

NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE LAS NAVAS DE LA CONCEPCION



M E M O R I A

AYUNTAMIENTO DE
LAS NAVAS DE LA CONCEPCION



DIPUTACION
DE
SEVILLA

SERVICIO DE URBANISMO

MEMORIA

INDICE

	<u>PAG.</u>
0. INTRODUCCIÓN.	1
0.1. NATURALEZA Y OBJETO DEL DOCUMENTO.	1
0.2. ANTECEDENTES DE TRAMITACIÓN.	1
0.3. ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO. CONVENIENCIA DE LA SUSTITUCIÓN DEL PROYECTO DE DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO VIGENTE, POR LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.	2
0.4. PLANEAMIENTO SECTORIAL Y DE RANGO SUPERIOR VIGENTE EN EL MUNICIPIO.	3
0.5. DOCUMENTACIÓN.	3
0.6. FORMACIÓN Y REDACCIÓN DEL DOCUMENTO.	4
1. CONCLUSIONES DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA.	5
1.1. EL TERRITORIO.	5
1.2. EL MEDIO FÍSICO.	5
1.2.1. Espacio agrícola.	6
1.2.2. Dehesa.	7
1.2.3. Monte.	8
1.2.4. Repoblación.	9
1.3. LA BASE ECONÓMICA Y DEMOGRÁFICA.	10
1.4. EL MEDIO URBANO.	10
1.4.1. Componente Física.	10
1.4.2. Componente de Localización.	11
1.4.3. Componente de Uso.	12
1.4.3.1. Vivienda.	12
1.4.3.2. Equipamiento Social y Espacios Libres.	13
1.4.3.3. Espacio Industrial.	13
1.4.3.4. Espacio Terciario.	14

	<u>PAG.</u>
2. ORDENACIÓN	15
2.1. ACTUACIONES SOBRE LA TRAMA URBANA.	15
2.1.1. <i>Estructura General.</i>	15
2.1.2. <i>Sector de la carretera de Constantina.</i>	15
2.1.3. <i>Sector del Arroyo del Pueblo.</i>	16
2.1.4. <i>Sector de la Feria.</i>	16
2.1.5. <i>Sector de la margen izquierda de la carretera de La Puebla.</i>	16
2.1.6. <i>Sector de la margen exterior de la calle Hermanos Machado.</i>	16
2.1.7. <i>Sector de la carretera de San Calixto.</i>	16
2.1.8. <i>Sector de las calles Portugalete y Velarde.</i>	17
2.1.9. <i>Ampliación de Colegio Público.</i>	17
2.1.10. <i>Sector de la calle Calderón.</i>	17
2.1.11. <i>Sector Occidental.</i>	17
2.2. PROGRAMA DE SUELO.	17
2.2.1. <i>Residencial.</i>	18
2.2.2. <i>Equipamientos Sociales y Espacios Libres.</i>	18
2.2.3. <i>Industrial.</i>	19

MEMORIA.

0. INTRODUCCIÓN.

0.1. NATURALEZA Y OBJETO DEL DOCUMENTO.

El documento del que forma parte esta Memoria es unas Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, regulada en los artículos 75. apartado a) y 77 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, cuyo objeto es la ordenación urbanística del municipio de Las Navas de la Concepción.

0.2. ANTECEDENTES DE TRAMITACIÓN.

La redacción de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Las Navas de la Concepción corresponde al Programa del Patronato de 1.992, iniciándose los trabajos en Septiembre de ese año.

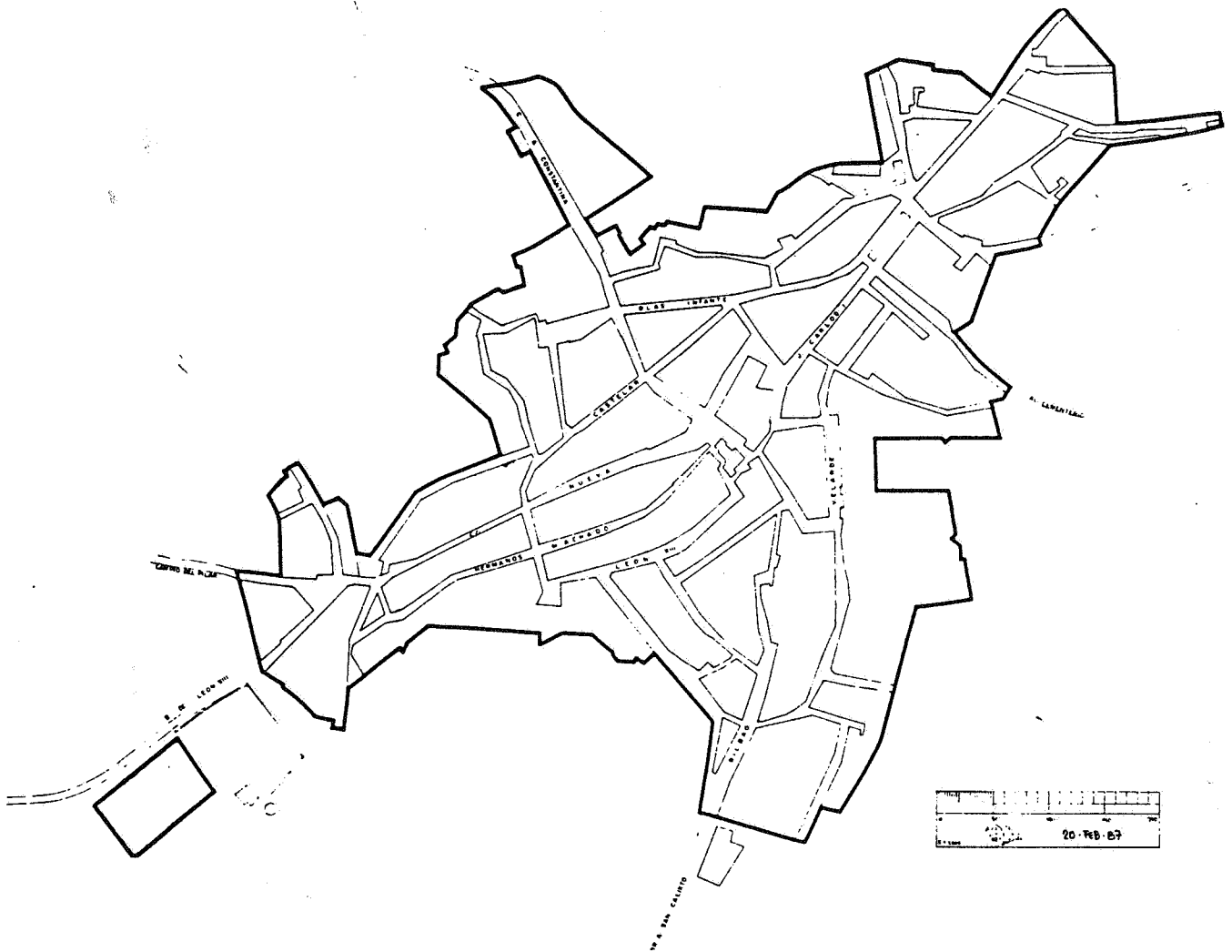
El Avance es redactado en el período Septiembre del 92 a Enero del 93, y fue aprobado por el Ayuntamiento en el Pleno de 25 de Febrero de 1.993.

La información al público del Avance se realiza en el período 24 de Marzo a 24 de Abril de 1.993, presentándose al mismo ocho escritos de sugerencias, en las que se solicita la inclusión como urbanas de determinadas fincas.

Salvo una sugerencia -la que solicita la inclusión como urbano de los terrenos situados en la margen izquierda de la carretera a San Calixto- que es desestimada, y una segunda -la correspondiente a la calle García Lorca-, que se incluye como suelo apto para urbanizar, en vez de como urbano, el resto de las sugerencias son estimadas, ya que en realidad, correspondían a suelos de naturaleza urbana, pero respecto a los cuales el Avance no había considerado oportuno pronunciarse.

El documento, apto para aprobación inicial es redactado en el período Mayo de 1.993 - Mayo de 1.994, aprobándose por el Ayuntamiento el 10 de Octubre de 1.994.

La información al público del documento aprobado inicialmente se realiza en el período 23 de Noviembre a 23 de Diciembre de 1.994, formulándose al mismo una alegación en la que se solicita la inclusión de suelo industrial en la carretera de San Calixto, que es



D.S.U. VIGENTE

NORMA SUBSIDIARIA DEL PLANEAMIENTO DE LAS NAVAS DE LA CONCEPCIÓN
AVANCE

aceptada por el Ayuntamiento e incorporada a la documentación de las Normas Subsidiarias mediante un Documento Complementario.

La aprobación provisional de las Normas Subsidiarias, cuya documentación se compone del documento aprobado inicialmente y del Documento Complementario, se produce el 27 de Abril de 1.995.

A partir de la aprobación provisional se solicitan por parte del Ayuntamiento informes a los siguientes organismos:

- Diputación Provincial de Sevilla en relación con las carreteras de titularidad provincial.
- Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, en relación con las carreteras de titularidad autonómica.
- Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, en relación con el dominio público hidráulico.
- Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente, en relación con el Parque Natural Sierra Norte de Sevilla.
- Delegación Provincial de la Consejería de Cultura.

La emisión de estos informes cubre el período comprendido entre Octubre de 1.995 y Febrero de 1.997.

El presente documento tiene por objeto la incorporación material del Documento Complementario y de los contenidos de los informes emitidos por los distintos organismos, con el fin de someterlo a una nueva aprobación provisional previa a su remisión a la Comisión Provincial de Ordenación Territorial y Urbanismo.

0.3. ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO. CONVENIENCIA DE LA SUSTITUCIÓN DEL PROYECTO DE DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO VIGENTE, POR LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

El planeamiento vigente en Las Navas de la Concepción es un Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 22 de Febrero de 1.977. Posteriormente se redactaría una modificación puntual del mismo, al objeto de dar cabida a una actuación de vivienda pública, aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 12 de Febrero de 1.987.

La sustitución del Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano vigente por las Normas Subsidiarias, obedece a las limitaciones inherentes a este tipo de documento para regular la problemática urbanística municipal.

En el medio urbano estas limitaciones consisten en la escasez de nuevos suelos de extensión y en la indiferenciada ordenación de los mismos, tal como puede apreciarse en el P.D.S.U. vigente, donde los nuevos suelos se incorporan a modo de grandes parcelas apoyadas directamente en el viario preexistente, sin la menor contribución a la definición de la estructura urbana. Estas limitaciones se han puesto de relieve con motivo de recientes iniciativas de promoción de suelo industrial y residencial, que no encuentran encaje adecuado en el P.D.S.U. vigente.

En el medio rústico, más que a limitaciones hay que referirse a la carencia absoluta de ordenación del mismo, lo cual, es especialmente preocupante debido a la "diversidad y riqueza del medio físico y el paisaje del territorio de Las Navas de la Concepción que han motivado la inclusión de parte de su territorio en el Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la Provincia de Sevilla, y en el Parque Natural Sierra Norte de Sevilla.

0.4. PLANEAMIENTO SECTORIAL Y DE RANGO SUPERIOR VIGENTE EN EL MUNICIPIO.

El municipio de Las Navas de la Concepción está afectado, en la forma establecida en los propios documentos de planeamiento, por el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y por el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural Sierra Norte de Sevilla.

Por otra parte, está también afectado en aquellos aspectos no regulados en los planes de desarrollo del Parque Natural, por el Plan Especial del Medio Físico y el Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la Provincia de Sevilla.

0.5. DOCUMENTACIÓN.

El documento de Normas Subsidiarias se compone de Información Urbanística, Memoria, Normas Urbanísticas y Planos de Ordenación.

La Información Urbanística tiene carácter de documento complementario de la Memoria. Sus contenidos, desarrollados en documentación escrita y gráfica, versa sobre los siguientes temas:

- TERRITORIO
- MEDIO FÍSICO
- BASE ECONÓMICA Y DEMOGRÁFICA
- MEDIO URBANO

La Memoria establece las conclusiones de la información urbanística y expone y justifica la ordenación propuesta.

Las Normas Urbanísticas contienen las disposiciones de carácter normativo.

Los Planos de Ordenación contienen las determinaciones normativas de expresión gráfica, con los siguientes contenidos:

- a) Para el suelo no urbanizable
 - ORDENACIÓN

- b) Para los suelos urbano y apto para urbanizar
 - CLASIFICACIÓN DEL SUELO
 - RED VIARIA
 - INFRAESTRUCTURAS
 - CALIFICACIÓN URBANÍSTICA
 - DESARROLLO Y EJECUCIÓN
 - ORDENACIÓN DETALLADA

0.6. FORMACIÓN Y REDACCIÓN DEL DOCUMENTO.

La formación de las Normas Subsidiarias corresponde al Ayuntamiento. La redacción ha sido realizada por el Patronato Provincial de Urbanismo, de la Diputación Provincial de Sevilla, bajo la dirección del arquitecto del Patronato Félix Sánchez Lancha. Externamente al Patronato ha colaborado la empresa Grupo ZONA, S.L. en la información urbanística y ordenación del Medio Físico, bajo la dirección facultativa de la geógrafa de este Patronato María José Blázquez Calzada, que ha redactado asimismo la parte de la Memoria correspondiente a la base económica y demográfica.

1. CONCLUSIONES DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

1.1. EL TERRITORIO.

A nivel territorial, la alta marginalidad de Las Navas sería el dato más destacable. Las causas de esta marginalidad hay que situarlas en su localización tan periférica en el noreste provincial y en las deficiencias de su red de carreteras, asociadas en buena medida a la fuerte incoherencia existente entre el modelo espacial de asentamientos urbanos al que pertenece Las Navas -Sevilla y Constantina como centros de 1^{er} y 2^o nivel- que polarizan las relaciones territoriales hacia el oeste y suroeste, y la forma del soporte territorial, estructurado en dirección NO-SE, prácticamente transversal a la anterior.

1.2. EL MEDIO FÍSICO.

Las Navas cuenta con un suelo no urbanizable -prácticamente casi la totalidad del municipio- con altos valores ecológicos y paisajísticos. Aunque no existen en su interior elementos naturales o culturales que puedan catalogarse como excepcionales -ni el PEPMF, ni el PORN del Parque Natural de la Sierra Norte, ni el Catálogo de Bienes de Interés Cultural han definido dentro de sus límites espacios o bienes de protección integral-, el conjunto del medio rural presenta un más que aceptable estado de conservación. Los olivares, las dehesas y las distintas fases de evolución del bosque mediterráneo ocupan la mayor parte del espacio, constituyendo uno de los mejores ejemplos de paisajes serranos que se conservan en la provincia. Conservación que en buena medida hay que atribuir a las escasas tensiones productivas y urbanizadoras existentes sobre esta parte de la Sierra.

El término de Las Navas puede calificarse como paisaje serrano de gran homogeneidad en todo su conjunto. A pesar de ello, la diferenciación de unidades es posible a través de la caracterización de las interacciones entre los factores determinantes del medio físico y las actuaciones que se implantan sobre el territorio. Como consecuencia surgen unidades homogéneas, definidas en base a sus características particulares, que constituyen, a la vez, elementos de homogeneización dentro de cada unidad y de distinción entre ellas. Las unidades no corresponden a usos del suelo concretos, pero cada una de ellas se caracteriza por el dominio claro de ciertas actividades. Por ello, la denominación de las unidades se realiza en base al uso dominante, sin que suponga una correspondencia exacta entre los límites de la unidad y la distribución del uso del suelo.

Se distinguen cuatro unidades dentro del término:

- **Espacio agrícola:** es la zona que rodea al núcleo de población, en ella se encuentran las únicas tierras con dedicación agrícola de todo el término (cultivos de secano y, principalmente, olivares ocupan la mayor superficie, pero también se incluyen algunas parcelas en regadío y pastizales), y la densidad de infraestructuras y edificaciones es mayor que en el resto del municipio.

- **Dehesa:** la mayor extensión del término se dedica a esta actividad. En esta unidad se incluyen áreas en que la limpia del sotobosque y el aclaramiento del arbolado siguen siendo prácticas habituales, y otras zonas donde el abandono de estas actuaciones ha provocado la recuperación del sotobosque arbustivo y el matorral.

- **Monte:** se trata de la vegetación más natural de todo el término, en la cual se engloba el monte alto de encinas, localizado en el norte, el monte bajo en el noreste, y en el sur un denso bosque de encinas que se ve sustituido por especies arbustivas y matorral en algunas zonas.

- **Repoblación:** localizada sobre la Sierra del Caballo, la repoblación de pinos y algunos eucaliptos ocupa el 3,6% de la superficie del término.

1.2.1. **Espacio agrícola.**

La integración, en una única unidad, de zonas que mantienen diferencias esenciales en cuanto a sus características físicas, se debe a su uniformidad visual como resultado de la actividad humana.

El total de la superficie dedicada a la actividad agrícola representa el 26,6% del término, y básicamente está englobada dentro de los límites de esta unidad, siendo el olivar el cultivo más extendido (23,4% de la superficie del municipio). A pesar de la uniformidad litológica, calizas y pizarras del Cámbrico, se encuentra una gran diversificación del relieve; así, alrededor del núcleo de población dominan las formas suaves, las pendientes no superan el 5% y la altitud media ronda los 400-500 metros, mientras que en áreas más abruptas, predominan pendientes más acusadas: al norte del pueblo son frecuentes pendientes del 16-35% con alturas de 500-600 metros y en el sur las pendientes oscilan, generalmente, entre 6 y 15% y la altura varía desde 500 hasta 300 metros. Aunque en principio el olivar ocupaba las zonas llanas, debido a la mayor fertilidad de los suelos, este cultivo ha sufrido una expansión hacia otras áreas cuyas pendientes son más acusadas, dando lugar al aumento en las pérdidas de suelo (pueden llegar hasta 100-200 toneladas por hectárea y año) como consecuencia de la escasa retención hídrica provocada por la eliminación de la vegetación herbácea y arbustiva. De esta forma, en los relieves suaves (con pendientes inferiores al 5%) la susceptibilidad a la erosión no supera las 12-25 toneladas por hectárea y año, mientras que la erosión llega a valores relativamente alarmantes tanto en pendientes moderadamente suaves (6-15%), donde se alcanzan pérdidas de 50-100 toneladas por hectárea y año, como en zonas con pendientes abruptas (16-35%), en las cuales se llega a pérdidas de 100-200 toneladas por hectárea y año.

La presión humana que soporta esta unidad ha propiciado la pérdida de la vegetación potencial, de la cual no quedan vestigios claros. Sólo la vegetación de ribera de algunos tramos del arroyo Galleguines y del Rivera de Ciudadaja constituyen los últimos restos de vegetación natural de la zona, y por ello deben considerarse hitos paisajísticos de gran relevancia. La proximidad al núcleo de población, junto a la presencia de los escasos suelos fértiles de todo el territorio, provocan la intensificación de infraestructuras: las carreteras y vías pecuarias confluyen hacia el pueblo, y en sus inmediaciones se encuentran, además, las infraestructuras de abastecimiento y electricidad; estos elementos no suponen agresiones

graves al medio, por su ubicación y baja densidad, e incluso, pueden llegar a tener gran importancia desde el punto de vista paisajístico, es el caso de la carretera SE-150 en dirección hacia Constantina, en la que son frecuentes las vistas panorámicas. Sin embargo, se consideran de gran impacto tanto la balsa de alpechines, situada en las proximidades del núcleo de población, como el vertido de aguas residuales, ya que se realiza directamente el Arroyo del Pueblo. En cuanto a las edificaciones, son frecuentes las naves de uso agrícola o ganadero y las casas o viviendas aisladas alrededor del pueblo, aumentando la presencia de cortijos en las áreas más distantes del núcleo de población.

El interés botánico y paisajístico de esta unidad es bajo, debido al elevado índice de antropización respecto al resto del territorio. Por el contrario, la importancia de todo el término desde un punto de vista faunístico queda patente dentro de esta unidad, en la cual sobreviven nutrias en el Rivera de Ciudadreja, y abundan rapaces medianas y pequeñas.

1.2.2. Dehesa.

Esta unidad engloba tanto los terrenos que actualmente se dedican a usos agro-silvo-pastoriles y que, por ello, son sometidos a procesos de desbroce y aclaramiento del bosque periódicamente, como aquellas áreas donde el abandono de esta actividad ha propiciado la recuperación del sotobosque de arbustos y matorral; además se incluyen los pastizales que, rodeados generalmente por bosque adhesionado y debido a su escasa extensión, carecen de suficientes elementos distintivos para constituir una entidad diferenciada. Se trata, por lo tanto, de la unidad más extensa del término, ya que ocupa algo menos de la mitad del total de su superficie.

Geológicamente se caracteriza por la variedad de sustratos litológicos y por la densa fracturación del terreno: al norte de la población se desarrollan calizas y pizarras, principalmente, acompañadas por areniscas y esquistos, una falla longitudinal en dirección NO-SE recorre todo el término, y entre ésta y la Sierra del Caballo se localiza un sinclinatorio con idéntica dirección; la parte suroriental se caracteriza por la presencia de una falla longitudinal con dirección oeste-este y otra transversal norte-sur, ambas de gran longitud, siendo el sustrato litológico básicamente el mismo que en el norte; en el sur, por el contrario, se desarrollan esquistos y son frecuentes las fallas transversales de reducidas dimensiones. Esta heterogeneidad de materiales es responsable, a su vez, de las grandes variaciones de altitud y de pendientes, como consecuencia de su diferente respuesta a la acción de los agentes erosivos y a la fracturación: medias superiores a 600 metros en el noroeste, que van disminuyendo hacia el sureste donde son inferiores a los 300 metros, a orillas de los dos ríos que limitan el término municipal. De igual forma, existe gran variación en el grado de las pendientes: en la zona central predominan las pendientes suaves (6-15% principalmente, pero también inferiores al 5%) al no existir grandes diferencias de altura; en cambio, en el norte y en el sur el relieve se hace más abrupto, son frecuentes pendientes del 16-35%, e incluso superiores al 35%. En cuanto a la susceptibilidad a la erosión se mantiene la tónica de variabilidad entre distintas partes de la unidad. En general, se puede hablar de bajas pérdidas de suelo, entre 12 y 50 toneladas por hectárea y año, en aquellas áreas donde la pendiente son menores o existe cobertura vegetal del suelo (dehesas abandonadas y cubiertas por matorral), mientras que las pérdidas máximas, entre 100 y 200 toneladas por hectárea y año, se registran en las dehesas bien conservadas que se localizan en zonas de fuertes pendientes, debido a la

desaparición del sotobosque, que siempre ejerce una acción protectora del suelo y minimiza la acción erosiva del agua.

El acuífero que se localiza en la Sierra del Lorito está bajo esta unidad, en ella surgen la mayor parte de las fuentes del término, y en las estribaciones de la Sierra del Caballo aparece una pequeña presa sobre un arroyo estacional.

La vegetación de encinas y alcornoques se encuentra enriquecida en algunas áreas por sotobosque arbustivo y matorral de mirtos, palmitos, lentiscos, retamas, lavándulas, y otras especies. Aunque no puede considerarse como vegetación natural, la dehesa define los espacios serranos y constituye un buen ejemplo de armonía entre los usos y la conservación del medio ambiente. Además, en los ríos de la zona se encuentran tramos de vegetación de ribera en buen estado de conservación.

La calidad intrínseca del medio físico en estas áreas de dehesa permite la supervivencia de una fauna rica y variada. Además de las especies ya mencionadas en los espacios agrícolas, las dehesas del sur forman parte del área de movimiento de la población de lince y lobos, y en el límite con Alanís se extiende la zona de reproducción de buitre negro, cuya mayor extensión está en este otro municipio.

En las dehesas se localizan algunas infraestructuras: carreteras, aunque con menor densidad que en la unidad anterior; vías pecuarias, que confluyen hacia el Paraje del Convento; línea eléctrica, que se dirige hacia la Sierra del Caballo; y abastecimiento de agua, que discurre paralelo al Rivera de Ciudadreja. Ninguno de estos elementos representa un impacto grave desde el punto de vista paisajístico.

Las edificaciones están principalmente representadas por naves agrícolas o ganaderas, debido a la actividad agraria de estas tierras, y casas o viviendas aisladas. Sin embargo, su densidad es inferior que en los espacios agrícolas, y en el extremo oriental del término aparecen con cierta frecuencia cortijos, que sustituyen las casas aisladas.

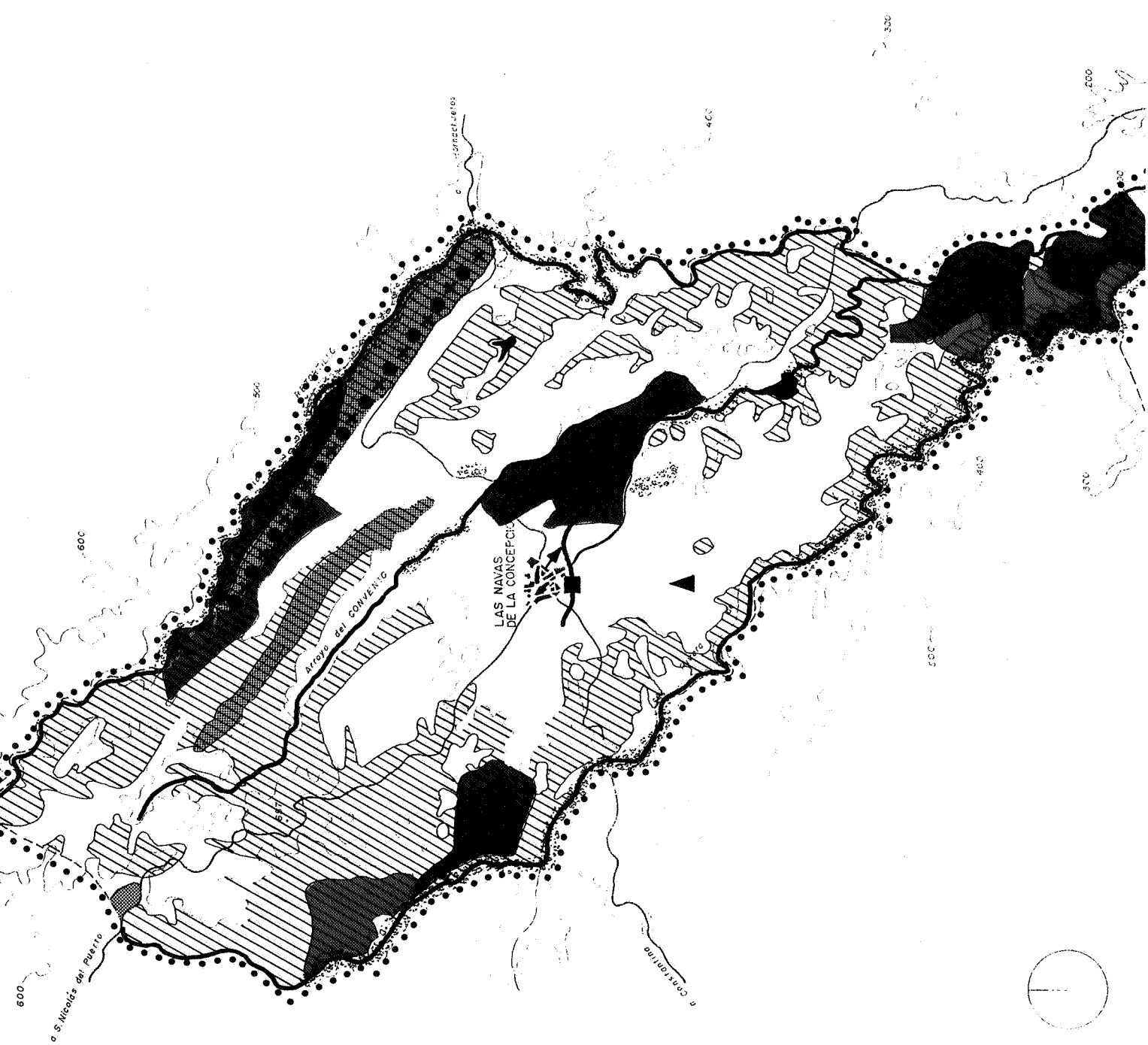
1.2.3. Monte.

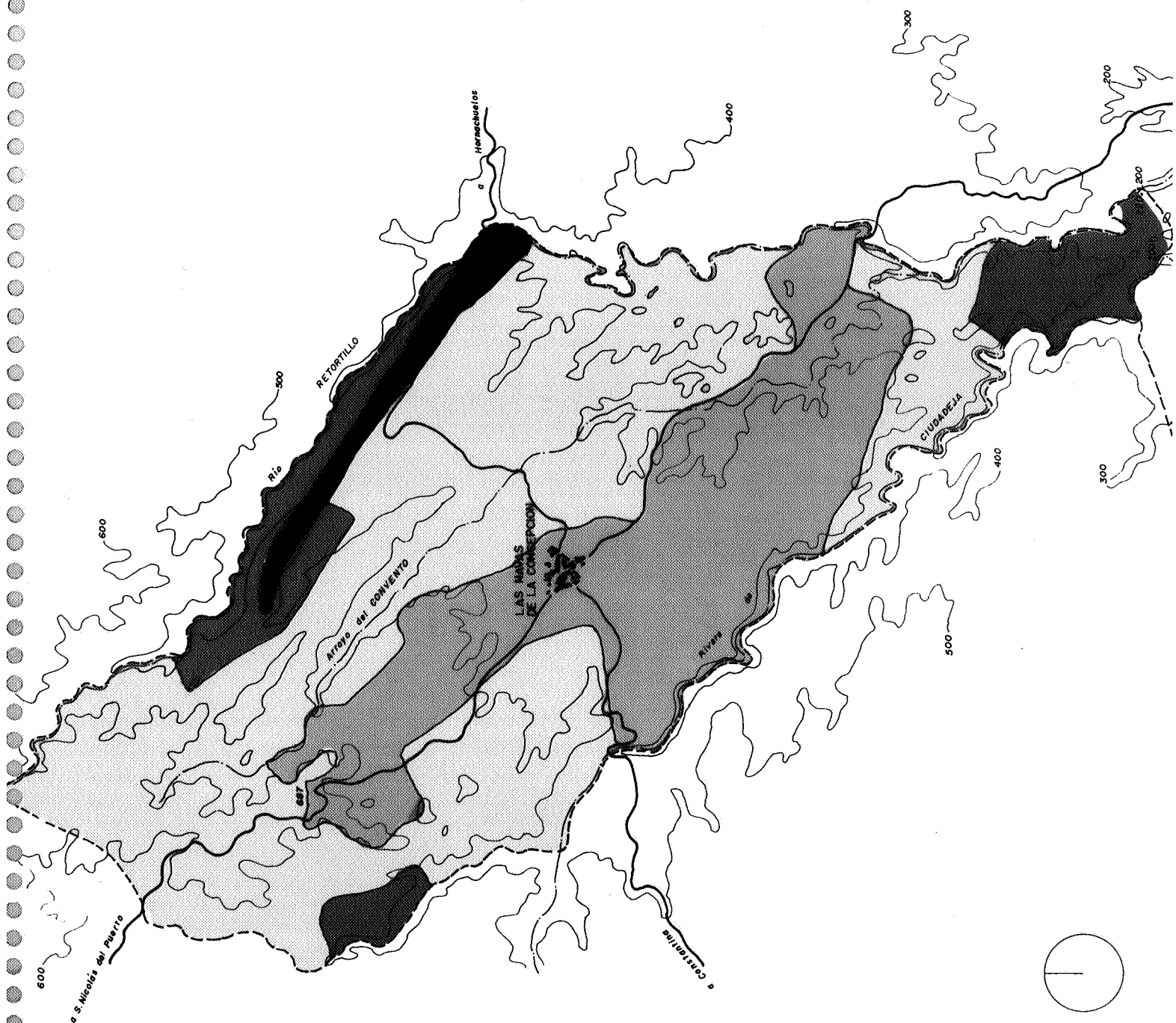
Esta unidad está constituida por aquellas zonas donde predomina la vegetación natural y el impacto humano es mínimo. Engloba tanto el bosque de encinas que ocupa el extremo nororiental del término, sustentado por esquistos, areniscas y pizarras, como una pequeña área noroccidental donde predomina el monte bajo y cuyo sustrato litológico se compone básicamente de calizas y pizarras, así como también el extremo sur, donde se localiza un anticlinorio y sobre los esquistos, se asienta una vegetación de encinas, sustituida en algunos tramos por matorral noble. Estos materiales son altamente vulnerables ante la acción erosiva de los numerosos torrentes y arroyos que se localizan sobre ellos; por ello son frecuentes las pendientes superiores al 35%. Sin embargo, las altitudes medias presentan grandes diferencias entre las distintas áreas, así en el norte varían entre 500 y 600 metros, mientras en el sur los valores mínimos son inferiores a los 300 metros.

A pesar de las fuertes pendientes, las pérdidas de suelo tanto en el monte bajo como en el sur del término se encuentran entre 25 y 50 toneladas por hectárea y año, y en el

ESQUEMA 1: SINTESIS Y DIAGNOSTICO
RECURSOS NATURALES Y CULTURALES

- Hidrología
Acuífero
- Cursos permanentes
- Presas
- Suelos
Pendientes superiores a 35%
- Vegetación
Monte alto denso
Monte bajo
- Vegetación de ribera
- Fauna
Zona de interés
- Hitos paisajísticos
Sierra del Caballo
- Recursos culturales
Edificio singular
- IMPACTOS
Vertedero
- Saneamiento
- Balsa de alpechines
- Replantaciones

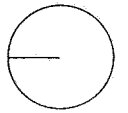




ESQUEMA 2:

UNIDADES HOMOGENEAS

- Espacio agrícola
- Dehesa
- Monte
- Repoblación



encinar no supera las 12-25 toneladas por hectárea y año, debido, en ambos casos, al papel que juega la vegetación en la retención del suelo.

Por su escasa extensión (13,2% del total de la superficie del término), en esta unidad no se localizan cursos de agua completos, aunque incluye pequeños tramos de los ríos más importantes: Retortillo y Rivera de Ciudadeja; además, en el monte bajo occidental se encuentra la captación de agua del municipio, y de esta zona parte la red de abastecimiento hacia el pueblo.

Como ya se ha indicado, la vegetación que se incluye dentro de esta unidad es variada, constituyendo el elemento común a todas ellas su carácter natural, frente a la vegetación que domina en el resto del término municipal. Las encinas van acompañadas de numerosas especies arbustivas: coscojas, palmitos, romero, lentiscos, madroños, etc. que forman un sotobosque denso que dificulta la penetrabilidad al área. La mancha de matorral noble presenta coscojas, lentiscos, acebuches, mirtos y palmitos, entre otros. La vegetación riparia es importante dentro de la unidad por su buen estado de conservación. El bosque galería de los dos cursos cuenta, en algunos tramos, con un estado de conservación excelente, con sauces, fresnos, olmos, álamos y chopos en sus orillas. Esta vegetación de ribera sirve como refugio a la nutrias, que sobreviven aún en este ecosistema. Además, la inaccesibilidad generalizada de toda la unidad, ha facilitado la existencia de rapaces medianas y pequeñas, y la presencia de lince que acuden a este territorio para la búsqueda de alimento. Esta fauna se encuentra favorecida además por la proximidad de la Sierra de Hornachuelos.

Desde el punto de vista paisajístico, el monte constituye el área más interesante del término, ya que en ella confluyen elementos estructurales del terreno junto a una vegetación rica y variada. La inexistencia de verdaderas vías de penetración, como consecuencia de su morfología escarpada, ha propiciado su conservación; así, sólo la Vereda del Camino de Puebla de los Infantes, que se encuentra ilegalmente cortada, permite el acceso al extremo sur del municipio.

Si la densidad de infraestructuras es escasa, igual ocurre en cuanto a las edificaciones, las cuales pueden considerarse inexistentes.

1.2.4. Repoblación.

Los pinos y eucaliptos de la Sierra del Caballo se asientan sobre un sustrato de pizarras y calizas del Cámbrico. A una altura media de 500-600 metros y pendientes superiores al 35%, cabría esperar pérdidas de suelo importantes en esta unidad pero, sin embargo, la elevada densidad de la vegetación disminuye estas pérdidas hasta valores de 12-25 toneladas por hectárea y año.

La repoblación se asienta sobre un acuífero, y está bañada, en su extremo oriental, por el río Retortillo. La vegetación potencial, de la serie luso-extremadurensis silicícola de *Quercus rotundifolia* en su faciación termófila mariánico-monchiquense con *Pistacia lentiscus*, ha sido totalmente sustituida por una vegetación en la cual los únicos vestigios naturales están representados por la vegetación de ribera, que se encuentra en formación de bosques galería constituido por chopos, sauces, olmos, etc. El interés faunístico de la unidad

mantiene las características de las anteriores unidades, pero desde un punto de vista paisajístico se considera como impacto visual altamente negativo, ya que a su cobertura vegetal totalmente artificial dentro del entorno hay que añadir su gran visibilidad, al encontrarse en el único resalte de importancia del municipio. Por el contrario, el trazado de la SE-159 junto con la ausencia de edificaciones e infraestructuras, confiere a esta carretera un elevado interés paisajístico ya que permite, a lo largo de todo su recorrido por la Sierra del Caballo, el disfrute de vistas panorámicas de todo el territorio.

1.3. LA BASE ECONÓMICA Y DEMOGRÁFICA.

Posiblemente sea el alto despoblamiento sufrido por Las Navas de la Concepción, que ha reducido su población en el año 1991 al 37% de la que tenía en 1940 -fenómeno éste sólo superado por El Castillo de las Guardas, El Madroño y San Nicolás del Puerto-, su rasgo más característico. Este despoblamiento ha asociado un descenso paralelo de su tamaño demográfico relativo en el conjunto provincial, desde el lugar 50º que ocupaba en el año 1990, al lugar 93º que ocupó en 1991, sobre un total de 102 municipios.

La baja tasa de actividad -44% frente a un 47% en el ámbito provincial excluida Sevilla-, y la alta tasa de paro -64% frente al 40% en el ámbito provincial excluida Sevilla-, traducen la debilidad de la base económica del municipio.

De la población activa, el 69% corresponde a un sector agrario caracterizado por la escasa aptitud agrológica de los suelos y por una ganadería extensiva -quizás la actividad con mayor arraigo en la comarca-, falta de competitividad.

El resto de la población activa se reparte entre los sectores industrial y construcción -10,9%-, y el sector servicios -19,7%-.

1.4. EL MEDIO URBANO.

1.4.1. Componente Física.

Del medio urbano debe destacarse en primer lugar la centralidad del emplazamiento del núcleo urbano respecto al ámbito municipal y la singularidad de su solar, conformado como amplio espacio semicircular por el alineamiento a modo de arco noroccidental del conjunto de promontorios y elevaciones que se perfilan como fondo del paisaje urbano.

La trama urbana se constituye mayoritariamente a partir del viario territorial -Carreteras San Nicolás del Puerto-La Puebla de los Infantes y Constantina-San Calixto-, que a nivel urbano se corresponden con el viario y espacios públicos del máximo rango -calles Albareda, Juan Carlos I, Nueva, Virgen de Belén, etc., y plazas de la Constitución y España-.

Sin embargo, este viario es insuficiente para conformar la trama urbana, en la medida que deja grandes superficies de suelo sin "registrar", -suelos situados en cada uno de los cuadrantes que delimitan los dos ejes viarios-, donde se constituyen interminables líneas traseras de la edificación. Es, por otra parte, una trama afectada por una cierta incapacidad para integrar satisfactoriamente los nuevos crecimientos que se disponen preferentemente a lo largo de las citadas carreteras.

Las calles son casi exclusivamente de tipo continuo en sus márgenes, con secciones transversales generalmente ajustadas, y alineaciones regularizadas cuando tienen su origen en viario territorial o variantes del mismo, e irregulares cuando se trata de calles y espacios públicos residuales, resultantes de la ocupación de suelos de la periferia.

Las plazas son el resultado en unos casos de la simple dilatación o cruce del viario, o bien, resultado de operaciones más expresas de reforma interior, a veces de gran envergadura, como es el caso de la plaza de España.

El parcelario está poco evolucionado como lo demuestra la presencia de numerosas parcelas que conservan rasgos de su primera formación -parcelas de doble frente conformando semimanzanas-, o incluso parcelas agrícolas.

La edificación corresponde mayoritariamente al tipo entremedianeras y en línea respecto a la calle, si bien, en los crecimientos más recientes se aprecian cantidades significativas de edificación aislada y alguna otra actuación singular como es el conjunto de vivienda pública situado en la carretera de La Puebla de los Infantes.

Respecto a las infraestructuras debe destacarse como aspecto más negativo el vertido sin depuración de la red de saneamiento al arroyo del Pueblo, y las deficiencias de trazado de la red, con numerosos puntos de vertidos.

1.4.2. Componente de Localización.

Los espacios centrales -plaza de la Constitución, calle Juan Carlos I y plaza de España-, acogen el terciario y los servicios urbanos más cualificados, alcanzando una adecuada correspondencia espacial entre centro urbano y centro de la estructura física.

El polo opuesto, la periferia, tiene una ocupación muy diversa, con el rasgo común, no tanto de la segregación de usos, sino de la ruptura tipomorfológica y de la escala menuda del núcleo tradicional: Equipamiento o servicios, terciario y residencial en el sector de la carretera de Constantina; vivienda pública en edificio plurifamiliar en el sector de la carretera de La Puebla de los Infantes; equipamiento, vivienda e industria-almacén en el sector de la Carretera de San Calixto; y vivienda unifamiliar aislada en la calle Rodríguez de la Fuente, del sector de la carretera de San Nicolás del Puerto.

El terciario se localiza preferentemente, además de en los espacios centrales, en el arranque y final de la calle Nueva, si bien con menor intensidad que en aquellos.

El equipamiento comunitario y los servicios urbanos se localizan en los espacios centrales los elementos más representativos -Ayuntamiento e Iglesia-, las grandes piezas en la periferia, carretera de Constantina preferentemente, -Colegio, instalaciones deportivas, terrenos de feria, casa cuartel de la Guardia Civil, futuro Hogar del Pensionista-, y el resto, en las áreas intermedias.

La escasa industria y almacenes localizan las piezas de mayor entidad -en muchos casos en desuso-, en la periferia, y las de menor tamaño, insertas en el núcleo urbano coexistiendo con la vivienda.

Respecto a la vivienda, por último, que constituye el sustrato en el que se localizan las restantes actividades, no se aprecian pautas de localización significativas, salvo una cierta correspondencia entre centralidad y nivel de la residencia.

1.4.3. Componente de Uso.

1.4.3.1. Vivienda.

En el período 1981-1991, se ha producido un aumento del parque de viviendas ocupadas principales de 18 uds. -3,15%- a pesar de que la población se ha reducido en 133 hab. -6,60%-. Ello ha supuesto una reducción del tamaño medio del núcleo familiar - población/viv.principales-, desde 3,55 hab./viv. en 1981 a 3,11 hab./viv. en 1991, valores ambos muy inferiores a las medias provinciales -3,96 en 1981 y 3,69 en 1991-.

La vivienda ocupada secundaria ha aumentado en 30 uds., situándose en el 16,80% del total del parque de viviendas de Las Navas, una cifra muy elevada si se compara con el 6,63% que representa la vivienda secundaria respecto al total del parque de viviendas, a nivel provincial.

Junto a las anteriores cifras de incremento del parque de vivienda ocupada - principal y secundaria-, la vivienda desocupada ha aumentado así mismo en 27 uds., situándose en el 18,13% del parque total de viviendas, cifra muy superior al 12,97% que alcanza a nivel provincial.

El total del parque de viviendas ha aumentado en el período analizado en 75 uds. -9,10%-, en contraste con el aumento de la vivienda desocupada, lo que traduce una fuerte rigidez del mercado inmobiliario de la vivienda usada y una clara orientación de la demanda hacia la vivienda nueva.

EVOLUCIÓN DEL PARQUE DE VIVIENDAS 1981-1991					
Nº VIVIENDAS	1981	1991	DIF. Abs.	DIF. %	
PRINCIPALES	567	585	18		3,15
SECUNDARIAS	121	151	30		24,79
DESOCUPADAS	136	163	27		19,85
TOTAL	824	889	75		9,10

1.4.3.2. Equipamiento Social y Espacios Libres.

a) Centros Docentes.

Con una superficie de parcela de 8.000 m²., alcanza un estándar de 10 m²/viv. si se refiere al total del parque de viviendas, y 13,68 m²/viv., si se excluyen la vivienda secundaria y la desocupada, frente a un estándar de 10 m²/viv. establecido en el Reglamento de Planeamiento para los nuevos suelos, se considera suficientemente dotado.

b) Deportivo.

Con una superficie de 14.700 m². y un estándar de 16,54 m²/viv. referido al parque total de viviendas, frente a los 6 m²/viv. exigidos por el Reglamento de Planeamiento, se considera sobradamente cubierto.

c) Social.

Con unas superficies construidas de 600 m². el Consultorio, 200 m². el Hogar del Pensionista y 250 m². la Guardería, frente a los 3.556 m²., en conjunto, que establece el Reglamento de Planeamiento, se considera insuficientemente cubierto.

d) Espacios libres.

Las áreas de juego y recreo de niños se consideran cubiertas con las plazas y espacios peatonales existentes.

Las dotaciones de parques y jardines, inexistente en sentido estricto, de las que se requerirían unas superficies de 9.405 m². y 13.335 respectivamente, se vienen supliendo parcialmente con los terrenos de feria -7.100 m²-, y sobre todo con las instalaciones deportivas. En cualquier caso, las dotaciones de parques y jardines actuales son insuficientes.

1.4.3.3. Espacio Industrial.

El espacio industrial, que no llega a especializar ningún área en particular, tiene limitada entidad en consonancia con la base eminentemente agraria del municipio.

De las piezas industriales de mayor tamaño, las de las carreteras de La Puebla de los Infantes y San Calixto están sin uso. Sólo las de la carretera de Constantina -fábrica de aceite y almacén de materiales construcción- están en uso.

La reserva de nuevo suelo industrial sólo estaría justificada en base a la ordenación de un suelo específicamente industrial que pudiera ofrecer mejores condiciones urbanísticas que los actuales.

1.4.3.4. Espacio Terciario.

El terciario no demanda un espacio morfológico y locacionalmente distinto del residencial, con el que coexiste sin ningún tipo de conflicto, por lo que no es precisa, en el caso de Las Navas una consideración diferenciada del mismo.

2. ORDENACION.

2.1. ACTUACIONES SOBRE LA TRAMA URBANA.

2.1.1. Estructura General.

A nivel de estructura general se propone un arco viario perimetral por el Oeste del núcleo urbano, enlazando las carreteras de San Nicolás del Puerto, Constantina y La Puebla de los Infantes.

Se trata de una actuación de gran envergadura, pero necesaria para la mejora de las travesías urbanas y para la puesta en uso de paquetes de suelo colindantes al núcleo urbano pero de difícil accesibilidad, por la constitución de extensas barreras de edificación.

Asociado al arco viario se propone un nuevo colector que se configura como el elemento de mayor rango de la red de saneamiento, y la canalización del arroyo del Pueblo en su cruce con la carretera de Constantina.

2.1.2. Sector de la carretera de Constantina.

El nuevo arco viario refuerza la centralidad de la carretera de Constantina, mejora su conectividad con el conjunto de la trama y con el restante viario territorial que incide en el núcleo urbano.

Sobre la margen derecha se propone una actuación de extensión residencial con tipología unifamiliar aislada sobre parcelas de buen tamaño, y clasificación de apto para urbanizar, a partir de un convenio suscrito por el Ayuntamiento para la gestión de un suelo con destino a un Hogar de Ancianos.

Sobre la margen izquierda se propone la calificación como Deportivo y Espacios Libres del terreno comprendido entre las actuales instalaciones deportivas y el hostel y vivienda existentes. Más hacia el interior se propone la ordenación de las márgenes del arroyo del Pueblo con la ubicación de espacios libres y una pieza de equipamiento. La nueva zona deportiva viene a dar respuesta a la demanda por parte del Ayuntamiento de un segundo campo de fútbol para entrenamiento. La nueva zona verde se constituye como espacio de recepción del conjunto formado por las instalaciones deportivas o el nuevo Hogar de Ancianos, e incluso el Hostel.

2.1.3. Sector del Arroyo del Pueblo.

Se propone el uso residencial, con clasificación de urbano, para los terrenos delimitados por el arco viario perimetral y las traseras de la edificación, en el tramo del mismo comprendido entre las carreteras de Constantina y La Puebla de los Infantes.

La actuación tiene por objeto la constitución de una nueva fachada del núcleo urbano hacia el exterior y la mejora de la conectividad entre el arco viario perimetral y el viario existente --calles Castillo, Tetuán y Virgen de Belén--, mediante operaciones de urbanización de caminos existentes y operaciones puntuales de reforma interior.

2.1.4. Sector de la Feria.

La localización de suelo industrial en este sector asocia la ordenación de un nuevo vial con forma de pequeño arco desde la calle José M^a Pemán a la calle Pilar, sobre el que se disponen los nuevos suelos industriales.

Se propone además en este sector la mejora del trazado de la calle José M^a Pemán, y de la comprendida entre ésta y la calle Pilar, donde se afecta además a un edificio existente destinado a bar, así como la ampliación de los terrenos de Feria hacia la calle José M^a Pemán, y la ordenación de un nuevo vial como infraestructura de apoyo a la Feria.

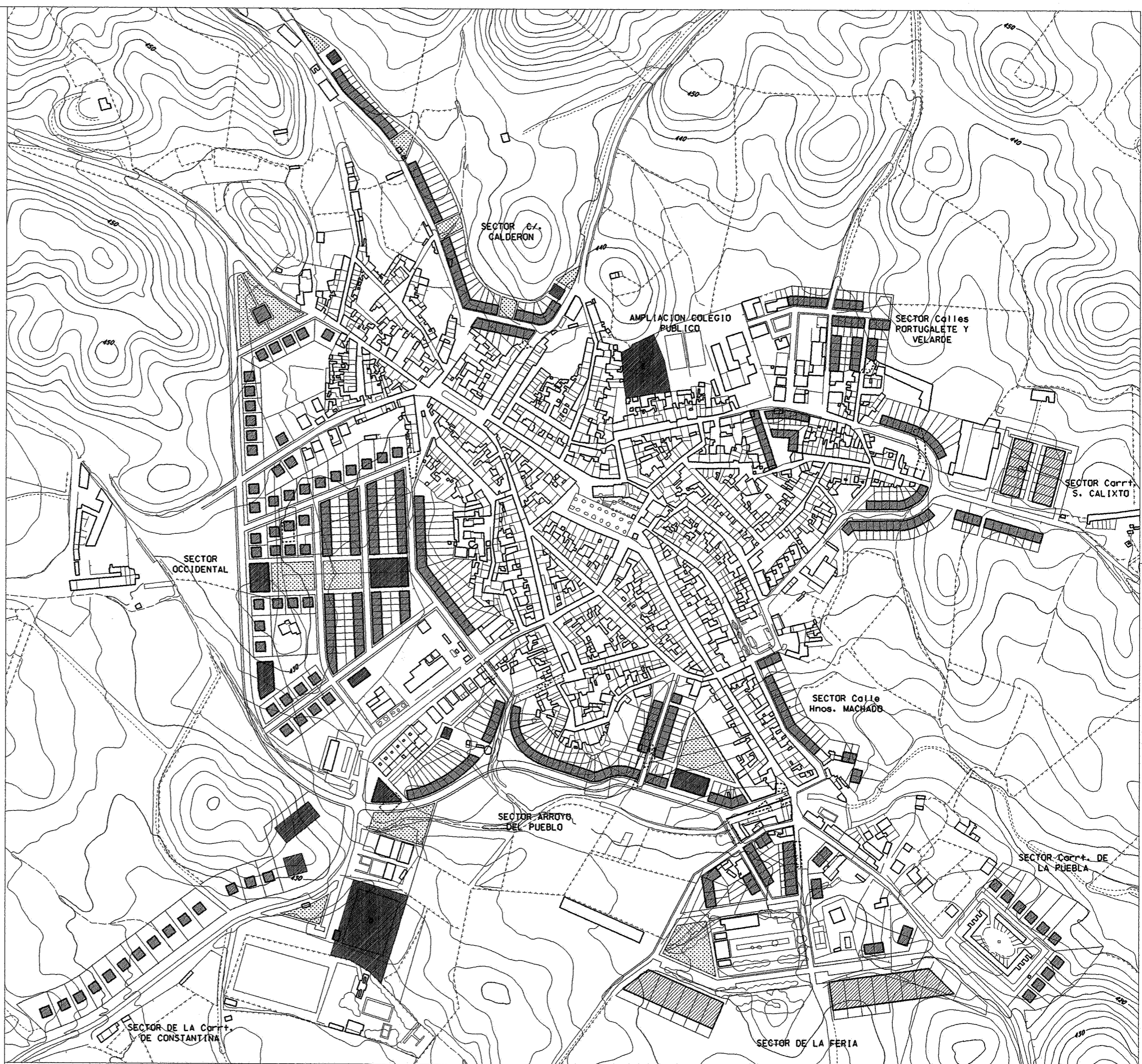
2.1.5. Sector de la margen izquierda de la carretera de La Puebla.

Frente a los procesos espontáneos de ocupación de los suelos exteriores al vial que circunda el conjunto de vivienda pública, se propone la ordenación de los mismos con destino residencial y tipología unifamiliar aislada, clasificándolos como urbanos y sometiénolos a una actuación de ordenación parcelaria unitaria y urbanización complementaria de la existente.

2.1.6. Sector de la margen exterior de la calle Hermanos Machado.

Se propone en este sector la incorporación como suelo urbano y uso residencial de los terrenos de la margen exterior de la calle Hermanos Machado.

2.1.7. Sector de la carretera de San Calixto.



NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE LAS NAVAS DE LA CONCEPCION
 AYUNTAMIENTO DE LAS NAVAS DE LA CONCEPCION DIPUTACION DE SEVILLA
 ORDENACION DETALLADA
 ARG. RED. : FELIX SANCHEZ LANCHA DEL IN. : A. MARTIN SEVILLA MARZO 1.997 E. 114.000

Se propone la ordenación de un pequeño arco viario desde la calle San Calixto a la calle Velarde, cruzando la carretera de San Calixto, con el fin de mejorar la accesibilidad del sector y posibilitar la construcción del frente del núcleo urbano hacia el exterior. El uso propuesto es el residencial con tipología entremedianeras, y la clasificación, la de suelo urbano.

2.1.8. Sector de las calles Portugalete y Velarde.

Se pretende esta actuación mejorar la configuración del viario, dando continuidad a la calle Portugalete --actualmente en fondo de saco-- hacia Velarde. Al mismo tiempo, se ordena la margen derecha de la calle Velarde hasta el límite de la urbanización/parcelación existente en la margen opuesta.

2.1.9. Ampliación de Colegio Público.

Se propone la calificación como escolar de una parcela colindante al Colegio Público para ampliación de sus instalaciones complementarias.

2.1.10. Sector de la calle Calderón.

Se propone en este sector la comunicación de la calle Calderón con García Lorca mediante una nueva calle, y la incorporación como suelos aptos para urbanizar con destino a vivienda, de un franja de terreno de la margen exterior de estos viales.

2.1.11. Sector Occidental.

Se propone la incorporación como suelos aptos para urbanizar con destino a vivienda de los suelos delimitados entre el arco viario perimetral y las traseras de la edificación, en el tramo comprendido entre la carretera de San Nicolás del Puerto y Constantina, dando respuesta así a una iniciativa privada de promoción de suelo aprobada por el Ayuntamiento.

2.2. PROGRAMA DE SUELO.

La superficie de nuevo suelo ordenado en las Normas, asciende a 23,58 has., de las cuales, 10,77 has. corresponden a suelo urbano y 12,81 has. a suelo apto para urbanizar. Por otra parte, del nuevo suelo ordenado clasificado como urbano, 1,26 has.

corresponden a suelos que ya estaban clasificados como urbanos en la D.S.U. vigente y las 9,51 has. restantes corresponden a ampliación de suelo urbano.

Si comparamos estas cifras con la de la superficie de suelo urbano clasificado en la D.S.U. vigente 27,18 has., puede parecer en principio alto, pero debe tenerse en cuenta, que una parte significativa de las mismas --5,46 has.-- corresponden a suelos consolidados con usos urbanos: sector de la feria --2,25 has.--; suelos industriales --1,94 has.-- o suelos destinados a equipamiento general --1,27 has.--.

2.2.1. Residencial.

La capacidad residencial de los nuevos suelos residenciales asciende a 457 viviendas, de las cuales, 156 corresponden a los suelos urbanos, incluidos determinados suelos que ya estaban clasificados en la D.S.U. vigente con anterioridad a estas Normas, y 301 a los suelos aptos para urbanizar. Esta cifra de nuevas viviendas equivale al 51,4% del parque residencial existente -889 viviendas-.

2.2.2. Equipamientos Sociales y Espacios Libres.

El programa de suelo con destino a equipamientos sociales y espacios libres previsto, excluido los pertenecientes a los sistemas locales en suelos aptos para urbanizar, es el siguiente:

a) Equipamientos Sociales.

AURI.3	890 m2.
AUEC-1	2.400 m2.
AUEC-EL-1	<u>5.100 m2.</u>
	8.390 m2.

b) Espacios libres.

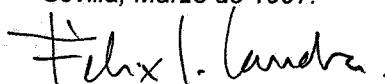
AURI-3	1.600 m2.
AURI-6	2.100 m2.
AUEC-EL-1	<u>900 m2.</u>
	4.600 m2.

Si referimos estas superficies a la capacidad residencial de los nuevos suelos residenciales urbanos -156 viviendas-, resultan unos estándares de 53,78 m2/viv. para los equipamientos sociales y 29,49 m2/viv. para los espacios libres, cifras que se consideran muy aceptables.

2.2.3. Industrial.

La superficie de suelo neto reservado para uso industrial es la de 8.800 m². Puede considerarse una superficie ajustada si se compara con alguna de las piezas industriales existente como la fábrica de aceite que por sí sola mide 5.400 m²., pero realista si consideramos el elevado número de instalaciones industriales sin uso.

Sevilla, Marzo de 1997.



Félix Sánchez Lancha, Arquitecto