

FASE III

DOCUMENTO DE AVANCE Y
DOCUMENTO INICIAL
ESTRATÉGICO

DOCUMENTO DE AVANCE

C. MEMORIA DE DIAGNÓSTICO



AYUNTAMIENTO DE EL RONQUILLO
ENTRADA
25/01/2026 13:58
195

buró 4
Arquitectos, S.L.P.
Equipo redactor

Código Seguro de Verificación	IV7QG7B5BLXOYSZ6ZUUWFY2TFY	Fecha	25/01/2026 13:57:47
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	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QG7B5BLXOYSZ6ZUUWFY2TFY	Página	1/15



Contratación
de servicios de redacción del
PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL
del Ayuntamiento de El Ronquillo

Expediente P4108300G-2023/000091-PEA

FASE III
**DOCUMENTO DE AVANCE
Y DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO**
FECHA DE EDICIÓN: ENERO 2026

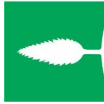
28613680R
RAMON DE
LOS
SANTOS
CUEVAS
(R:
B91588426)

Firmado digitalmente
por 28613680R RAMON DE
LOS SANTOS CUEVAS
(R: B91588426)
DN: cn=28613680R
RAMON DE LOS SANTOS
CUEVAS (R: B91588426)
gn=RAMON DE LOS
SANTOS c=ES o=BURO 4
ARQUITECTOS SLP
Motivo: Soy el autor de este
documento
Ubicaci: n:
Fecha: 2026-01-25
13:40+01:00

DIRECCIÓN DE
EQUIPO URBANÍSTICO

PBOM DE EL RONQUILLO

PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL
FASE III - DOCUMENTO DE AVANCE Y DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO



P B O M
EL RONQUILLO



Ayuntamiento
de El Ronquillo
Promotor
Diputación
Provincial
de Sevilla
Organismo financiador



Buró 4
Arquitectos, S.L.P.
Equipo redactor

AYUNTAMIENTO DE EL RONQUILLO
ENTRADA
25/01/2026 13:58
195

PÁG 2

Código Seguro de Verificación	IV7QG7B5BLXOYSZ6ZUUWIFY2TFY	Fecha	25/01/2026 13:57:47
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	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QG7B5BLXOYSZ6ZUUWIFY2TFY	Página	2/15



EQUIPO

El presente documento de **DOCUMENTO DE AVANCE - C. MEMORIA DE DIAGNÓSTICO** para el **PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL de EL RONQUILLO** se redacta por encargo del Excmo. Ayuntamiento de El Ronquillo a BURÓ 4 ARQUITECTOS, S.L.P., adjudicado mediante el concurso público celebrado para ello. (expediente 3963/2022).

El equipo asignado por **BURÓ 4 ARQUITECTOS, S.L.P.** para la elaboración del documento es el siguiente:

DIRECCIÓN DE EQUIPO URBANÍSTICO

Ramón Cuevas Rebollo. Arquitecto urbanista
Jorge Ferral Sevilla. Arquitecto urbanista

COORDINACIÓN Y REDACCIÓN

Isabel Jiménez López. Arquitecta urbanista
Javier López Ruiz. Arquitecto urbanista

DIRECCIÓN DE EQUIPO AMBIENTAL

Miguel Martín Pérez, Geógrafo especialista en MA, OT y GIS

JEFES DE EQUIPO

Jesús Díaz Gómez, Arquitecto. Infraestructuras
Ismael Ferral Sevilla, Arquitecto. Proyectos
Antonio Alonso Campaña, Arquitecto
Rosario Rodríguez Cazorla, Arquitecta
María Valdivieso Navarro, LADE Economía

EQUIPO TÉCNICO

Lidia Berdonces Machío, Arquitecta
Alicia Gómez del Castillo, Arquitecta
Carlos Díaz Rebollo, Arquitecto
Alicia Millán Tudela, Arquitecta
Alejandro Barbadillo Gálvez, Arquitecto
Luis Miguel Casal Mesa, Arquitecto
Urbano Jimenez Guerrero, Arquitecto
Isabel González Lagos, Arquitecta
Pablo Rodríguez Zambrana, Arquitecto
Estefania Simionato Broggini, Arquitecta
Carlos Sánchez Sanabria, Arquitecto
Verónica Rodríguez Vergara, Arquitecta
Olga Muñoz López, Arquitecta
Sara Berrocal Ríos, Arquitecta
Paloma Páez Grund, E. Arquitectura
María Gómez Fernández, E. Arquitectura
Juan José Castro Pérez, Arquitecto

EQUIPO MEDIOAMBIENTAL

Juan Morilla Guzmán, Geógrafo
Clara Ortega Rodríguez. Geógrafa O.T.

EQUIPO JURÍDICO

Lylhiam Maanan Lahsen, Abogada Urbanista
Rodrigo Caballero Veganzones, Asesor Jurídico

EQUIPO ADMINISTRATIVO

Luis F. Valdivieso Luis, Administración
Teresa Marín González, Contabilidad

REFERENTES MUNICIPALES

POLÍTICOS

Dña. Ana Vizcaino Navarro
Alcaldesa – presidenta

Dña. Mirian Castilla Rodríguez
Primera teniente de alcalde

TÉCNICOS MUNICIPALES

D. José M^a Carranza Dorado
Arquitecto

D. Francisco Javier Iglesias Terrón
Secretario Interventor

D. Sergio López
Técnico de hacienda y Catastro



Código Seguro de Verificación	IV7QG7B5BLXOYSZ6ZUUWFY2TFY	Fecha	25/01/2026 13:57:47
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	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QG7B5BLXOYSZ6ZUUWFY2TFY	Página	3/15



C. MEMORIA DE DIAGNÓSTICO

ÍNDICE

C.1.	MEMORIA DE DIAGNÓSTICO.....	5
C.1.1.	UN PLAN GENERAL AMBICIOSO: PROYECCIONES IRREALISTAS Y DIFICULTADES DE GESTIÓN	6
C.1.2.	EL FENÓMENO DE LA DESPOBLACIÓN DEL CASCO URBANO	7
C.1.3.	CONEXIÓN CON LOS LAGOS DEL SERRANO (GUILLENA).....	8
C.1.4.	DESCONEXIÓN DE LA ZONA NORTE DEL NÚCLEO CON EL RESTO DEL SUELO URBANO.....	9
C.1.5.	LA MEJORA EN LA TRAMA URBANA EXISTENTE	10
C.1.6.	LA FALTA DE NUDO COMPLETO CON LA A-66 COMO CONEXIÓN DIRECTA DEL MUNICIPIO CON EL RESTO DE ENTORNO	11
C.1.7.	LA EXISTENCIA DE ÁMBITOS DE ESPECIAL DE PROTECCIÓN. SU PUESTA EN VALOR Y PRESERVACIÓN	12
C.1.8.	CEMENTERIO. AMPLIACIÓN O NUEVA IMPLANTACIÓN.....	13
C.1.9.	PARCELARIO RÚSTICO – UNIDAD MÍNIMA.....	14
C.1.10.	VIABILIDAD DE ACTIVIDADES EN EL RÚSTICO.....	15



Código Seguro de Verificación	IV7QG7B5BLXOYSZ6ZUUWFY2TFY	Fecha	25/01/2026 13:57:47
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	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QG7B5BLXOYSZ6ZUUWFY2TFY	Página	4/15



C.1. MEMORIA DE DIAGNÓSTICO

La fase de información y participación ciudadana ha permitido recoger una amplia gama de perspectivas, necesidades y expectativas que configuran una visión más completa y compartida del municipio. Este proceso ha aportado datos fundamentales para realizar un diagnóstico final que sirva de base para la elaboración de propuestas de ordenación en el futuro instrumento urbanístico.

El diagnóstico se estructura en torno a una serie de aspectos clave que reflejan las principales dinámicas y desafíos del territorio, así como las oportunidades identificadas para su desarrollo sostenible. Estos puntos críticos abarcan desde la gestión del planeamiento y las dificultades de conexión hasta la revitalización del casco urbano y la conservación de áreas de especial protección. Este análisis tiene como objetivo ofrecer una visión integrada que guíe hacia un modelo urbano más equilibrado, inclusivo y resiliente.

- UN PLAN GENERAL AMBICIOSO: PROYECCIONES IRRREALISTAS Y DIFICULTADES DE GESTIÓN
- EL FENÓMENO DE LA DESPOBLACIÓN DEL CASCO URBANO
- CONEXIÓN CON LOS LAGOS DEL SERRANO- GUILLENA
- DESCONEXIÓN DE LA ZONA NORTE DEL NÚCLEO CON EL RESTO DEL SUELO URBANO
- LA MEJORA EN LA TRAMA URBANA EXISTENTE
- LA FALTA DE NUDO COMPLETO CON LA A-66 COMO CONEXIÓN DIRECTA DEL MUNICIPIO CON EL RESTO DE ENTORNO.
- LA EXISTENCIA DE ÁMBITOS DE ESPECIAL DE PROTECCIÓN. SU PUESTA EN VALOR Y PRESERVACIÓN
- CEMENTERIO. AMPLIACIÓN O NUEVA IMPLANTACIÓN
- PARCELARIO RÚSTICO – UNIDAD MÍNIMA. VIABILIDAD DE ACTIVIDADES EN EL RÚSTICO



Código Seguro de Verificación	IV7QG7B5BLXOYSZ6ZUUWIFY2TFY	Fecha	25/01/2026 13:57:47
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	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QG7B5BLXOYSZ6ZUUWIFY2TFY	Página	5/15



C1.1. UN PLAN GENERAL AMBICIOSO: PROYECCIONES IRREALISTAS Y DIFICULTADES DE GESTIÓN

El Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de El Ronquillo, a pesar de ser una normativa relativamente reciente, refleja los ecos de un contexto económico y social que ya no corresponde a la realidad actual. Concebido a comienzos del siglo XXI, donde se dio un periodo de optimismo económico, el plan proyectaba un crecimiento desproporcionado, basado en estimaciones que, con el tiempo, han demostrado ser excesivamente ambiciosas y desconectadas de las dinámicas demográficas y económicas reales del municipio.

Proyección desproporcionada e irrealista

Uno de los aspectos más evidentes del plan es su sobreestimación del crecimiento poblacional y urbanístico. Se plantearon propuestas que implicaban una expansión significativa del suelo urbano y urbanizable, con la expectativa de atraer un volumen de población y actividad económica que no se ha materializado. Este sobredimensionamiento, lejos de potenciar el desarrollo, ha generado retos en su implementación, al dificultar la justificación de ciertas inversiones y paralizar el desarrollo de amplios sectores urbanísticos.

La proyección de nuevos desarrollos residenciales e industriales supera ampliamente las necesidades reales del municipio, que ha mantenido una población estable o incluso decreciente en los últimos años. Estos datos contrastan con las previsiones iniciales y cuestionan la viabilidad de los objetivos planteados.

Problemas de gestión y ejecución

La implementación del PGOU también ha enfrentado barreras significativas relacionadas con la gestión de los ámbitos propuestos. Muchas de las áreas de desarrollo no han contado con la planificación detallada y los recursos necesarios para su ejecución. Esto ha generado una desconexión entre las intenciones del plan y su puesta en marcha práctica.

La burocracia y la falta de coordinación entre las instituciones han añadido complejidad al proceso, provocando retrasos en los plazos inicialmente previstos. Además, la ausencia de herramientas de gestión adecuadas ha dejado algunos ámbitos estratégicos en un estado de indefinición, dificultando el cumplimiento de los objetivos del PGOU.

Limitaciones en la financiación de elementos estructurales

Otro de los factores clave ha sido la insuficiencia de recursos económicos para financiar los elementos estructurales contemplados en el plan. Infraestructuras esenciales, como redes de comunicación o incluso de infraestructuras de suministros no han podido ser desarrolladas al ritmo necesario. La falta de previsión financiera y los cambios en las prioridades de inversión han puesto en evidencia las debilidades de un enfoque que no consideró escenarios más conservadores o adversos.

El desajuste financiero ha afectado especialmente a los proyectos más ambiciosos, relegándolos a un segundo plano o paralizando los indefinidamente. Esto ha contribuido a perpetuar una percepción de inmovilidad en el desarrollo local, alejando posibles inversores y generando frustración en la comunidad.

Impacto y reflexiones

El resultado de estas problemáticas es un plan que, en su forma actual, se percibe como inadecuado para responder a las necesidades reales de El Ronquillo. El exceso de optimismo inicial ha derivado en un urbanismo estático y poco operativo, con consecuencias negativas para el desarrollo socioeconómico del municipio.

Sin embargo, esta situación también ofrece una oportunidad para reflexionar sobre la importancia de una planificación más adaptativa y realista. Ajustar las expectativas del PGOU, priorizar ámbitos estratégicos y buscar financiación externa, como fondos europeos o colaboraciones público-privadas, podrían ser estrategias efectivas para reorientar el plan hacia un modelo de desarrollo sostenible y viable.

En este sentido, el reto no es solo corregir los errores del pasado, sino también construir un marco de planificación flexible, que permita al municipio adaptarse a las circunstancias cambiantes y aprovechar las oportunidades futuras. Solo así El Ronquillo podrá transformar sus limitaciones en un modelo ejemplar de planificación urbana adaptada a la realidad.



Código Seguro de Verificación	IV7QG7B5BLXOYSZ6ZUWUFY2TFY	Fecha	25/01/2026 13:57:47
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	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QG7B5BLXOYSZ6ZUWUFY2TFY	Página	6/15



C1.2. EL FENÓMENO DE LA DESPOBLACIÓN DEL CASCO URBANO

Se observa una tendencia marcada en la población a abandonar el casco urbano original – la trama histórica tradicional- para establecerse en nuevas zonas de urbanizaciones ubicadas en las periferias o en zonas de expansión urbana. Este proceso, influenciado por factores económicos, sociales y culturales, ha desencadenado impactos relevantes en la estructura urbana y la funcionalidad del núcleo histórico, el cual enfrenta un fenómeno de despoblación acompañado, en muchos casos, de un deterioro progresivo del patrimonio edificado y de la vitalidad económica y social del área central.

Factores que impulsan la migración hacia las nuevas urbanizaciones

La preferencia por vivir en urbanizaciones modernas frente a ámbitos tradicionales suele estar vinculada a la percepción de mayor comodidad y calidad de vida. Estas áreas, generalmente diseñadas con criterios más contemporáneos, ofrecen viviendas más amplias, con mejores infraestructuras y servicios adaptados a las necesidades actuales, como espacios verdes, estacionamientos amplios y conexiones viales eficientes.

Otro factor importante es el precio del suelo. En ocasiones, resulta más económico construir en zonas de expansión que invertir en la rehabilitación de viviendas antiguas, que a menudo requieren costosas reformas para cumplir con los estándares modernos de habitabilidad. Además, en el contexto de El Ronquillo –cuestión no exclusiva del municipio- las políticas urbanísticas local favorece el desarrollo de estas urbanizaciones, han contribuido a acentuar esta tendencia.

Por último, existe un cambio en las preferencias de las familias jóvenes, que buscan alejarse de los cascos urbanos densos y optan por espacios más abiertos y funcionales, alejados de las calles estrechas y edificaciones envejecidas que caracterizan los núcleos históricos.

Consecuencias para el casco urbano

El abandono progresivo del casco urbano tradicional en favor de desarrollos periféricos genera profundas implicaciones para la sostenibilidad territorial, la conservación del patrimonio arquitectónico y la identidad cultural del municipio. Este fenómeno, cada vez más común en contextos urbanos y rurales, repercute negativamente en la estructura social, económica y ambiental, planteando retos significativos desde el punto de vista urbanístico.

En primer lugar, el fenómeno de **despoblación progresiva** afecta directamente la vitalidad del casco histórico. La migración de los habitantes hacia urbanizaciones periféricas provoca una pérdida de densidad poblacional que debilita la actividad social y económica del núcleo central. Como consecuencia, los comercios locales cierran, los servicios públicos disminuyen en cantidad y calidad, y el espacio urbano experimenta un estancamiento funcional, erosionando su rol como epicentro del municipio.

A esto se suma el **deterioro y ruina del patrimonio edificado**, una consecuencia inevitable del abandono residencial y la falta de inversión en el mantenimiento de las viviendas. Muchas de estas edificaciones, con valores arquitectónicos históricos relevantes, se encuentran en avanzado estado de degradación, contribuyendo al deterioro de la imagen urbana y generando problemas de seguridad estructural. Este proceso también incrementa los costos de rehabilitación y reduce las posibilidades de reactivación del casco urbano en el futuro.

Por otra parte, la **pérdida de identidad cultural** vinculada al casco urbano es una consecuencia inmaterial pero igualmente significativa. Este espacio constituye no solo un ámbito físico, sino también un reservorio de la memoria colectiva y de la esencia histórica del municipio. Su abandono implica la fragmentación de esta memoria y el debilitamiento de los vínculos culturales que otorgan identidad al territorio.

Desde una perspectiva ambiental y territorial, el abandono del casco urbano y el desplazamiento hacia las urbanizaciones periféricas generan un **impacto ambiental considerable**. La expansión del consumo de suelo, la fragmentación del territorio y el aumento de los costos asociados al desarrollo y



mantenimiento de infraestructuras en estas zonas (como redes de transporte, agua potable y saneamiento) no solo resultan insostenibles, sino que además perpetúan un modelo de ocupación disperso y costoso. Este modelo contrasta con la eficiencia del uso del suelo y los recursos que ofrece el casco histórico.

En síntesis, el abandono del casco urbano tradicional no solo representa una pérdida tangible en términos de patrimonio edificado, sino también una fragmentación de la cohesión territorial y cultural del municipio. Para contrarrestar estos efectos, es crucial la implementación de políticas de regeneración urbana orientadas a reactivar la habitabilidad, proteger el patrimonio y fomentar un modelo de desarrollo sostenible que priorice la recuperación del núcleo central como epicentro funcional, social y cultural.

El fenómeno de la despoblación del casco urbano no es exclusivo de El Ronquillo, pero su impacto es particularmente agudo en municipios de pequeña escala. Enfrentar este desafío requiere un enfoque integrado que combine medidas de protección del patrimonio, revitalización económica y planificación urbana sostenible. Solo así será posible devolver la vitalidad a los cascos históricos y preservar su importancia como símbolos vivos de la identidad local.

Código Seguro de Verificación	IV7QG7B5BLXOYSZ6ZUUWFY2TFY	Fecha	25/01/2026 13:57:47
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	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QG7B5BLXOYSZ6ZUUWFY2TFY	Página	7/15

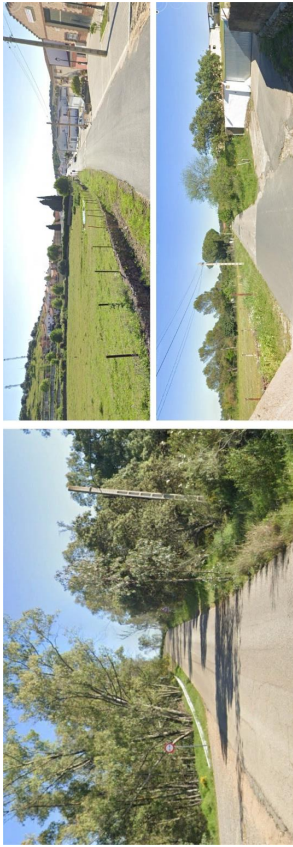


C1.3. CONEXIÓN CON LOS LAGOS DEL SERRANO (GUILLENA)

El núcleo urbano de El Ronquillo enfrenta un incremento significativo en el tráfico motorizado debido a su función como paso único y por tanto obligado hacia el área residencial de los Lagos del Serrano. Este fenómeno es especialmente pronunciado durante las temporadas estivales, cuando el atractivo turístico de la zona y la ocupación temporal de las viviendas generan un aumento exponencial del tránsito rodado.

El aumento del tráfico motorizado que atraviesa El Ronquillo ha generado diversas consecuencias que afectan tanto al entorno urbano como a la calidad de vida de sus habitantes. En primer lugar, la sobrecarga de las vías locales, diseñadas para soportar un tráfico menos intenso, provoca dificultades en la movilidad interna del municipio, incrementando los tiempos de desplazamiento y generando conflictos entre el tráfico local y el de paso. Además, este fenómeno contribuye al desgaste acelerado de las infraestructuras viales, lo que incrementa los costos de mantenimiento y pone en evidencia la falta de adecuación de las calles a la nueva demanda de tránsito. En términos de seguridad vial, el flujo vehicular elevado incrementa el riesgo de accidentes, especialmente en zonas con alta interacción entre peatones, ciclistas y vehículos. Por otro lado, el aumento de ruido y emisiones contaminantes afecta la calidad ambiental del municipio, comprometiéndola habitabilidad y la salud de sus residentes. Finalmente, este incremento del tránsito también tiene un impacto negativo sobre los valores patrimoniales y paisajísticos de El Ronquillo, amenazando su identidad y atractivo como núcleo urbano.

La única vía de acceso al área residencial de los Lagos del Serrano, situada en el término municipal de Guillella, se realiza desde el núcleo urbano de El Ronquillo, utilizando la vía pecuaria denominada **Cordel de Guillella**. Esta vía, a pesar de estar deslindada como bien de dominio público destinado al tránsito ganadero, cuenta desde casi los inicios del núcleo de "los lagos del Serrano" con una plataforma asfaltada, pero con un alto déficit de condiciones de seguridad, constituyendo un acceso directo para el tráfico rodado desde entonces.



Por otro lado, los datos demográficos del Instituto de Estadística de Andalucía indican una población residente de **76 personas** en los Lagos del Serrano. Sin embargo, los registros catastrales revelan la existencia de unas **400 edificaciones con carácter residencial**, lo que sugiere un importante aumento poblacional y de tráfico durante las épocas estivales debido al atractivo turístico de la zona.



Enfoque Comarcal

La problemática debe ser abordada desde una perspectiva comarcal, ya que su origen trasciende los límites del municipio y responde a dinámicas generadas por la actividad en el área residencial de los Lagos del Serrano, situada en un ámbito externo al término municipal. Este fenómeno impone una carga significativa sobre El Ronquillo sin que el municipio obtenga beneficios directos, mientras que la población local es la más afectada por los impactos negativos asociados, como la saturación del tránsito, el deterioro de las infraestructuras y la alteración de la calidad ambiental y social.

Una visión comarcal permite considerar soluciones integrales que tengan en cuenta la relación entre los diferentes territorios involucrados. Esto incluye la necesidad de coordinar políticas y recursos entre los municipios de la comarca para gestionar de forma eficiente el tráfico de paso, priorizar la preservación del entorno urbano de El Ronquillo, y garantizar una distribución equitativa de responsabilidades y beneficios. Desde esta óptica, resulta esencial implementar medidas de planificación que redistribuyan el flujo motorizado, como la mejora o habilitación de accesos alternativos hacia los Lagos del Serrano, la regulación del tráfico estacional, y el desarrollo de infraestructuras que mitiguen los impactos en el núcleo urbano.

Asimismo, la colaboración intermunicipal podría facilitar la gestión de fondos y proyectos que compensen a El Ronquillo por las externalidades negativas que soporta en exclusividad, promoviendo un desarrollo territorial más equilibrado y sostenible.



Código Seguro de Verificación	IV7QG7B5BLXOYSZ6ZUWUFY2TFY	Fecha	25/01/2026 13:57:47
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	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QG7B5BLXOYSZ6ZUWUFY2TFY	Página	8/15



C.1.4. DESCONEXIÓN DE LA ZONA NORTE DEL NÚCLEO CON EL RESTO DEL SUELO URBANO

La zona norte del núcleo presenta una desconexión funcional y perceptual con el resto del tejido urbano, evidenciada por la limitada integración de los equipamientos deportivos situados en esta área. Actualmente, la conexión principal se establece mediante la carretera N-630, configurándose como un eje de tránsito predominantemente lineal que carece de una integración armónica con el entorno urbano inmediato.



Aunque la infraestructura existente incluye un carril bici y un acerado de calidad aceptable, estas soluciones no logran garantizar una accesibilidad efectiva y amable para los usuarios. La carencia de elementos urbanos complementarios, como zonas de sombra, mobiliario urbano y puntos de encuentro, resulta especialmente crítica durante las épocas estivales, donde las condiciones climáticas adversas dificultan el uso continuo y confortable de estos espacios.

Además, el diseño actual del recorrido, de aproximadamente 500 metros, actúa como una barrera psicológica y física, limitando la percepción de proximidad entre esta área y el núcleo principal. La ausencia de una trama urbana más diversa y adaptada, que contemple usos residenciales o mixtos, agrava esta desconexión, al no dotar al espacio de elementos que promuevan seguridad, vitalidad urbana e inclusividad.

Se identifica la necesidad de transformar este eje en un corredor urbano inclusivo, que facilite la movilidad activa (peatonal y ciclista) de forma segura y atractiva, integrando características urbanísticas que aporten cohesión al tejido urbano y refuercen su funcionalidad como enlace entre la zona norte y el resto del núcleo.

Para abordar la desconexión existente entre la zona norte y el resto del núcleo urbano, se debe atender a una serie de actuaciones integrales que permitan transformar el actual eje de conexión en un corredor urbano inclusivo y funcional. En primer lugar, se plantea la reconfiguración del eje mediante la incorporación de áreas de descanso con zonas de sombra, vegetación de bajo mantenimiento y mobiliario urbano que promuevan la interacción social y el confort, especialmente en condiciones climáticas adversas. Adicionalmente, se sugiere fortalecer la trama urbana mediante la incorporación de usos residenciales o mixtos en los márgenes del recorrido, favoreciendo la dinamización económica y social del entorno, así como la percepción de seguridad. Asimismo, resulta fundamental garantizar la accesibilidad universal mediante la creación de itinerarios peatonales continuos y adaptados a personas con movilidad reducida, complementados con elementos de señalización que refuercen la seguridad vial y la conexión visual. Finalmente, se recomienda mejorar la permeabilidad del tejido urbano mediante la generación de enlaces transversales que conecten este eje con áreas adyacentes, reduciendo la dependencia exclusiva de la carretera N-630 y fomentando una integración efectiva de la zona norte con el núcleo urbano en su conjunto. Estas medidas buscan no solo mitigar la

desconexión detectada, sino también potenciar una urbanización más inclusiva, cohesionada y resiliente.



Código Seguro de Verificación	IV7QG7B5BLXOYSZ6ZUUWFY2TFY	Fecha	25/01/2026 13:57:47
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	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QG7B5BLXOYSZ6ZUUWFY2TFY	Página	9/15



C.1.5. LA MEJORA EN LA TRAMA URBANA EXISTENTE

En el interior de la trama urbana existente, se identifican diversas bolsas de suelo o ámbitos que presentan una clara necesidad de mejora desde perspectivas urbanísticas, sociales y funcionales. Estas áreas, en su estado actual, limitan la cohesión, eficiencia y potencial desarrollo del tejido urbano circundante, requiriendo intervenciones específicas para alcanzar condiciones urbanísticas óptimas y alineadas con los objetivos generales de planificación.

Un caso particular que ejemplifica esta situación es el sector API-R2, definido en el plan vigente. Este sector enfrenta una problemática compleja de desarrollo y ejecución derivada de la atomización de la titularidad del suelo, donde la existencia de múltiples propietarios dificulta la coordinación necesaria para impulsar actuaciones conjuntas. Esta fragmentación se combina con la consolidación parcial de usos residenciales ya establecidos, los cuales, en ausencia de una planificación integral, generan una configuración urbana desarticulada y con aprovechamientos subóptimos.

Además, se observa una escasa motivación por parte de los propietarios para promover desarrollos urbanísticos desde la iniciativa particular. Esta falta de interés puede atribuirse a factores económicos, como la baja rentabilidad percibida de posibles actuaciones, o a circunstancias particulares que priorizan la conservación del estado actual. Como resultado, el sistema de gestión urbanística previsto, que parte de la iniciativa privada, no logra activar las dinámicas necesarias para transformar este ámbito.

La situación descrita subraya la necesidad de una intervención desde una perspectiva pública o concertada, que contemple herramientas urbanísticas y de gestión adaptadas a este contexto



En paralelo, dentro de la estructura urbana planificada, se identifican otro tipo de ámbitos que se vinculan con planeamientos incorporados, como los sectores API-1 y API-8, que, a pesar de su integración en la estrategia urbanística del municipio, no han logrado materializar su desarrollo conforme a lo previsto. Estas áreas han enfrentado bloqueos significativos debido a causas multifactoriales, entre las cuales destaca el impacto de la crisis inmobiliaria anterior, que frenó la inversión y desmotivó la activación de proyectos urbanísticos en estos sectores.

La inercia de este estancamiento ha generado un vacío en términos de urbanización efectiva, manteniendo estos sectores en un estado latente dentro del planeamiento, lo que limita tanto su funcionalidad como su integración en la trama urbana consolidada. No obstante, las actuales circunstancias socioeconómicas y del mercado inmobiliario presentan una oportunidad para reactivar estas áreas mediante estrategias de desarrollo adecuadas.

Desde el diagnóstico es esencial abordar estas áreas críticas con objeto de consolidar un modelo urbano cohesionado, eficiente y resiliente, promoviendo un desarrollo que equilibre los intereses particulares con los objetivos generales de la planificación. Así mismo es importante focalizar esfuerzos en la reactivación de ámbitos pendientes de finalización de desarrollo pues no solo representa una oportunidad para reducir la fragmentación territorial, sino también para generar nuevas dinámicas económicas y sociales que contribuyan al desarrollo sostenible y equilibrado del municipio.

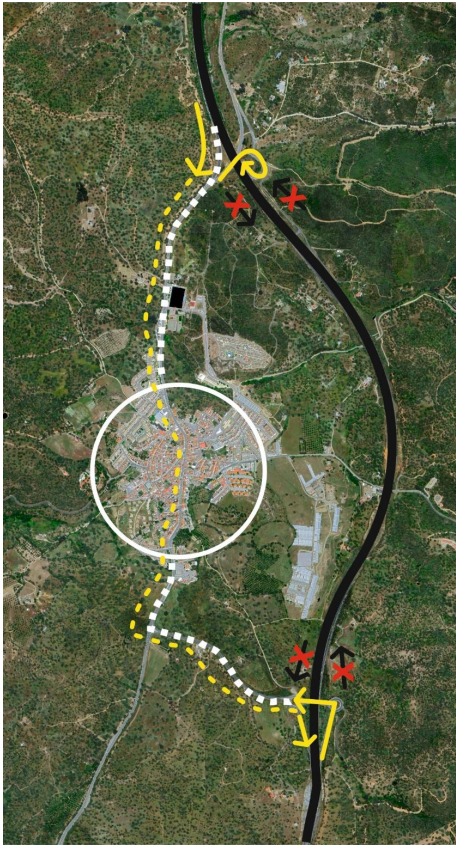


Código Seguro de Verificación	IV7QG7B5BLXOYSZ6ZUUWFY2TFY	Fecha	25/01/2026 13:57:47
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QG7B5BLXOYSZ6ZUUWFY2TFY	Página	10/15



C.1.6. LA FALTA DE NUDO COMPLETO CON LA A-66 COMO CONEXIÓN DIRECTA DEL MUNICIPIO CON EL RESTO DE ENTORNO.

Actualmente, el municipio presenta una carencia significativa en su conectividad debido a la ausencia de un nudo completo que permita un acceso eficiente y directo desde la autovía A-66 al núcleo urbano. Esta limitación repercute negativamente en la accesibilidad y funcionalidad del municipio, dificultando su integración con el entorno regional y reduciendo su competitividad frente a otros municipios que cuentan con mejores conexiones viales.



Aunque el equipo de gobierno municipal está impulsando los trabajos para materializar un nudo completo que conecte la autovía A-66 con el núcleo urbano, es importante señalar que la ejecución de esta infraestructura depende de la Administración Estatal, titular y competente en la gestión de la autovía. Esta situación exige un enfoque coordinado entre los diferentes niveles de gobierno para garantizar el éxito del proyecto.

Problemática de las conexiones existentes

Las actuales conexiones a la A-66, localizadas en los puntos kilométricos 768 (acceso desde el norte de la provincia) y 771 (acceso desde el sur), configuran un sistema dependiente de la N-630, que atraviesa el núcleo urbano como un paso obligatorio. Este diseño resulta ineficaz desde el punto de vista del transporte, incrementando el tránsito interno en el núcleo urbano y generando desventajas operativas frente a otros municipios que disponen de accesos más directos y funcionales a la autovía. La dependencia de la N-630 no solo limita el flujo eficiente de tráfico, sino que también incrementa los tiempos de desplazamiento, afecta la seguridad vial y crea un entorno menos atractivo para el desarrollo de actividades económicas.

Impacto en el desarrollo económico y urbano

La ausencia de un nudo completo que articule el municipio con la A-66 afecta directamente el desarrollo de sectores logísticos, industriales y comerciales. Esta deficiencia se traduce en un menor atractivo para la inversión y limita las oportunidades de crecimiento económico. La falta de infraestructura adecuada incide también en la capacidad del municipio para competir por proyectos estratégicos y frena el establecimiento de nuevas áreas de actividad económica. Otros municipios

colindantes que disponen de conexiones directas con la autovía han demostrado un mayor dinamismo en la captación de inversiones y en la expansión de su tejido industrial.



Código Seguro de Verificación	IV7QG7B5BLXOYSZ6ZUUWFY2TFY	Fecha	25/01/2026 13:57:47
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	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QG7B5BLXOYSZ6ZUUWFY2TFY	Página	11/15

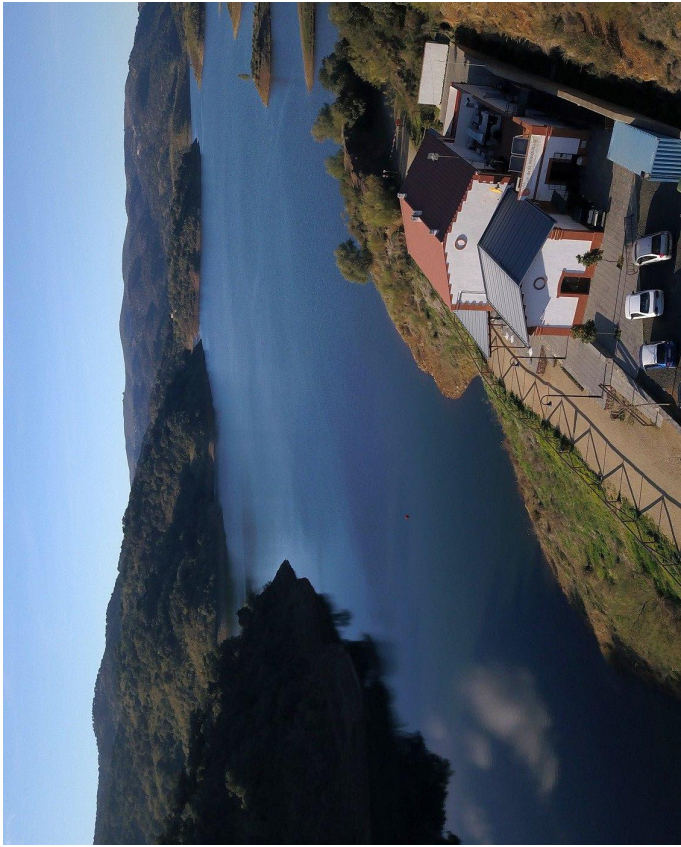


C.1.7. LA EXISTENCIA DE ÁMBITOS DE ESPECIAL DE PROTECCIÓN. SU PUESTA EN VALOR Y PRESERVACIÓN

El Ronquillo está situado en un entorno territorial privilegiado, caracterizado por una notable riqueza natural y una gran diversidad de ecosistemas protegidos.

El territorio del municipio colinda con zonas de alta relevancia ecológica y de especial protección. Este entorno posiciona a El Ronquillo como un territorio de gran valor ambiental, donde la biodiversidad y los servicios ecosistémicos constituyen activos fundamentales para el bienestar de la población y el desarrollo económico.

La existencia de estos ámbitos de especial protección conlleva importantes desafíos, como la necesidad de equilibrar la conservación de los valores naturales con el desarrollo socioeconómico del municipio. Al mismo tiempo, abre oportunidades para el fomento de actividades sostenibles como el ecoturismo, la educación ambiental y la promoción de productos locales ligados a la dehesa.



El Ronquillo debe abordar el reto de preservar el carácter rústico y natural de su paisaje frente a la presión por nuevos usos ordinarios del suelo. Este planteamiento no solo debe centrarse en los suelos estrictamente protegidos por las figuras ambientales ya establecidas, sino extenderse a una transición sostenible en las áreas circundantes, integrando criterios de conservación y puesta en valor de estos



espacios. La estrategia debe buscar una compatibilidad entre la preservación de los ecosistemas y el desarrollo de actividades económicas que permitan la prosperidad del municipio.

Compatibilidad entre conservación y desarrollo

Uno de los mayores desafíos es encontrar un equilibrio entre la protección del patrimonio natural y la necesidad de promover actividades económicas y sociales. Para ello, se deben implementar enfoques que armonicen ambas esferas:

- **Desarrollo de actividades sostenibles:** Fomentar el ecoturismo, la producción agroecológica y el aprovechamiento sostenible de los recursos forestales como ejes de desarrollo económico.
- **Integración de criterios ambientales en el urbanismo:** Diseñar modelos de ordenación territorial que respeten el carácter natural del paisaje y eviten la fragmentación de los ecosistemas.
- **Fomento del empleo verde:** Generar oportunidades de trabajo ligadas a actividades respetuosas con el medio ambiente, como la restauración de ecosistemas, el turismo rural y la agricultura regenerativa.

Estrategias de transición y puesta en valor

El planteamiento de transición para los espacios no protegidos debe incluir una serie de medidas orientadas a la puesta en valor del paisaje y su integración con las actividades del municipio:

- **Creación de corredores ecológicos:** Facilitar la conectividad entre los espacios protegidos mediante la recuperación y mantenimiento de áreas naturales en zonas de transición.
- **Diseño de zonas de amortiguación:** Establecer límites de usos del suelo que disminuyan la presión sobre los espacios protegidos y favorezcan una integración paulatina de actividades sostenibles.

Código Seguro de Verificación	IV7QG7B5BLXOYSZ6ZUUWFY2TFY	Fecha	25/01/2026 13:57:47
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	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QG7B5BLXOYSZ6ZUUWFY2TFY	Página	12/15



C1.8. CEMENTERIO. AMPLIACIÓN O NUEVA IMPLANTACIÓN

Dentro del análisis de las dotaciones y equipamientos del municipio de El Ronquillo, se detecta la necesidad de abordar la situación actual del cementerio municipal, tanto en términos de capacidad como de su adecuación a las condiciones urbanísticas, territoriales y normativas vigentes.

El cementerio actual, ubicado en la periferia del núcleo urbano tradicional, ha venido dando servicio adecuadamente durante décadas. No obstante, el crecimiento progresivo del municipio y la previsible evolución demográfica a medio y largo plazo hacen necesario estudiar su capacidad residual, así como las condiciones de ampliación o traslado a un nuevo emplazamiento.

Desde el punto de vista urbanístico, la planificación debe tener en cuenta varios aspectos clave:

1. Condición de equipamiento público funerario

El cementerio se enmarca como un sistema general de equipamiento público en la clasificación urbanística, y por tanto su localización debe adecuarse tanto a criterios funcionales como a principios de sostenibilidad, accesibilidad y mínimo impacto sobre el entorno urbano y natural.

2. Limitaciones físicas y ambientales del emplazamiento actual

La dotación actual presenta limitaciones para su ampliación, ya sea por la orografía del terreno, proximidad a suelos residenciales que lo hacen incompatibilidades con usos colindantes

Asimismo, deben considerarse las restricciones ambientales y de salubridad impuestas por la normativa sectorial (Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria de Andalucía, legislación sobre aguas subterráneas, distancias mínimas a núcleos de población, etc.), que pueden hacer inviable una ampliación en su actual ubicación.

3. Necesidad de reserva de suelo alternativo

Ante la imposibilidad o dificultad de ampliación del cementerio existente, se plantea la necesidad de identificar suelos alternativos que permitan acoger una nueva instalación funeraria, preferiblemente en forma de reserva de suelo dotacional público (equipamiento).

Esta búsqueda debe orientarse hacia:

- Suelos bien comunicados, principalmente de forma peatonal dada la demanda de un itinerario peatonal, pero con cierta separación del núcleo urbano.
- Ámbitos con accesibilidad rodada adecuada
- Parcelas que cumplan con los criterios de sostenibilidad, baja pendiente, mínima afección ambiental e integración paisajística.
- Terrenos de propiedad pública o con posibilidad de adquisición asequible.

4. Integración en la planificación urbanística futura

La futura propuesta de planeamiento deberá delimitar el ámbito del nuevo cementerio como sistema general de equipamiento funerario o al menos plantear el posible escenario con el objeto de tener base para un futuro desarrollo.

En base a ello establecer los accesos y conexiones viarias/peatonales oportunas.

Siempre asegurando el cumplimiento de la normativa sectorial aplicable en cuanto a distancias, protección sanitaria, hidrológica y ambiental.



Código Seguro de Verificación	IV7QG7B5BLXOYSZ6ZUUWFY2TFY	Fecha	25/01/2026 13:57:47
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	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QG7B5BLXOYSZ6ZUUWFY2TFY	Página	13/15



C.1.9. PARCELARIO RÚSTICO – UNIDAD MÍNIMA.

Según el art. 4.1.5 Parcelaciones, se establece

1. De acuerdo con los art.66 y 68 de la ley LOUA, en el suelo no urbanizable están prohibidas las parcelaciones urbanísticas. Tampoco podrán realizarse divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo, en contra de lo dispuesto en la legislación agraria y en este Plan General.

2. A estos efectos, a partir de la aprobación de este Plan General, se prohíben expresamente divisiones por debajo de la establecida como parcela mínima 3 que en el municipio las nuevas segregaciones de parcelas tendrán una superficie mínima de 3,5 ha a los actuales efectos agrarios

A su vez, en base Resolución de 4 de noviembre de 1996, de la Dirección General de Desarrollo Rural y Actuaciones Estructurales (actualmente de Regadíos y Estructuras), por la que se aprueban provisionalmente las unidades mínimas de cultivo en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Andalucía. (BOJA número 156, de 26 de noviembre de 1996), las unidades mínimas de cultivo son:

Municipio	Secano (ha)	Regadío (ha)
El Ronquillo	3,50	0,25

Estas determinaciones tienen como objetivo evitar el fraccionamiento excesivo del suelo rústico, favoreciendo la viabilidad de las explotaciones agrarias y desincentivando procesos de urbanización encubierta en suelo no urbanizable.

No obstante, al analizar la realidad del parcelario catastral del suelo rústico del municipio, se constata una significativa disociación entre la normativa y la configuración actual de la propiedad. El municipio cuenta con un total de 1040 parcelas, de las cuales el 74,3 % tienen una superficie inferior a 3,5 ha. Este porcentaje equivale a unas 773 parcelas, siendo especialmente significativa la concentración en los siguientes intervalos:

Superficies	nº parcelas	%
0-2.500	91	8,8%
2.500-10.000	417	40,1%
10.000-20.000	155	14,9%
20.000-35.000	110	10,6%
>35.000	267	25,7%
Total	1040	

De estas 773 parcelas menores de 3,5 ha, 640 se localizan dentro de dos grandes bolsas de agrupaciones parcelarias: La Parrita y Santa Clara, lo que pone de manifiesto la existencia de núcleos agrarios consolidados con estructuras parcelarias históricamente atomizadas.

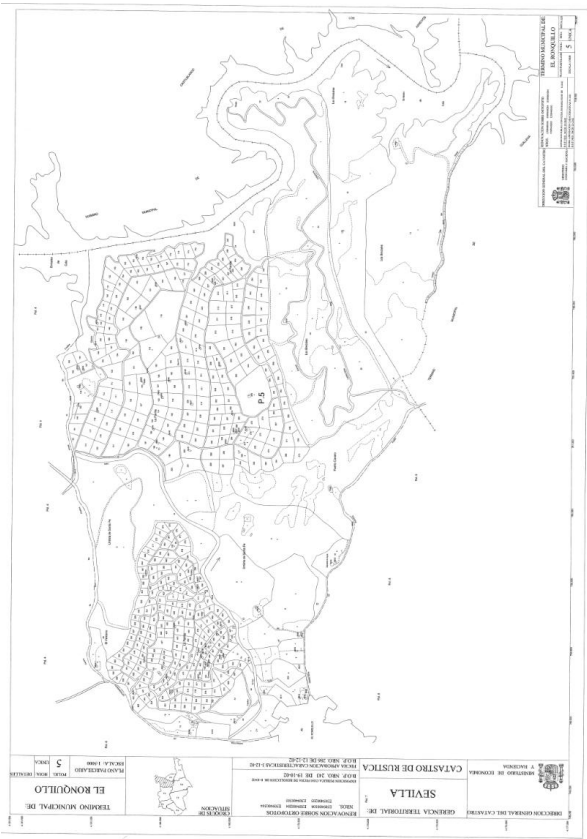
	nº parcelas	Superf. Media
La Parrita	270	8523
Santa Clara	169	3360

Estos datos ponen de manifiesto que, si bien las determinaciones del Plan General buscan evitar la urbanización encubierta y preservar el carácter productivo del suelo rústico, la aplicación estricta de



la parcela mínima podría carecer de eficacia en ámbitos consolidados y estructuralmente fragmentados, al margen de su nulo impacto sobre el modelo territorial general.

Este diagnóstico sugiere la necesidad de una aplicación flexible, pero controlada, de la normativa, permitiendo, en casos excepcionales y debidamente motivados (reorganización de explotaciones, herencias, actuaciones de interés público, etc.), la autorización de segregaciones por debajo de la unidad mínima, siempre que se garantice la compatibilidad con el modelo de ordenación y la funcionalidad agraria del suelo.



Plano – parcelario rústico catastral- Polígono 5

Código Seguro de Verificación	IV7QG7B5BLXOYSZ6ZUUFY2TFY	Fecha	25/01/2026 13:57:47
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	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QG7B5BLXOYSZ6ZUUFY2TFY	Página	14/15



C1.10. VIABILIDAD DE ACTIVIDADES EN EL RÚSTICO.

Por un lado, se identifica la imposibilidad de viabilidad de actividades relacionadas directamente con la superficie de parcela, en relación con el punto anterior, vinculado con el art. 4.2.4. *Condición de las parcelas y emplazamiento de la edificación* de las NNUU, que establece que:

1. *Las parcelas de suelo no urbanizable común donde pudieran autorizarse edificaciones o edificios e instalaciones cumplirán las dimensiones mínimas de 3,5 ha.*

Lo que supone que el 75% del parcelario del ámbito rústico no es edificable al no cumplir con este requisito.

Esta condición limita significativamente la viabilidad de actividades autorizables en el suelo rústico del municipio, al constatare que aproximadamente el 75 % del parcelario (773 de 1.040 parcelas) no alcanza dicha superficie mínima. Este hecho implica que una proporción muy elevada de fincas, especialmente las ubicadas en ámbitos históricamente parcelados como La Parrita y Santa Clara, no podrían albergar legalmente ninguna edificación, ni siquiera aquellas asociadas a explotaciones agrícolas o ganaderas tradicionales.

Esta restricción plantea importantes implicaciones para el desarrollo económico del ámbito rural, afectando a iniciativas ligadas al medio agrario, la diversificación productiva, el relevo generacional y la implantación de actividades complementarias (agroturismo, talleres rurales, etc.). En consecuencia, aunque la medida busca preservar la integridad del medio rural frente a la urbanización difusa, también puede generar un efecto disuasorio para el mantenimiento y dinamización del tejido agrario local, especialmente en explotaciones familiares de pequeña escala.

Dada esta realidad, se recomienda considerar la introducción de criterios de flexibilidad, sin menoscabo de los principios de sostenibilidad territorial. En particular, podrían preverse excepciones condicionadas a la vinculación directa de la edificación a una actividad agraria, forestal o ganadera real y en funcionamiento, o establecer criterios de proporcionalidad basados en la dimensión y uso de la parcela, permitiendo edificación en suelos de menor superficie bajo determinados supuestos (por ejemplo, mínimo de 1 ha en caso de explotaciones intensivas documentadas).

Una revisión o ajuste calibrado de este requisito permitiría mejorar la viabilidad de usos productivos legítimos en suelo rústico, reducir el impacto de la atomización histórica del parcelario, y evitar procesos de abandono o marginalidad funcional del territorio.

Por otro lado, en relación con el art. 4.1.6 de la NNUU, el cual limita la ocupación sobre las parcelas en SNU en función de:

- **Edificios agrarios, incluida vivienda**, el 2% de la superficie de la finca, con un máximo de 1000 m²
- **Para actuaciones de interés público, y para edificios e instalaciones ganaderas**, el 5% de la superficie de la parcela, con un máximo de 2000 m².

Su aplicación ha generado efectos limitantes importantes para ciertos proyectos de carácter estratégicos, especialmente aquellos promovidos por el propio Ayuntamiento en colaboración público-privada. En particular, se constata que la operación de permuta en la UMBRIA de Santa Fe, acordada entre el Ayuntamiento y una entidad privada conforme a los criterios de la Consejería de Medio Ambiente, quedó inviabilizada por la aplicación de este artículo, al no permitir la ocupación edificatoria necesaria para el desarrollo de la actividad proyectada por la entidad privada implicada.

Este caso evidencia que el actual marco normativo carece de flexibilidad para atender situaciones singulares en las que coinciden objetivos de interés público, convenios institucionales y usos compatibles con la preservación del suelo rústico. Así, el límite uniforme de ocupación —basado en un criterio porcentual y un umbral máximo— puede resultar inadecuado en su aplicación a grandes parcelas, generando una infrutilización del suelo incluso cuando existe viabilidad ambiental, técnica y jurídica para determinados desarrollos.

En consecuencia, se recomienda que la normativa:

- Integre criterios de proporcionalidad vinculados al tamaño real de las parcelas, especialmente cuando superan determinadas superficies.
- Permita instrumentos de flexibilización motivada, en el caso de actuaciones promovidas o avaladas por el Ayuntamiento, que respondan a objetivos estratégicos, sociales o ambientales.
- Explore la posibilidad de establecer regímenes específicos por categorías de actuación de interés público, con parámetros de ocupación más adaptados a la realidad local, siempre que no se comprometa el modelo territorial ni los valores del suelo protegido.



Código Seguro de Verificación	IV7QG7B5BLXOYSZ6ZUUWFY2TFY	Fecha	25/01/2026 13:57:47
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	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QG7B5BLXOYSZ6ZUUWFY2TFY	Página	15/15

