguientes determinaciones asociadas:

1. Planeamiento de desarrollo

En el caso del suelo urbano, en principio, la ordenación detallada de las ATU de mejora urbana se puede remitir a un posterior Estudio de Ordenación y la de las ATU de Reforma interior a un posterior Plan de

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DPQBYZCJZAYIEB5ZDAU	Fecha	17/09/2024 13:15:14
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DPQBYZCJZAYIEB5ZDAU	Página	50/74



Reforma Interior, ya que esta ordenación detallada no forma parte del contenido mínimo del PBOM definido en el artículo 88.3 del Reglamento de la LISTA, no obstante según el artículo 88.4: “La ordenación urbanística detallada de las actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano cuya delimitación proponga el Plan Básico de Ordenación Municipal podrá establecerse directamente por dicho instrumento o remitirse a los correspondientes Estudios de Ordenación o Planes de Reforma Interior. En el primer supuesto, el Plan Básico de Ordenación Municipal deberá incorporar, al menos, las determinaciones recogidas en las letras b), c), d) y j) del artículo 78.2”.

En caso de remisión a Estudios de Ordenación o Planes de Reforma Interior, podrá realizarse una tramitación simultánea de éstos con el PBOM conforme al artículo 114 del Reglamento de la LISTA.

2. Dotaciones

Las reservas y estándares dotacionales serán las establecidas en el artículo 82 del Reglamento de la LISTA.

En ATUs de suelo urbano, conforme al artículo 82.5 del Reglamento de la LISTA, se presumirá que no se precisan nuevas dotaciones públicas, locales o generales, cuando de la nueva ordenación no se derive, en su ámbito, un aumento de la edificabilidad superior al diez por ciento o un incremento de población superior al veinte por ciento.

Para el caso de las ATU de mejora urbana, conforme al artículo 47.3.b del Reglamento de la LISTA, serán necesarias nuevas dotaciones públicas cuando así lo determine el instrumento que establezca su ordenación detallada, conforme a las directrices para la intervención en la ciudad existente establecidas en el PBOM y a lo establecido en el artículo 82. Se presumirá que, en un área homogénea, un aumento de la edificabilidad o del número de viviendas o un cambio de uso o tipología no precisa nuevas dotaciones públicas cuando de ello no se derive un aumento de la edificabilidad superior al diez por ciento o un incremento de la población superior al veinte por ciento en su ámbito.

En el caso de agrupaciones de edificaciones irregulares, se podrá eximir de la reserva para dotaciones en los casos definidos en el artículo 417.5 del Reglamento de la LISTA.

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DPQBYZCJZAYIEB5ZDAU	Fecha	17/09/2024 13:15:14
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DPQBYZCJZAYIEB5ZDAU	Página	51/74



Conforme al artículo 49.2.b) del Reglamento de la LISTA, excepcionalmente, en las actuaciones de mejora urbana, cuando la superficie necesaria para dotaciones públicas no tenga entidad suficiente para cumplir con su finalidad o se justifique que resulta inviable la constitución de un complejo inmobiliario, la entrega del suelo podrá sustituirse por su valor en metálico.

3. Vivienda protegida

Conforme al artículo 83 del Reglamento de la LISTA:

- ATUs de nueva urbanización: Mínimo 30 % de la edificabilidad residencial para su destino a vivienda protegida.
- ATUs de reforma interior: Mínimo 10 % de la nueva edificabilidad residencial para su destino a vivienda protegida.
- ATUs de mejora urbana: No se establece reserva de vivienda protegida.

Conforme al artículo 49.3 del reglamento de la LISTA: En las actuaciones de transformación urbanística en las que deba reservarse un porcentaje de la edificabilidad residencial para vivienda protegida, la entrega de suelo o de superficie edificada deberá realizarse en las fincas calificadas para esta finalidad y no podrá ser sustituida por su valor en metálico.

Para las agrupaciones de edificaciones irregulares, conforme al artículo 417.5 del Reglamento de la LISTA: Los instrumentos de ordenación urbanística podrán eximir a estos ámbitos, total o parcialmente, de la reserva de terrenos para dotaciones y vivienda protegida, cuando no sea posible técnicamente su cumplimiento y se justifique en el propio instrumento que las dotaciones resultantes son suficientes para atender la demanda que genera su incorporación.

4. Cesión 10 % de aprovechamiento

Conforme al artículo 49.3) del Reglamento de la LISTA: El deber de entregar el suelo correspondiente al porcentaje de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por las actuaciones de transformación urbanística podrá sustituirse por la entrega de su valor en metálico o, conforme al artículo 168.2, por la entrega de superficie

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DPQBYZCJZAYIEB5ZDAU	Fecha	17/09/2024 13:15:14
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DPQBYZCJZAYIEB5ZDAU	Página	52/74



edificada de valor equivalente integrada en una edificación en régimen de propiedad horizontal, con las finalidades respectivas de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista en la actuación o de integrarse en el patrimonio municipal de suelo. El valor de las sustituciones se calculará conforme al régimen de valoraciones de la legislación estatal y requerirá informe favorable de los servicios técnicos municipales en el procedimiento de aprobación del instrumento de ejecución que acuerde su sustitución.

5. Obras de urbanización

- ATU de reforma interior y de nueva urbanización:
Según el artículo 188.2.a) del Reglamento de la LISTA, procede la tramitación de proyecto de urbanización.
- ATU de mejora urbana: Se pueden dar dos casos:
 - Es necesaria la reparación, sustitución, mantenimiento o la introducción de mejoras ordinarias en obras o servicios ya existentes, o la introducción aislada de un servicio, sin alterar el destino urbanístico del suelo, por lo que, según el artículo 188.2.b) del Reglamento de la LISTA, procede la tramitación de Proyecto de obras ordinarias de urbanización. La liquidación se realizará conforme al artículo 249 del reglamento de la LISTA.
 - No es necesaria la reparación, sustitución, mantenimiento o la introducción de mejoras ordinarias en obras o servicios ya existentes, o la introducción aislada de un servicio, sin alterar el destino urbanístico del suelo, por lo que, según el artículo 188.2.b) del Reglamento de la LISTA, no procede la tramitación de Proyecto de obras ordinarias de urbanización, sin perjuicio de la posibilidad de la necesidad de obras de urbanización complementarias a la edificación conforme al artículo 188.c) del Reglamento de la LISTA.

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DPQBYZCJZAYIEB5ZDAU	Fecha	17/09/2024 13:15:14
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DPQBYZCJZAYIEB5ZDAU	Página	53/74



- Suelo urbano no sometido a ATU:
Deberá tramitarse proyecto de obras ordinarias de urbanización en los casos establecidos en el artículo 188.2.b) del Reglamento de la LISTA, sin perjuicio de la posibilidad de la necesidad de obras de urbanización complementarias a la edificación conforme al artículo 188.c) del Reglamento de la LISTA.

6. Reparcelación y distribución de cargas

No será necesaria la reparcelación si no es precisa la cesión de terrenos para nuevas dotaciones, sin perjuicio de la reparcelación para la inscripción de las fincas en el Registro de la Propiedad.

Conforme al artículo 167.1 del Reglamento de la LISTA, procederá la tramitación de un proyecto de distribución de cargas de urbanización cuando se precise repercutir equitativamente los gastos de urbanización de determinadas actuaciones de transformación o actuaciones urbanísticas, a ejecutar por modalidad asistemática, entre los propietarios o titulares de derechos reales de las parcelas del ámbito de actuación o beneficiadas por dichas obras respectivamente, pudiendo incluir el coste de obtención de los terrenos necesarios para ejecutar dichas obras si fuera necesario.

La cuota de urbanización en actuaciones asistemáticas se realizará conforme lo determinado en el artículo 239 del Reglamento de la LISTA.

7. Tipo de ejecución

Conforme al artículo 237.2 del Reglamento de la LISTA, procederá la ejecución asistemática en los siguientes casos:

- En actuaciones de reforma interior que cumplan las condiciones de la letra a) del citado artículo.
- En las actuaciones de mejora urbana

8. Entidad de urbanización

En el caso de ATUs en suelo urbano, conforme al artículo 241 del Reglamento de la LISTA, habrá de constituirse una entidad de

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DPQBYZCJZAYIEB5ZDAU	Fecha	17/09/2024 13:15:14
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DPQBYZCJZAYIEB5ZDAU	Página	54/74



urbanización para financiar los gastos que correspondan en régimen de justa distribución de carga.

9. Conservación de urbanización

Procederá la conservación de las obras de urbanización a los propietarios de los solares agrupados legalmente en entidad urbanística de conservación y por el plazo establecido en su constitución, en los supuestos del artículo 200.4 del Reglamento de la LISTA.

10. Obras de edificación.

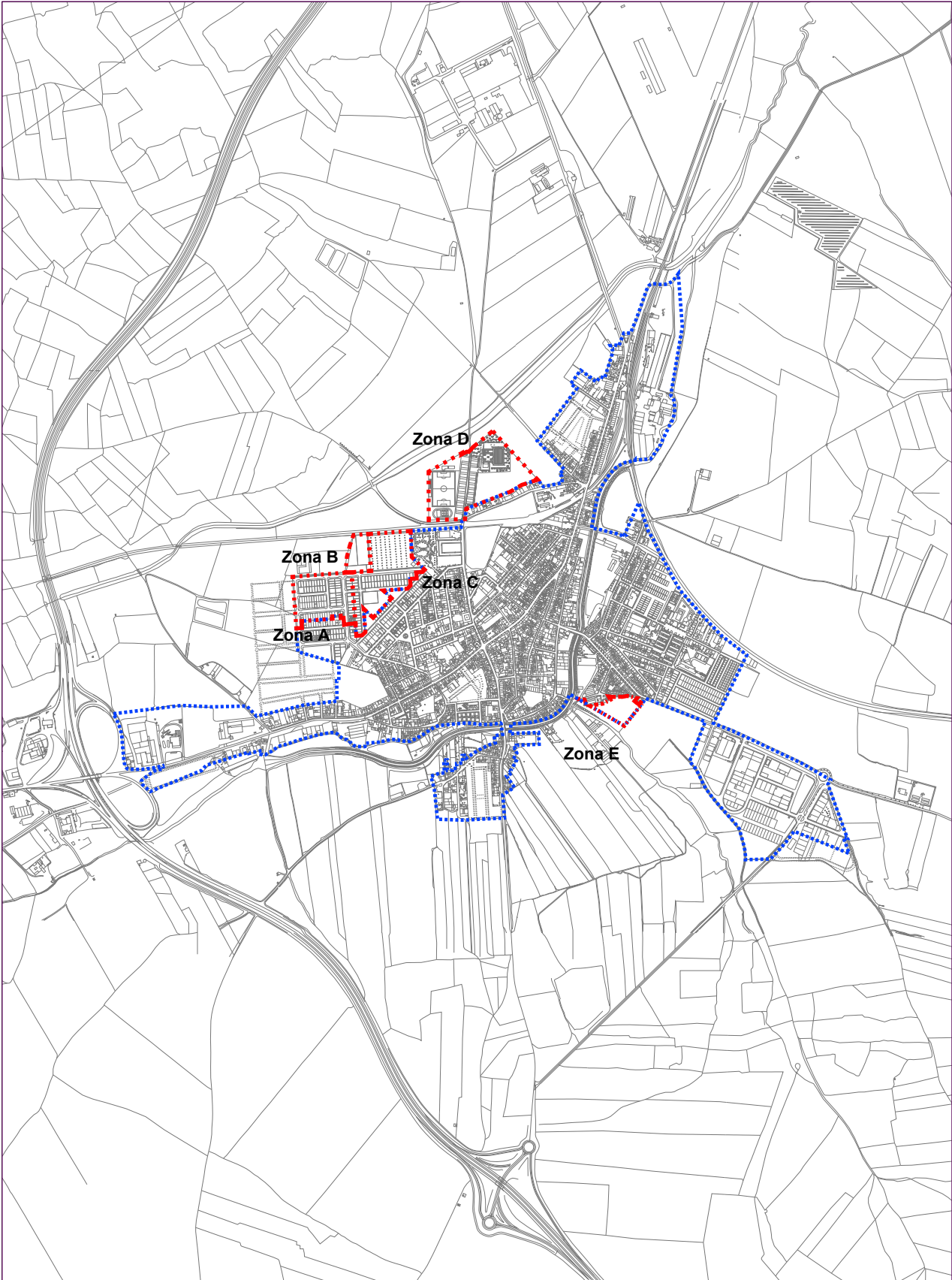
Conforme al artículo 46.3 del Reglamento de la LISTA, podrán realizarse actuaciones edificatorias simultáneas a las de urbanización y se podrá materializar el aprovechamiento urbanístico en parcelas que adquieran la condición de solar que hayan cumplido con los deberes y el levantamiento de las cargas propias del régimen de la actuación de transformación urbanística.

11. Otros procedimientos administrativos.

En el caso de agrupaciones de edificaciones irregulares, conforme al artículo 416.2 del Reglamento de la LISTA: La incorporación de las edificaciones irregulares a la ordenación urbanística deberá fundamentarse en el interés general y se producirá sin perjuicio de aquellas responsabilidades en que pudieran haber incurrido sus titulares, de la instrucción de otros procedimientos administrativos o de las resoluciones judiciales que pudieran afectar a las mismas.

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DPQBYZCJZAYIEB5ZDAU	Fecha	17/09/2024 13:15:14
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DPQBYZCJZAYIEB5ZDAU	Página	55/74

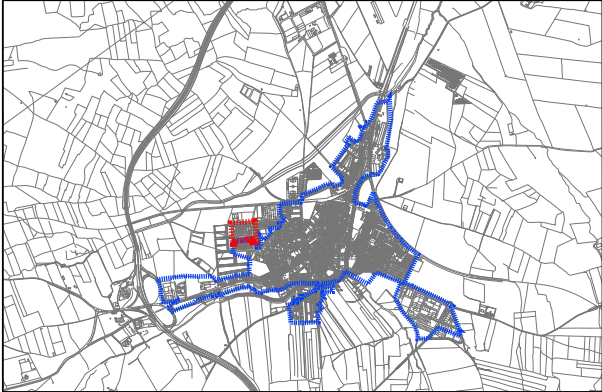




ANÁLISIS DE LÍMITE DEL SUELO URBANO

NÚCLEO URBANO LA RODA DE ANDALUCÍA

01. SITUACIÓN



02. CLASIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

Planeamiento vigente:
NNSS (AD 05/03/2004)
Adaptación NNSS LOUA (AD 27/03/2009)

☐ Suelo Urbano
☐ Consolidado / Sin UE / Sin UA
☐ No consolidado / En UE / En UA

☒ Suelo Urbanizable / Apto para urbanizar
☒ Ordenado / Con PP aprobado
☐ Sectorizado / Programado
☐ No sectorizado / No programado

☐ Suelo no Urbanizable

03. ORIGEN

Año de ortofoto (PNOA): 2008

Formación del ámbito por:

☐ Colindancia con el núcleo urbano
☐ Trasera o parte de parcela urbana
☒ Urbanizado en ejecución de instrumento planeamiento
☐ Anterior a la entrada en vigor de la Ley 19/1975

☐ Otros:
3ª FASE LORING-LAS GUITARRAS

04. CONDICIONES PARA LA CONSIDERACIÓN DE SUELO URBANO

1) Integración en la malla urbana:

☒ Sí
☐ No

2) Encontrarse en una de las situaciones recogidas en el art.19 RG LISTA

☒ Urbanizado en ejecución de instrumento de planeamiento

☒ Contar como mínimo con:

Acceso rodado
☒ Sí ☒ Por vía urbana ☒ Completo
☐ según art 19.4 RGLISTA ☐ Incompleto

☐ No

Servicios básicos de:

a) Abastecimiento de agua potable
☒ Sí ☒ Red Pública ☒ Completo
☐ Aljibe comunitario ☐ Incompleto
☐ Pozos Individuales

☐ No

b) Energía eléctrica
☒ Sí ☒ Completo
☐ No ☐ Incompleto

c) Red de alcantarillado
☒ Sí ☒ Red Pública ☒ Completo
☐ Sistema Homologado ☐ Incompleto

☐ No

☐ Estar ocupado por edificación en, mínimo dos terceras partes del espacio apto para ello.

05. CLASIFICACIÓN SUELO / ACTUACIONES PROPUESTAS

Procede:

☐ Suelo Rústico
☐ ATU nueva urbanización ☐ No procede ATU

☒ Suelo Urbano
☒ No procede ATU
☐ Si procede ATU ☐ ATU mejora urbana ☐ ATU reforma interior

Se necesita:

Reserva para vivienda protegida
☐ Sí
☐ No (Art. 83 RG LISTA)

Cesión 10% Δ de aprovechamiento
☐ Sí ☐ Terrenos ☐ Situación económica (Art.49.3 RG LISTA)
☐ No

Nuevas dotaciones
☐ Sí ☐ Terrenos ☐ Situación económica (Art.49.2b RG LISTA)
☐ No

Posibles actuaciones de urbanización
☐ Si ☐ Proyecto de urbanización
☐ No ☐ Proyecto de obras ordinarias de urbanización
☐ Obras de urbanización complementarias a la edificación

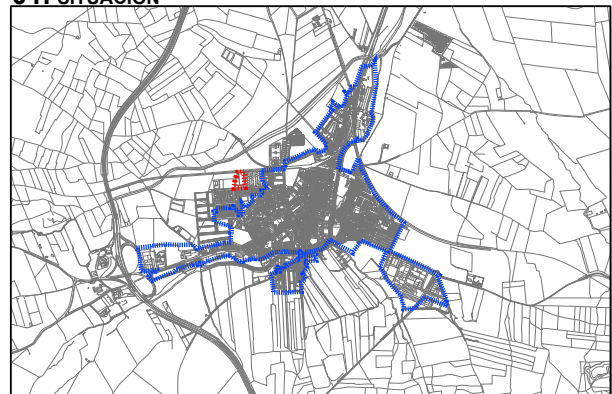
Tipo de ejecución
☐ Sistemática ☐ Asistemática

Observaciones:



ANÁLISIS DE LÍMITE DEL SUELO URBANO

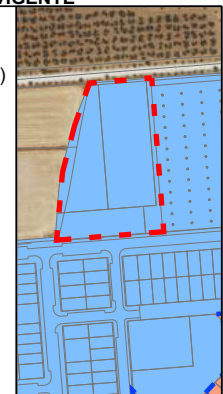
01. SITUACIÓN



02. CLASIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

Planeamiento vigente:
NNSS (AD 05/03/2004)
Adaptación NNSS LOUA (AD 27/03/2009)

- ☐ Suelo Urbano
 - ☐ Consolidado / Sin UE / Sin UA
 - ☐ No consolidado / En UE / En UA
- ☒ Suelo Urbanizable / Apto para urbanizar
 - ☒ Ordenado / Con PP aprobado
 - ☐ Sectorizado / Programado
 - ☐ No sectorizado / No programado
- ☐ Suelo no Urbanizable



03. ORIGEN

Año de ortofoto (PNOA): 2016

Formación del ámbito por:

- ☐ Colindancia con el núcleo urbano
- ☐ Trasera o parte de parcela urbana
- ☐ Urbanizado en ejecución de instrumento planeamiento
- ☐ Anterior a la entrada en vigor de la Ley 19/1975
- ☒ Otros:
SG-II Espacio Libre-Ampliación Parque



04. CONDICIONES PARA LA CONSIDERACIÓN DE SUELO URBANO

1) Integración en la malla urbana:

- ☒ Sí
- ☐ No



2) Encontrarse en una de las situaciones recogidas en el art.19 RG LISTA

☐ Urbanizado en ejecución de instrumento de planeamiento

☒ Contar como mínimo con:

- Acceso rodado
 - ☒ Sí
 - ☒ Por vía urbana
 - ☐ según art 19.4 RGLISTA
 - ☐ No
- Servicios básicos de:
 - a) Abastecimiento de agua potable
 - ☒ Sí
 - ☒ Red Pública
 - ☐ Aljibe comunitario
 - ☐ Pozos Individuales
 - ☐ No
 - b) Energía eléctrica
 - ☒ Sí
 - ☐ No
 - c) Red de alcantarillado
 - ☒ Sí
 - ☒ Red Pública
 - ☐ Sistema Homologado
 - ☐ No

☐ Estar ocupado por edificación en, mínimo dos terceras partes del espacio apto para ello.

05. CLASIFICACIÓN SUELO / ACTUACIONES PROPUESTAS

Procede:

- ☐ Suelo Rústico
 - ☐ ATU nueva urbanización
 - ☐ No procede ATU
- ☒ Suelo Urbano
 - ☒ No procede ATU
 - ☐ Si procede ATU
 - ☐ ATU mejora urbana
 - ☐ ATU reforma interior

Se necesita:

Reserva para vivienda protegida

- ☐ Sí
- ☐ No (Art. 83 RG LISTA)

Cesión 10% Δ de aprovechamiento

- ☐ Sí
 - ☐ Terrenos
 - ☐ Situación económica (Art.49.3 RG LISTA)
- ☐ No

Nuevas dotaciones

- ☐ Sí
 - ☐ Terrenos
 - ☐ Situación económica (Art.49.2b RG LISTA)
- ☐ No

Posibles actuaciones de urbanización

- ☒ Sí
 - ☐ Proyecto de urbanización
 - ☒ Proyecto de obras ordinarias de urbanización
 - ☐ Obras de urbanización complementarias a la edificación
- ☐ No

Tipo de ejecución

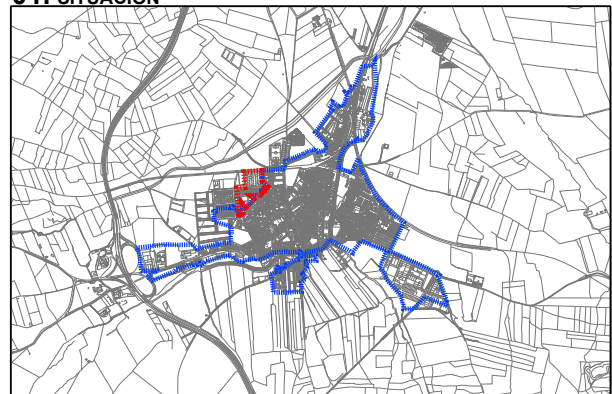
- ☐ Sistemática
- ☐ Asistemática

Observaciones: Suelos obtenidos con el desarrollo de los sectores residenciales anexos pendientes de adecuación para su uso como espacio libre y y/o zona zona verde.



ANÁLISIS DE LÍMITE DEL SUELO URBANO

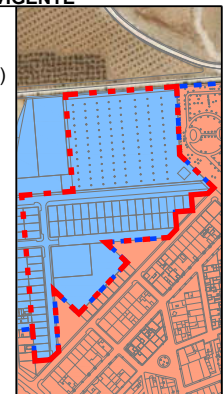
01. SITUACIÓN



02. CLASIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

Planeamiento vigente:
NNS (AD 05/03/2004)
Adaptación NNS LOUA (AD 27/03/2009)

- ☐ Suelo Urbano
 - ☐ Consolidado / Sin UE / Sin UA
 - ☐ No consolidado / En UE / En UA
- ☒ Suelo Urbanizable / Apto para urbanizar
 - ☒ Ordenado / Con PP aprobado
 - ☐ Sectorizado / Programado
 - ☐ No sectorizado / No programado
- ☐ Suelo no Urbanizable



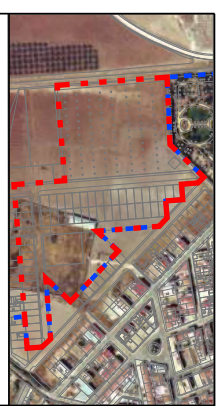
03. ORIGEN

Año de ortofoto (PNOA): 2016

Formación del ámbito por:

- ☐ Colindancia con el núcleo urbano
- ☐ Trasera o parte de parcela urbana
- ☐ Urbanizado en ejecución de instrumento planeamiento
- ☐ Anterior a la entrada en vigor de la Ley 19/1975

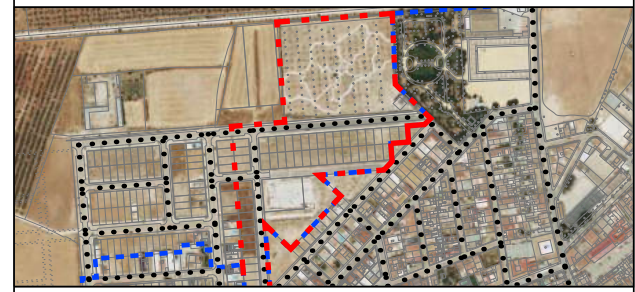
☒ Otros:
4ª FASE LORING-LAS GUITARRAS



04. CONDICIONES PARA LA CONSIDERACIÓN DE SUELO URBANO

1) Integración en la malla urbana:

- ☒ Sí
- ☐ No



2) Encontrarse en una de las situaciones recogidas en el art.19 RG

LISTA

☒ Urbanizado en ejecución de instrumento de planeamiento

☒ Contar como mínimo con:

Acceso rodado

- ☒ Sí
 - ☒ Por vía urbana
 - ☐ según art 19.4 RGLISTA
- ☐ No

Servicios básicos de:

a) Abastecimiento de agua potable

- ☒ Sí
 - ☒ Red Pública
 - ☐ Aljibe comunitario
 - ☐ Pozos Individuales
- ☐ No

b) Energía eléctrica

- ☒ Sí
- ☐ No

c) Red de alcantarillado

- ☒ Sí
 - ☒ Red Pública
 - ☐ Sistema Homologado
- ☐ No

☐ Estar ocupado por edificación en, mínimo dos terceras partes del espacio apto para ello.

05. CLASIFICACIÓN SUELO / ACTUACIONES PROPUESTAS

Procede:

- ☐ Suelo Rústico
 - ☐ ATU nueva urbanización
 - ☐ No procede ATU

☒ Suelo Urbano

- ☒ No procede ATU
- ☐ Si procede ATU
 - ☐ ATU mejora urbana
 - ☐ ATU reforma interior

Se necesita:

Reserva para vivienda protegida

- ☐ Sí
- ☐ No (Art. 83 RG LISTA)

Cesión 10% Δ de aprovechamiento

- ☐ Sí
 - ☐ Terrenos
 - ☐ Situación económica (Art.49.3 RG LISTA)
- ☐ No

Nuevas dotaciones

- ☐ Sí
 - ☐ Terrenos
 - ☐ Situación económica (Art.49.2b RG LISTA)
- ☐ No

Posibles actuaciones de urbanización

- ☐ Si
 - ☐ Proyecto de urbanización
 - ☐ Proyecto de obras ordinarias de urbanización
 - ☐ Obras de urbanización complementarias a la edificación
- ☐ No

Tipo de ejecución

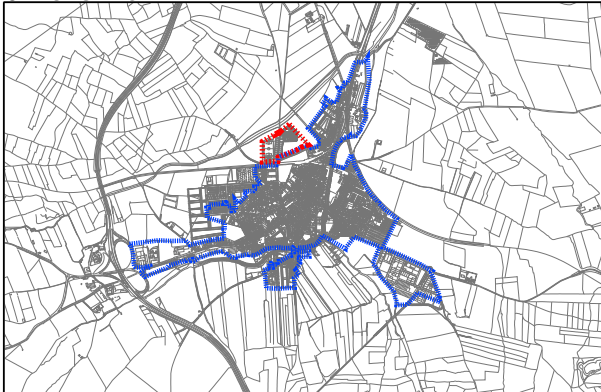
- ☐ Sistemática
- ☐ Asistemática

Observaciones: Suelos urbanizados conforme al planeamiento, pendientes de recepcionar por no contar con la conexión exterior del saneamiento prevista.



ANÁLISIS DE LÍMITE DEL SUELO URBANO

01. SITUACIÓN



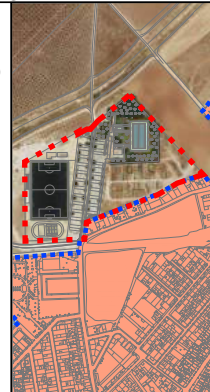
02. CLASIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

Planeamiento vigente:

NNSS (AD 05/03/2004)

Adaptación NNSS LOUA (AD 27/03/2009)

- ☐ Suelo Urbano
- ☐ Consolidado / Sin UE / Sin UA
- ☐ No consolidado / En UE / En UA
- ☒ Suelo Urbanizable / Apto para urbanizar
- ☐ Ordenado / Con PP aprobado
- ☒ Sectorizado / Programado
- ☐ No sectorizado / No programado
- ☐ Suelo no Urbanizable



03. ORIGEN

Año de ortofoto (PNOA): 2004

Formación del ámbito por:

- ☐ Colindancia con el núcleo urbano
- ☐ Trasera o parte de parcela urbana
- ☐ Urbanizado en ejecución de instrumento planeamiento
- ☐ Anterior a la entrada en vigor de la Ley 19/1975

☒ Otros:
SG-I DEPORTIVO



04. CONDICIONES PARA LA CONSIDERACIÓN DE SUELO URBANO

1) Integración en la malla urbana:

- ☒ Sí
- ☐ No



2) Encontrarse en una de las situaciones recogidas en el art.19 RG

LISTA

- ☐ Urbanizado en ejecución de instrumento de planeamiento

■ Contar como mínimo con:

Acceso rodado

- ☒ Sí $\Rightarrow$ ☒ Por vía urbana ☒ Completo
- ☐ según art 19.4 RGLISTA ☐ Incompleto

☐ No

Servicios básicos de:

a) Abastecimiento de agua potable

- ☒ Sí $\Rightarrow$ ☒ Red Pública ☒ Completo
- ☐ Aljibe comunitario ☐ Incompleto
- ☐ Pozos Individuales

☐ No

b) Energía eléctrica

- ☒ Sí ☒ Completo
- ☐ No ☐ Incompleto

c) Red de alcantarillado

- ☒ Sí $\Rightarrow$ ☒ Red Pública ☒ Completo
- ☐ Sistema Homologado ☐ Incompleto

☐ No

- ☐ Estar ocupado por edificación en, mínimo dos terceras partes del espacio apto para ello.

05. CLASIFICACIÓN SUELO / ACTUACIONES PROPUESTAS

Procede:

- ☐ Suelo Rústico
- ☐ ATU nueva urbanización ☐ No procede ATU

■ Suelo Urbano

- ☒ No procede ATU
- ☐ Si procede ATU $\Rightarrow$ ☐ ATU mejora urbana
- ☐ ATU reforma interior

Se necesita:

Reserva para vivienda protegida

- ☐ Sí
- ☐ No (Art. 83 RG LISTA)

Cesión 10% Δ de aprovechamiento

- ☐ Sí $\Rightarrow$ ☐ Terrenos ☐ Situación económica (Art.49.3 RG LISTA)
- ☐ No

Nuevas dotaciones

- ☐ Sí $\Rightarrow$ ☐ Terrenos ☐ Situación económica (Art.49.2b RG LISTA)
- ☐ No

Posibles actuaciones de urbanización

- ☐ Si $\Rightarrow$ ☐ Proyecto de urbanización
- ☐ No ☐ Proyecto de obras ordinarias de urbanización
- ☐ Obras de urbanización complementarias a la edificación

Tipo de ejecución

- ☐ Sistemática ☐ Asistemática

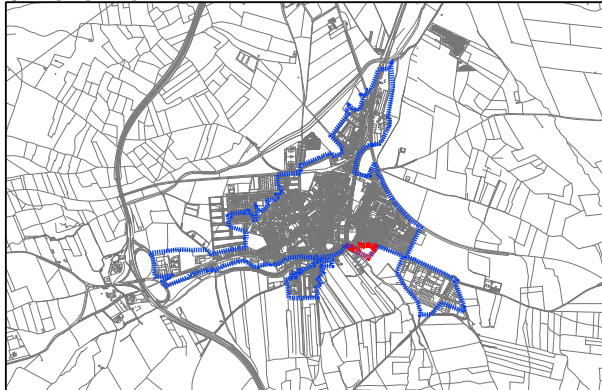
Observaciones:

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DPQBYZCJZAYIEB5ZDAU	Fecha	17/09/2024 13:15:14
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DPQBYZCJZAYIEB5ZDAU	Página	60/74



ANÁLISIS DE LÍMITE DEL SUELO URBANO

01. SITUACIÓN



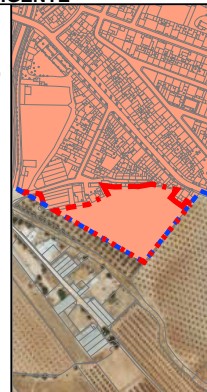
02. CLASIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

Planeamiento vigente:

NNSS (AD 05/03/2004)

Adaptación NNSS LOUA (AD 27/03/2009)

- ☐ ☒ Suelo Urbano
- ☒ Consolidado / Sin UE / Sin UA
- ☐ No consolidado / En UE / En UA
- ☐ Suelo Urbanizable / Apto para urbanizar
- ☐ Ordenado / Con PP aprobado
- ☐ Sectorizado / Programado
- ☐ No sectorizado / No programado
- ☐ Suelo no Urbanizable



03. ORIGEN

Año de ortofoto (PNOA): 2004

Formación del ámbito por:

- ☐ Colindancia con el núcleo urbano
- ☐ Trasera o parte de parcela urbana
- ☐ Urbanizado en ejecución de instrumento planeamiento
- ☐ Anterior a la entrada en vigor de la Ley 19/1975

Otros:

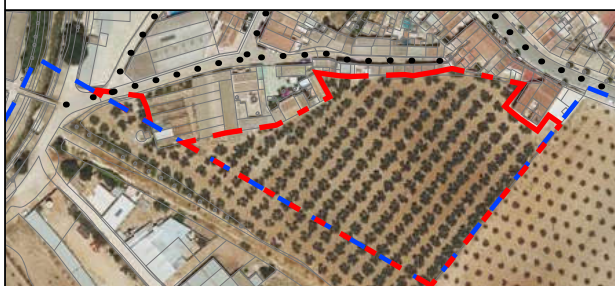
Clasificación por las NNSS



04. CONDICIONES PARA LA CONSIDERACIÓN DE SUELO URBANO

1) Integración en la malla urbana:

- ☐ Sí
- ☒ No



2) Encontrarse en una de las situaciones recogidas en el art.19 RG

LISTA

- ☐ Urbanizado en ejecución de instrumento de planeamiento

☐ Contar como mínimo con:

Acceso rodado

- ☐ Sí $\Rightarrow$ ☐ Por vía urbana ☐ Completo
- ☐ según art 19.4 RGLISTA ☐ Incompleto

☐ No

Servicios básicos de:

a) Abastecimiento de agua potable

- ☐ Sí $\Rightarrow$ ☐ Red Pública ☐ Completo
- ☐ Aljibe comunitario ☐ Incompleto
- ☐ Pozos Individuales

☐ No

b) Energía eléctrica

- ☐ Sí ☐ Completo
- ☐ No ☐ Incompleto

c) Red de alcantarillado

- ☐ Sí $\Rightarrow$ ☐ Red Pública ☐ Completo
- ☐ Sistema Homologado ☐ Incompleto

☐ No

- ☐ Estar ocupado por edificación en, mínimo dos terceras partes del espacio apto para ello.

05. CLASIFICACIÓN SUELO / ACTUACIONES PROPUESTAS

Procede:

- ☒ Suelo Rústico
- ☐ ATU nueva urbanización ☒ No procede ATU
- ☐ Suelo Urbano
- ☐ No procede ATU
- ☐ Si procede ATU $\Rightarrow$ ☐ ATU mejora urbana
- ☐ ATU reforma interior

Se necesita:

Reserva para vivienda protegida

- ☐ Sí
- ☐ No (Art. 83 RG LISTA)

Cesión 10% Δ de aprovechamiento

- ☐ Sí $\Rightarrow$ ☐ Terrenos ☐ Situación económica (Art.49.3 RG LISTA)
- ☐ No

Nuevas dotaciones

- ☐ Sí $\Rightarrow$ ☐ Terrenos ☐ Situación económica (Art.49.2b RG LISTA)
- ☐ No

Posibles actuaciones de urbanización

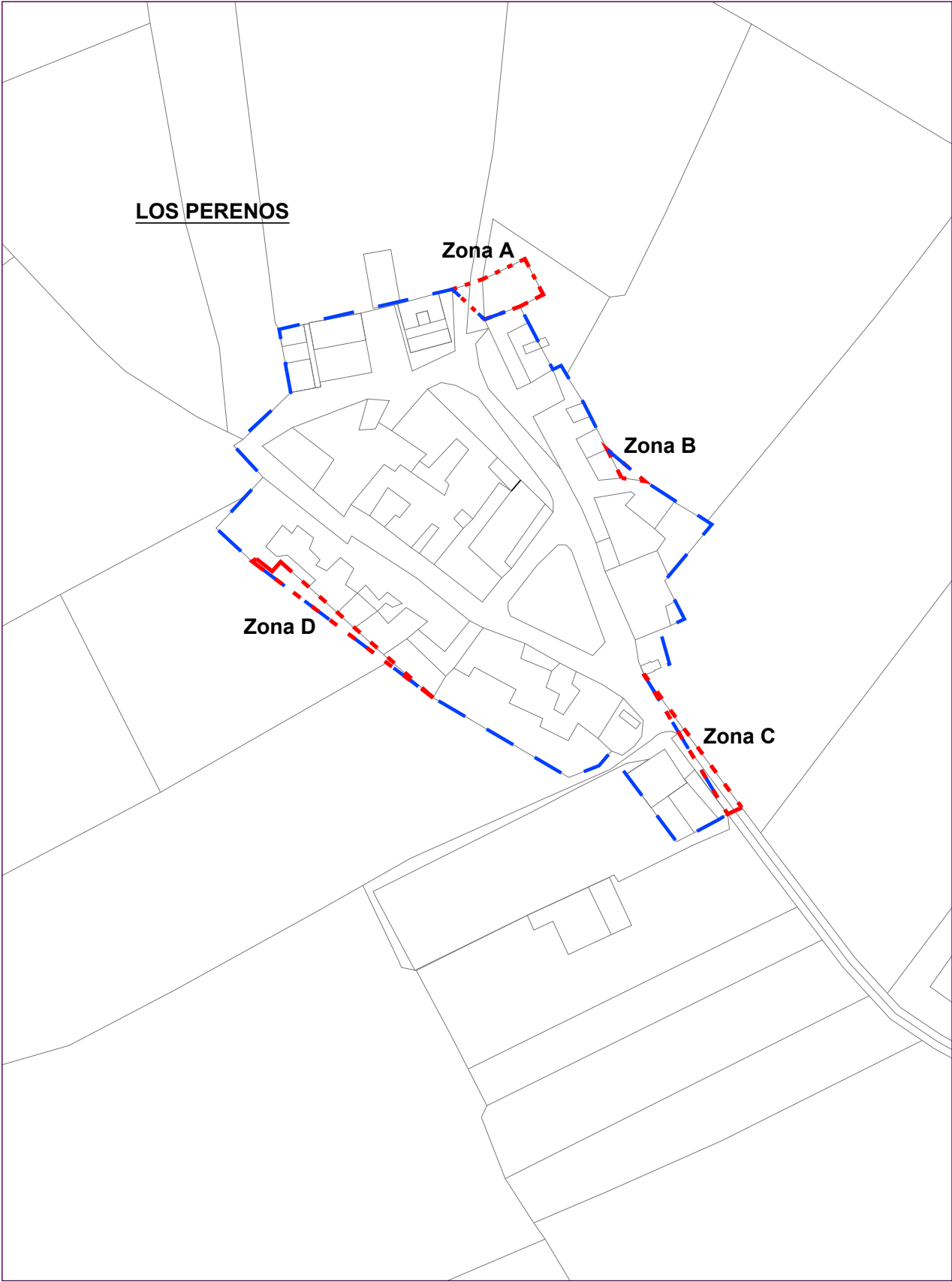
- ☐ Sí $\Rightarrow$ ☐ Proyecto de urbanización
- ☐ Proyecto de obras ordinarias de urbanización
- ☐ No ☐ Obras de urbanización complementarias a la edificación

Tipo de ejecución

- ☐ Sistemática ☐ Asistemática

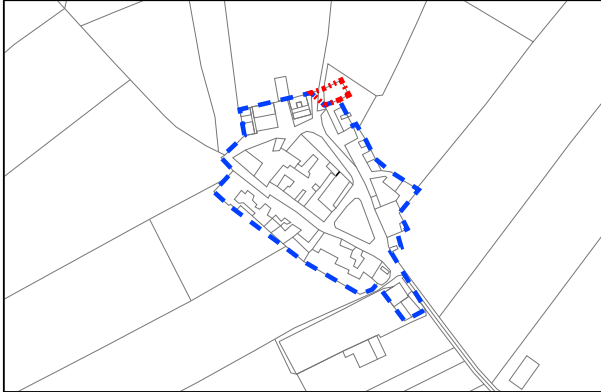
Observaciones: Los terrenos están clasificados por el planeamiento vigente como suelo urbano. El plan da prioridad a la realidad física, de conformidad con el art. 13 de la LISTA y el art. 19 del RGLISTA, los suelos se clasifican como suelos rústicos.





ANÁLISIS DE LÍMITE DEL SUELO URBANO

01. SITUACIÓN



02. CLASIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

Planeamiento vigente:

NNSS (AD 05/03/2004)

Adaptación NNSS LOUA (AD 27/03/2009)

- ☒ Suelo Urbano
- ☐ Consolidado / Sin UE / Sin UA
- ☐ No consolidado / En UE / En UA
- ☒ Suelo Urbanizable / Apto para urbanizar
- ☐ Ordenado / Con PP aprobado
- ☐ Sectorizado / Programado
- ☐ No sectorizado / No programado
- ☐ Suelo no Urbanizable



03. ORIGEN

Año de ortofoto (PNOA): 2006

Formación del ámbito por:

- ☒ Colindancia con el núcleo urbano
- ☐ Trasera o parte de parcela urbana
- ☐ Urbanizado en ejecución de instrumento planeamiento
- ☐ Anterior a la entrada en vigor de la Ley 19/1975
- ☐ Otros: _____



04. CONDICIONES PARA LA CONSIDERACIÓN DE SUELO URBANO

1) Integración en la malla urbana:

- ☒ Sí
- ☐ No



2) Encontrarse en una de las situaciones recogidas en el art.19 RG

LISTA

- ☐ Urbanizado en ejecución de instrumento de planeamiento

■ Contar como mínimo con:

Acceso rodado

- ☒ Sí $\Rightarrow$ ☒ Por vía urbana ☒ Completo
- ☐ según art 19.4 RGLISTA ☐ Incompleto

☐ No

Servicios básicos de:

a) Abastecimiento de agua potable

- ☒ Sí $\Rightarrow$ ☒ Red Pública ☒ Completo
- ☐ Aljibe comunitario ☐ Incompleto
- ☐ Pozos Individuales

☐ No

b) Energía eléctrica

- ☒ Sí ☒ Completo
- ☐ No ☐ Incompleto

c) Red de alcantarillado

- ☒ Sí $\Rightarrow$ ☒ Red Pública ☒ Completo
- ☐ Sistema Homologado ☐ Incompleto

☐ No

- ☐ Estar ocupado por edificación en, mínimo dos terceras partes del espacio apto para ello.

05. CLASIFICACIÓN SUELO / ACTUACIONES PROPUESTAS

Procede:

- ☐ Suelo Rústico
- ☐ ATU nueva urbanización ☐ No procede ATU

■ Suelo Urbano

- ☒ No procede ATU
- ☐ Si procede ATU $\Rightarrow$ ☐ ATU mejora urbana
- ☐ ATU reforma interior

Se necesita:

Reserva para vivienda protegida

- ☐ Sí
- ☐ No (Art. 83 RG LISTA)

Cesión 10% Δ de aprovechamiento

- ☐ Sí $\Rightarrow$ ☐ Terrenos ☐ Situación económica (Art.49.3 RG LISTA)
- ☐ No

Nuevas dotaciones

- ☐ Sí $\Rightarrow$ ☐ Terrenos ☐ Situación económica (Art.49.2b RG LISTA)
- ☐ No

Posibles actuaciones de urbanización

- ☐ Si $\Rightarrow$ ☐ Proyecto de urbanización
- ☐ No ☐ Proyecto de obras ordinarias de urbanización
- ☐ Obras de urbanización complementarias a la edificación

Tipo de ejecución

- ☐ Sistemática ☐ Asistemática

Observaciones:



ANÁLISIS DE LÍMITE DEL SUELO URBANO

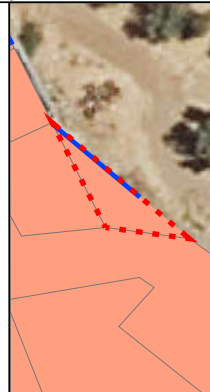
01. SITUACIÓN



02. CLASIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

Planeamiento vigente:
NNS (AD 05/03/2004)
Adaptación NNS LOUA (AD 27/03/2009)

- ☒ Suelo Urbano
- ☒ Consolidado / Sin UE / Sin UA
- ☐ No consolidado / En UE / En UA
- ☒ Suelo Urbanizable / Apto para urbanizar
- ☐ Ordenado / Con PP aprobado
- ☐ Sectorizado / Programado
- ☐ No sectorizado / No programado
- ☐ Suelo no Urbanizable



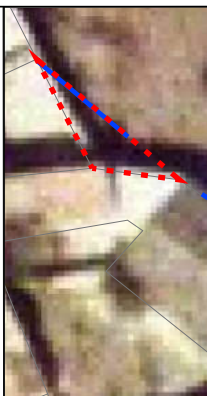
03. ORIGEN

Año de ortofoto (PNOA): 2004

Formación del ámbito por:

- ☐ Colindancia con el núcleo urbano
- ☐ Trasera o parte de parcela urbana
- ☐ Urbanizado en ejecución de instrumento planeamiento
- ☐ Anterior a la entrada en vigor de la Ley 19/1975

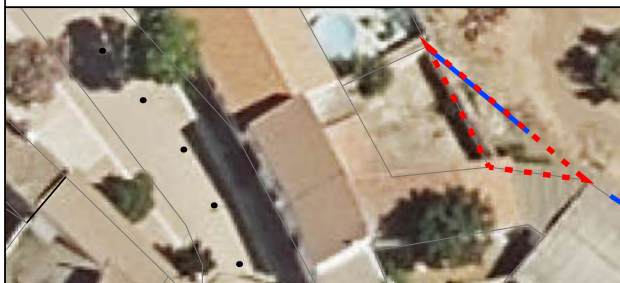
☒ Otros:
Clasificación por las NNS



04. CONDICIONES PARA LA CONSIDERACIÓN DE SUELO URBANO

1) Integración en la malla urbana:

- ☐ Sí
- ☒ No



2) Encontrarse en una de las situaciones recogidas en el art.19 RG

LISTA

☐ Urbanizado en ejecución de instrumento de planeamiento

☐ Contar como mínimo con:

Acceso rodado

- ☐ Sí $\Rightarrow$ ☐ Por vía urbana ☐ Completo
- ☐ según art 19.4 RGLISTA ☐ Incompleto

☐ No

Servicios básicos de:

a) Abastecimiento de agua potable

- ☐ Sí $\Rightarrow$ ☐ Red Pública ☐ Completo
- ☐ Aljibe comunitario ☐ Incompleto
- ☐ Pozos Individuales

☐ No

b) Energía eléctrica

- ☐ Sí ☐ Completo
- ☐ No ☐ Incompleto

c) Red de alcantarillado

- ☐ Sí $\Rightarrow$ ☐ Red Pública ☐ Completo
- ☐ Sistema Homologado ☐ Incompleto

☐ No

☐ Estar ocupado por edificación en, mínimo dos terceras partes del espacio apto para ello.

05. CLASIFICACIÓN SUELO / ACTUACIONES PROPUESTAS

Procede:

- ☒ Suelo Rústico
- ☐ ATU nueva urbanización ☒ No procede ATU
- ☐ Suelo Urbano
- ☐ No procede ATU
- ☐ Si procede ATU $\Rightarrow$ ☐ ATU mejora urbana
- ☐ ATU reforma interior

Se necesita:

Reserva para vivienda protegida

- ☐ Sí
- ☐ No (Art. 83 RG LISTA)

Cesión 10% Δ de aprovechamiento

- ☐ Sí $\Rightarrow$ ☐ Terrenos ☐ Situación económica (Art.49.3 RG LISTA)
- ☐ No

Nuevas dotaciones

- ☐ Sí $\Rightarrow$ ☐ Terrenos ☐ Situación económica (Art.49.2b RG LISTA)
- ☐ No

Posibles actuaciones de urbanización

- ☐ Sí $\Rightarrow$ ☐ Proyecto de urbanización
- ☐ Proyecto de obras ordinarias de urbanización
- ☐ No ☐ Obras de urbanización complementarias a la edificación

Tipo de ejecución

- ☐ Sistemática ☐ Asistemática

Observaciones: Los terrenos están clasificados por el planeamiento vigente como suelo urbano. El plan da prioridad a la realidad física y la estructura de la propiedad, de conformidad con el art. 13 de la LISTA y el art. 19 del RGLISTA, los suelos se clasifican como suelos rústicos.

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DPQBYZCJZAYIEB5ZDAU	Fecha	17/09/2024 13:15:14
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DPQBYZCJZAYIEB5ZDAU	Página	64/74



ANÁLISIS DE LÍMITE DEL SUELO URBANO

01. SITUACIÓN



02. CLASIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

Planeamiento vigente:

NNSS (AD 05/03/2004)

Adaptación NNSS LOUA (AD 27/03/2009)

- ☐ Suelo Urbano
- ☐ Consolidado / Sin UE / Sin UA
- ☐ No consolidado / En UE / En UA
- ☐ Suelo Urbanizable / Apto para urbanizar
- ☐ Ordenado / Con PP aprobado
- ☐ Sectorizado / Programado
- ☐ No sectorizado / No programado
- ☐ Suelo no Urbanizable

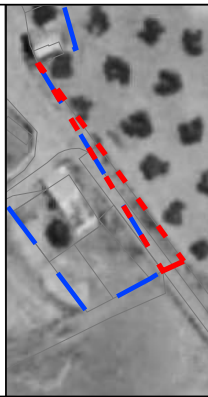


03. ORIGEN

Año de ortofoto (PNOA): 1973-1986

Formación del ámbito por:

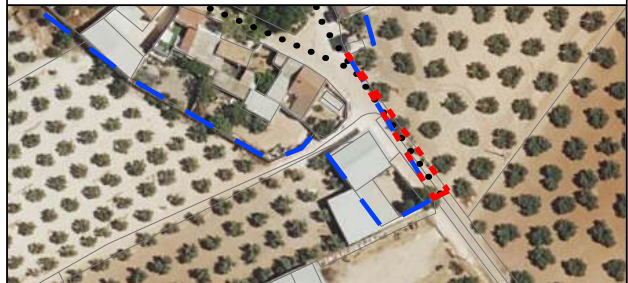
- ☒ Colindancia con el núcleo urbano
- ☐ Trasera o parte de parcela urbana
- ☐ Urbanizado en ejecución de instrumento planeamiento
- ☐ Anterior a la entrada en vigor de la Ley 19/1975
- ☐ Otros: _____



04. CONDICIONES PARA LA CONSIDERACIÓN DE SUELO URBANO

1) Integración en la malla urbana:

- ☒ Sí
- ☐ No



2) Encontrarse en una de las situaciones recogidas en el art.19 RG

LISTA

- ☐ Urbanizado en ejecución de instrumento de planeamiento
- ☐ Contar como mínimo con:
- Acceso rodado
- ☒ Sí $\Rightarrow$ ☒ Por vía urbana ☒ Completo
- ☐ según art 19.4 RGLISTA ☐ Incompleto
- ☐ No
- Servicios básicos de:
- a) Abastecimiento de agua potable
- ☐ Sí $\Rightarrow$ ☐ Red Pública ☐ Completo
- ☐ Aljibe comunitario ☐ Incompleto
- ☐ Pozos Individuales
- ☐ No
- b) Energía eléctrica
- ☐ Sí ☐ Completo
- ☐ No ☐ Incompleto
- c) Red de alcantarillado
- ☐ Sí $\Rightarrow$ ☐ Red Pública ☐ Completo
- ☐ Sistema Homologado ☐ Incompleto
- ☐ No
- ☐ Estar ocupado por edificación en, mínimo dos terceras partes del espacio apto para ello.

05. CLASIFICACIÓN SUELO / ACTUACIONES PROPUESTAS

Procede:

- ☐ Suelo Rústico
- ☐ ATU nueva urbanización ☐ No procede ATU
- ☒ Suelo Urbano
- ☒ No procede ATU
- ☐ Si procede ATU $\Rightarrow$ ☐ ATU mejora urbana
- ☐ ATU reforma interior

Se necesita:

Reserva para vivienda protegida

- ☐ Sí
- ☐ No (Art. 83 RG LISTA)

Cesión 10% Δ de aprovechamiento

- ☐ Sí $\Rightarrow$ ☐ Terrenos ☐ Situación económica (Art.49.3 RG LISTA)
- ☐ No

Nuevas dotaciones

- ☐ Sí $\Rightarrow$ ☐ Terrenos ☐ Situación económica (Art.49.2b RG LISTA)
- ☐ No

Posibles actuaciones de urbanización

- ☐ Sí $\Rightarrow$ ☐ Proyecto de urbanización
- ☐ Proyecto de obras ordinarias de urbanización
- ☐ No ☐ Obras de urbanización complementarias a la edificación

Tipo de ejecución

- ☐ Sistemática ☐ Asistemática

Observaciones: La nueva clasificación es un ajuste cartográfico para incluir la totalidad del viario.



ANÁLISIS DE LÍMITE DEL SUELO URBANO

01. SITUACIÓN



02. CLASIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

Planeamiento vigente:
NNS (AD 05/03/2004)
Adaptación NNS LOUA (AD 27/03/2009)

- ☐ ☒ Suelo Urbano
- ☒ Consolidado / Sin UE / Sin UA
- ☐ No consolidado / En UE / En UA
- ☐ Suelo Urbanizable / Apto para urbanizar
- ☐ Ordenado / Con PP aprobado
- ☐ Sectorizado / Programado
- ☐ No sectorizado / No programado
- ☐ Suelo no Urbanizable



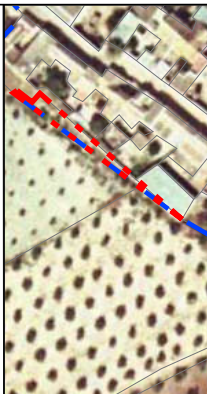
03. ORIGEN

Año de ortofoto (PNOA): 2004

Formación del ámbito por:

- ☐ Colindancia con el núcleo urbano
- ☐ Trasera o parte de parcela urbana
- ☐ Urbanizado en ejecución de instrumento planeamiento
- ☐ Anterior a la entrada en vigor de la Ley 19/1975

☒ Otros:
Clasificación por las NNS



04. CONDICIONES PARA LA CONSIDERACIÓN DE SUELO URBANO

1) Integración en la malla urbana:

- ☐ Sí
- ☒ No



2) Encontrarse en una de las situaciones recogidas en el art.19 RG

LISTA

☐ Urbanizado en ejecución de instrumento de planeamiento

☐ Contar como mínimo con:

Acceso rodado

- ☐ Sí ☒ Por vía urbana ☐ Completo
- ☐ según art 19.4 RGLISTA ☐ Incompleto

☐ No

Servicios básicos de:

a) Abastecimiento de agua potable

- ☐ Sí ☒ Red Pública ☐ Completo
- ☐ Aljibe comunitario ☐ Incompleto
- ☐ Pozos Individuales

☐ No

b) Energía eléctrica

- ☐ Sí ☐ Completo
- ☐ No ☐ Incompleto

c) Red de alcantarillado

- ☐ Sí ☒ Red Pública ☐ Completo
- ☐ Sistema Homologado ☐ Incompleto

☐ No

☐ Estar ocupado por edificación en, mínimo dos terceras partes del espacio apto para ello.

05. CLASIFICACIÓN SUELO / ACTUACIONES PROPUESTAS

Procede:

- ☒ Suelo Rústico
- ☐ ATU nueva urbanización ☒ No procede ATU
- ☐ Suelo Urbano
- ☐ No procede ATU
- ☐ Si procede ATU ☒ ATU mejora urbana
- ☐ ATU reforma interior

Se necesita:

Reserva para vivienda protegida

- ☐ Sí
- ☐ No (Art. 83 RG LISTA)

Cesión 10% Δ de aprovechamiento

- ☐ Sí ☒ Terrenos ☐ Situación económica (Art.49.3 RG LISTA)
- ☐ No

Nuevas dotaciones

- ☐ Sí ☒ Terrenos ☐ Situación económica (Art.49.2b RG LISTA)
- ☐ No

Posibles actuaciones de urbanización

- ☐ Sí ☒ Proyecto de urbanización
- ☐ Proyecto de obras ordinarias de urbanización
- ☐ No ☐ Obras de urbanización complementarias a la edificación

Tipo de ejecución

- ☐ Sistemática ☐ Asistemática

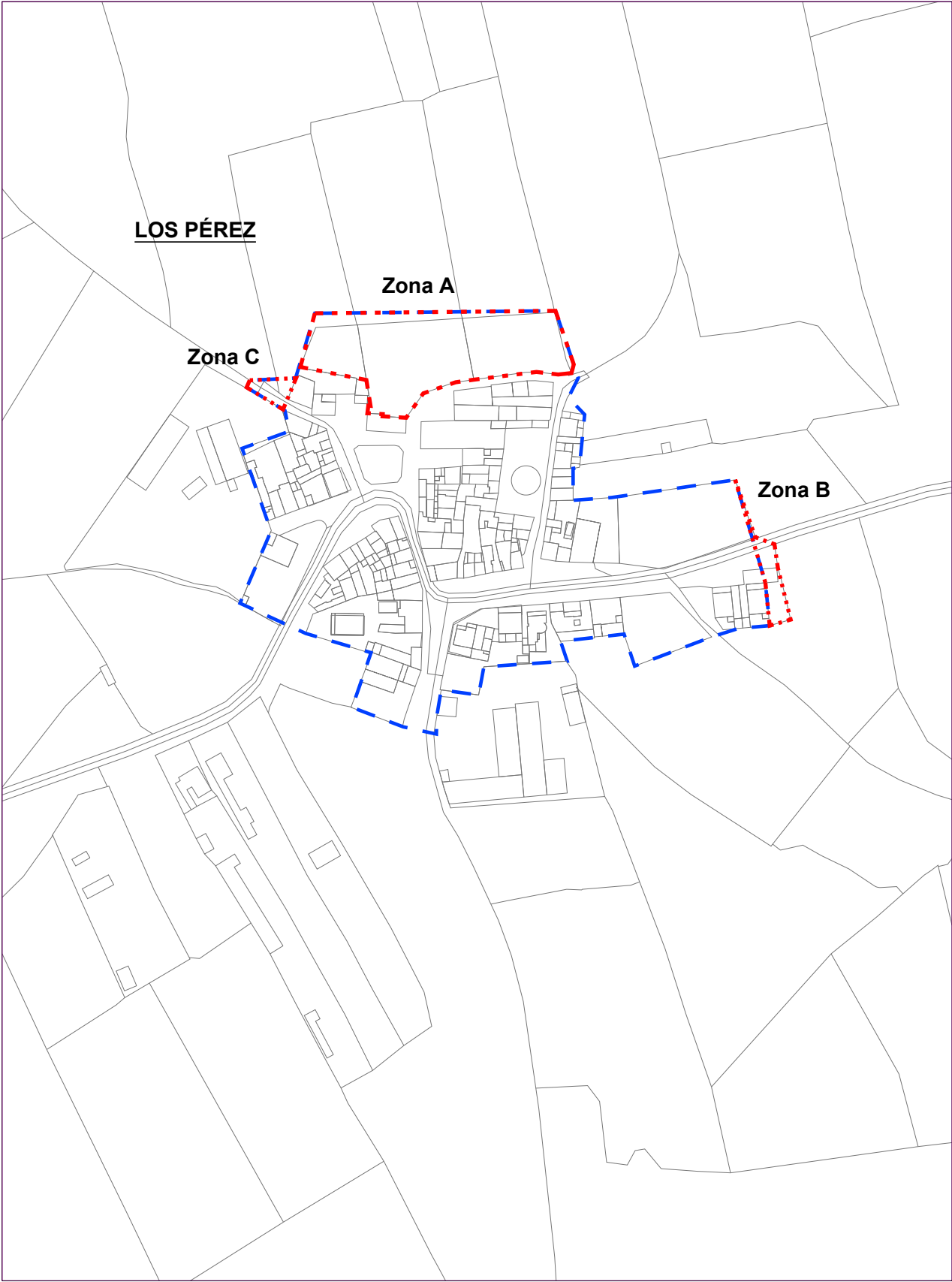
Observaciones: Los terrenos están clasificados por el planeamiento vigente como suelo urbano. El plan da prioridad a la realidad física y la estructura de la propiedad, de conformidad con el art. 13 de la LISTA y el art. 19 del RGLISTA, los suelos se clasifican como suelos rústicos.

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DPQBYZCJZAYIEB5ZDAU	Fecha	17/09/2024 13:15:14
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DPQBYZCJZAYIEB5ZDAU	Página	66/74



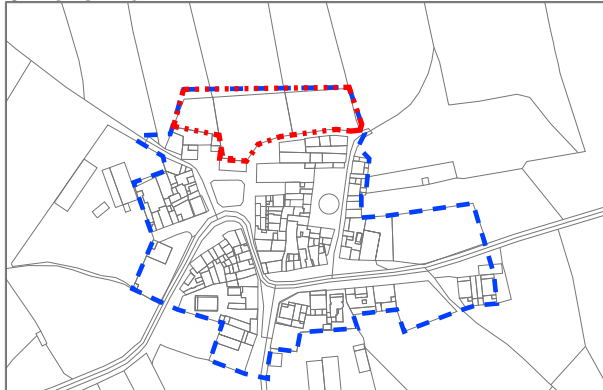
ANÁLISIS DE LÍMITE DEL SUELO URBANO

LOCALIZACIÓN DE ZONAS



ANÁLISIS DE LÍMITE DEL SUELO URBANO

01. SITUACIÓN



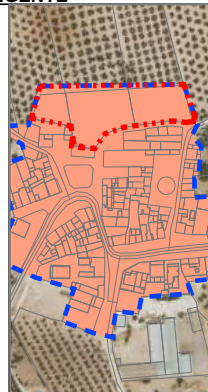
02. CLASIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

Planeamiento vigente:

NNSS (AD 05/03/2004)

Adaptación NNSS LOUA (AD 27/03/2009)

- ☒ Suelo Urbano
- ☒ Consolidado / Sin UE / Sin UA
- ☐ No consolidado / En UE / En UA
- ☒ Suelo Urbanizable / Apto para urbanizar
- ☐ Ordenado / Con PP aprobado
- ☐ Sectorizado / Programado
- ☐ No sectorizado / No programado
- ☐ Suelo no Urbanizable



03. ORIGEN

Año de ortofoto (PNOA): 2004

Formación del ámbito por:

- ☐ Colindancia con el núcleo urbano
- ☐ Trasera o parte de parcela urbana
- ☐ Urbanizado en ejecución de instrumento planeamiento
- ☐ Anterior a la entrada en vigor de la Ley 19/1975

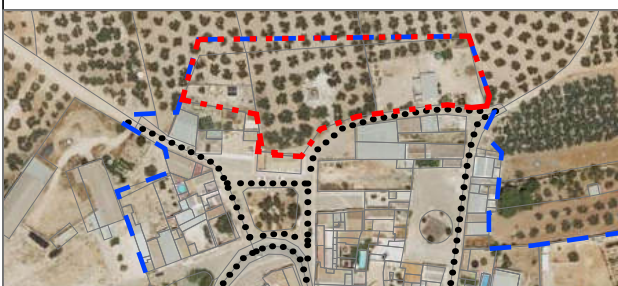
☒ Otros:
Clasificación MOD RB-7 NNSS



04. CONDICIONES PARA LA CONSIDERACIÓN DE SUELO URBANO

1) Integración en la malla urbana:

- ☒ Sí
- ☐ No



2) Encontrarse en una de las situaciones recogidas en el art.19 RG

LISTA

- ☐ Urbanizado en ejecución de instrumento de planeamiento

■ Contar como mínimo con:

Acceso rodado

- ☒ Sí ☒ Por vía urbana ☒ Completo
- ☐ según art 19.4 RGLISTA ☐ Incompleto

☐ No

Servicios básicos de:

a) Abastecimiento de agua potable

- ☐ Sí ☐ Red Pública ☐ Completo
- ☐ Aljibe comunitario ☐ Incompleto
- ☐ Pozos Individuales

☒ No

b) Energía eléctrica

- ☐ Sí ☐ Completo
- ☒ No ☐ Incompleto

c) Red de alcantarillado

- ☐ Sí ☐ Red Pública ☐ Completo
- ☐ Sistema Homologado ☐ Incompleto

☒ No

- ☐ Estar ocupado por edificación en, mínimo dos terceras partes del espacio apto para ello.

05. CLASIFICACIÓN SUELO / ACTUACIONES PROPUESTAS

Procede:

- ☒ Suelo Rústico
- ☐ ATU nueva urbanización ☒ No procede ATU
- ☐ Suelo Urbano
- ☐ No procede ATU
- ☐ Si procede ATU ☐ ATU mejora urbana
- ☐ ATU reforma interior

Se necesita:

Reserva para vivienda protegida

- ☐ Sí
- ☐ No (Art. 83 RG LISTA)

Cesión 10% Δ de aprovechamiento

- ☐ Sí ☐ Terrenos ☐ Situación económica (Art.49.3 RG LISTA)
- ☐ No

Nuevas dotaciones

- ☐ Sí ☐ Terrenos ☐ Situación económica (Art.49.2b RG LISTA)
- ☐ No

Posibles actuaciones de urbanización

- ☐ Sí ☐ Proyecto de urbanización
- ☐ Proyecto de obras ordinarias de urbanización
- ☐ No ☐ Obras de urbanización complementarias a la edificación

Tipo de ejecución

- ☐ Sistemática ☐ Asistemática

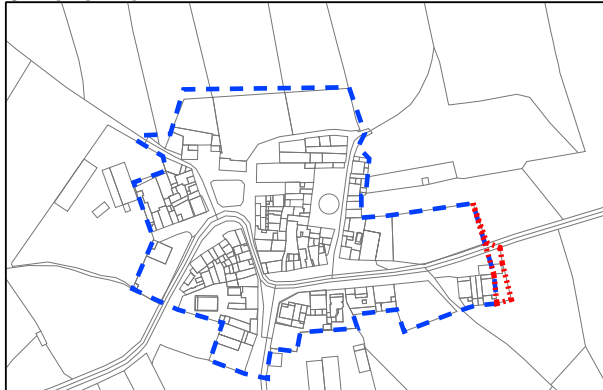
Observaciones: Los terrenos están clasificados por el planeamiento vigente como suelo urbano. El plan da prioridad a la realidad física, de conformidad con el art. 13 de la LISTA y el art. 19 del RGLISTA, los suelos se clasifican como suelos rústicos.

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DPQBYZCJZAYIEB5ZDAU	Fecha	17/09/2024 13:15:14
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DPQBYZCJZAYIEB5ZDAU	Página	68/74



ANÁLISIS DE LÍMITE DEL SUELO URBANO

01. SITUACIÓN



02. CLASIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

Planeamiento vigente:

NNSS (AD 05/03/2004)

Adaptación NNSS LOUA (AD 27/03/2009)

- ☐ Suelo Urbano
- ☐ Consolidado / Sin UE / Sin UA
- ☐ No consolidado / En UE / En UA
- ☐ Suelo Urbanizable / Apto para urbanizar
- ☐ Ordenado / Con PP aprobado
- ☐ Sectorizado / Programado
- ☐ No sectorizado / No programado
- ☐ Suelo no Urbanizable



03. ORIGEN

Año de ortofoto (PNOA): 2004

Formación del ámbito por:

- ☐ Colindancia con el núcleo urbano
- ☒ Trasera o parte de parcela urbana
- ☐ Urbanizado en ejecución de instrumento planeamiento
- ☐ Anterior a la entrada en vigor de la Ley 19/1975

☐ Otros:



04. CONDICIONES PARA LA CONSIDERACIÓN DE SUELO URBANO

1) Integración en la malla urbana:

- ☒ Sí
- ☐ No



2) Encontrarse en una de las situaciones recogidas en el art.19 RG

LISTA

- ☐ Urbanizado en ejecución de instrumento de planeamiento

■ Contar como mínimo con:

Acceso rodado

- ☒ Sí $\Rightarrow$ ☒ Por vía urbana ☒ Completo
- ☐ según art 19.4 RGLISTA ☐ Incompleto

☐ No

Servicios básicos de:

a) Abastecimiento de agua potable

- ☒ Sí $\Rightarrow$ ☒ Red Pública ☒ Completo
- ☐ Aljibe comunitario ☐ Incompleto
- ☐ Pozos Individuales

☐ No

b) Energía eléctrica

- ☒ Sí ☒ Completo
- ☐ No ☐ Incompleto

c) Red de alcantarillado

- ☒ Sí $\Rightarrow$ ☒ Red Pública ☒ Completo
- ☐ Sistema Homologado ☐ Incompleto

☐ No

- ☐ Estar ocupado por edificación en, mínimo dos terceras partes del espacio apto para ello.

05. CLASIFICACIÓN SUELO / ACTUACIONES PROPUESTAS

Procede:

- ☐ Suelo Rústico
- ☐ ATU nueva urbanización ☐ No procede ATU

■ Suelo Urbano

■ No procede ATU

- ☐ Si procede ATU $\Rightarrow$ ☐ ATU mejora urbana
- ☐ ATU reforma interior

Se necesita:

Reserva para vivienda protegida

- ☐ Sí
- ☐ No (Art. 83 RG LISTA)

Cesión 10% Δ de aprovechamiento

- ☐ Sí $\Rightarrow$ ☐ Terrenos ☐ Situación económica (Art.49.3 RG LISTA)
- ☐ No

Nuevas dotaciones

- ☐ Sí $\Rightarrow$ ☐ Terrenos ☐ Situación económica (Art.49.2b RG LISTA)
- ☐ No

Posibles actuaciones de urbanización

- ☐ Si $\Rightarrow$ ☐ Proyecto de urbanización
- ☐ No ☐ Proyecto de obras ordinarias de urbanización
- ☐ Obras de urbanización complementarias a la edificación

Tipo de ejecución

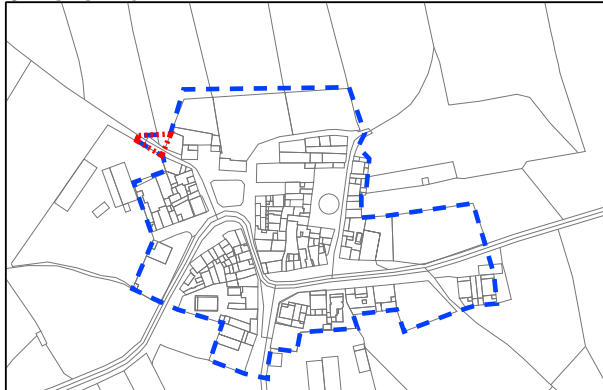
- ☐ Sistemática ☐ Asistemática

Observaciones:



ANÁLISIS DE LÍMITE DEL SUELO URBANO

01. SITUACIÓN



02. CLASIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

Planeamiento vigente:

NNSS (AD 05/03/2004)

Adaptación NNSS LOUA (AD 27/03/2009)

- ☒ Suelo Urbano
- ☒ Consolidado / Sin UE / Sin UA
- ☐ No consolidado / En UE / En UA
- ☒ Suelo Urbanizable / Apto para urbanizar
- ☐ Ordenado / Con PP aprobado
- ☐ Sectorizado / Programado
- ☐ No sectorizado / No programado
- ☐ Suelo no Urbanizable



03. ORIGEN

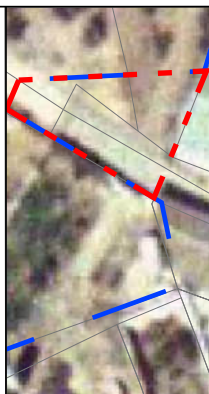
Año de ortofoto (PNOA): 2004

Formación del ámbito por:

- ☐ Colindancia con el núcleo urbano
- ☐ Trasera o parte de parcela urbana
- ☐ Urbanizado en ejecución de instrumento planeamiento
- ☐ Anterior a la entrada en vigor de la Ley 19/1975

☒ Otros:

Clasificación MOD RB-7 NNSS



04. CONDICIONES PARA LA CONSIDERACIÓN DE SUELO URBANO

1) Integración en la malla urbana:

- ☒ Sí
- ☐ No



2) Encontrarse en una de las situaciones recogidas en el art.19 RG

LISTA

☐ Urbanizado en ejecución de instrumento de planeamiento

☐ Contar como mínimo con:

Acceso rodado

- ☒ Sí ☒ Por vía urbana ☒ Completo
- ☐ según art 19.4 RGLISTA ☐ Incompleto

☐ No

Servicios básicos de:

a) Abastecimiento de agua potable

- ☐ Sí ☐ Red Pública ☐ Completo
- ☐ Aljibe comunitario ☐ Incompleto
- ☐ Pozos Individuales

☒ No

b) Energía eléctrica

- ☐ Sí ☐ Completo
- ☒ No ☐ Incompleto

c) Red de alcantarillado

- ☐ Sí ☐ Red Pública ☐ Completo
- ☐ Sistema Homologado ☐ Incompleto

☒ No

☐ Estar ocupado por edificación en, mínimo dos terceras partes del espacio apto para ello.

05. CLASIFICACIÓN SUELO / ACTUACIONES PROPUESTAS

Procede:

☒ Suelo Rústico

☐ ATU nueva urbanización

☒ No procede ATU

☐ Suelo Urbano

☐ No procede ATU

☐ Si procede ATU

☐ ATU mejora urbana

☐ ATU reforma interior

Se necesita:

Reserva para vivienda protegida

☐ Sí

☐ No (Art. 83 RG LISTA)

Cesión 10% Δ de aprovechamiento

☐ Sí

☐ Terrenos

☐ Situación económica
(Art.49.3 RG LISTA)

☐ No

Nuevas dotaciones

☐ Sí

☐ Terrenos

☐ Situación económica
(Art.49.2b RG LISTA)

☐ No

Posibles actuaciones de urbanización

☐ Sí

☐ Proyecto de urbanización

☐ Proyecto de obras ordinarias de urbanización

☐ Obras de urbanización complementarias a la edificación

☐ No

Tipo de ejecución

☐ Sistemática

☐ Asistemática

Observaciones: Los terrenos están clasificados por el planeamiento vigente como suelo urbano. El plan da prioridad a la realidad física, de conformidad con el art. 13 de la LISTA y el art. 19 del RGLISTA, los suelos se clasifican como suelos rústicos.

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DPQBYZCJZAYIEB5ZDAU	Fecha	17/09/2024 13:15:14
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DPQBYZCJZAYIEB5ZDAU	Página	70/74

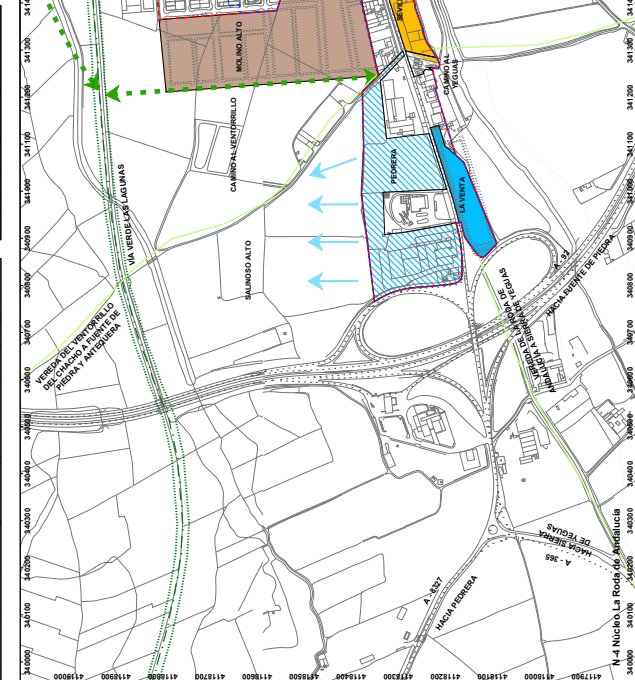


12.ANEXO II: PLANIMETRÍA DE ALTERNATIVAS

- A0. Alternativa 0
- A1. Alternativa 1
- A2. Alternativa 2

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3DPQBYZCJZAYIEB5ZDAU	Fecha	17/09/2024 13:15:14
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3DPQBYZCJZAYIEB5ZDAU	Página	71/74



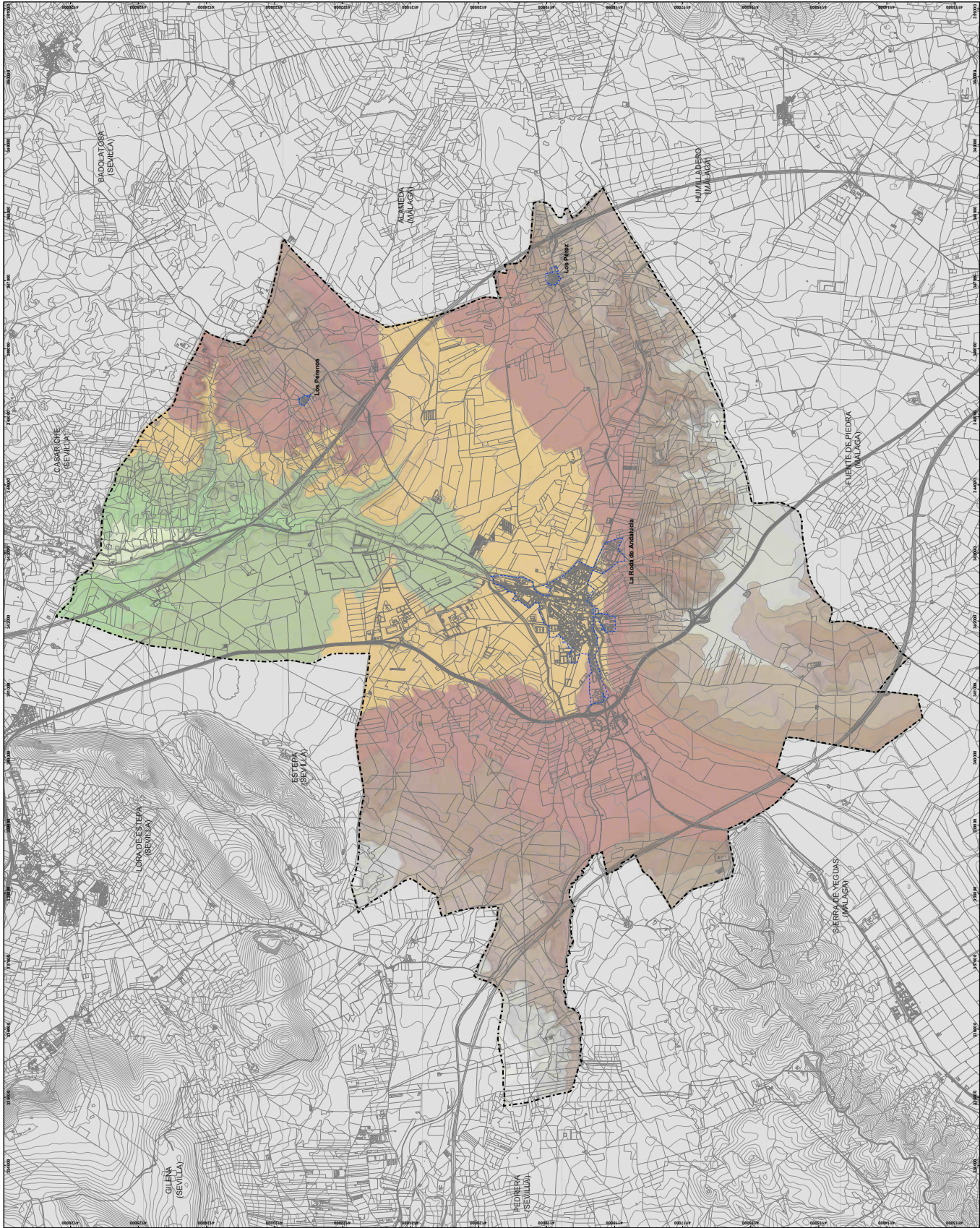




MANUEL - 272897301
MELENDEZ RODRIGUEZ JOSE

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3YDYRYSTGJ4Z7REAQQAY	Fecha	17/09/2024 13:15:15
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3YDYRYSTGJ4Z7REAQQAY	Página	1/1





MANUEL - 272897301
MELENDEZ RODRIGUEZ JOSE

Código Seguro de Verificación	IV7UYH3ZLD4Z7GU2QIFV6AXHIA	Fecha	17/09/2024 13:15:07
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE LUIS PEREZ HALCON		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7UYH3ZLD4Z7GU2QIFV6AXHIA	Página	1/1



