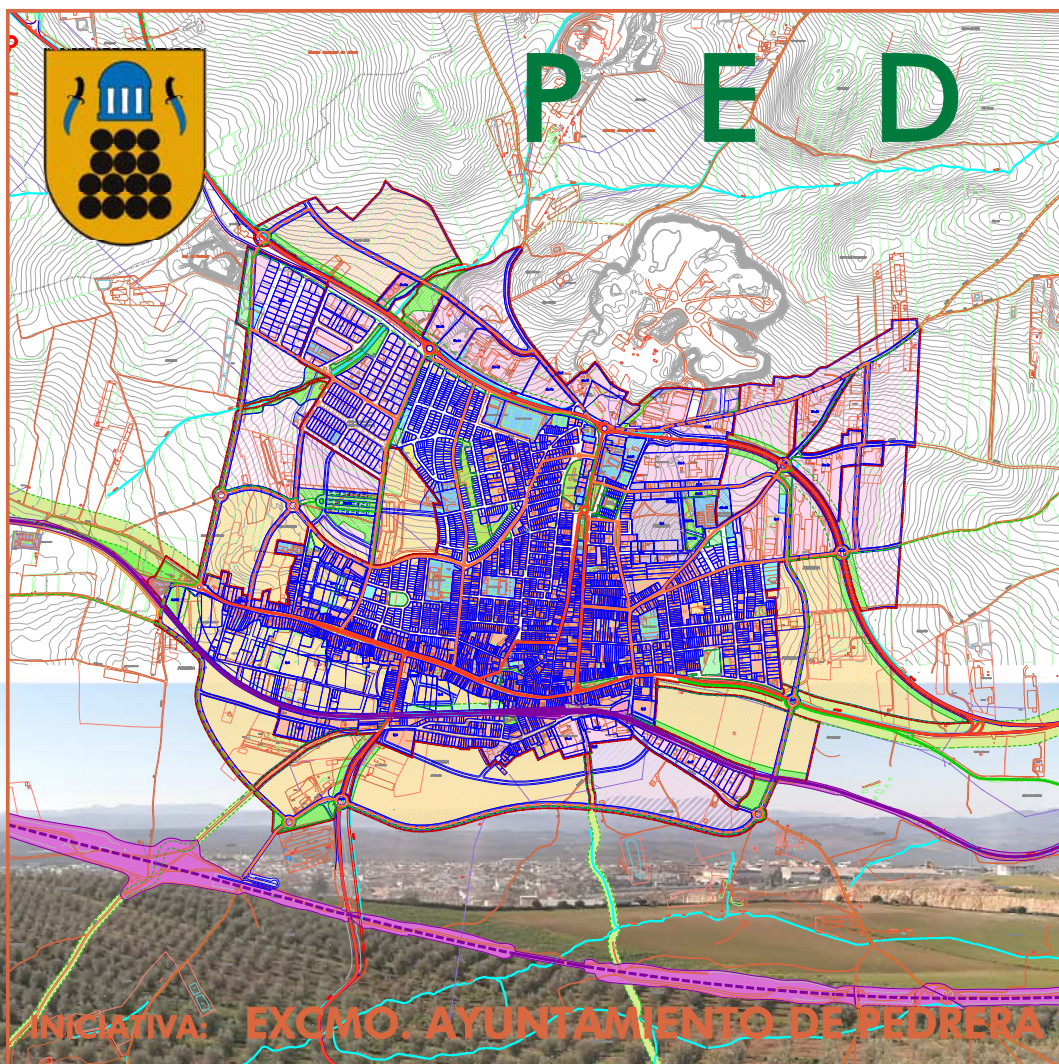


Fase 3: Avance



P E D R E R A

PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

P B O M

DOCUMENTO DE SÍNTESIS:
RESUMEN EJECUTIVO

REDACCIÓN PBOM:
JOSÉ JUAN FRAU SOCÍAS
ALFREDO LINARES AGÜERA
ARQUITECTOS

ORGANISMO COLABORADOR:

Se
Diputación
Sevilla

DIC 2025

P E D R

E R A



AYUNTAMIENTO DE PEDRERA
PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

P B O M

DOCUMENTO DE SÍNTESIS: RESUMEN EJECUTIVO

FASE 3: AVANCE / DIC 2025

Redacción: José Juan Frau Socías / ARQUITECTO
Alfredo Linares Agüera / ARQUITECTO

AYUNTAMIENTO DE PEDRERA

0. INTRODUCCIÓN.

0.1. INICIATIVA.

El Plan Básico de Ordenación Municipal (PBOM) de Pedrera, se redacta y formula por iniciativa pública del Excmo. Ayuntamiento de dicho municipio, con domicilio en Plaza del Pueblo 4, 41566 Pedrera (Sevilla).

Los trabajos de redacción y tramitación del PBOM, se han realizado durante el mandato de D^o. Lucía Ruiz Gálvez, que como Alcaldesa ha impulsado y dirigido las actuaciones del Ayuntamiento para formular esta iniciativa municipal.

La coordinación urbanística permanente con el equipo redactor, aparte de por la Sra. Alcaldesa, ha sido realizada por:

- D. Pedro Ramón Álvarez Gómez, Concejal de Urbanismo e Infraestructuras.
- D^o. Josefa Nuria Domínguez Jaime, Arquitecta Municipal y directora municipal del PBOM.
- D^o. Verónica Romeo Lucas, Arquitecta Técnica Municipal
- D. Francisco Manuel Castellano González, Letrado del Ayuntamiento. Coordinador general y jurídico del PBOM.

Los criterios y objetivos de política urbanística municipal han sido establecidos por la Comisión de Seguimiento del PBOM, constituida por:

- D^o. Lucía Ruiz Gálvez, Alcaldesa.
- D. Pedro Ramón Álvarez Gómez, Concejal de Urbanismo e Infraestructuras.
- D^o. Dolores Gordillo Humanes, Concejal de Educación y Cultura.
- D. Bernardo Ángel Pavón, Concejal de Medio Ambiente.
- D^o. Ana María Aranda, Concejal de Igualdad/Mujer.
- D. Juan Francisco Nogales Guillén, Concejal de Comunicación y Prensa.

0.2. REDACCIÓN DEL PBOM.

A) ADMINISTRACIÓN COLABORADORA EN LA REDACCIÓN DEL PLAN:

El PBOM cuenta con la financiación y supervisión de la *Diputación de Sevilla* y asimismo con la colaboración de la *Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda*, a través de la Mesa de Trabajo conjunta constituida al efecto desde el inicio de la redacción del Plan.

B) EQUIPO REDACTOR:

-Coordinación y redacción:

Alfredo Linares Agüera, Arquitecto

-Técnico co-redactor:

José Juan Frau Socías, Arquitecto

-Equipo:

Miguel Ortega Naranjo, Geógrafo, Técnico Ord.T y M. Ambiente
 José María Marín García, Licenciado en C. Ambientales
 Paloma Cabañas Navarro, Arquitecta, Máster en Medio Ambiente
 Claudia Delorenzi Christensen, Dra. Arquitecta
 María Isabel Ortega Naranjo, Licenciada en Historia del Arte
 Javier Merino Crespín, Ingeniero Agrónomo e Ingeniero Civil
 Antonio Pablo Romero Gandullo, Ing. de Caminos e Ing. de Montes
 María Asunción Pañero Mateos, Licenciada en Derecho

AYUNTAMIENTO DE PEDRERA

0.3. IDENTIFICACIÓN.

El "PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL (PBOM) DE PEDRERA", tiene por objeto la ordenación general y detallada del territorio municipal, para sustituir PGOU vigente de 2015, para dar respuesta a nuevas circunstancias legislativas, así como a nuevos objetivos y necesidades municipales, por inadecuación del modelo vigente. La superficie del ámbito objeto de ordenación es la totalidad del término municipal, con una superficie de 60,63 km²; situado al Sureste de la provincia de Sevilla, en la comarca "Campiña-Sierra Sur".

El presente documento de FASE 3, AVANCE-BORRADOR DEL PBOM tiene un doble objeto:

-En términos urbanísticos, el previsto en el artículo 77 de la LISTA, en cuanto a definir los objetivos y criterios generales de ordenación que sirvan de orientación a la posterior redacción del Plan.

-En términos ambientales, servir como "BORRADOR DEL PLAN" para, junto con el Documento Inicial Estratégico, iniciar el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica ordinaria, según establece el artículo 38.1 de la LGICA.

0.4. DOCUMENTOS INTEGRANTES DEL AVANCE DEL PBOM:

Documento de síntesis: **RESUMEN EJECUTIVO**

Documento I: **MEMORIA:**

I-A1: Memoria de información-diagnóstico.

I-B: Memoria de participación e información pública

I-C: Memoria de ordenación.

Documento II: **CARTOGRAFÍA:**

II-A: Planos de información.

II-B: Planos de ordenación.

Documentos y estudios complementarios:

-DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO.

0.5. FORMACIÓN DEL PBOM. ESTADO Y PREVISIONES.

02-12-23:	Inicio de trabajos de redacción
__-__-23:	Trámite de consulta pública previa.
26-12-23:	Fase 1: Programa de trabajo y Plan de participación ciudadana.
25-09-24:	Fase 2: Información-Diagnóstico Previo.
15-12-25:	Fase 3: Documento de Avance y DIE.
__-__-26:	Fase 4: Documento para aprobación inicial+ EsAE + EVIS.
__-__-26:	Fase 5: Información pública y resumen explicativo de modificaciones.
__-__-26:	Fase 6: Solicitud de declaración ambiental estratégica e integración de su resultado.
__-__-27:	Fase 7: Aprobación definitiva del PBOM.
__-__-27:	Fase 8: Elaboración de versión final del Plan.



DOCUMENTO: **RESUMEN EJECUTIVO.**

ÍNDICE.	Páginas
1. INTRODUCCIÓN . OBJETO.	1
2. SÍNTESIS DE ÁMBITOS EN LOS QUE LA ORDENACIÓN PROYECTADA ALTERA LA VIGENTE..	3
2.1. Cambio de marco de referencia normativo urbanístico, de modelo y de concepto planificador: De la planificación urbanística a la planificación estratégica.	3
2.2. Cambios más relevantes sobre la ordenación del término municipal.	6
2.3. Cambios más relevantes sobre la ordenación del núcleo urbano y su entorno.	12
2.4. Avance de previsión de actuaciones de transformación urbanística (ATUs) y de actuaciones urbanísticas (AUs) en suelo urbano.	19
2.4.1. ATUs de reforma interior.	19
2.4.2. ATUs de mejora urbana.	23
2.4.3. Otras actuaciones urbanísticas (AUs).	24
2.5. Ámbitos de ordenación detallada de ATUs en curso de desarrollo transitorio del PGOU-AdP.	26
2.6. Avance de capacidad del núcleo urbano.	26
2.7. Ámbitos en los que se propone suspender la ordenación anterior y criterios de aplicación.	27
3. CONCLUSIONES.	23

1. INTRODUCCIÓN. OBJETO.

El objeto de este documento es cumplimentar lo dispuesto en el artículo 25.3 del *Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana* (TRLSRU), al que remite expresamente en cuanto a motivación y contenido el artículo 62.1.e) de la LISTA.

En coherencia con dichos requisitos y finalidades, se ha estimado conveniente establecer el siguiente contenido de *RESUMEN EJECUTIVO* del PBOM:

- a) Síntesis de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con plano de situación comparativa, y alcance de la alteración. En este caso interpretamos que se refiere a las *alteraciones más significativas* de “clasificación” y de “modelo estratégico de ordenación”, ya que por simple cuestión metodológica derivada de que el PGOU vigente, aunque aprobado en 2015, sus trabajos se iniciaron un década antes, con una cartografía base y metodologías diferentes, y son muchos los ajustes de alineaciones o de calificación realizados por el presente PBOM, como resultado de integrar la realidad física reflejada en la nueva cartografía digital base actualizada y su contraste con la

AYUNTAMIENTO DE PEDRERA

información catastral. Por lo tanto sería claramente contradictorio con la finalidad de este resumen ejecutivo la simple enumeración de centenares de estos ajustes, por lo que nos limitaremos a destacar las alteraciones más relevantes de “clasificación” y de “modelo de ordenación” respecto al planeamiento vigente, por entender que esa es la finalidad que persigue el artículo 25.3 del TRLSRU y del artículo 62.1 de la LISTA. En cualquier caso es conveniente dejar claro que estamos también ante dos modelos de planificación, por una parte el modelo de PGOU-LOUA (y marcos legislativos anteriores), extremadamente determinista e inflexible y, por otra parte, el modelo de PBOM-LISTA, que deberá caracterizarse por la “flexibilidad y simplificación”, conceptos ambos de Plan en las antípodas y, por lo tanto, difícilmente “comparables”.

- b) Ámbitos en los que se propone suspender la ordenación anterior y duración: Es objeto del nuevo PBOM respetar en lo esencial los parámetros de ordenación de la ciudad consolidada y de las posibles actuaciones en curso que se estimen compatibles con el nuevo “**modelo de ordenación estratégica**”, en especial de aquellas que se encuentran en algún grado de desarrollo aún activo en este momento, al objeto de interferir lo menos posible en la escasa dinámica de desarrollo actual por las circunstancias económicas de crisis permanente conocidas. Por tal motivo, en esta fase de Avance no se estima conveniente establecer ninguna suspensión de ordenación vigente, relegándose dicha suspensión a la que opera de forma automática en la fase de aprobación inicial del PBOM. Todo ello sin perjuicio de si el Ayuntamiento desde su marco autónomo de decisión política pudiera decidir que alguna determinación del planeamiento vigente debiera quedar “suspendida”.



2. SÍNTESIS DE ÁMBITOS EN LOS QUE LA ORDENACIÓN PROYECTADA ALTERA LA VIGENTE.

Los rasgos y alteraciones más significativas del nuevo PBOM son los siguientes, agrupados por, cambio de modelo de planificación urbanística a estratégica, ordenación del término municipal y del núcleo urbano y entorno:

2.1. CAMBIO DE MARCO DE REFERENCIA NORMATIVO URBANÍSTICO, DE MODELO Y DE CONCEPTO PLANIFICADOR: DE LA PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA A LA PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA.

Uno de los cambios más relevantes que se va a operar por el nuevo PBOM, es que, de acuerdo con el nuevo marco legal (LISTA) vamos a pasar del modelo de ordenación urbanística clásico que prácticamente ha tenido continuidad desde la primera Ley del Suelo de 1956, al cambio conceptual más substancial que se ha producido en el marco urbanístico de nuestro país en los últimos años, un modelo de “ordenación estratégica”, en la escala de la ordenación “general” del PBOM, ya que en la escala de la ordenación “detallada” subsisten planteamientos similares al régimen anterior.

AYUNTAMIENTO DE PEDRERA

Vamos a pasar de un modelo de PGOU de la LOUA desfasado respecto a la realidad en algunos aspectos, extremadamente predeterminista para los tiempos actuales, que en coherencia con dicho régimen pretendía predecir la evolución urbana exacta y precisa a un horizonte de 2 cuatrienios, con plazos estrictos de cumplimiento y de precisiones regulatorias, volcada principalmente en los nuevos crecimientos; y que era tan complejo en su elaboración y tramitación (de 10 a 15 años de media), que cuando raramente se alcanzaba la deseada aprobación definitiva, poco se parecía a las aspiraciones originarias o a las necesidades del momento de dicha aprobación. De hecho, aunque la LOUA nos hablaba en su exposición de motivos de una definición del PGOU como *“el instrumento que planifica su territorio a partir del diagnóstico de sus características, la detección de sus demandas y el modelo de ciudad del que quieran dotarse sus vecinos y responsables políticos”*, y que a los municipios les correspondía la casi totalidad de competencias urbanísticas, reservándose el Estado y la Comunidad Autónoma solo las competencias residuales de *“control de legalidad y de intereses supralocales previamente establecidos”*; pero la realidad es que los escasos PGOUs que alcanzaban la aprobación definitiva solo respondían en una mínima parte a las aspiraciones de su ciudadanía local y de sus representantes políticos, y que la Junta de Andalucía y resto de órganos sectoriales, ejercían casi generalizadamente una tutela asfixiante sobre las decisiones legítimas municipales, mucho más allá de su límite reglado *“control de legalidad y de intereses supralocales”*, con lo que el modelo ya estaba caduco, prácticamente desde la entrada en vigor de la LOUA y, sus numerosas modificaciones no hicieron más que agravarlo.

Ahora desde la exposición de motivos de la LISTA se nos dice al parecer desde un poder legislador muy convencido, que *“no puede demorarse el reconocimiento pleno de las competencias locales en el planeamiento urbanístico”*, con el único límite de los intereses

supralocales enumerado en el artículo 2.1, y el resultado del articulado de la LISTA aprobado por el Parlamento de Andalucía es bastante coherente con dicho planteamiento, e incluso dando satisfacción a un clamor desde sectores profesionales, económicos y municipalistas, de que la aprobación definitiva del planeamiento general correspondiese a los Ayuntamientos. Sin embargo, al mismo tiempo que en la citada exposición de motivos se nos indica el objetivo de la LISTA de *“reducir la densidad normativa en urbanismo porque, de intensificarla, se reduciría en la misma proporción la competencia local para establecer una política urbanística propia”*, ya se plantean serias dudas de que el resultado del Reglamento de la LISTA sea suficientemente coherente con los objetivos de la Ley en este aspecto. Es conveniente recordar una dilatada normativa europea, en su mayor parte ya incorporada al Derecho español, y que determina a los Estados miembros a legislar sólo cuando sea necesario, de conformidad con los principios de *subsidiariedad* y *proporcionalidad* conforme al artículo 5 del tratado de Funcionamiento de la Unión Europea y el principio de *“Hacer menos pero de forma más eficiente”* (*“Doing less, More efficiently”*); promover un marco normativo *“sin más cargas administrativas para los ciudadanos y empresas que las estrictamente necesarias para la satisfacción del interés general”* y que *“las Administraciones Públicas, lejos de constituir un obstáculo para la vida de los ciudadanos y las empresas, deben facilitar la libertad individual y el desenvolvimiento de la iniciativa personal y empresarial”*. Por lo tanto, normas contradictorias con los objetivos con los que se formuló la LISTA, normas sin *“motivación”* conocida y acreditada que impongan limitaciones desproporcionadas a los municipios, a la actividad económica, o a los contenidos *discrecionales* o de *oportunidad* de los Planes, de exclusiva competencia municipal (según amplia jurisprudencia del TC y TS), difícilmente pueden ser coherentes con las pautas de *Smart Regulation* que nos marca la UE y asumidas por el marco legislativo básico antes mencionado.

AYUNTAMIENTO DE PEDRERA

Frente a la planificación muy determinista e inflexible del modelo LOUA, la Exposición de motivos de la LISTA formula también dos cualidades muy relevantes de la nueva forma de planificación: **Flexibilidad y simplificación**, aspectos sobre los que se había venido reflexionando desde 2007 tanto sectores profesionales como la propia Administración del Estado, siendo el documento más representativo de dicha necesidad de cambio de enfoque metodológico el *Libro Blanco de la Sostenibilidad en el Planeamiento Urbanístico Español* (1), en el que en su apartado “5.5. Necesidad de cambiar las características del Plan de urbanismo”, se expone: “...el planeamiento urbanístico, tal y como está planteado en la mayor parte de las Comunidades Autónomas necesitaría cambios importantes. El primero sería la diferenciación entre los objetivos a corto y a largo plazo. La necesidad de incluir algo parecido a la planificación estratégica para la definición de las grandes líneas de construcción de la ciudad se viene demandando incluso independientemente de la necesidad de hacer más sostenible el territorio planificado. Incluso se le ha llegado a dar nombre: plan ciudad, plan estratégico urbano, plan de objetivos o planificación urbana a largo plazo. Una buena parte de los objetivos de sostenibilidad (básicamente los de sostenibilidad global) son objetivos a largo o muy largo plazo, incluso buena parte de ellos pretenden cambiar tendencias. Esta situación choca frontalmente con la actual, en la cual los planes de urbanismo se suelen redactar con horizontes temporales de unos ocho años. Sin embargo también es verdad que muchas veces resulta necesario cambiar determinadas características del plan, dependiendo de las circunstancias del momento, manteniendo los objetivos finales. Por eso parece necesario que los planes urbanísticos cuenten con un núcleo de consenso con propuestas basadas en horizontes

temporales de 20 a 30 años, y otras determinaciones de un plazo mucho menor. Por supuesto que los procesos de revisión de ambas partes no deberían presentar las mismas características”.

En reciente artículo del propio José Fariña (2) ha vuelto a introducir interesantes reflexiones sobre este asunto, respecto a la necesidad de cambiar las características metodológicas del planeamiento urbanístico tradicional y que “hay que planificar de una forma suficientemente flexible como para ir tomando decisiones en función de los escenarios que se vayan definiendo progresivamente. Ya no es posible abordar el futuro de un asentamiento de forma fija e indeleble, casi para siempre, como si el futuro se fuera a desarrollar exactamente tal y como se deduce de lo que ha sucedido en el pasado....La palabra clave sería, por tanto la **flexibilidad**”.

Por lo tanto, aparte de la necesidad de aprender que precisamos todos los agentes implicados sobre la implementación de este objetivo clave de la flexibilidad en coherencia con la LISTA, tampoco deberíamos olvidar el otro objetivo relevante asociado que es el de la “simplificación” de los instrumentos de planeamiento, en especial los de concreción de la **ordenación general estratégica**, ya que la escasa experiencia práctica hasta la fecha en la aplicación de la LISTA, ya provocan serias dudas de que los nuevos planes urbanísticos del régimen LISTA vayan a distinguirse precisamente por su “simplificación” respecto a la LOUA, en sus contenidos, y en cuanto a la tramitación. A falta de definición de la propia LISTA, posiblemente quien mejor define este concepto de “ordenación estratégica es Emilio Carrillo (3): “La planificación estratégica es de naturaleza socioeconómica, productiva, tecnológica y empresarial.

(1) *Libro Blanco de la Sostenibilidad en el Planeamiento Urbanístico Español*. Ministerio de la Vivienda. 2010. Dirección: José Manuel Naredo y José Fariña Tojo.

(2) *Cambiar los Planes de Urbanismo*. 2023. Blog de José Fariña.

(3) Emilio Carrillo Benito y José Carlos Cuerda García-Junceda. *Ciudad, Cambio Climático y Sostenibilidad*. Junta de Andalucía. 2008.

AYUNTAMIENTO DE PEDRERA

Proporciona una visión global de la ciudad en un proceso de cambio permanente y para ello establece prioridades y concentra esfuerzos, sistematiza objetivos y delimita proyectos infraestructurales y emprendedores dirigidos al desarrollo y a la generación de renta y empleo, fomenta la colaboración público-privada, crea una cultura estratégica común, refuerza, ante la comunidad, los diferentes liderazgos (institucional, social, económico, etc.) y, finalmente, desemboca en un programa de acciones. Pero, por otro lado, la ciudad es ante todo una realidad física, por lo que esa **“ciudad que queremos”** ha de concretarse en **“el territorio que tenemos”**. Por ello el modelo de ciudad, su plasmación efectiva, exige una planificación física y urbanística coherente con el referido modelo, apta para llevarlo a la realidad, y capaz de dirigir el timón del desarrollo urbano y territorial de la ciudad **hacia donde sus ciudadanos han señalado”**.

Respecto a la escala de **ordenación urbanística detallada**, que también forma parte de los contenidos del instrumento que aspira a ser **“simplificado”** de PBOM, los cambios del régimen LISTA son mucho menos apreciables en términos conceptuales, simplemente las determinaciones se establecen con mucha mayor precisión en el R-LISTA, en los términos de hiper-regulación antes comentados; si bien teóricamente en un PBOM, los mismos entendemos que deberían simplificarse en relación a un Plan de Ordenación Urbana (POU), en coherencia con los objetivos de sencillez de contenidos y de tramitación que propugna la Exposición de Motivos de la LISTA en su apartado II.8 para este instrumento en municipios de menos de 10.000 habitantes, **“que demandan y requieren un tratamiento singular, más ágil y simplificado si cabe....Como novedad, se incorpora el Plan Básico de Ordenación Municipal para aquellos municipios que por su población o por sus condiciones específicos no requieren de un desarrollo urbanístico complejo. Con ello se flexibiliza y simplifica la planificación urbanística, permitiendo a estos municipios ordenar la ciudad existente, proponer ámbitos de crecimiento y aplicar**

las determinaciones de esta ley con plena capacidad”.

Este Avance de PBOM es el primer paso para que la población de Pedrera se exprese y participe sobre unas propuestas ya bastante concretas, en las que también hemos procurado integrar, aparte de las aspiraciones de los representantes y servicios municipales, las aspiraciones ciudadanas que han quedado de manifiesto en la encuesta de participación activada durante los primeros meses de 2024. Continuando en términos del libro citado de Emilio Carrillo, desde el Avance se pretende un debate lo más amplio posible sobre **“la ciudad que queremos”** y que su resultado final en cuanto al modelo estratégico de territorio municipal y de ciudad **vayan hacia donde sus ciudadanos han señalado**, y para el logro de dichos objetivos se recomienda al Ayuntamiento el máximo fomento e integración de los resultados de la participación pública en las distintas fases de elaboración y tramitación del PBOM.

2.2. CAMBIOS MÁS RELEVANTES SOBRE LA ORDENACIÓN DEL TÉRMINO MUNICIPAL.

En la ordenación del término municipal, el PBOM profundiza y actualiza al régimen de la LISTA la clasificación del vigente PGOU, y también introduce ajustes sobre los espacios preservados desde la decisión municipal, para adaptarse a la experiencia de la aplicación práctica del PGOU-2015. Desde el PBOM se pretenden dar unos pasos de concreción adicionales, fundamentados tanto en el nuevo marco normativo urbanístico como en el sectorial:

-El nuevo marco normativo de la LISTA, según han explicado públicamente sus responsables en varias ocasiones recientes de difusión del mismo, implica que todos los instrumentos

AYUNTAMIENTO DE PEDRERA

COMPARACIÓN DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO PGOU-2015 Y EL NUEVO PBOM				
1. PGOU-2015		2. PBOM 2025		3. VARIACIÓN % (2b-1b)
1a. CLASIFICACIÓN SEGÚN LOUA	1b. SUPERFICIES m ²	2a. CLASIFICACIÓN SEGÚN LISTA	2b. SUPERFICIES m ²	
S. URBANO (SUr): -Consolidado:	1.142.380	S. URBANO (SUr): -Urbanizado:	1.160.160	1,56
-No consolidado:	217.722	-Sujeto ATU de reforma interior:	274.037	25,87
		-Sujeto a ATU de mejora urbana:	213.405	
		-Sujeto a AU para completar urbanización	38.668	
TOTAL SUr:	1.360.102	TOTAL SUr:	1.686.270	23,98
S. URBANIZABLE (Suz): -Ordenado:	73.874	S. RÚSTICO adscrito a modelo estratégico: -En curso desarrollo	73.874	0,00
-Sectorizado:	1.147.060	-Modelo a medio plazo:	287.574	-74,93
-No sectorizado:	701.476	-Modelo a largo plazo:	894.988	27,59
TOTAL SUz:	1.922.410	TOTAL RÚSTICO adscrito a modelo estratégico:	1.256.436	-34,64
TOTAL URBANO + URBANIZABLE:	3.282.512	TOTAL SUr + SR adscrito a modelo estratégico de evolución urbana a medio y largo plazo:	2.942.706	-10,35
SUELO NO URBANIZABLE (SNU):		SUELO RÚSTICO (SRU)		
-SNU carácter rural o natural:	46.849.327	-Src de regularización de asentamientos		
-SNU protegido planific territ o urbanística:	7.256.616	-SRc común: resto no adscrito a modelo estratégico:	50.324.764	7,42
-SNU esp protección leg. Específica (*):	3.241.545	-SRc preservado:	4.121.185	-43,21
TOTAL SNU:	57.347.488	-Srepl especial protección leg sectorial:	3.241.345	-0,01
		TOTAL SRU:	57.687.294	0,59
	60.630.000	TOTALES:	60.630.000	

OBSERVACIONES: (*) En los supuestos en los que se superpone el (SNUep-l) sobre el resto de clases de SNU, prevalece y se computa el primero, por ser normativamente el que prevalece.

vigentes (incluidos los territoriales) deben de ser interpretados a la luz de la LISTA que, según su Disposición transitoria 1ª, es de *aplicación íntegra, inmediata y directa*. A tal efecto, es clarificador la concreción del artículo 2.1. de la LISTA acerca de los conceptos que tienen “*incidencia supralocal*” y que son objeto exclusivo y límite de la “*ordenación del territorio*” (POTA, PEPMF), limitada a dichos intereses supralocales concretos.

-Respecto al marco legislativo sectorial, si bien son numerosas las innovaciones, no son muy relevantes para el municipio los cambios producidos, limitados a determinados matices en nuevas legislaciones estatales de carreteras y del sector ferroviario, de telecomunicaciones, movilidad sostenible y del sector eléctrico. En el marco autonómico sí que han sido más relevantes los sucesivos cambios de la legislación ambiental autonómica (LGICA), en especial a partir de la entrada en vigor de la ley estatal 21/2013 de



PLANIFICACIÓN DEL CARÁCTER DE DETERMINACIONES:
NORMA (N), DIRECTRIZ (D),
O RECOMENDACIÓN (R)

Según detalle
de plano 0.3

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

1. SUr: SUELO URBANO

 **SUr:** SUELO URBANO

2. SR: SUELO RÚSTICO

2.1. SRc SUELO RÚSTICO COMÚN

 **SRc-1(m²)** SRc: ASCRITO AL MODELO DE EVOLUCIÓN ESTRATÉGICA DEL NÚCLEO URBANO A MEDIO Y LARGO PLAZO (m²) SRc aplicable hasta que se delimita ATU

 **SRc-2** CAMPIÑA BAJA

 **SRc-3** CAMPIÑA ALTA

2.2. SRps: SUELO RÚSTICO PRESERVADO POR PLANEAMIENTO SUPRAMUNICIPAL:

 ESPACIOS CATALOGADOS POR EL PEMPF:

SRps-1 *CS-22 SIERRA DE BECERRERO*

SRps-2 *CS-8 SIERRA DE LOS CABALLOS*

2.3. SRpm: SUELO RÚSTICO PRESERVADO POR PLANEAMIENTO MUNICIPAL (PBOM):

 **SRpm-1** ENTORNO SIERRA BECERRERO Y DE LAGUNA HOYO ROYÁN

 **SRpm-2** ENCLAVES FORESTALES DE RELEVANTE VALOR AMBIENTAL

 **SRpm-3** ENCLAVES FORESTALES DE MEDIO Y BAJO VALOR AMBIENTAL

 **SRpm-4** PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y NATURAL DE INTERÉS LOCAL MUNICIPAL (Identificación según Plano 0.8 de Avance de Catálogo)

PAT. ARQUITECTÓNICO

PAT. ARQUITECTÓNICO Y ETNOGRÁFICO

PAT. ETNOGRÁFICO

PAT. ARQUEOLÓGICO

Yacimiento delimitados y denominación

TM-Y-19

Código de catálogo

ELEMENTOS ESPECIALES

ESPACIOS DE INTERÉS PAISAJÍSTICO Y NATURAL

TM-IP-1 Sierra de Becerra

TM-IP-2 Arroyo Salado de Piedra

TM-IP-3 Arroyo del Bicho

TM-IP-4 Sierra de los Caballos

2.4. SRppl: SUELO RÚSTICO ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR LEGISLACIÓN SECTORIAL:

A) DE AGUAS

SRppl-A DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO (DPH) MÁS ZONA SERVIDUMBRE (5=5 m)

B) DE MONTES: MONTES PÚBLICOS

SRppl-M1 "Las Puercas o Navahermosa" (SE-11044-IA)

SRppl-M2 "Sierra de Gilena" (SE-30023-AY)
(Se superpone parcialmente sobre SRps-1)

C) DE PATRIMONIO HISTÓRICO

SRppl-PH BIENES DE "SINGULAR PROTECCIÓN"
(No se ha identificado ninguno en el Avance)

D) DE VÍAS PECUARIAS

SRppl-VP VÍAS PECUARIAS

Vías pecuarias sin deslinde

Vías pecuarias con deslinde
(Ninguna en el municipio)

Vías Pecuarias según "Proyecto de Clasificación".

Anchura legal (A)

①	Cañada Real de Rondas	75,22 m
②	Cañada Real de Jerez o del Pozo.	75,22 m
③	Varada del Pozo del Palomar	20.89
④	Varada de la Fontanilla	20.89
⑤	Varada del Juncamejo	20.89

Otras posibles afectaciones próximas (no constan en Proyecto de Clasificación de Pedrera)

 Desconocido

⑥ Cañada Real de Oscura o Antequera 75,22 m

AYUNTAMIENTO DE PEDRERA

evaluación ambiental. En este nuevo marco adquieren una mayor relevancia, en un municipio que carece de espacios naturales protegidos, los reducidos enclaves forestales de vegetación natural, en su mayor parte hábitats de interés comunitario, así como las novedades en materia de legislación de montes, de vías pecuarias y actividades extractivas. Por lo tanto todos los matices derivados de actualización de legislación sectorial enumerada en el apartado 5 de la Memoria de información-diagnóstico, se verán materializados en su integración en normativa urbanística del PBOM, en la siguiente fase de documento para aprobación inicial.

En términos más prácticos, la ordenación del término municipal, profundiza y actualiza al régimen de la LISTA la clasificación del vigente PGOU del régimen LOUA. Aunque en líneas generales la clasificación del régimen LOUA es bastante equiparable al régimen LISTA, se han introducido algunos reajustes relevantes:

- Respecto a los suelos preservados (antes protegidos) por planeamiento municipal, y a la vista de la experiencia práctica de aplicación, se estima conveniente reorientar en gran parte hacia la clasificación de Suelo rústico común (SRc), si bien dentro de esta clase de suelo, establecer diferentes categorías, con unas diferentes matizaciones de tipo normativo, especialmente en los entornos de los espacios protegidos por el PEPMF.

- Se opta por “preservar” algunos restos de espacios forestales dispersos en el término municipal, en su mayor parte hábitats de interés comunitario, y que suponen unas singularidades e hitos en el paisaje del municipio, mayoritario de campiña de olivar.

- Asimismo se opta por un régimen de protección diferente,

no relacionado necesariamente con la “clasificación de suelo”, sino desde la técnica de la incorporación al Catálogo urbanístico del PBOM determinados espacios por sus valores paisajísticos, incluidos los ya catalogados por el PEPMF (Sierra del Becerrero y de los Caballos): *Arroyo Salado de Pedrera* y *Arroyo del Búho*.

- Se propone la creación de un nuevo área recreativa o parque rural en el entorno de la laguna Hoyo Royán, recuperando la tradición etnográfica de romería civil a la sierra, dotándolo de los servicios adecuados a tal fin, así como de accesibilidad desde el núcleo urbano a través de la mejora y adecuación como itinerario ciclable del camino del Ricuelo. En términos similares, se propone mejorar la accesibilidad al actual área recreativa de Fuente de la Higuera.

- Profundizar desde el PBOM en su futura normativa urbanística en facilitar los usos e implantaciones ordinarias o extraordinarias que requieran el sector agrícola, ganadero y minero, con tradicional relevancia en la economía del municipio. Apostar de forma “ordenada” por las energías renovables en el municipio, incluyendo como un sistema general más, el autoabastecimiento energético, mediante alternativas de ubicación de un *parque solar en régimen de comunidad energética local* (unas 10-15 has) y disponer un límite de saturación a su implantación en el municipio de grandes parques solares, en cuanto a contribución solidaria del municipio en la descarbonización de las fuentes energéticas y poner un límite de magnitud en torno a multiplicar por 5 (unas 60-70 has) la superficie antes citada precisa para el autoabastecimiento, por considerar que superado el mismo, se empezaría a afectar muy

AYUNTAMIENTO DE PEDRERA

negativamente al paisaje del municipio y a su sector primario. Este aspecto no afectaría en ningún caso a las pequeñas implantaciones de autoconsumo que precisen las implantaciones para los usos ordinarios o extraordinarios permitidos en el término municipal.

Aparte de la clasificación del suelo y su categorización coherente con la zonificación de la planificación supramunicipal (PEPMF y POTA), el PBOM pretende profundizar en la “ordenación estratégica” del término municipal, que es conveniente complementarla con el establecimiento con el carácter de directrices, de **“Acciones Territoriales”**, tendentes a mejorar la configuración, vertebración y articulación del “modelo general de ordenación”. Distinguiremos dos grupos de “Acciones Territoriales AT”:

- a) **Acciones de escala supramunicipal**, planificadas o en curso por otras Administraciones, o el simple reconocimiento de su carácter supralocal por su finalidad: El PBOM se limita, como no puede ser de otra manera, a integrar los planes o proyectos en curso, realizándose sugerencias, en su caso, para la mejor coordinación con la estructura municipal o urbana.

Asimismo, también es plenamente legítimo, que desde la planificación estratégica municipal a través del presente PBOM, el municipio planifique desde su perspectiva municipal, cual puede ser su mejor contribución a la articulación de su propio término y con el territorio colindante, desde por supuesto el máximo respeto a las competencias de los municipios vecinos a los que expresamente se les recabará su opinión y coordinación durante la tramitación del presente PBOM, para alcanzar soluciones consensuadas a problemas supramunicipales, que

estimamos sería beneficiosa para la comarca alcanzar dichas soluciones, sobre las que, también por supuesto, reconocemos que su coordinación última correspondería a la Junta de Andalucía, cuando afecten a carreteras, sistemas de transporte o infraestructuras del ciclo del agua, que sean competencia exclusiva de dichas Administraciones supramunicipales.

-AT-MF-nº: *Movilidad. Red ferroviaria:* Se encuentran en trámite dos iniciativas con incidencia en el municipio:

-AT-MF-1: Proyecto en curso de ADIF de remodelación de los pasos a nivel en la red convencional a su paso por el núcleo urbano.

-AT-MF-2: Actuación en este momento paralizada de la red de alta velocidad entre Sevilla y Antequera.

-AT-CB-1: *Movilidad. Carril bici entre Pedrera y Gilena:* Tramo de unos dos km paralelo a la A-353, para unir los dos núcleos urbanos y reforzar la tradicional cooperación existente entre ambos municipios.

-AT-EE-1: *Energía eléctrica:* Pedrera y la comarca arrastran importantes déficits de infraestructuras territoriales de distribución de energía eléctrica que están condicionando el desarrollo y el acceso a nuevas demandas de potencia. Sería de interés la coordinación de los municipios de la comarca en el marco de la tramitación de la *Propuesta de desarrollo de la red de transporte 2025-2030* del Ministerio de Transición Ecológica y que no prevé actuaciones en la comarca para abordar el déficit existente.

AYUNTAMIENTO DE PEDRERA

- b) **Acciones de escala municipal:** Son propuestas propias del PBOM, en coherencia con el análisis y diagnóstico realizado, o bien de mejora de la vertebración de la estructura municipal, o de su coordinación con la territorial. Las actuaciones irán precedidas en caso necesario por la tramitación de alguna de las figuras de planeamiento especial o proyecto de actuación extraordinaria. El sistema de actuación será por expropiación cuando sea necesaria la adquisición de la titularidad del suelo, o mediante convenios entre las Administraciones y propietarios afectados.

-AT-CR-nº: *Red pública de Caminos rurales:*

-AT-CR-1: Es muy conveniente la activación del Inventario de Caminos Municipales, y procederse a su integración sistematizada como tales en el presente PBOM, a la recuperación (en su caso) del uso público de los mismos como incentivo de actividades turístico recreativas en el medio rural.

-AT-CR-2: Actuación de mejora como itinerario recreativo y ciclable del camino entre el núcleo y el Parque Rural de Fuente de la Higuera, así como con el nuevo Parque Rural propuesto en la zona próxima a la laguna Hoyo Royán.

-AT-VP-1: *Vías Pecuarias:* Se recomienda la coordinación con la Consejería titular de este dominio público para fomentar el deslinde y amojonamiento de aquellas vías pecuarias de especial vertebración del término municipal y para el fomento del uso recreativo. En tal sentido dar prioridad a la Cañada Real de Jerez o del Pozo y la Vereda del Pozo del Palomar.

-AT-TR-1: *Fomento y promoción del turismo rural* en inmuebles catalogados del entorno próximo del núcleo urbano.

-AT-PS-1: *Parque Solar. Infraestructura para la autonomía energética del municipio:* Parque solar en régimen de comunidad energética local. Desde el Avance se proponen dos alternativas de ubicación.

-AT-EX-1: *Plan de control de usos extractivos:* Actuaciones de control de estado de autorizaciones de canteras existentes y, en su caso, de seguimiento de planes de sellado y de restauración paisajística.

Hasta aquí la ordenación reglada que podríamos entender como habitual de cualquier planeamiento general que desee dar una respuesta estricta desde la técnica “urbanística” a todos los condicionantes de legislación sectorial, de planificación supramunicipal, o de simple coherencia de la ordenación desde la decisión estrictamente municipal. A dichos criterios, les faltaría el criterio del contraste con el sector de las personas que el medio rural es su forma de vida por su dedicación agrícola, ganadera o explotación forestal u otros recursos. Sería muy importante durante la exposición del Avance recabarles expresamente opinión acerca de que tipo de implantaciones de edificaciones o instalaciones, tanto ordinarias como extraordinarias son las que pudieran precisar para sus explotaciones. Aunque los modelos tipo de normativa de que disponemos ya han sido contrastados con el sector en otros Planes, siempre el sector primario tiene particularidades y necesidades específicas en cada zona que es conveniente contrastar.

2.3. CAMBIOS MÁS RELEVANTES SOBRE LA ORDENACIÓN DEL NÚCLEO URBANO Y SU ENTORNO.

Respecto al modelo de ordenación estratégica del núcleo urbano y su entorno, las propuestas más relevantes del PBOM son las siguientes:

a) Respecto a la ciudad y el suelo urbano existente:

-Actualizar la clasificación del suelo en diversas situaciones, especialmente de borde urbano en situación de obsolescencia respecto a la realidad física de cumplimiento de las condiciones regladas del artículo 13 de la LISTA para su clasificación como “suelo urbano”, sometido o no a “actuaciones de transformación urbanística” (ATUs) de reforma interior y de mejora urbana; así como, en su caso, a otras “actuaciones urbanísticas” (AUs), como necesidad de completar urbanización para alcanzar la condición de “solar”, u otras actuaciones simples de gestión dotacional mediante expropiación, compra o permuta.

-Igualmente en cuanto a calificación de suelo y de simples alineaciones, hemos detectado numerosas discordancias respecto a la realidad física y que, salvo indicación municipal expresa, con carácter general hemos seguido el criterio de adecuar la calificación y alineaciones a la realidad física existente.

-Se propone una calificación de suelo, tanto a escala de “usos globales y áreas homogéneas”, como a escala de ordenación pormenorizada, más diferenciada que la actual, para ajustarse a la realidad física, ya que aparte de morfologías urbanas diferentes claramente apreciables, hay parámetros globales de densidad y edificabilidad globales,

fácilmente detectables desde las técnicas SIG actuales de análisis de la trama urbana actual.

-Apostar por la mejora y acabado de la ciudad existente, procurando profundizar en la línea ya iniciada por el Ayuntamiento de humanizar algunos viarios, dando preferencia al peatón, mediante secciones al mismo nivel de calzada y acerado, especialmente en secciones de limitada anchura. Reforzar los itinerarios peatonales entre principales equipamientos.

-Las operaciones de reforma interior y de mejora urbana cuyas características básicas se describen en el apartado siguiente, permitirán optimizar la ciudad existente y su capacidad en huecos, así como profundizar en las posibilidades de ligero incremento de capacidad residencial para dar respuesta a las necesidades más inmediatas.

-Las necesidades mínimas de vivienda diagnosticadas a un horizonte de temporal de unos 10 años en el Estudio de Vivienda del PBOM, son las siguientes:

-Vivienda protegida: 162 viviendas.

-Vivienda de régimen libre: 77 viviendas

Total: 239 viviendas.

Obviamente un PBOM con un horizonte estratégico-temporal indefinido, probablemente para 2 o 3 décadas, en ningún caso se debe plantear dar respuesta limitada a dichas necesidades mínimas, sino que la principal función es detectar aquellos ámbitos del entorno urbano con mejora capacidad de acogida para posibles transformaciones urbanísticas futuras por necesidades sobrevenidas y que es



	SUELO URBANO CONSOLIDADO
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
	SUELO URBANIZABLE ORDENADO
	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
	SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO



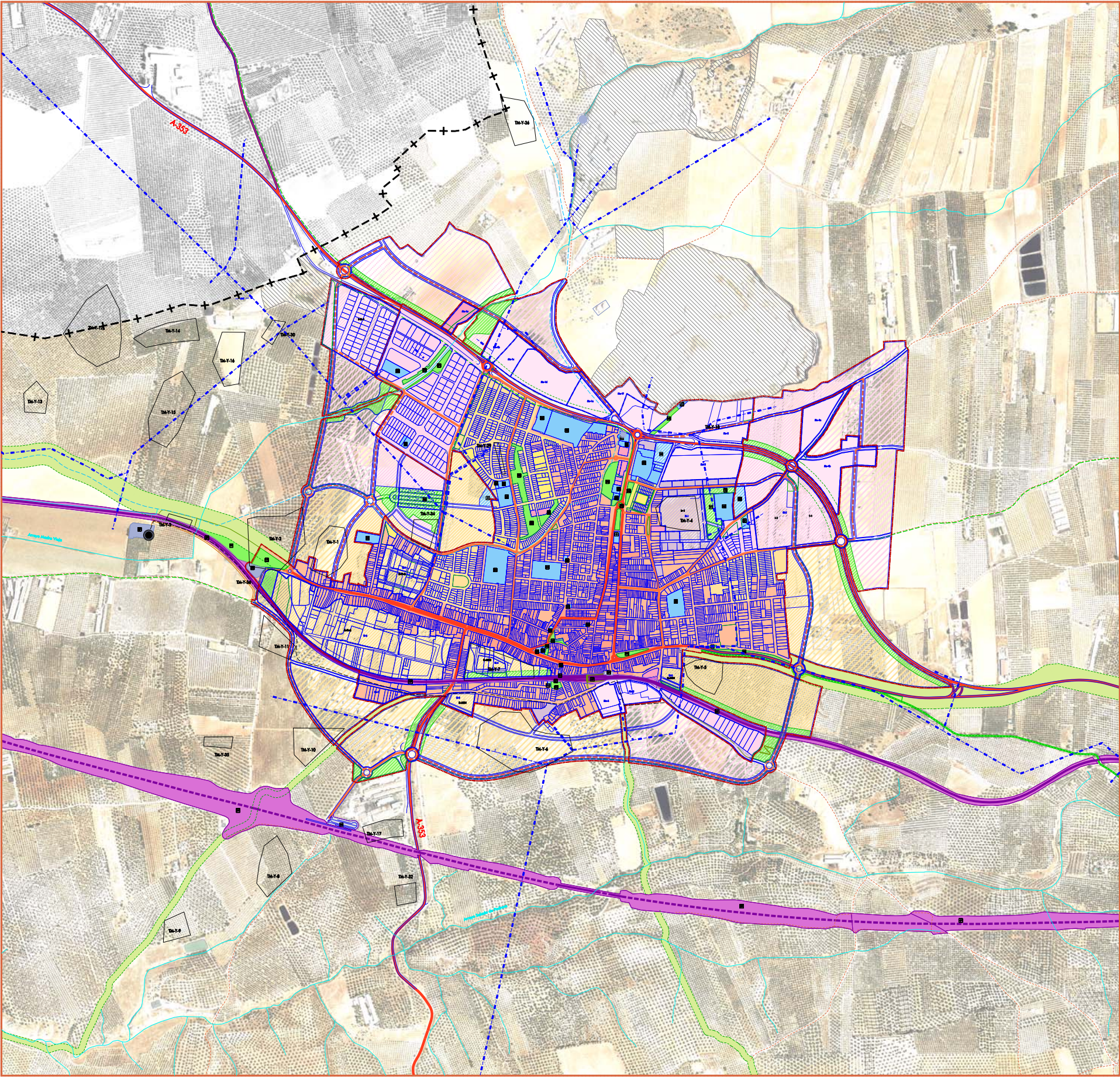
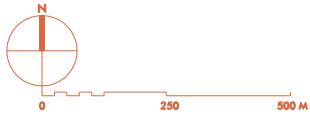


Figura: 2.3
NÚCLEO URBANO
MODELO DE ORDENACIÓN ESTRATÉGICA

MODELO GENERAL DE ORDENACIÓN DEL NÚCLEO URBANO Y ENTORNO			
CONCEPTOS	N	D	
	CIUDAD Y MODELO EXISTENTE	PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA DE LA EVOLUCIÓN DEL MODELO A MEDIO PLAZO	A LARGO PLAZO
1. MODELO GENERAL DE USOS			
RESIDENCIAL CENTRO HISTÓRICO			
RESIDENCIAL ENLANCE (CONSOLIDADA O EN TRANSFORMACIÓN)			
RESIDENCIAL DE EXTENSIÓN FUTURA			
ACTIVIDAD ECONÓMICA ACTUAL			
ACTIVIDAD ECONÓMICA DE EXPANSIÓN FUTURA			
USOS MÍNIMOS EN ENTORNO DEL NÚCLEO URBANO			
2. ESQUEMA DE SISTEMAS Y ELEMENTOS ESTRUCTURANTES DEL MODELO			
S. GENERALES EQUIP Y SERVICIOS EXISTENTES DIRECTOS DE UBICACIÓN DE S. GENERALES Y S. LOCALES PARA ACT. DE SER.			
S. GEN. DE E. LIBRE, Z. VERDES Y PROTECCIÓN EN SU Y DIRECTOS DE UBICACIÓN DE S. GENERALES Y S. LOCALES PARA ACT. DE SER.			
INFRAESTRUCTURA PARA LA AUTONOMÍA ENERGÉTICA DEL MUNICIPIO (energías de parque solar en Hg. vertical, energética local)			
SISTEMA DE VÍAS PEQUEÑAS			
SISTEMA HIDROLÓGICO Cauce y arroyos principales Cauce y arroyos secundarios			
SISTEMA GENERAL FERROVIARIO			
SISTEMA GENERAL DE CARRETERAS			
MADE URBANO ESTRUCTURANTE			
CARRETERA (EXISTENTE Y PREVISTO) ITINERARIOS RECREATIVOS			
CAMINOS PÚBLICOS DE ESPECIAL INTERÉS RECREATIVO			
RED GENERAL DE ABASTECIMIENTO DE AGUA			
DEPÓSITO - CAPTACIÓN			
RED GENERAL DE SANEAMIENTO			
EST. DEPURADORA AGUAS RESIDUALES			
DISTRIBUCIÓN ENERGÍA ELÉCTRICA			
SISTEMA PATRIMONIAL Bienes de singular protección supralocal: Patrimonio arqueológico			



AYUNTAMIENTO DE PEDRERA

imposible de prever ahora. Aparte de ello si estableciésemos una capacidad limitada a dichas necesidades mínimas, si por razones de gestión o de propiedad se demorase el desarrollo de los ámbitos en los que se proyectase dar dicha respuesta mínimas, ya estaría el Plan obsoleto, que es lo que generalizadamente ocurría desde el marco planificador de la LOUA, en que además desde una sostenibilidad mal asimilada se consideraba que la calidad del Plan era directamente proporcional a su nivel de restricción en su ordenación y proyección a futuro; criterio manifiestamente erróneo que ha llevado a que en una parte muy relevante de las ciudades el problema de la escasez y carestía de la vivienda sea ya una emergencia social.

b) Respetto al modelo de ordenación estratégica a medio y largo plazo:

En las Figuras anteriores se pueden apreciar los suelos adscritos al “modelo de ordenación estratégica a medio y largo plazo”, para los que se han seleccionado aquellos con mejor capacidad de acogida del entorno del núcleo, en su totalidad suelo rústico común.

La activación de ATUs de nueva urbanización en estos suelos incluidos en el modelo estratégico, solo se realizará cuando esté acreditada su necesidad, según usos globales:

-Respetto a suelo residencial, se estima que el suelo urbano y sus ámbitos de reforma interior y de mejora urbana, tienen capacidad suficiente para dar respuesta a una parte relevante de dichas necesidades “mínimas”, y sería conveniente durante la tramitación pendiente concertar con los propietarios la incorporación desde el PBOM de la ordenación detallada para agilizar su futura transformación urbanística. En la activación de ATUs de nueva urbanización

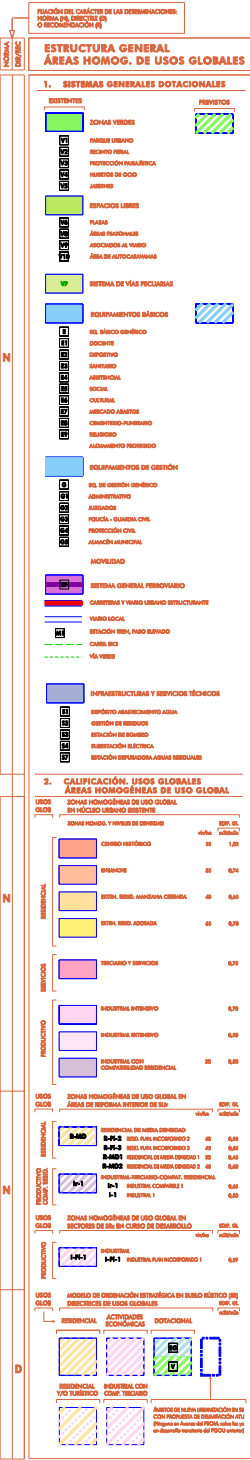
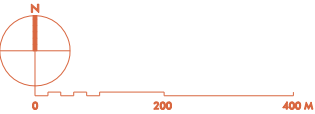
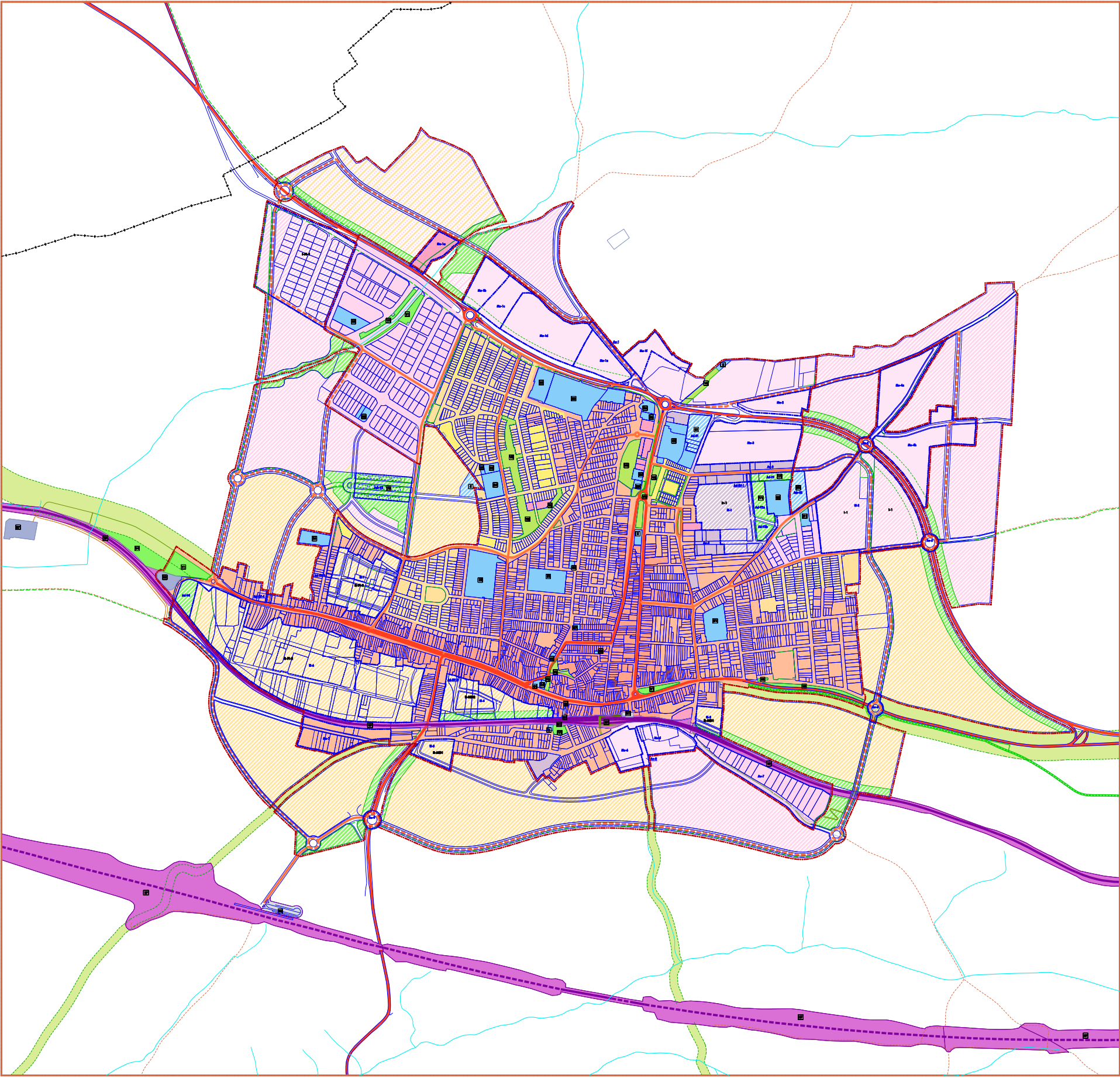
en suelo rústico deberían de operar dos factores, a considerar en términos de regulación normativa en fase siguiente de PBOM inicial:

-Que se dé un determinado porcentaje de agotamiento del suelo residencial existente y de las ATUs delimitadas en suelo urbano o en suelo rústico en curso de transformación. Que el número de solares disponibles en el núcleo urbano baje del 15 a 20 % de las viviendas existentes, empieza a ser determinantes de escasez en el mercado y de distorsión de precios.

-Que de los propios análisis municipales de seguimiento del suelo disponible en el mercado del municipio se deduzca que el esfuerzo familiar de presupuesto dedicado a vivienda (en propiedad hipotecada o alquiler) sobrepase el 25% para un número relevante de población municipal. Aquí el seguimiento y coordinación entre PBOM y Plan Municipal de Vivienda y Suelo (PMVS) es fundamental.

-Respetto al suelo para actividades económicas, dado que el Sector Nut-1 (Los Leones o Ladrillera) de 5,29 has, dispone de Plan parcial aprobado y urbanizada la primera manzana frente a la calle A del polígono colindante Centro-Sur, cuya ordenación se integra en el PBOM, hay una importante reserva para las necesidades a corto plazo, salvo que se de la circunstancia sobrevenida de que alguna actividad económica de posible implantación en el municipio precise un tamaño singular, al que no se pueda dar respuesta con la oferta tradicional en los polígonos

Figura: 2.4
NÚCLEO URBANO
ESTRUCTURA GENERAL
USOS GLOBALES



AYUNTAMIENTO DE PEDRERA

industriales locales de parcelas de 250 a 400 m² de media, en cuyo caso, estaría justificada la activación de nueva urbanización para dar respuesta a estas situaciones y necesidades sobrevenidas.

Desde el Avance del PBOM, en principio no se ha realizado ninguna nueva Propuesta de delimitación de ATU de nueva urbanización en suelo rústico, si bien, se establecen las condiciones para su activación, y que se integrarán en términos normativos en las futuras NNUU de la fase siguiente de documento para aprobación inicial.

Respecto al modelo de ordenación estratégica a medio y largo plazo para la intervención en suelo rústico:

-Se propone reducir y reorientar algo el modelo del PGOU-2015, aprovechando todas las posibilidades de flexibilidad y simplificación de desarrollo futuro que nos permite el nuevo régimen de la LISTA, proponiendo las áreas con capacidad de acogida adecuada, que estimamos que permitirá la operatividad del PBOM para un horizonte temporal de dos o tres décadas.

-El modelo estratégico se vertebra con un nuevo esquema de viario estructurante que profundiza en la continuidad de la red mallada urbana que uniría los principales sistemas generales básicos, y se cierra con una ronda urbana en todo el arco O-S-E, salvo en el N en que se uniría con la A-353. Todos los viarios estructurantes del modelo incorporarían una amplia red peatonal y de carril-bici.

-En coherencia con la flexibilidad perseguida en la gestión futura, en el modelo estratégico, aparte del esquema viario solo se determinan colindantes al suelo urbano determinados sistemas generales en suelo rústico, sobre los que desde el

Ayuntamiento se pretende anticipar su posible implementación independiente de las ATUs de nueva urbanización en suelo rústico, como nuevo recinto ferial o equipamientos colindantes a dotaciones de borde del suelo urbano para posibilitar su ampliación. El resto de determinaciones sobre usos globales a establecer, o nuevos sistemas generales, se delegan al momento de tramitar Propuestas de delimitación de ATUs de nueva urbanización en suelo rústico.

c) Concreción de la ordenación detallada del núcleo a través de usos globales y pormenorizados.

Aunque el objeto del Avance es el establecimiento de los criterios y propuestas “generales” de la ordenación, somos conscientes de que la escala de la ordenación detallada suele ser foco de atención preferente tanto por parte de los representantes municipales como la ciudadanía en general, razón por la que se ha procurado profundizar en la misma más de lo habitual en esta fase de Avance para dar respuesta a las numerosas diversas discordancias detectadas entre el planeamiento general vigente y la realidad física o jurídica, tales como los aspectos siguientes:

-En cuanto a clasificación de suelo urbano, respecto al PGOU-2015, se pretende actualizar la misma, incluyendo áreas industriales relevantes de sectores económicos tradicionales del municipio como la piedra y oleícola, que disponen de acceso rodado, servicios y consolidación por la edificación para el cumplimiento de los requisitos reglados del artículo 13 de la LISTA, para su clasificación com “suelo urbano” sometidos a ATUs de *reforma interior* o de *mejora urbana*, según los casos.

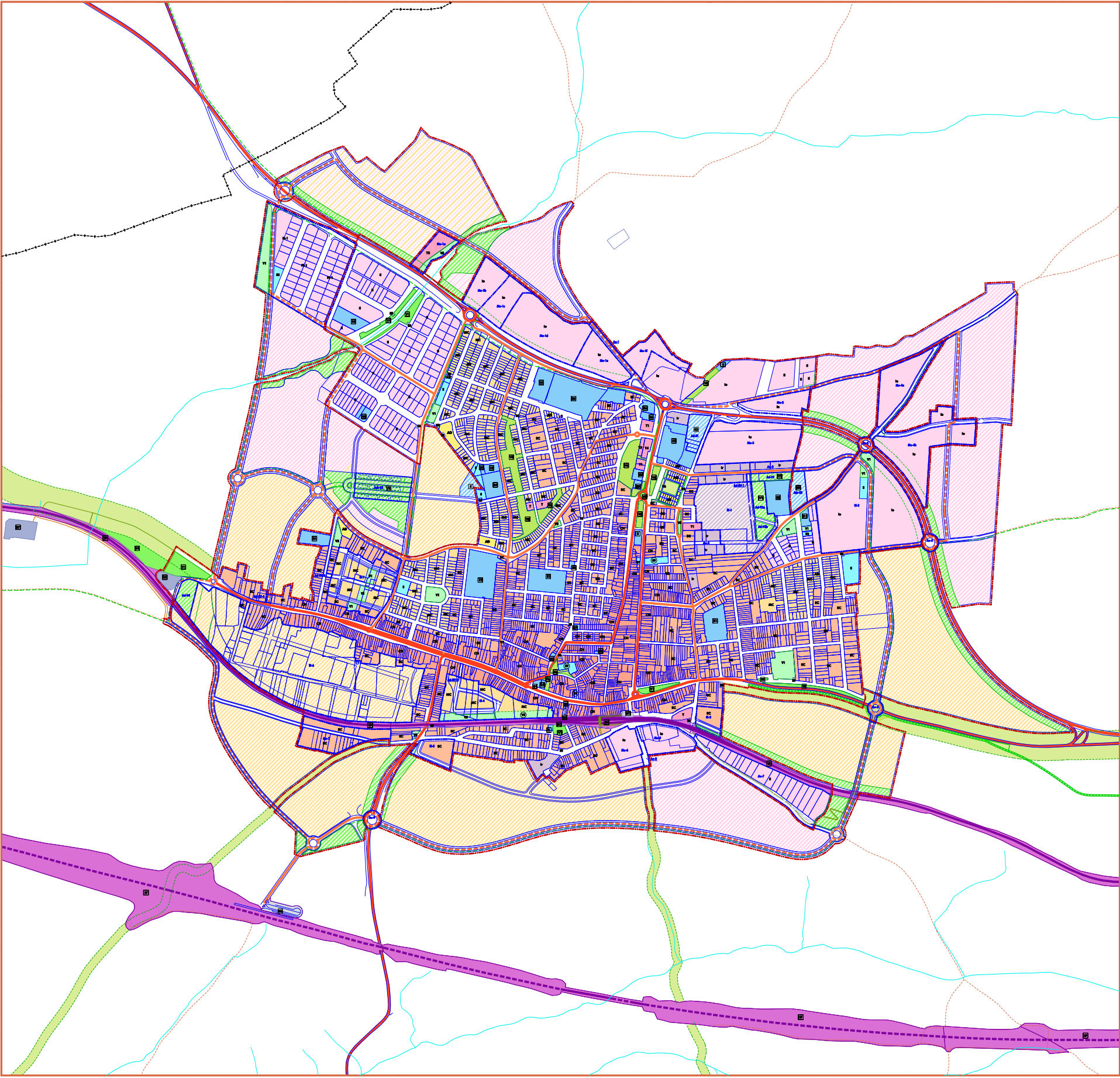
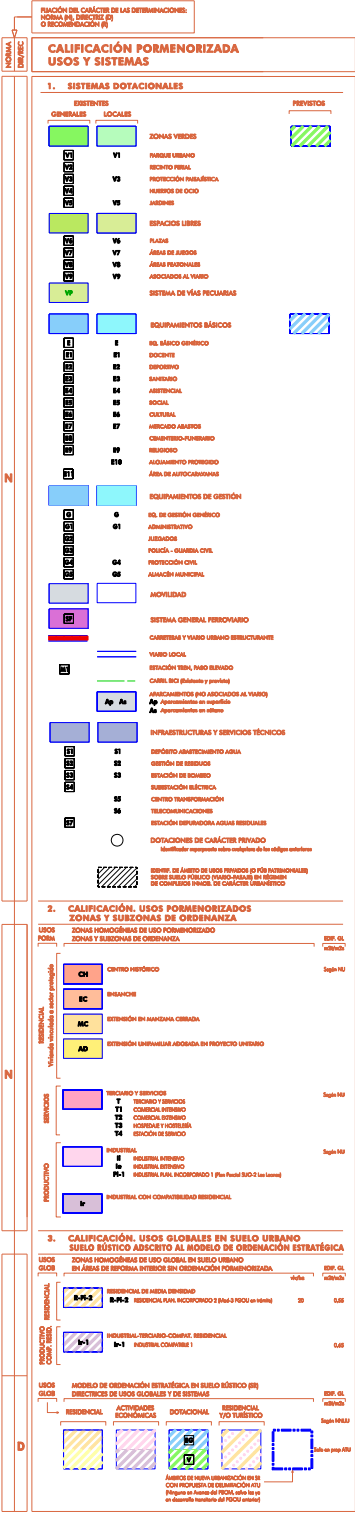


Figura: 2.5
NÚCLEO URBANO
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA



-En cuanto a calificación global y pormenorizada de suelo, se pretende dar una calificación diferenciada al Centro Histórico originario del núcleo urbano, respecto al resto de zonas de extensión residencial, apostando por la recualificación del espacio público y edificado, dando mayor prioridad al uso peatonal o compartido del viario, así como de la actualización del Catálogo de bienes protegidos, en su mayor parte situados en este área urbana.

-Se propone reorientar la funcionalidad viaria, profundizando en el mallado de la misma, y en la humanización y completar como mínimo un circuito ciclable que una los dos pequeños tramos actuales de carril bici de la c/ Santo Cristo y Avda del Agua, con el objetivo de comunicar los principales sistemas dotacionales básicos, también con itinerarios peatonales seguros.

-El núcleo urbano dispone de una importante capacidad pendiente en solares y huecos para unas 656 viviendas, pero es irrelevante la vinculación a vivienda protegida, que debe de ser la prioridad del PBOM en coherencia con las demandas que se deducen de la encuesta de participación, y utilizar todos los instrumentos que la legislación urbanística y de vivienda habilita para los municipios.

-Desde el PBOM se apuesta por reforzar los servicios dotacionales, con diversas actuaciones urbanísticas dirigidas a la ampliación de sistemas generales de zonas verdes, equipamientos y nuevo recinto ferial.

2.4. AVANCE DE PREVISIÓN DE ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA (ATUs) Y ACTUACIONES URBANÍSTICAS (AUs) EN SUELO URBANO.

2.4.1. ATUs DE REFORMA INTERIOR.

Como resultado del diagnóstico realizado, se estima que desde el Avance es conveniente la realización de 6 concreciones de “Delimitación de ATUs de reforma interior” (Ri-1 a Ri-5, y Ri-7), y una “Propuesta de Delimitación ATU de reforma interior Ri-6”, por darse los supuestos previstos en los artículos 25 y 29 de la LISTA, y cuyas características básicas se especifican en la tabla de la página siguiente, en términos de “propuestas de Avance de ordenación” susceptible de ser objeto de concertación adicional entre Ayuntamiento y propietarios durante la información pública.

Es importante el matiz de los artículos citados, respecto a que en “suelo urbano” desde el instrumento de ordenación urbanística detallada en dicha clase de suelo (PBOM, POU), se puede proceder directamente a la “delimitación”, e incluso a la incorporación de la ordenación pormenorizada detallada si existiera grado de concertación suficiente entre Ayuntamiento y propietarios afectados. Es una diferencia relevante respecto al “suelo rústico incluido en el modelo de ordenación estratégica”, en el que solo cabe realizar “Propuestas de delimitación de ATUs” de nueva urbanización, que en el presente Avance de PBOM ya hemos indicado en el apartado anterior que no se concreta ninguna nueva, sino solo las ATUs ya delimitadas de Sectores que se encuentran en avanzado estado de desarrollo del PGOU-2015 vigente y que identificamos como Nut-1, (Sector SUO-2 Ladrillera)

AYUNTAMIENTO DE PEDRERA

TABLA RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DE PROPUESTAS DE NUEVAS ATUs DE REFORMA INTERIOR EN SUELO URBANO														
CL	ÁMBITO	SUPERFICIE m²	CALIFIC.	SUP. GLOBAL-SG m²s	SUP. PORMEN m²s	EDIFIC. m²t	VIVIEND		CESIONES DE SISTEMAS LOCALES + GENERALES (m²) (Todas deberán ceder 10% aprov medio o comp. económica)					OBSERVACIONES Desar./S.Act/Prioridad
							Lb	Pr	E. LIBRES-ZV	DOCENTE	DEPORTIV	EQUIP	VIARIO	
SUR	Ri-1	31.386,27	Ind-Ter-Compatible Res SG-ZVerde-Ad-V2ab	26.153,66 5.232,61	Según PRI	16.999,88	PRI		5.232,61			2.487,08	PRI	PRI-PU-PR/CU-COM/1 SG gestión simple Ad-V2
	Ri-2	52.387,92	Ind. Extensivo le	52.387,92	43.044,00	26.193,96	0	0	1.465,83 1.183,93			1.182,41	5.695,68	PU-PR/CU-COM/1 Cesión adicional o compensación económica. Carga Au-2
	Ri-3	4.396,79	Resid. Ensanche EC Resid. Ensanche EC VP	4.396,79	2.990,69	1.384,99 593,57	8	5	341,06 174,68				1.406,10	PU-PR/CU-COM/1 Cesión adicional o compensación económica
	Ri-4	22.079,62	Resid Manz C Resid Manz C VP ZV privada	22.079,62	12.274,00 3.108,22	9.273,44 3.974,33	60	39	2.429,19 1.498,34				4.268,21	PU-PR/CU-COM/1 Gestión Ad-RV-2: 251,60 m2 Cesión adicional o compensación económica
	Ri-5	6.042,38	Resid. Ensanche EC Resid. Ensanche EC VP	6.042,38	3.860,86	1.903,35 815,72	10	8	199,69 633,42				1.981,83	PU-PR/CU-COM/1 Cesión adicional o compensación económica
	Ri-6	107.360,28	Resid Pi-2 Resid Pi-2 VP SG-Equip SG-EL	99.575,28 3.330,00 4.455,00	Según PRI Según PRI	47.266,40 7.500,00	139	75	9.857,95			6.571,97	PRI	PRI-PU-PR/CU-COM/1 Opción de realizar varias Prop delim de ATU
	Ri-7	24.702,32	Resid Ensanche EC Resid Manz C Resid Manz C VP	24.702,32	4.319,32 9.999,55	7.450,22 4.802,13 3.063,09	49 32	30	2.366,10 2.037,49					PU-PR/CU-COM/1
TOTALES		248.355,58		248.355,58	79.596,64	131.221,08	298	157	27.420,29			10.241,46	13.351,82	EL exteriores: 5.527,86 m2

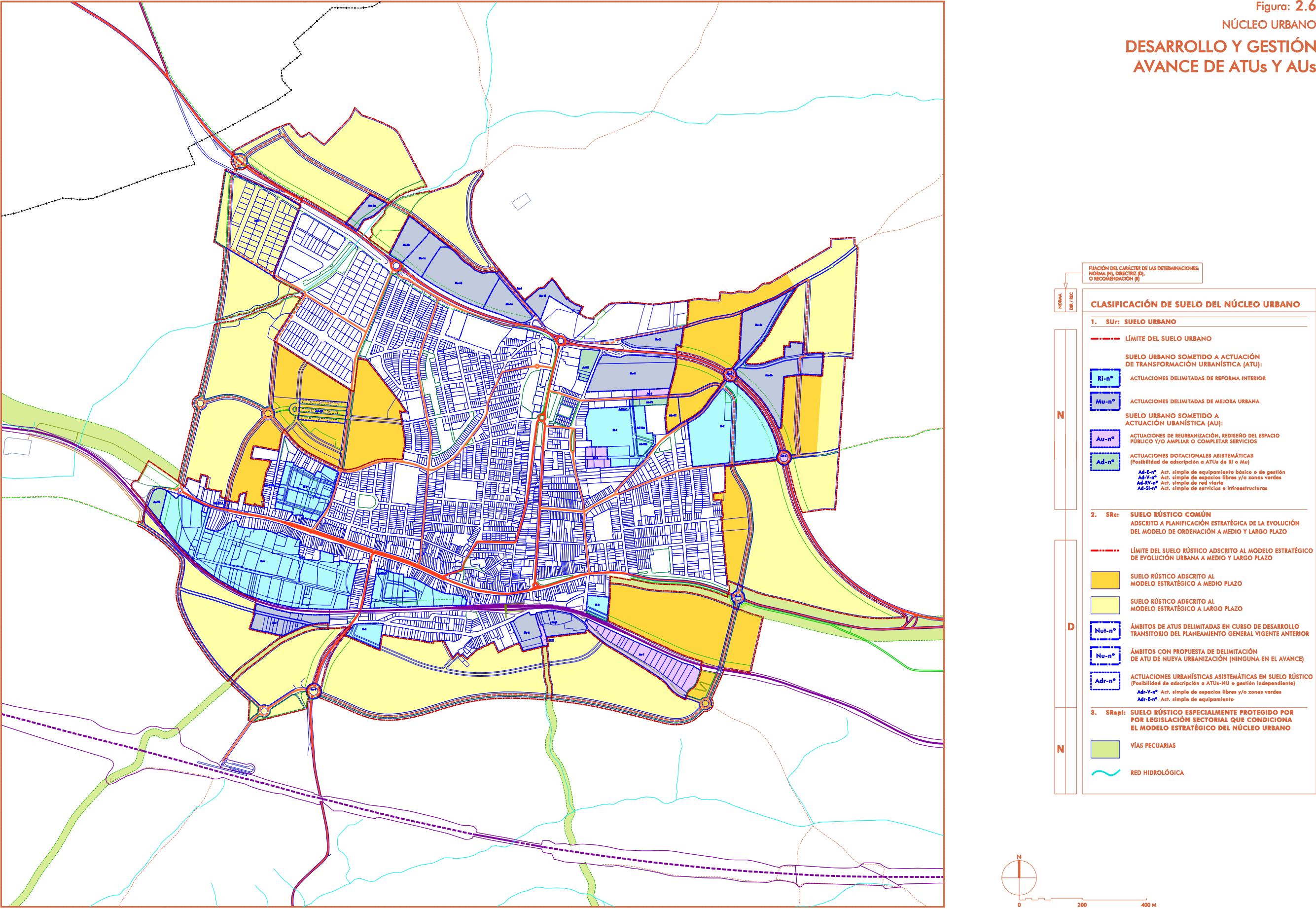
Respecto a la incorporación de la “ordenación pormenorizada”, o solo de la “delimitación”, sería conveniente durante la exposición pública del Avance, profundizar con los propietarios afectados en la concertación a través de los correspondientes convenios urbanísticos, sobre la conveniencia de incorporar o no una ordenación detallada, o bien remitirla a futuros instrumentos que la desarrollen (Planes de reforma interior, o Estudios de detalle).

En el Avance se ha optado por realizar una propuesta de ordenación pormenorizada (o incorporar la heredad del PGOU-2015), en todos los ámbitos de reforma interior, salvo en la Ri-1, por las razones que

se indican a continuación al desarrollar algo más los criterios de ordenación de cada ámbito la tabla síntesis de características de esta página:

-Ri-1: De los contrastes realizados con la Comisión de seguimiento del PBOM se nos ha transmitido que no existía un criterio municipal suficientemente claro sobre este suelo, aparte de reservar espacios libres en el entorno del cementerio o su previsible ampliación futura, ya que la reglamentación sanitaria y mortuoria no permite otra calificación. Por lo tanto desde el Avance del PBOM se propone la calificación global

Figura: 2.6
NÚCLEO URBANO
DESARROLLO Y GESTIÓN
AVANCE DE ATUs Y AUs



AYUNTAMIENTO DE PEDRERA

"Ir-1, Industrial-Terciario compatible residencial", remitiéndose la ordenación detallada al correspondiente Plan de Reforma Interior (PRI). Asimismo es conveniente destacar que la reserva de sistemas generales Ad-V2ab, se gestionaría como actuación simple independiente, que gestionaría el Ayto con las compensaciones económicas de otras ARLs en las que por sus condiciones no se ha estimado conveniente localizar la totalidad del estándar de reserva que le corresponde y se ha sustituido por compensación económica. A este ámbito se adscribe la gestión y ejecución de la actuación simple de viario Ad-RV-1.

- Ri-2: ATU que incorpora un área industrial extensiva que reúne los requisitos para su incorporación al suelo urbano, si bien sometida a reforma interior para completar viario y cargas mínimas inherentes a la misma. En la calificación interior realizada, faltarían 1.183,93 m² para alcanzar el estándar de referencia mínimo del suelo urbano preexistente al que se propone incorporar, que se deberá compensar económicamente, salvo que se quiera hacer reserva adicional dentro de la propia ARL y que, en principio, por el nivel de consolidación, no se ha estimado adecuado. Comparte la carga Au-2, con las Mu-4a y b.
- Ri-3: Ámbito de reforma interior de pequeña entidad, a separar del SG ferroviario mediante espacios libres y viario. La ordenación detallada sería deficitaria en 174,68 m² que se deberán compensar económicamente, o bien rediseñar el ámbito para añadir dicha superficie.
- Ri-4: Ámbito entre traseras de c/ Primero de Mayo y SG ferroviario, condicionado por la reserva de viario y espacios libres públicos o privados junto a dicho SG. El desarrollo de

la ATU lleva incorporada la gestión y adquisición de la actuación urbanística (AU) de red viaria Ad-RV-2, así como completar 1.498,34 m² para alcanzar el estándar mínimo dotacional requerido, cifra en la que se puede considerar incluida la Ad-RV-2 citada (251,60 m²).

- Ri-5: Ámbito de reforma interior frente a calle Autonomía y A-353, que por su escaso tamaño y reservas poco operativas que resultarían, se opta porque mayoritariamente se compensen económicamente al Ayto, en la cuantía de 633,42 m².
- Ri-6: Ámbito entre traseras de c/ Miguel de Cervantes y SG ferroviario, muy precondicionado por estructura de propiedad muy fragmentada y edificaciones y caminos existentes. Se opta por integrar la ordenación recogida en Modificación nº 3 en avanzada tramitación, salvo el SG-VI-5 que se estima innecesario por el PBOM por prever otro esquema viario diferente. No obstante lo anterior, se recomienda durante la información pública del Avance, estudiar alternativas de ordenación y de gestión más coherentes con los condicionantes y desde el PBOM simplemente establecer una Propuesta de Delimitación ATU, en el que se vincule un esquema viario básico coincidente con caminos existentes, y que se puedan realizar intervenciones de Unidades de Ejecución mucho más reducidas y asumidas por los propietarios. La nueva ordenación podría arbitrarse con un PRI conjunto para el ámbito o bien varios PRIs que respeten un viario básico vinculante para todos, a establecer desde el PBOM.
- Ri-7: Ámbito de planeamiento incorporado del PERI-3 del PGOU-2015, en el que se propone la alternativa de incrementar la densidad de 30 a 45 viv/ha para facilitar la implantación de

AYUNTAMIENTO DE PEDRERA

TABLA RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DE ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE "MEJORA URBANA" EN SUR												
CL	ÁMBITO	SUPERFICIE m ²	CALIFIC.	SUP. PORMEN m ² s	EDIFIC. PGOU-2015 (1) m ² t	EDIFIC. PBOM-2025 m ² t	VIVIEND. Nº aprox		CESIONES SG + SL (m2) (2)		CESIÓN (2) m2t 10% Aprov	OBSERVACIONES Desarrollo
							Lb	Pr	E. LIBRES - Z. VERDES	EQUIP		
SUR	Mu-1a	5.476,92	Terciario T3	3.954,93	1.118,00	1.977,47					85,95	Ordenación PBOM
			Z. Verde V5						1521,99			
	Mu-1b	8.491,94	Industrial le	8.491,94	1.061,00	4.245,97			163,07	302,89	318,50	Ordenación PBOM
	Mu-1c	8.352,98	Industrial le	8.352,98	0,00	4.176,49			213,84	397,18	417,65	Ordenación PBOM
	Mu-1d	24.149,76	Industrial le	24.149,76	1.636,00	12.074,88			534,47	992,74	1.043,89	Ordenación PBOM
	Mu-1e	10.217,67	Industrial le	10.217,67	3.967,00	5.108,84			58,46	108,59	114,18	Ordenación PBOM. Carga Au-1
	Mu-1f	7.631,50	Industrial le	7.631,50	236,95	3.815,75			183,23	340,34	357,88	Ordenación PBOM Carga Au-1
	Mu-2	8.069,61	Industrial le	6.961,57	517,00	3.480,79			151,75	281,86	296,38	Ordenación PBOM
	Mu-3	26.581,48	Industrial le	26.581,48	4.775,00	13.290,74			436,01	809,85	851,57	Ordenación PBOM
	Mu-4a	15.838,23	Industrial le	12.031,77	4.745,00	6.015,89			65,07	120,86	127,09	Ordenación PBOM Carga Au-2
	Mu-4b	26.283,90	Industrial le	22.324,30	3.852,00	11.162,15			374,28	695,20	731,02	Ordenación PBOM Carga Au-2
	Mu-5	9.140,27	Industrial le	8.222,04	2.935,00	4.111,02			60,21	111,84	117,60	Ordenación PBOM Carga Au-8
	Mu-6	7.888,81	Industrial le	7.888,81	3.185,00	3.944,41			38,88	72,22	75,94	Ordenación PBOM Carga Au-8
	Mu-7	13.169,86	Resid Ensanche EC	11.430,06	0,00	9.745,70	46		498,98	926,82	974,57	Ordenación PBOM
TOTALES		171.292,93		158.238,81	28.027,95	83.150,10	46		4.300,24	5.160,38	5.512,22	SGEL exteriores: 2.555,99 m2

OBSERVACIONES: (1): Se parte del criterio de que la superficie edificada existente está avalada por licencia o equivalente. La que no cumpla dicho requisito no computará.

(2): Las reservas dotacionales y cesión del 10% de aprovechamiento se calcula sobre el incremento de edificabilidad respecto a la consolidada por el PGOU-2015.

reserva de vivienda protegida en un mínimo del 20% de la superficie edificable residencial. Este incremento de densidad conllevaría incrementar también en 2.037,49 m² la reserva dotacional para cumplir el estándar mínimo de referencia para de la ciudad existente en el PBOM. Otra alternativa podría ser dejar en el PBOM la literalidad de la ordenación preexistente, pero resultarían viviendas de tamaño medio de unos 210 m²c/viv, que se estima excesivo para el mercado del municipio.

2.4.2. ATUs DE MEJORA URBANA.

Como resultado del diagnóstico realizado, se estima que desde el Avance es conveniente la realización de solo una concreción de

"Delimitación de ATUs de mejora urbana", en los términos establecidos por los artículos 25 y 27 de la LISTA, y cuyas características básicas se indican en la tabla de esta página y su localización en el Plano de ordenación o.7. y Figura 2.6

Respecto a la definición del concepto en sí de "mejora urbana", se clarifica respecto a lo establecido en el artículo 27 de la LISTA, que estamos ante "actuaciones de dotación" del artículo 7 del TRLSRU, en las que, de acuerdo con la interpretación que se ha venido realizando desde su entrada en vigor, y así reconocido por la anterior LOUA, en las mismas caben, al igual que en las actuaciones edificatorias, las "obras complementarias de urbanización" que no tengan por objeto la "reforma o renovación sistemática de la urbanización", que es el matiz que sería diferenciador entre ATU de "reforma interior", respecto

AYUNTAMIENTO DE PEDRERA

a la ATU de “mejora urbana”.

El resultado final de la tabla, y puesto que salvo el ámbito Mu-a, que lleva incorporada en su propio ATU una cesión de espacios libres de área inundable y que no puede tener otra calificación, y que supera los estándares conjuntos requeridos, el resto de ATUs de mejora urbana, precisan de una compensación económica al Ayuntamiento, para que éste gestione la adquisición de las superficies dotacionales demandas. El resultado, excluyendo la Mu-1a, sería que es precisa una gestión exterior, mediante las compensaciones económicas referidas de un total de:

-SG y SL de Z-Verdes y EL:	2.778,25 m2
-SG y SL de equipamientos:	5.160,38 m2

De dichas cifras anteriores, de acuerdo con los estándares de referencia del apartado 2.9.5 de la Memoria de Información, corresponden mayoritariamente a sistemas generales, en el caso de zonas verdes y espacios libres el 87% (2.417,07 m2), y en el caso de los equipamientos el 92% (2.555,99 m2).

Al igual que en las ATUs de reforma interior, su delimitación puede ser posterior a la entrada en vigor del PBOM, a través de su instrumento de ordenación urbanística detallada, en este caso un “Estudio de Ordenación (EO)”.

Al igual que en las áreas de reforma interior, se podrá incorporar la ordenación detallada, si en fases siguientes de tramitación se alcanza consenso sobre la misma entre Ayto. y propiedad.

2.4.3. OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS (AUs).

Aunque no es objeto básico del Avance la determinación detallada de todas las posibles Actuaciones Urbanísticas (AUs) simples (no sistemáticas), en el Plano de ordenación o.7 y Figura 2.6 se han puesto ya de manifiesto las más relevantes, si bien cualquiera adicional del mismo carácter se podría delimitar a través del procedimiento genérico de delimitación de unidades de ejecución. En la tabla siguiente se enumeran las AUs propuestas desde el Avance:

A) ACTUACIONES DE REURBANIZACIÓN, REDISEÑO DEL ESPACIO PÚBLICO Y/O COMPLETAR SERVICIOS.

Se trata de actuaciones en su totalidad dirigidas a completar la urbanización necesaria en espacios libres o zonas verdes para alcanzar su plena operatividad, ya que es una de las conclusiones del diagnóstico dotacional es precisamente la insuficiente funcionalidad de las amplias reservas de espacios libres en las que ya está gestionado el suelo de titularidad municipal.

En algunos supuestos su ejecución y, en su caso, gestión de suelo, se adscriben a diversas ATUs de reforma interior y de mejora urbana, que deberán contribuir en proporción a las edificabilidades asignadas.

ACTUACIONES DE REURBANIZACIÓN, REDISEÑO DEL ESPACIO PÚBLICO Y/O AMPLIAR O COMPLETAR SERVICIOS CON CARGO A PROPIETARIOS.			
IDENTIFIC	SUPERFICIE m2	CLASIFIC	OBSERVACIONES
Au-1	2.333,14	SUr	Completar urbanización de camino entre Mu-1e y Mu-1f, en proporción a ambas.
Au-2	1.452,20	SUr	Nueva rotonda sobre A-353 a sufragar por Ri-2, Mu-4a y Mu-4b.

AYUNTAMIENTO DE PEDRERA

Au-3	3.358,61	SUr	Completar urbanización de tramo de calle de borde N del cementerio, con cargo a propietarios a través de Entidad de urbanización.
Au-4	4.768,61	SUr	Completar urbanización de tramo calle Río Salado, con cargo a propietarios a través de Entidad de urbanización.
Au-5	1.734,94	SUr	Nueva rotonda sobre A-353 a sufragar por ámbitos de ATUs a largo plazo.
Au-6	1.990,31	SR vía pecuaria	Paso de vía pecuaria a sufragar por ATUs de medio y largo plazo.
Au-7	23.837,36	SUr	Ejecución de viario sobre el camino de las Revueltas, a cargo de propietarios constituidos en Entidad de Urbanización.
Au-8	1.193,48	SUr	Viario entre Mu-5 y Mu-6, a ejecutar proporcionalmente por dichas ATUs
Au-9	1.885,74	SRc	Rotonda de enlace de ronda urbana de corona Sur, adscrita a desarrollos a largo plazo.
Total	42.554,39		

B) ACTUACIONES SIMPLES DE GESTIÓN DE SUELO DOTACIONAL, DE VIARIO O DE INFRAESTRUCTURAS.

Se trataría de las tradicionales “actuaciones simples” de gestión y, en su caso ejecución, de suelo dotacional, de viario o de infraestructuras, mediante expropiación, compra o permuta.

En el caso de las actuaciones en suelo rústico que el Ayuntamiento quiera anticipar como estrategia de mejora dotacional, se resarcirá mediante participación de aprovechamiento a cargo de futuras ATUs, a las que se adscribirán como mínimo, los sistemas generales necesarios para mantener o mejorar el estándar dotacional existente, o el que, en cumplimiento de dicho mandato, se establezca desde el

ACTUACIONES SIMPLES DE GESTIÓN DE SUELO DOTACIONAL, DE VIARIO O DE INFRAESTRUCTURAS.			
IDENTIFIC	SUPERFICIE m2	CLASIFIC	OBSERVACIONES
Ad-E1	4.485,08	SUr	Ampliación de polideportiva en c/ Nao Santa María
Ad-E2	4.300,21	SRc	Reserva para ampliación futura de cementerio.
Ad-V1	2.210,68	SUr	Zonas verdes en entorno no edificable del cementerio.
Ad-V2a	3.698,69	SUr	Zonas verdes en entorno no edificable del cementerio.
Ad-V2b	1.525,70	SUr	Zonas verdes en entorno no edificable del cementerio.
Ad-V3	9.751,88	SRc	Actuación de nuevo recinto ferial.
Ad-V4	3.578,57	SUr	Zonas verdes de borde Oeste del núcleo.
Ad-RV-1	252,14	SUr	Conexión de ámbito de reforma interior Ri-1 con calle de borde N del cementerio. Actuación a cargo de Ri-1.
Ad-RV-2	251,56	SUr	Conexión de ámbito de reforma interior Ri-4 con calle Primero de Mayo. Actuación a cargo de Ri-4.
Ad-RV-3	144,31	SUr	Conexión de ámbito de reforma interior Ri-7 con calle Las Huertas. Actuación a cargo de Ri-7.
Ad-RV-4	320,69	SUr	Conexión de futura ronda urbana oeste, con c/ Miguel de Cervantes. A cargo de ATUs a medio y largo plazo de completación Oeste del núcleo urbano.
Total	30.519,51		

PBOM. Las actuaciones dotacionales en suelo urbano, en general se adscribirá su obtención con cargo a los ámbitos de reforma interior y mejora urbana en que por razones urbanísticas, de grado de consolidación por la edificación o tamaños disfuncionales que resultarían, no se estima conveniente su concreción en las citadas

AYUNTAMIENTO DE PEDRERA

TABLA RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DE ATUs DE NUEVA URBANIZACIÓN DELIMITADAS EN SUELO RÚSTICO EN CURSO DE DESARROLLO SEGÚN PGOU-2015														
CL	ÁMBITO	SUPERFICIE m²	CALIFIC.	SUP. GLOBAL m²s	SUP. PORMEN m²s	EDIFIC. m²t	VIVIEND		CESIONES DE SISTEMAS LOCALES					OBSERVACIONES Desar./S.Act/Prioridad
							Lb	Pr	E. LIBRES-ZV	DOCENTE	DEPORTIV	EQUIP	VIARIO	
SRc	Nut-1	52.945,00	Industrial	52.945,00	31.300,20	31.300,20			5.295,00	-	1059,00	1.060,00	14.230,00	En desarrollo
	Los Leones													Equip incluye 530 m2 comercial.
	TOTALES	52.945,00		52.945,00	31.300,20	31.300,20	0	0	5.295,00			1.060,00	14.230,00	

ATUs, sino que son sustituidas por compensaciones económicas, que el Ayuntamiento destinará a obtener estas reservas dotacionales en suelo urbano o rústico.

Respecto a las actuaciones simples de red viaria, su obtención se adscribe a las ATUs correspondientes que se especifican en la tabla anterior. Se ha preferido su adscripción a las ATUs, en vez de la inclusión dentro de las mismas por la distorsión que supondría la diferente situación en cuanto a valoración de suelo aportado, la incorporación de solares de suelo urbano, en ámbitos pendientes de transformación urbanística; así como evitar que la mayor parte de la gestión dentro de la ATU, no se ve interferida por una gestión de adquisición de suelo que claramente debe de llevar un trámite de gestión diferenciado.

2.5. ÁMBITOS DE ORDENACIÓN DETALLADA DE ATUs EN CURSO DE DESARROLLO TRANSITORIO DEL PGOU-2015.

En la ordenación del Avance del PBOM en el núcleo urbano se incluye un ámbito de nueva urbanización en suelo rústico, en curso de desarrollo transitorio según el planeamiento general vigente, y que se

identifican a continuación:

-Nut-1: Corresponde al Sector Industrial Los Leones (o La Ladrillera), con Plan Parcial aprobado definitivamente con fecha 27-09-2006, y Modificado con aprobación definitiva de 11-04-2007, con la finalidad de dividir en dos Unidades de Ejecución, de las que una de ellas se encuentra ejecutada.

2.6. AVANCE DE CAPACIDAD DEL NÚCLEO URBANO.

De acuerdo con los datos de los apartados anteriores de esta Memoria, la evaluación de la capacidad residencial del suelo urbano de la ordenación propuesta por el Avance del PBOM, sería la siguiente:

a) Suelo urbano existente:

-Viviendas existentes: 2.358
 -Capacidad solares: 656
 -Capacidad ATUs Ri: 455 (de ellas 157 VP)
 -Capacidad ATUs Mu: 46

AYUNTAMIENTO DE PEDRERA

Total capacidad SUR: 3.515 viv

Puesto que del estudio de vivienda se deduce una demanda de 162 viviendas protegidas a un horizonte de 10 años, con las ATUs de reforma interior prácticamente se consigue dicho objetivo con 157 viviendas vinculadas al sector protegido. Se recomienda establecer incentivos urbanísticos y fiscales en la importante capacidad de solares (656 viviendas) para que en los mismos se promueva vivienda protegida.

b) Suelo rústico en curso de transformación según PGOU-2015:

-ATU Nut1-1: Sector Los Leones (o Ladrillera)

Industrial:	52.945 m2 Sector
Supe neta industrial:	31.300,20 m2

c) Resto de suelo rústico común incluido en el modelo estratégico, susceptible de delimitación de Propuestas ATUs en el futuro, durante la vigencia del PBOM, cuando se den circunstancias para ello:

-A medio plazo:	258.391m2
-A largo plazo:	924.171m2

2.7. ÁMBITOS EN LOS QUE SE PROPONE SUSPENDER LA ORDENACIÓN ANTERIOR Y CRITERIOS DE APLICACIÓN.

Desde el Avance no se recomienda que en esta fase incipiente de formación del nuevo PBOM se adopte ningún tipo de suspensión de ordenación del PGOU-2015 vigente o de los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística; sino que se estima oportuno para los objetivos del nuevo PBOM que dicha suspensión se limite a la estrictamente legal y que opere de forma automática a partir de la siguiente fase de aprobación inicial.

3. CONCLUSIONES.



El presente documento de Avance de PBOM de Pedrera, cuando concluya su tramitación, vendrá a sustituir el régimen urbanístico vigente constituido por el Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU), aprobado definitivamente con fecha 9 de febrero de 2015.

Los rasgos más significativos de las previsiones del nuevo PBOM son los siguientes:

En la ordenación del término municipal, profundiza y actualiza al régimen de la LISTA la clasificación del vigente PGOU del régimen LOUA. Aunque en líneas generales la clasificación del régimen LOUA es bastante equiparable al régimen LISTA, se han introducido algunos reajustes:

- Respecto a los suelos preservados (antes protegidos) por planeamiento municipal, y a la vista de la experiencia práctica de aplicación, se estima conveniente reorientar en gran parte hacia la clasificación de Suelo rústico común (SRc), si bien dentro de esta clase de suelo, establecer diferentes categorías, con unas diferentes matizaciones de tipo normativo, especialmente en los entornos de Iso

espacios protegidos por el PEPMF.

-Se opta por “preservar” algunos restos de espacios forestales dispersos en el término municipal y que suponen unas singularidades e hitos en el paisaje del municipio, mayoritario de campiña de olivar.

-Asimismo se opta por un régimen de protección diferente, no relacionado necesariamente con la “clasificación de suelo”, sino desde la técnica de la incorporación al Catálogo urbanístico del PBOM determinados espacios por sus valores paisajísticos, incluidos los ya catalogados por el PEPMF (Sierra del Becerrero y de los Caballos): Arroyo Salado de Pedrera y Arroyo del Búho.

-Se propone la creación de un nuevo área recreativa o parque rural en el entorno de la laguna Hoyo Royán, recuperando la tradición etnográfica de romería civil a la sierra, dotándolo de los servicios adecuados a tal fin así como de accesibilidad desde el núcleo urbano a través de la mejora y adecuación como itinerario ciclable del camino del Ricuelo. En términos similares, se propone mejorar la accesibilidad al actual área recreativa de Fuente de la Higuera.

-Profundizar desde el PBOM en su futura normativa urbanística en facilitar los usos e implantaciones ordinarias o extraordinarias que requieran el sector agrícola, ganadero y minero, con tradicional relevancia en la economía del municipio. Apostar de forma “ordenada” por las energías renovables en el municipio, incluyendo como un sistema general más, el autoabastecimiento energético, mediante

alternativas de ubicación de un parque solar en régimen de comunidad energética local (unas 10-15 has) y disponer un límite de saturación a su implantación en el municipio de grandes parques solares, en cuanto a contribución solidaria del municipio en la descarbonización de las fuentes energéticas y poner un límite de magnitud en torno a multiplicar por 5 (unas 60-70 has) la superficie antes citada precisa para el autoabastecimiento, por considerar que superado el mismo, se empezaría a afectar muy negativamente al paisaje del municipio y a su sector primario.

Respecto al modelo de ordenación estratégica del núcleo urbano y su entorno, las propuestas más relevantes del PBOM son las siguientes:

a) Respecto a la ciudad y el suelo urbano existente:

-En cuanto a clasificación de suelo urbano, respecto al PGOU-2015, se pretende actualizar la misma, incluyendo áreas industriales relevantes de sectores económicos tradicionales del municipio como la piedra y oleícola, que disponen de acceso rodado, servicios y consolidación por la edificación para el cumplimiento de los requisitos reglados del artículo 13 de la LISTA, para su clasificación con “suelo urbano” sometidos a ATUs de *reforma interior* o de *mejora urbana*, según los casos.

-En cuanto a calificación global y pormenorizada de suelo, se pretende dar una calificación diferenciada al Centro Histórico originario del núcleo urbano, respecto al resto de zonas de extensión residencial, apostando por la recualificación del espacio público y edificado, dando mayor

prioridad al uso peatonal o compartido del viario, así como de la actualización del Catálogo de bienes protegidos, en su mayor parte situados en este área urbana.

-Se propone reorientar la funcionalidad viaria, profundizando en el mallado de la misma, y en la humanización y completar como mínimo un circuito ciclable que una los dos pequeños tramos actuales de carril bici de la c/ Santo Cristo y Avda del Agua, con el objetivo de comunicar los principales sistemas dotacionales básicos, también con itinerarios peatonales seguros.

-El núcleo urbano dispone de una importante capacidad pendiente en solares y huecos para unas 656 viviendas, pero es irrelevante la vinculación a vivienda protegida, que debe de ser la prioridad del PBOM en coherencia con las demandas que se deducen de la encuesta de participación, y utilizar todos los instrumentos que la legislación urbanística y de vivienda habilita para los municipios.

-Desde el PBOM se apuesta por reforzar los servicios dotacionales, con diversas actuaciones urbanísticas dirigidas a la ampliación de sistemas generales de zonas verdes, equipamientos y nuevo recinto ferial.

b) Respecto al modelo de ordenación estratégica a medio y largo plazo para la intervención en suelo rústico:

-Se propone reducir y reorientar algo el modelo del PGOU-2015, aprovechando todas las posibilidades de flexibilidad y simplificación de desarrollo futuro que nos permite el nuevo régimen de la LISTA, proponiendo las áreas con capacidad

de acogida adecuada, que estimamos que permitirá la operatividad del PBOM para un horizonte temporal de dos o tres décadas.

-El modelo estratégico se vertebra con un nuevo esquema de viario estructurante que profundiza en la continuidad de la red mallada urbana que uniría los principales sistemas generales básicos, y se cierra con una ronda urbana en todo el arco O-S-E, salvo en el N en que se uniría con la A-353. Todos los viarios estructurantes del modelo incorporarían una amplia red peatonal y de carril-bici.

-En coherencia con la flexibilidad perseguida en la gestión futura, en el modelo estratégico, aparte del esquema viario solo se determinan colindantes al suelo urbano determinados sistemas generales en suelo rústico, sobre los que desde el Ayuntamiento se pretende anticipar su posible implementación independiente de las ATUs de nueva urbanización en suelo rústico, como nuevo recinto ferial o equipamientos colindantes a dotaciones de borde del suelo urbano para posibilitar su ampliación. El resto de determinaciones sobre usos globales a establecer, o nuevos sistemas generales, se delegan al momento de tramitar Propuestas de delimitación de ATUs de nueva urbanización en suelo rústico.

En cualquier caso, este Avance de PBOM, no es un modelo acabado, sino meramente representativo, de los objetivos y criterios generales de la ordenación, por lo que se invita a la ciudadanía de Pedrera, propietarios y asociaciones a la máxima participación durante la información pública y la tramitación pendiente, para que el nuevo PBOM, que sustituye al PGOU-2015 ahora vigente, sea un modelo

AYUNTAMIENTO DE PEDRERA

que responda con la mayor precisión a las aspiraciones ciudadanas para las próximas dos o tres décadas, en los términos de las cualidades de **“flexibilidad”** para adaptarse a necesidades sobrevenidas y de **“simplificación”** de las determinaciones de ordenación y de gestión, acordes con las capacidades y medios de un municipio “rural”, de relevantes valores paisajísticos y culturales.

Pedrera, 22 de diciembre de 2025

EQUIPO REDACTOR DEL PBOM



Fdo.: José Juan Frau Socías
ARQUITECTO



Fdo.: Alfredo Linares Agüera
ARQUITECTO

