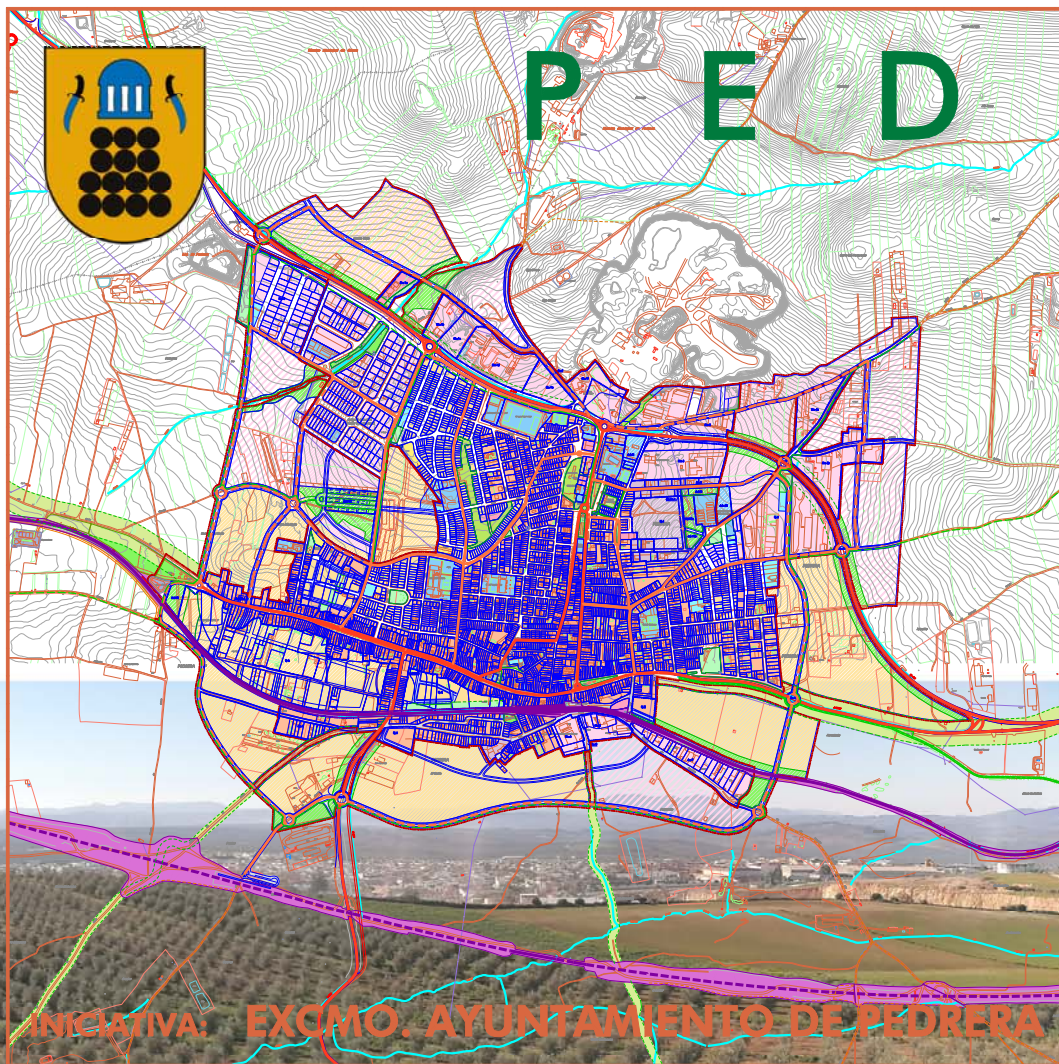


Fase 3: Avance



P E D R E R A

PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

P B O M

DOCUMENTO: I- A:

MEMORIA DE INFORMACIÓN

REDACCIÓN PBOM:
JOSÉ JUAN FRAU SOCÍAS
ALFREDO LINARES AGÜERA
ARQUITECTOS

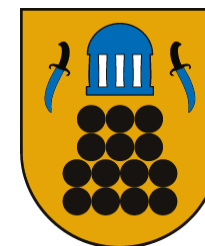
ORGANISMO COLABORADOR:

Se
Diputación
Sevilla

INICIATIVA: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PEDRERA DIC 2025

P E D R

E R A



AYUNTAMIENTO DE PEDRERA
PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

P B O M

DOCUMENTO IA: MEMORIA DE INFORMACIÓN- DIAGNÓSTICO PREVIO

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 I. MEMORIA DE DIAGNÓSTICO PREVIO.



ÍNDICE	Páginas
1. OBJETO Y ORGANIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN PREVIA DEL PBOM.	1
2. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL MUNICIPIO Y DE SUS ASENTAMIENTOS DE POBLACIÓN	3
2.1. Encuadre territorial del municipio..	3
2.2. Caracterización físico-ambiental del municipio.	4
2.2.1. Fisiografía, aspectos geológicos y edáficos.	4
2.2.2. Hidrología.	11
2.2.3. Climatología.	14
2.2.4. Procesos y riesgos.	15
2.2.5. Medio biótico.	18
2.3. Análisis del paisaje.	21
2.4. Usos del suelo y estructura de la propiedad.	24
2.4.1. Distribución de los usos del suelo.	24
2.4.2. Estructura de la propiedad.	28
2.5. Red de comunicación e infraestructuras básicas.	30
2.5.1. Sistemas de comunicaciones.	30
2.5.2. Infraestructuras básicas.	34
2.6. Caracterización demográfica y socioeconómica.	35
2.6.1. Evolución demográfica.	35
2.6.2. Distribución espacial de la población.	40
2.6.3. Proyecciones de población.	46
2.6.4. Contexto socioeconómico.	47

AYUNTAMIENTO DE PEDRERA

2.7.	Análisis del medio urbano.	50
2.7.1.	Introducción histórica.	50
2.7.2.	Evolución de la estructura urbana y modelo de crecimiento.	50
2.7.3.	Las áreas urbanísticas homogéneas.	51
2.7.4.	La antigüedad de la edificación.	57
2.7.5.	La morfología urbana. El parcelario.	59
2.7.6.	Las tipologías constructivas residenciales.	62
2.7.7.	Parámetros del espacio edificado. Edificabilidad y ocupación.	64
2.7.8.	Las alturas de edificación.	68
2.7.9.	Los usos urbanos.	70
2.7.10.	La estructura viaria y el espacio público.	77
2.7.11.	El paisaje urbano.	80
2.8.	Estudio de vivienda.	86
2.8.1.	El parque de viviendas actual.	86
2.8.2.	La demanda de nuevas viviendas.	86
2.9.	Diagnóstico dotacional.	89
2.9.1.	Tabla de equipamientos, servicios e infraestructuras.	90
2.9.2.	Tabla de espacios libres y zonas verdes.	92
2.9.3.	Criterios generales para el enfoque del diagnóstico dotacional.	93
2.9.4.	Diagnóstico pormenorizado de cada dotación.	95
2.9.5.	Estándares de referencia existentes.	98
2.10.	Análisis de elementos que deban contar con algún tipo de protección patrimonial.	99
2.10.1.	Elementos protegidos por el planeamiento vigente o inscritos en el Catálogo General de Patrimonio Histórico de Andalucía.	99
2.10.2.	Propuesta de patrimonio susceptible de protección en el núcleo urbano.	100
2.10.3.	Propuesta de patrimonio susceptible de protección en el entorno rural.	101
2.11.	Unidades ambientales y capacidad de acogida.	103
2.11.1.	Valoración de la calidad ambiental.	104
2.11.2.	Análisis de la capacidad de acogida de las Unidades.	105

3.	ANÁLISIS DE LAS CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE Y DE SU EJECUCIÓN.. . . .	111
3.1.	Planeamiento general vigente e innovaciones.	111
3.2.	Planeamiento detallado vigente y grado de desarrollo.	114
3.3.	La ordenación general del término municipal.	116
3.4.	La ordenación del núcleo urbano y entorno.	120
3.4.1.	Clasificación del suelo del núcleo urbano.	120
3.4.2.	Estructura general. Modelo de desarrollo.	123
3.4.3.	Resumen de dimensionado del PGOU en el núcleo urbano.	125
4.	ANÁLISIS DE LAS INFRAESTRUCTURAS SUPRAMUNICIPALES.	126
4.1.	Sistemas de comunicaciones.	126
4.2.	Infraestructuras hidráulicas.	128
4.3.	Infraestructuras energéticas.	129
5.	ANÁLISIS DE LAS VINCULACIONES SECTORIALES, MEDIOAMBIENTALES Y DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL A TENER EN CUENTA POR LA FUTURA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.	130
5.1.	Principales normativas sectoriales que afectan al municipio.	130
5.1.1.	Legislación sobre espacios naturales, protección de la biodiversidad, forestal y de montes.	130
5.2.	Espacios protegidos de la Red Natura.	130
5.3.	Espacios protegidos por el PEPMF.	133
5.4.	Hábitats de interés comunitario.	133
5.5.	Montes públicos.	133
5.6.	Red hidrográfica y afecciones de aguas.	136
5.7.	Vías pecuarias.	138
5.8.	Minería y actividades extractivas.	139
5.9.	Legislación de carreteras.	140
5.10.	Legislación general ferroviaria.	140
5.11.	Legislación de patrimonio histórico.	140
5.12.	Legislación de infraestructuras que afectan al municipio.	142
5.13.	Legislación ambiental.	143
5.14.	Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA).	144
5.14.1.	Inserción del municipio en el modelo territorial de Andalucía.	145
5.14.2.	Pedra en el Sistema de Ciudades.	145
5.14.3.	Esquema básico de articulación territorial.	147
5.14.4.	Dominios territoriales.	148

AYUNTAMIENTO DE PEDRERA

5.14.5.	Unidades territoriales.	150
5.14.6.	POTA. Modelo de ciudad y de asentamientos. Límites de crecimiento.	151
5.14.7.	Estrategias específicas del POTA para las redes de asentamientos en áreas rurales.	153
6.	ANÁLISIS PREVIO DEL ESTADO DE MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD DEL MUNICIPIO.	155
6.1.	Evaluación de la situación actual sobre movilidad y accesibilidad en el municipio.	155
6.1.1.	Estructura y accesibilidad de la red viaria.	155
6.1.2.	Modelo de movilidad del municipio.	156
6.1.3.	Modelo de movilidad interior del núcleo.	158
6.2.	Identificación de los problemas existentes y propuestas de movilidad..	160
7.	CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.	164
7.1.	Objetivos y criterios generales.	164
7.2.	Objetivos y criterios específicos para sectores prioritarios de población.	169
7.3.	Objetivos y criterios específicos en relación con los problemas urbanísticos detectados.	173
8.	ESTRATEGIAS PREVIAS PARA LA INCORPORACIÓN Y EL DESARROLLO DE LOS INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DE SUELO.	175
8.1.	Instrumentos de intervención.	175
8.2.	Instrumentación recomendada para nuestro municipio. ...	176

1. OBJETO Y ORGANIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN PREVIA DEL PBOM.

De acuerdo con la organización en Fases del proceso de elaboración del Plan Básico de Ordenación Municipal (PBOM) de Pedrera, corresponde a la Fase 2 la elaboración del “Documento de Diagnóstico Previo”.

También está claro que como proceso previo a la elaboración y formulación de cualquier instrumento de ordenación urbanística, es imprescindible identificar de forma sistematizada la información de todos los aspectos que permitan elaborar un diagnóstico coherente y que van a condicionar las posteriores decisiones de ordenación. En síntesis, los aspectos más relevantes a considerar en esta fase previa son los siguientes:

- Descripción general del municipio y sus asentamientos de población.
 - Encuadre territorial y caracterización físico-ambiental y paisaje del municipio.
 - Usos del suelo actuales y articulación de los mismos a través de redes de comunicaciones e infraestructuras básicas.
 - Caracterización económica y demográfica.
- Análisis específico del medio urbano, del sector vivienda,



productivo y dotacional.

-Análisis de elementos que deban contar con algún tipo de protección patrimonial.

-Análisis de las características del planeamiento general vigente y estado de ejecución.

-Análisis de las vinculaciones medioambientales, sectoriales y de planificación territorial que condicionarán la ordenación urbanística.

-Síntesis de situación de los principales problemas del municipio y formulación de unos primeros objetivos y criterios respecto a los mismos, para facilitar su contraste y debate durante la elaboración y exposición del Avance.

La información urbanística tiene un componente inicial estrictamente técnico-urbanístico, dirigido a detectar desde dicho campo la síntesis de los problemas y la ponderación de su relevancia de cara al diagnóstico de la situación actual; pero el mismo debe de enriquecerse a lo largo del proceso de tramitación del Plan como un proceso abierto, en el que, en función de los objetivos y aspiraciones municipales, habrá que priorizar o profundizar en aquellos aspectos que permitan evaluar todas las iniciativas y alternativas que se vayan formulando.

Por lo tanto, hasta el documento formal completo del PBOM para aprobación inicial, la elaboración de la información, es un proceso que debe de entenderse “abierto” a su enriquecimiento con nuevos datos y, hasta la aprobación definitiva, con la adaptación a innovaciones que se vayan produciendo tanto de tipo legislativo como de planificación territorial y sectorial.

El objetivo es que la elaboración de la “información-Diagnóstico”, tenga la capacidad de sintetizar el conocimiento suficiente de la realidad, tanto física como normativa, para que el PBOM que se

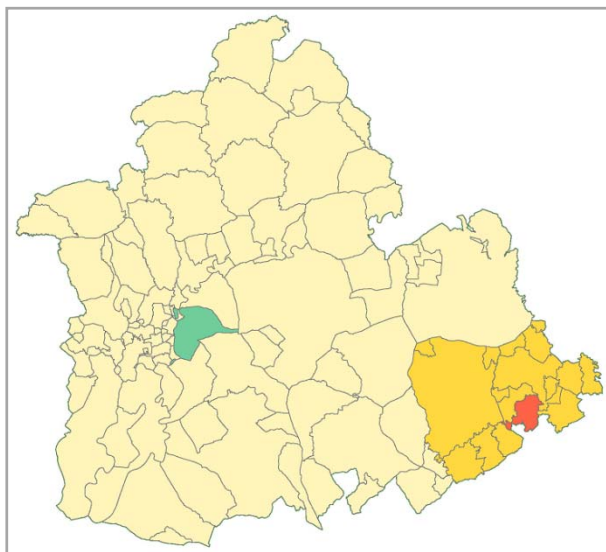
apruebe definitivamente sea un instrumento útil durante un horizonte temporal lo más dilatado posible, para la transformación de esa realidad de acuerdo con las aspiraciones mayoritarias de la ciudadanía y de sus representantes.



2. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL MUNICIPIO Y DE SUS ASENTAMIENTOS DE POBLACIÓN.

2.1. ENCUADRE TERRITORIAL DEL MUNICIPIO.

Figura 2.1. Localización T.M. Pedrera (rojo) en la Provincia (en verde Sevilla capital y naranja Comarca de Estepa- Sierra Sur). Fuente: Diputación de Sevilla.



Pedrera presenta un término municipal pequeño en comparación con la media de los municipios de la provincia, con una superficie de 60,63 km². Se encuadra en el extremo suroriental de la provincia, a unos 108 kms de la capital, compartiendo límite con la provincia de Málaga (municipio de Sierra de Yeguas). El municipio limita al norte con Gilena y Estepa; al este con Estepa, La Roda y Sierra de Yeguas; al sur con Sierra de Yeguas y Martín de la Jara; y al oeste con Gilena y una pequeña porción de Osuna.

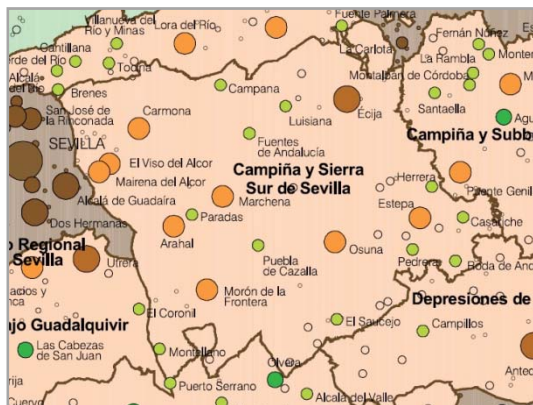
Desde el punto de vista natural el municipio se enmarca en la comarca de Estepa – Sierra Sur; y es, con los municipios de este entorno con los que desarrolla la mayoría de sus relaciones funcionales, teniendo como núcleos de referencia a Estepa y Osuna en la prestación de servicios de carácter supralocal.

A nivel de la planificación territorial, el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA), encuadra al municipio en la Unidad Territorial “*Campaña y Sierra Sur de Sevilla*”, junto con los municipios de otras comarcas como la Campiña de Écija, Los Alcores y las Campiñas de Morón y Marchena. Dentro de esta

AYUNTAMIENTO DE PEDRERA

Unidad aparece como *Centro Rural o Pequeña Ciudad de Nivel 2*, dependiente de las Ciudades Medias de Nivel 2 de Osuna y Estepa.

Figura 2.2: POTA. Detalle de Unidad “Campiña y Sierra Sur de Sevilla”.



Según el Nomenclátor de Entidades y Núcleos de Población en Andalucía, existe un único asentamiento o núcleo de población, correspondiéndose con el propio núcleo urbano de Pedrera. Por tanto, estamos ante un sistema de poblamiento muy concentrado, donde ni siquiera se observa la presencia de parcelaciones de segunda vivienda en el suelo rústico. Es más, a pesar de ser un municipio muy dependiente de las actividades agropecuarias, estás no requieren de población residente en el medio rural.

Por otro lado, destacar, que el territorio municipal si está muy condicionado por la presencia de dos tipos de actividades, que tiene gran trascendencia a nivel económico y ambiental; hablamos de la presencia de las “granjas ganaderas” y de las “canteras de áridos”. El término municipal se ha visto muy afectado por la implantación de estos dos tipos de actividades. Esta proliferación ha dado lugar a la aparición de numerosas edificaciones e instalaciones vinculadas a las mismas, que merecería por lo menos la reflexión sobre la capacidad del planeamiento para dar respuesta a los posibles problemas que se puedan derivar de su

presencia y funcionamiento, como puedan ser:

- El impacto sobre el medio rural, natural y el paisaje, incluyendo la posible contaminación atmosférica e hídrica.
- El consumo de recursos del suelo, hídricos, etc...
- Problemas de articulación territorial.
- Ausencia o precariedad de las infraestructuras de saneamiento y gestión de residuos.

Desde la lógica urbanística, es necesario que estas actividades sean correctamente reguladas y ordenadas, mediante normativa y medidas urbanísticas específicas, capaces de superar la inoperancia con las que tradicionalmente se han abordado hasta ahora.

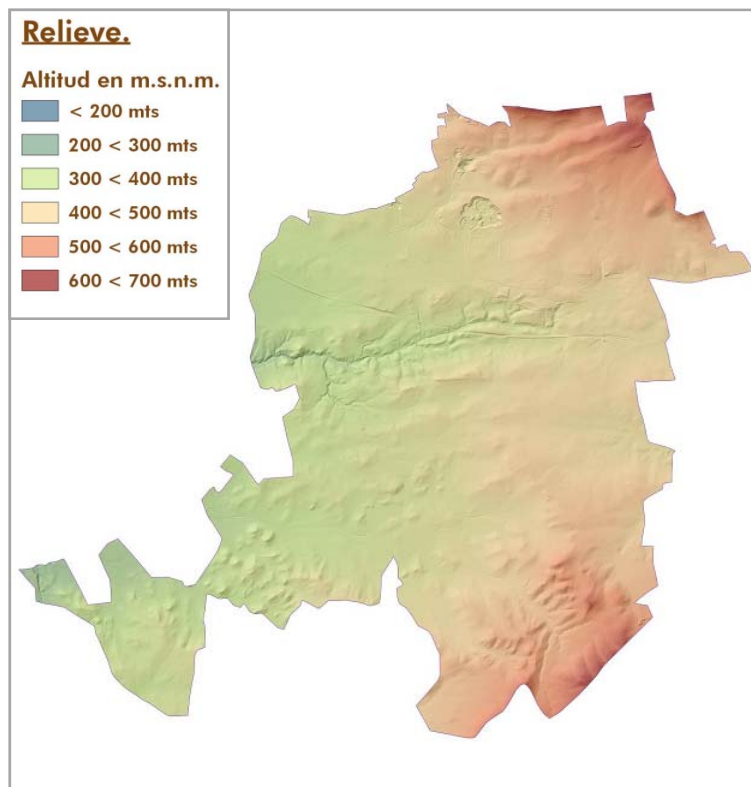
2.2. CARACTERIZACIÓN FÍSICO-AMBIENTAL DEL MUNICIPIO.

2.2.1. FISIOGRAFÍA, ASPECTOS GEOLÓGICOS Y EDÁFICOS.

Relieve, geomorfología y clinometría.

El municipio se asienta sobre la unidad fisiográfica de los Sistemas Béticos, en concreto sobre el borde exterior la Zona Subbética, en un medio de transición hacia la Campiña. El municipio se encuentra enmarcado en una zona deprimida entre la Sierra de Becerrero al norte y la Sierra de los Caballos al sur. Estas dos zonas de mayor relieve contrastan con el terreno alomado, y en ocasiones llano, que es surcado por el Arroyo Salado de Pedrera. De esta forma, las mayores alturas se encuentran en estas dos sierras (en torno a los 650-660 mts), mientras que las áreas más bajas las encontramos en el límite occidental junto a los cauces de los arroyos de Carnero y Saldo de Pedrera (330 y 370 mts respectivamente).

Figura 2.3: Esquema ilustrativo del relieve del municipio.

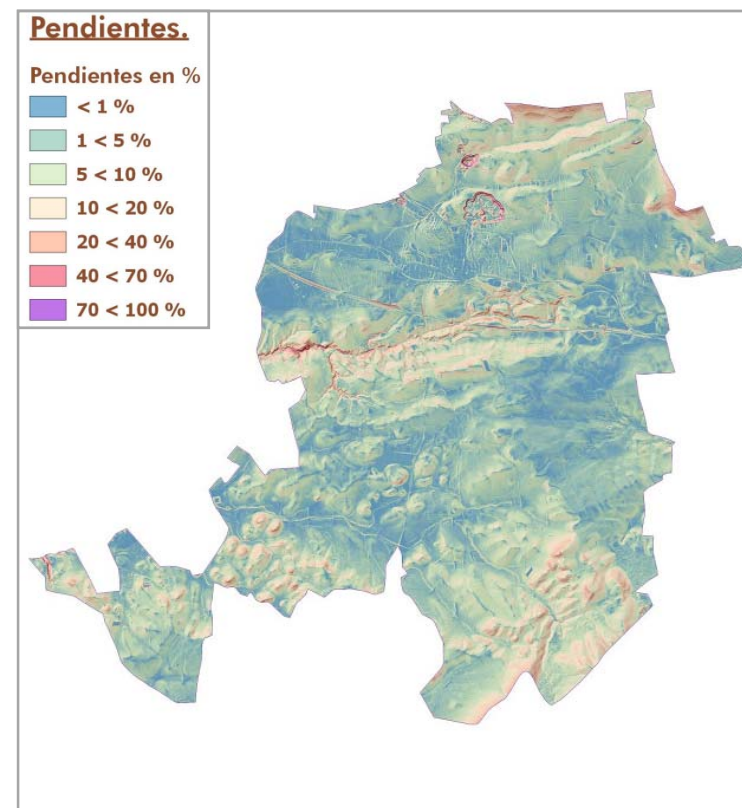


La morfología del relieve tiene su origen en varios procesos que han dado como resultado la diferenciación en tres áreas orográficas y geomorfológicas diferentes dentro del término:

- **Sierras:** esta unidad se divide en dos zonas la Sierra de Becerrero en el extremo norte y la Sierra de los Caballos en el extremo sureste. Se trata de macizos que se alzan de forma brusca rompiendo la típica transición más suave entre las subbéticas y la campiña del valle del Guadalquivir. Su morfología es muy abrupta con pendientes que oscilan entre el 20 y 60%, destacando topográficamente sobre el paisaje alomado y a veces llano de la campiña.

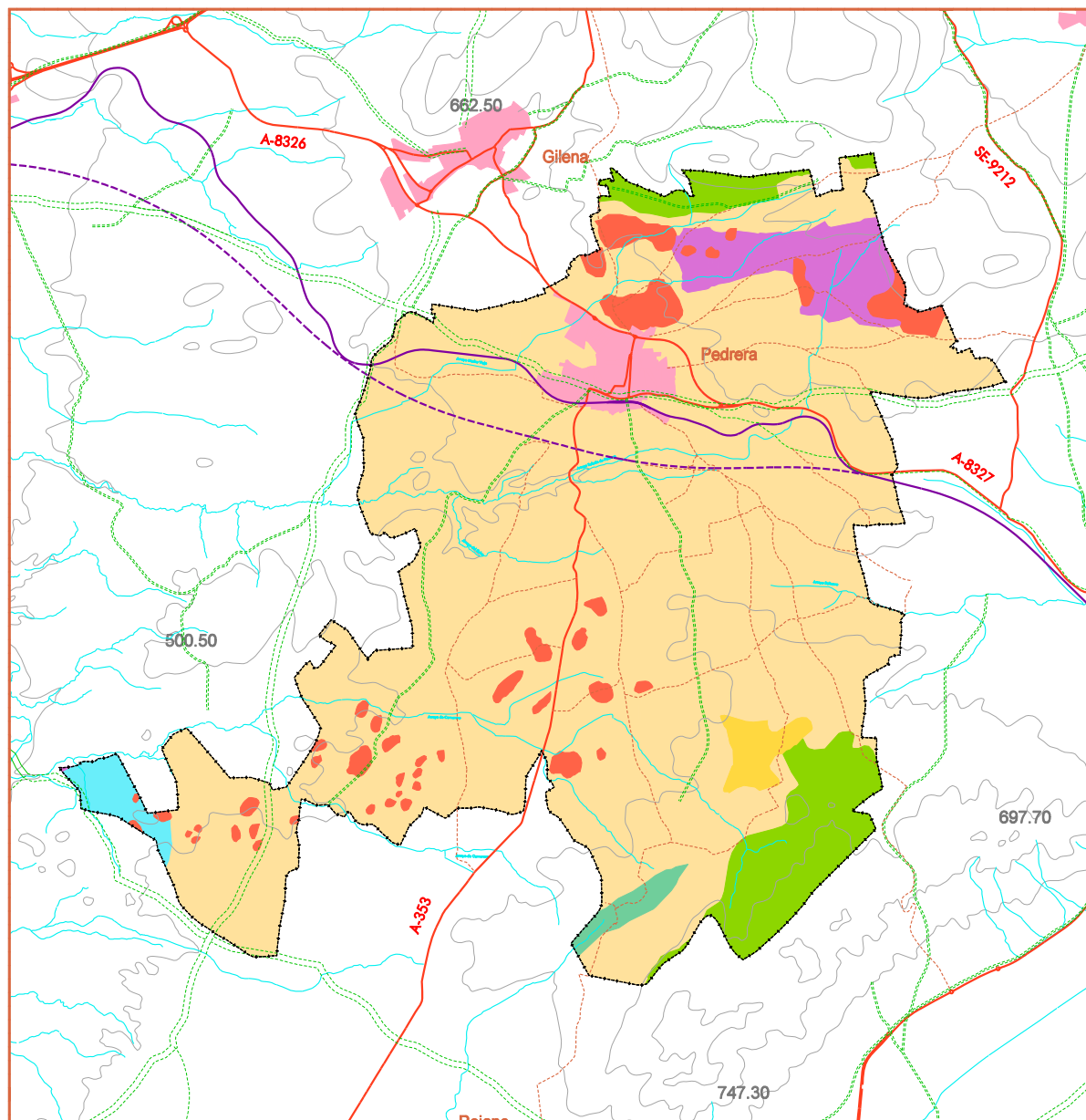
En las sierras a nivel geomorfológico encontramos principalmente como formas mas identitarias: las plataformas, y crestones kársticos en las zonas más elevadas; y formaciones coluviones, canchales y derrubios en las faldas situadas más abajo.

Figura 2.4: Esquema ilustrativo de pendientes en el municipio.



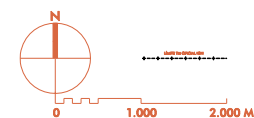
- **Campiña:** la campiña de Pedrera, no se muestra claramente homogénea en su relieve. Por un lado, hacia la mitad este y hacia el sur, esta unidad muestra un relieve alomado de cerros redondeados con pendientes que rara vez supera el

Figura: 2.5
TERRITORIO MUNICIPAL
GEOMORFOLOGÍA



UNIDADES GEOMORFOLÓGICAS.

- Llanura coluvial.
- Canchales y derrubios de ladera.
- Colinas y lomas de disección.
- Cerros y colinas cónicas (trías con yesos).
- Relieves residuales.
- Plataformas karstificadas.
- Crestones y Sierras calizas.



30%, siendo lo habitual una pendiente de entorno al 5-10 %. Por el contrario, en el entorno del núcleo y en general al norte del Arroyo Saldo de Pedrera, la campiña se vuelve casi llana con pendientes por debajo del 5% y en muchas extensiones por debajo del 1%. Geomorfológicamente hablando nos encontramos dominados por dos tipos de formas del relieve; las colinas y lomas de disección (las más predominantes) y por los relieves residuales (cerros testigos más levados en medio de la campiña).

- **Valles:** esta unidad geomorfológica se organiza siguiendo los cauces que discurren por la campiña. La red hidrológica de Pedrera está fuertemente encajada en el terreno. Los materiales triásicos han sido fuertemente erosionados generando en los valles de los arroyos fuertes pendientes que llegan a superar en algunos casos el 70 %, aunque lo habitual es que se sitúen entre el 30-60 %. Especialmente agreste son las vertientes de los valles que se desarrollan sobre los afloramientos de arcillas oscuras, conformando laderas muy inestables en las que son frecuentes los deslizamientos.

Valle del Arroyo Salado de Pedrera.



Geología y Edafología.

A) Geología.

A nivel geológico, los terrenos que encontramos tienen su origen en el mesozoico y terciario, siendo representados por margocalizas, calizas y dolomías, areniscas y calizas biodetríticas, de forma general. Se identifican a nivel geológico tres grandes formaciones:

- La Sierra de Estepa.

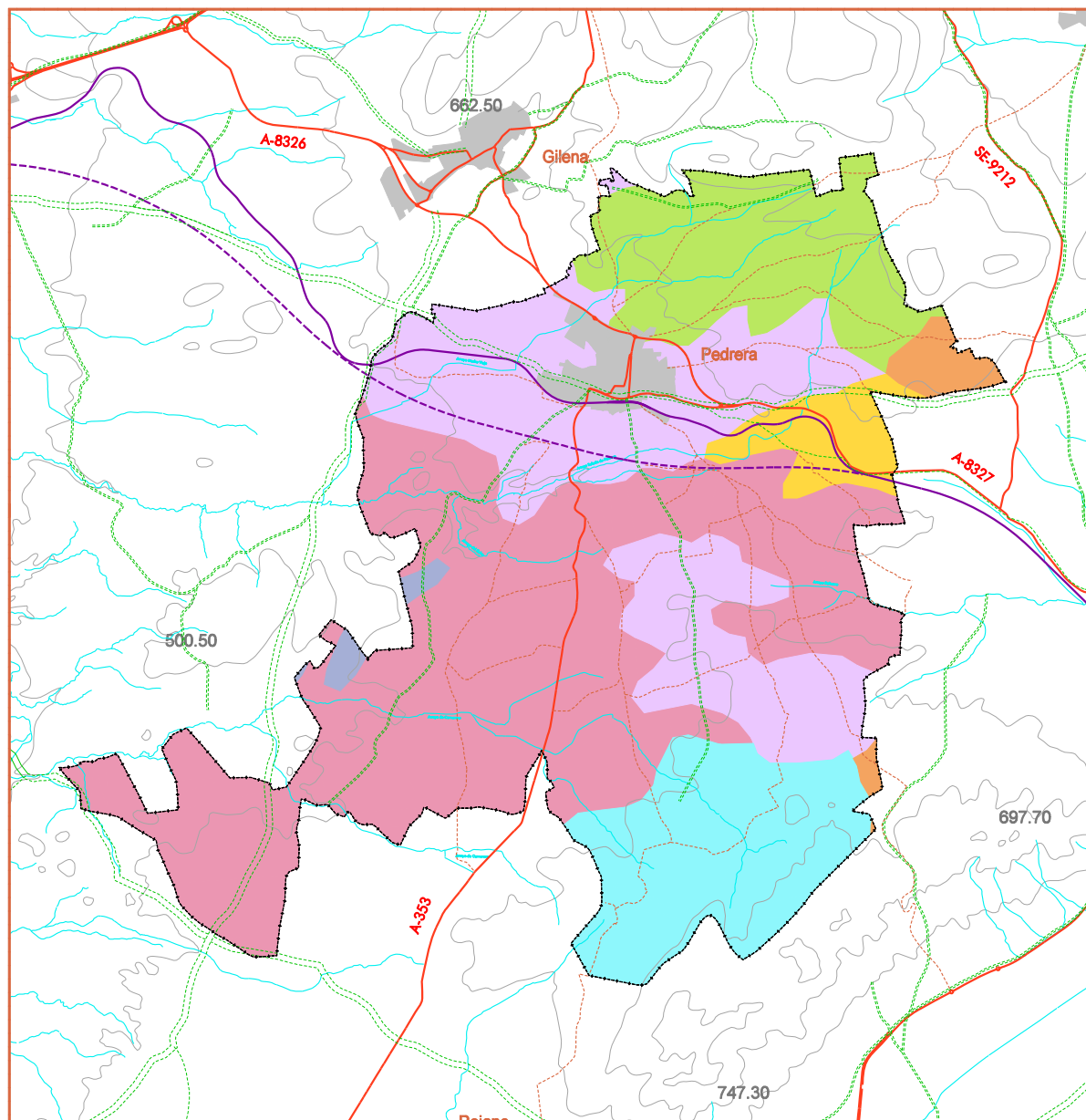
Se corresponde con la Sierra Becerrero, la cual rompe bruscamente la transición entre el Subbético y las campiñas alomadas. El rasgo más notable de su secuencia estratigráfica es el carácter calizo de todos los materiales jurásicos. Litológicamente se diferencian los siguientes grupos:

- Caliza oolítica del Jurásico medio.
- Margocalizas y margas grises del Cretácico Inferior.
- Margas y margocalizas blancas y rosadas, con sílex en algunos niveles, del Cretácico superior o Paleoceno.
- Margas, areniscas calcáreas calizas, caliza detríticas y calizas brechoides del Eoceno-Oligoceno.

- El Subbético indiferenciado (zona de campiña).

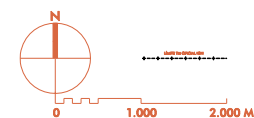
Esta formación, también conocida en el ámbito de nuestro municipio como *Manto Antequera-Osuna*, integra todos aquellos materiales de edades comprendidas entre el Triásico y el Mioceno inferior, que no pueden ser atribuidas ni a la Subbético Medio, ni al Subbético externo de las zonas circundantes. Esta unidad se encuentra extensamente representada en todo el municipio, con predominio de arcillas, areniscas y margas con yesos del Trías. Germano-andaluz. Está también ampliamente representados los de edades comprendidas entre el Albiense superior y el Mioceno inferior, con presencia de calizas detríticas y margas calcáreas.

Figura: 2.6
TERRITORIO MUNICIPAL
GEOLOGÍA



GEOLOGÍA. UNIDADES LITOLÓGICAS.

- Unidad 33 - Calcarenitas, arenas, margas y calizas.
- Unidad 34 - Margas yesíferas, areniscas y calizas.
- Unidad 35 - Margas, areniscas y lutitas o silexitas.
- Unidad 37 - Margas, margocalizas, calizas (localmente calcarenitas).
- Unidad 38 - Margas y calizas (localmente areniscas o rediolaritas o arcillas).
- Unidad 39 - Calizas y dolomias.
- Unidad 41 - Conglomerado, arena, lutitas y calizas.



AYUNTAMIENTO DE PEDRERA

- Formaciones Post-Orogénicas

Se trata de afloramientos que reposan de manera discordante sobre el resto de formaciones más antiguas (Triás y Jurásico Subbético) fundamentalmente. Aparecen fosilizando un paleorelieve precedente. Por lo general, se encuentran afectados de encostramientos, carstificaciones y recubiertos por suelos rojos. Las areniscas constituyen el elemento fundamental, aunque suelen aparecer con intercalaciones de margas grises, arenas y materiales conglomeráticos.

Los materiales aquí definidos son en general permeables por fisuración, por lo que no presentan problemas de drenaje; por ello, cabría esperar la presencia de aguas subterráneas ligada a fenómenos de tipo kárstico.

Como podemos deducir, las grandes unidades litológicas que aparecen en el municipio se disponen siguiendo la disposición de las formaciones geomorfológicas descritas anteriormente. Según el *Mapa Litológico a escala 1:400.000*, las unidades más representativas son:

- En la Sierra de Becerrero destaca la presencia de la *Unidad 39-Calizas y Dolomías*.
- En las faldas de la Sierra de los Caballos es la *Unidad 38-Margas y calizas (localmente areniscas o rediolaritas o arcillas)*.
- Si nos fijamos en las áreas más llanas de la campiña, situadas al norte del Arroyo del Salado de Pedrera, será la *Unidad 35-Margas, areniscas y lutitas o silixitas*; y la *Unidad 33-Calcarenitas, arenas, margas y calizas*, las que tiene una mayor presencia.
- Por su parte en las áreas de la campiña alomada es la *Unidad 34-Margas yesíferas, areniscas y calizas*, la que tiene una mayor presencia.

Asociada a toda esta geología debemos de destacar la importancia de la actividad extractiva de materiales calizos y yesos de las numerosas canteras existentes y en desuso que existen en Pedrera.

Bloques de material calizo en la Cantera Piedra Paloma. Fuente: Piedra Paloma S.L.

**B) Edafología.**

Como resultado de la interacción entre la geología dominante y los procesos geomorfológicos, se da una cierta diversidad de tipos de suelo. Según la clasificación del *Mapa de Suelos de Andalucía a escala 1:400.000*, existe una presencia mayoritaria de suelos de tipo Regosoles calcáreos (unidades 11 y 13); y casi en la misma proporción aparecen los Cambisoles cálcicos (unidades 44, 45 y 47). En menor medida aparecen Litosoles con Luvisoles crómicos (unidad 19).

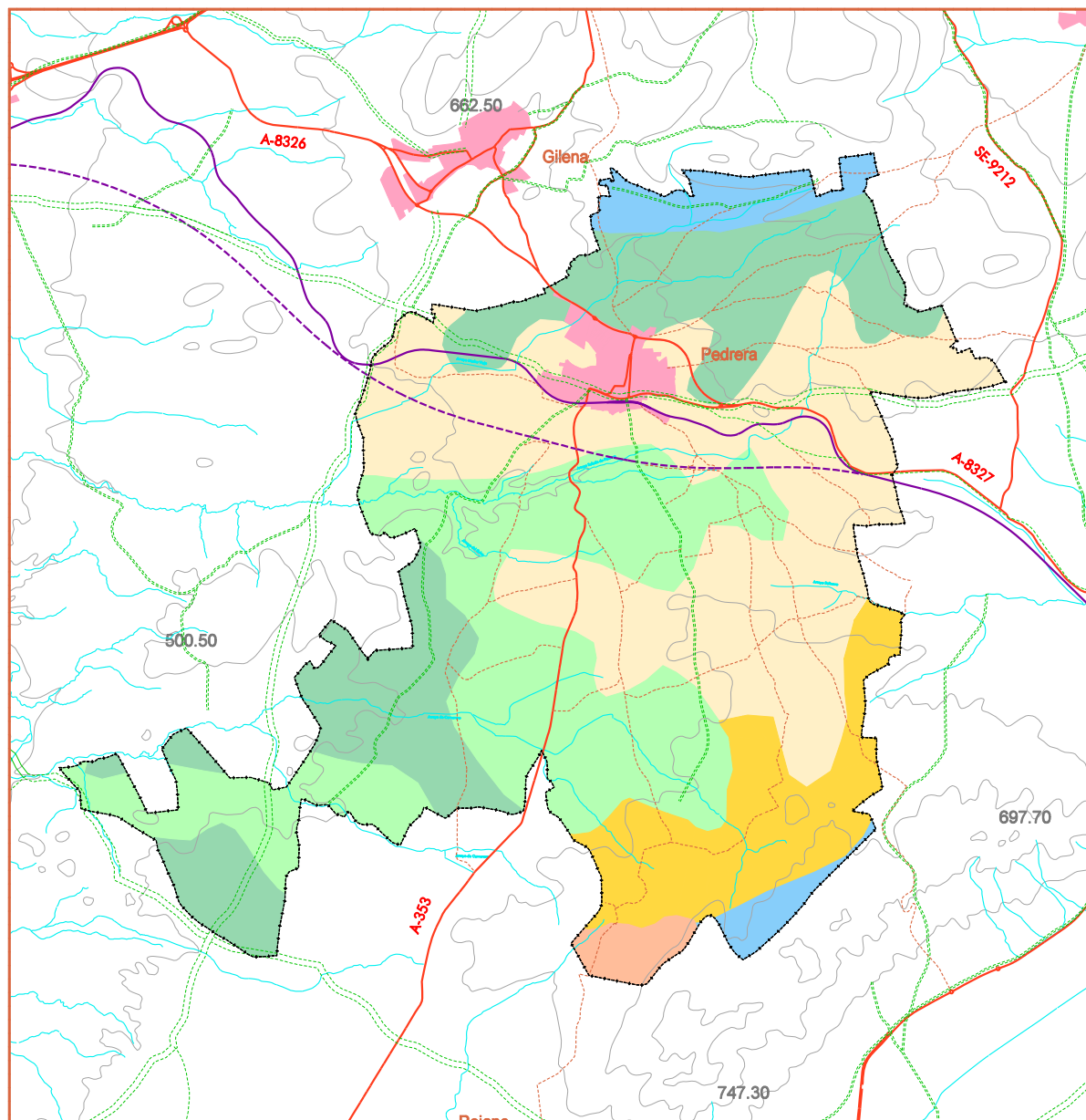
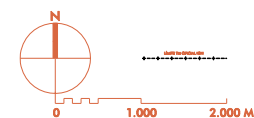


Figura: 2.7
TERRITORIO MUNICIPAL
EDAFOLOGÍA

EDAFOLOGÍA. UNIDADES EDÁFICAS.

- Regosoles calcáreos y Litosoles con Cambisoles cálcicos. Unidad 11.
- Regosoles calcáreos y Cambisoles cálcicos con litosoles, Fluvisoles calcáreos y Rendsinas. Unidad 13.
- Litosoles, Luvisoles crómicos y Rendsinas con Cambisoles cálcicos. Unidad 19.
- Cambisoles cálcicos, Regosoles calcáreos y Litosoles con Rendsinas. Unidad 44.
- Cambisoles cálcicos, Cambisoles gleicos y Regosoles calcáreos. Unidad 45.
- Cambisoles cálcicos, Luvisoles cálcicos y Luvisoles crómicos con Litosoles y Fluvisoles calcáreos. Unidad 47.



- Los Litosoles de la Unidad 19 aparecen localizados únicamente en las zonas elevadas de las laderas de las sierras de Becerrero y Los Caballos. Se asocian con luvsoles crómicos y rendsinas. Son suelos muy delgados limitados en profundidad por una roca continua, coherente y dura. En algunos puntos de ladera aparecen asociados a acumulaciones de coluvios pedregosos. Su aptitud es forestal.
- Los Regosoles calcáreos de las unidades 11 y 13 se desarrollan preferentemente sobre las zonas de campiña con mayor pendiente. Aparecen asociados con cambisoles cálcicos (zonas de menor pendiente) y litosoles (mayor pendiente).

Los regosoles de la unidad 13 representan a las conocidas “albarizas”, con un horizonte profundo y buen aptitud agrícola para el olivar, desarrollándose sobre suelos menos expuestos a la erosión. En el caso de la unidad 11, se desarrollan más sobre terrenos de mayor pendiente sufriendo erosión laminar; en este caso encontramos suelos menos profundos con escaso desarrollo.

- Los cambisoles de las unidades 44, aparecen asociados a las áreas de campiña de menor pendiente, disponiéndose sobre el relieve alomado sobre materiales margocalizos, areniscas, calcarenitas, dolomías, conglomerados e incluso zonas de derrubios. Si bien su horizonte puede llegar a estar bien desarrollado, suelen presentar afecciones por erosión, siendo suelos limitados los que se dan en la zona.

Respecto a los cambisoles de las unidades 45 y 47 se desarrollan sobre el piedemonte de la Sierra de los Caballos, en zonas de mesetas inclinadas con bordes modificados por erosión y/o coluvionamiento (derrubios y aluviones) posteriores a su formación. Todos los terrenos están constituidos por materiales calizos, principalmente

margo-arcillosos terciarios y más antiguos (triásicos y jurásicos).

Detalle de las Albarizas de la Unidad 13 en la Vereda de Juncarejo.



2.2.2. HIDROLOGÍA.

Hidrología superficial.

El término municipal participa íntegramente en la Demarcación Hidrográfica del Guadalquivir, por lo que a nivel de planificación hidrológica debe ajustarse al vigente *Plan Hidrológico de Cuenca 2022-2027*.

Dentro de la zonificación que propone la Confederación, participaría de la subcuenca del Bajo Genil y dentro de esta subcuenca, su territorio quedaría dentro de los ámbitos de dos de los afluentes más importantes de la subcuenca del Bajo Genil; nos referimos al Río Blanco (aglutinando la mayor parte del término) y al ámbito de cuenca del Río Yeguas (que ocupa algunas zonas del extremo oriental).

AYUNTAMIENTO DE PEDRERA

A partir de estos dos grandes cauces que quedan fuera del territorio municipal, son muy numerosos los afluentes de entidad que discurren por nuestro municipio:

-En el ámbito de cuenca del Río Blanco, se disponen hacia su margen derecha la mayoría de cauces que discurren por el municipio. Entre ellos debemos destacar al Arroyo de Madre Vieja, el Arroyo Salado de Pedrera y su afluente el Arroyo del Búho, el Arroyo de Carnerero, el Arroyo del Llano de las Flores; o el Arroyo de la Alberquilla.

-El ámbito del Río Yeguas se restringe a una pequeña franja en el límite oriental al pie de la Sierra de los Caballos, identificándose un único arroyo de entidad; se trata de la cabecera del Arroyo Salinoso.

Todos estos cursos fluviales presentan un régimen hídrico propio de la región mediterránea en la que se localiza; marcado por fuertes oscilaciones de caudal interanuales, consecuencia de la irregularidad de las precipitaciones y un régimen anual con un mínimo estival, muy acentuado, y un máximo invernal en el que pueden producirse fuertes avenidas.

Salto de agua en el Arroyo del Búho.



La rigurosidad de los estiajes hace que los balances hídricos naturales presenten graves déficit y que los coeficientes de escorrentía se sitúen por debajo de la media peninsular por lo que las aportaciones de los distintos cauces son escasas y se producen bajo un marcado régimen de torrencialidad. El déficit hídrico alcanza seis meses o más, con el problema añadido de la discreta capacidad de retención de los suelos.

Hidrología subterránea.

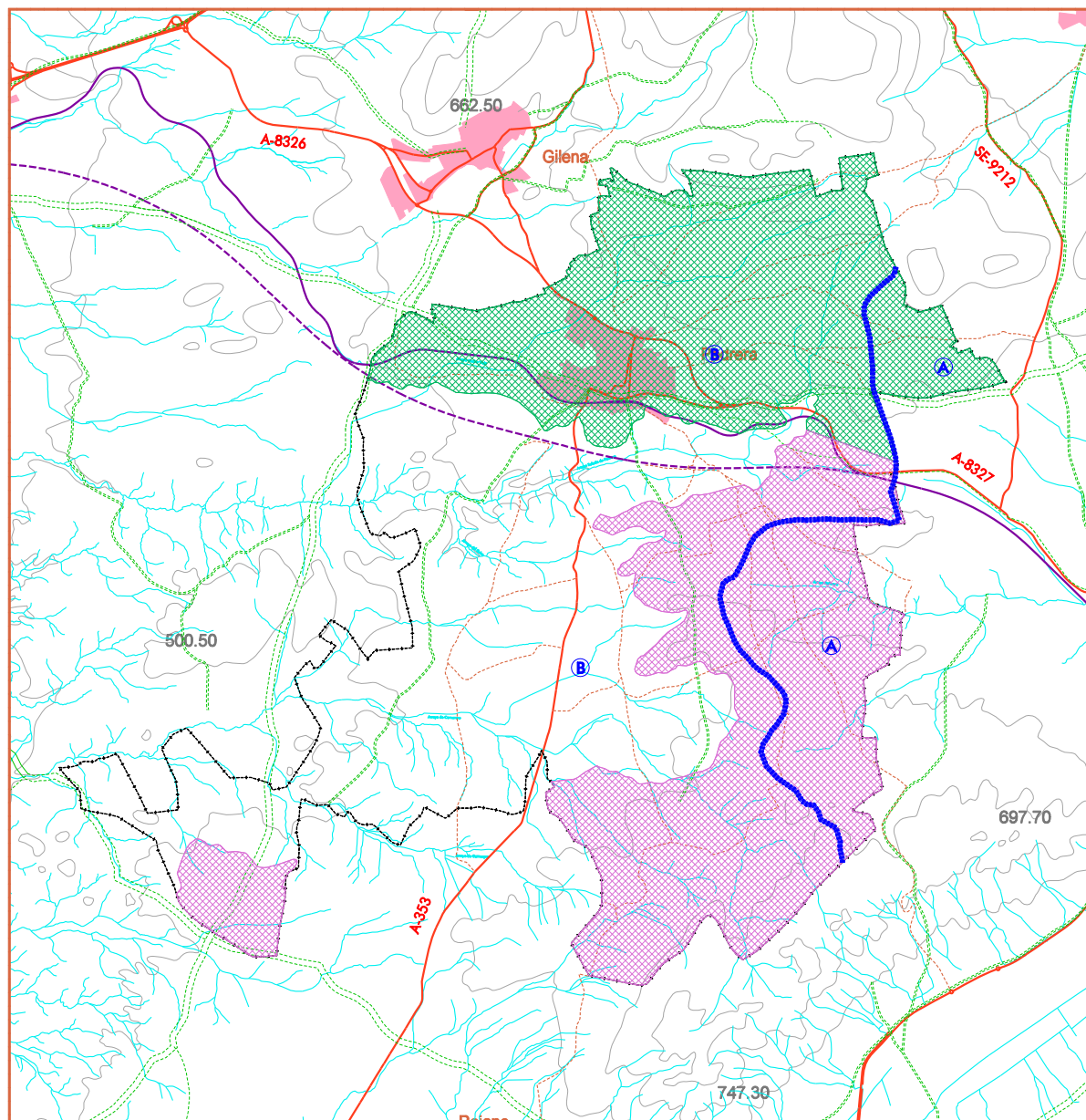
A nivel geológico, los terrenos que encontramos tienen su origen en el mesozoico y terciario, siendo representados por margocalizas, calizas y dolomías, areniscas y calizas biodetríticas. Esta configuración geológica condicionada por los materiales permeables antes citados; ha determinado la presencia de acuíferos de importancia, participando de la Subunidad Hidrogeológica 05.43.01 "Sierra y Miócenio de Estepa" (tercio norte del municipio) y la Subunidad Hidrogeológica 05.43.02 "Sierra de los Caballos-Algámitas" (tercio oriental).

- *Acuífero "Sierra de Estepa":*

El acuífero está constituido por dolomías y calizas jurásicas. Se trata de un acuífero libre de elevada permeabilidad por fracturación y karstificación, que presenta una superficie aflorante de unos 32,7 km² y una potencia de más de 150 mts. Sus límites hidrogeológicos lo conforman las margas del Cretácico en su techo y las margas y arcillas del Triás en su base impermeable.

El acuífero se recarga mediante la infiltración de agua de lluvia. La circulación del agua, condicionada por las direcciones de drenaje originadas por la karstificación, se dirige preferentemente hacia la vertiente sur de la sierra. En la actualidad este acuífero abastece a más de 60.000 personas de los municipios del entorno de Pedrera y aporta unos 2,7 hm³/año para regadío del olivar. El total de la demanda

Figura: 2.8
TERRITORIO MUNICIPAL
HIDROGEOLOGÍA

**HIDROLOGÍA. AFECCIONES DE CARÁCTER HIDRÍCO.****ACUÍFEROS.**

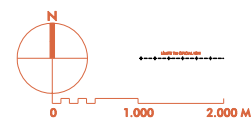
- Subunidad Hidrogeológica 05.43.01
"Sierra y Mioceno de Estepa".
- Subunidad Hidrogeológica 05.43.02
"Sierra de los Caballos-Algámitas".

RED HIDROGRÁFICA.

- CAUCES. DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO
- ESCORRENTÍAS SUPERFICIALES

CUENCAS.

- DIVISORIA DE CUENCAS HIDROGRÁFICAS
- Cuenca del "Río Genil".
 - Subcuenca del "Río Blanco". (A)
 - Subcuenca del "Río Yeguas". (B)



abastecida llega a los 9 hm³/año, mientras que los recursos medios son de 7,2 hm³/año; por lo que estamos ante una situación de clara sobreexplotación.

El acuífero de la Sierra de Estepa presenta una contaminación por compuestos nitrogenados que aunque no superan los límites de potabilidad, presenta una tendencia ascendente, que se ha de tener muy en cuenta, dado el uso principal de abastecimiento urbano que tiene el acuífero.

- Acuífero "Sierra de los Caballos-Algámitas":

El acuífero está constituido por dolomías y calizas; mostrando permeabilidades altas, dependiendo del grado de karstificación. Se comporta como un acuífero por fisuración y karstificación de carácter libre. Presenta una superficie aflorante de 17,5 km² y su potencia supera los 200 mts. Desde el punto de vista hidrogeológico, la estructura carbonatada de la Sierra de los Caballos tiene continuidad hacia los depósitos miocenos situados al norte y hacia los materiales cuaternarios ubicados al sur y este.

El acuífero es libre y se recarga por la infiltración del agua de lluvia. La descarga natural se produce hacia los materiales detríticos que bordea el macizo carbonatado, siendo la circulación de las aguas subterráneas en sentido sureste.

Sus recursos estimados en época de precipitaciones medias son de 2,68 hm³/año, mientras que las extracciones (0,3 hm³/año para abastecimiento urbano y 2,60 hm³/año para usos agrícola) muestran una situación de equilibrio; sin observarse sobreexplotación. No obstante, destaca la elevada presencia de nitratos, posiblemente relacionada con la existencia de materiales yesíferos-salinos en el terreno y por la influencia de vertidos ganaderos de purines, junto a los fertilizantes utilizados en los cultivos.

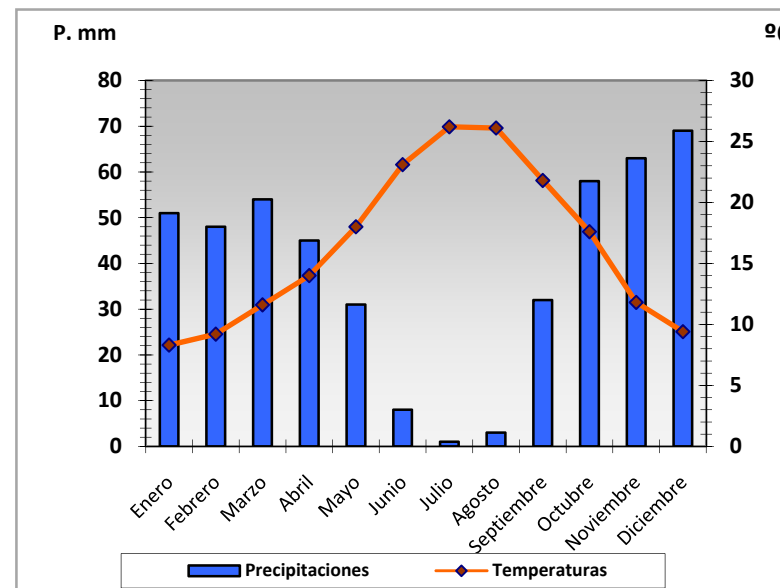
2.2.3. CLIMATOLOGÍA.

El municipio se encuentra en una zona de transición entre el clima *mediterráneo sub-continental* de veranos cálidos y el *sub-continental* de inviernos fríos. Su régimen se caracteriza por unos inviernos algo fríos y veranos secos y calurosos, con gran amplitud térmica anual (17,9°C entre las medias máximas y mínimas mensuales) y precipitaciones en la media del contexto andaluz. La temperatura media anual se sitúa en torno a 16,4°C; desde los 26,2°C del mes más caluroso (julio), a 8,3°C de media del mes más frío (enero).

Las precipitaciones se concentran mayoritariamente desde mediados de otoño hasta mediados de primavera, aunque suelen ser octubre, noviembre, diciembre, marzo y abril, los meses más lluviosos. En total la media anual se sitúa alrededor de los 400-500mm anuales (463 mm).

Figura 2.9: Temperaturas y Precipitaciones medias anuales (1991-2021).

Fuente: Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico.



En relación a otros parámetros podemos resaltar la elevada humedad relativa media que se da a lo largo del año, superándose el 60 % entre los meses de octubre y abril, con máximos del 77% en diciembre y enero; y en especial la cantidad de horas de sol al año, con una media de 3.431 horas, aunque en ningún caso se llega a los niveles que se dan en las áreas con mayor insolación de la península. Por último, la circulación de los vientos en superficie está claramente influenciada por el relieve y el efecto barrera que supone la Sierra de Estepa, que protege de los vientos de noreste; siendo por tanto los vientos de componente suroeste y oeste los dominantes.

2.2.4. PROCESOS Y RIESGOS.

Geotecnia.

Según la información recogida en el *Mapa Geotécnico General* (escala 1: 200.000), elaborado por el IGME, el municipio presenta una gran diversidad de terrenos:

Terrenos con condiciones constructivas favorables. Se reducen a los terrenos situados al este del núcleo, en el entorno de la carretera a la Roda y Camino de Alamedilla, y los terrenos e campiña al pie de la Sierra de los Caballos. Son terrenos de escaso relieve y buen drenaje superficial y adecuada capacidad de carga.

Terrenos con condiciones constructivas aceptables. Se extienden al oeste del núcleo urbano, teniendo la carretera de Gilena como límite norte y el Camino de Fuente la Higuera al sur. Son terrenos de relieve casi llano, con aceptable drenaje superficial y capacidad de carga media.

Terrenos con condiciones constructivas desfavorables. Se asientan sobre los principales relieves de sierra del municipio, al norte en la Sierra de Becerrero y al sur sobre las partes más altas de la Sierra de los Caballos. Se trata de relieves abruptos de ahí sus malas condiciones.

Terrenos con condiciones constructivas muy desfavorables. Se sitúan básicamente en las zonas de campiña que integran los valles

del Arroyo Salado de Pedrera, Arroyo del Búho y Arroyo de Carnerero. Los intensos procesos erosivos, las altas pendientes y los deslizamientos frecuentes son la causa de su nula condición constructiva.

Erosión y Desertificación.

a) Los procesos erosivos dependen fundamentalmente de la acción de los agentes climáticos (manifestándose a través de agentes como lluvia, hielo, viento, etc.). Pero a su vez, dicha acción del clima se ve condicionada por la geología, geomorfología, tipos de suelo y cobertura vegetal que presente el territorio, además del uso de suelo que se le dé al mismo.

El término municipal de Pedrera, dado el uso agrícola mayoritario, presenta un elevado riesgo de erosión. Especialmente en las zonas más onduladas de campiña; y sobre todo en las áreas entorno a los cauces y en las zonas de mayor pendiente de las sierras calizas. Se presenta un riesgo elevado debido a que la roturación del terreno para los cultivos deja desprovisto el suelo de cualquier tipo de cubierta vegetal, favoreciendo la escorrentía superficial, y dándose una erosión de tipo laminar o por arroyada.

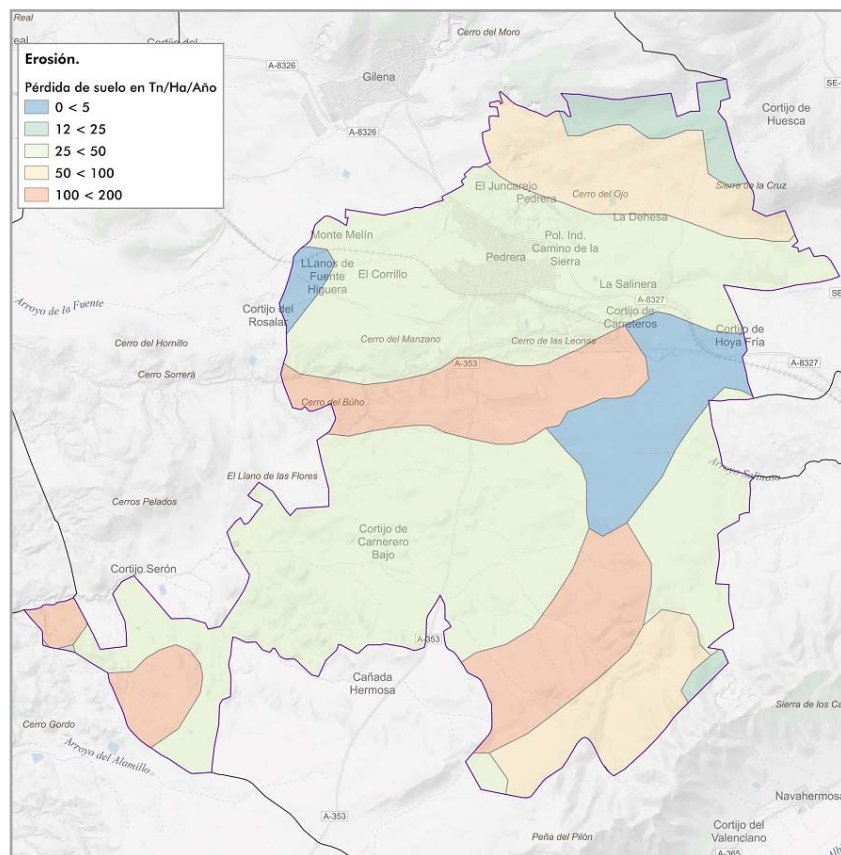
Por su parte, las zonas con una menor afección por erosión, son las correspondientes a las zonas más amesetadas de la campiña, donde las pendientes son nulas o bajas y no existen cauces importantes.

El municipio de Pedrera se encuentra cuantificado dentro de susceptibilidad alta en cuanto a riesgos de erosión. Los materiales dominantes son muy erosionables y aunque las pendientes no son por lo general altas (salvo en las sierras y cauces), la actividad agrícola supone un factor determinante en el grado de afección.

Los valores de pérdida de suelo según el *Mapa de Estados Erosivos* del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, muestran unos valores de pérdida de suelo en Tn/Ha/año muy

elevados, como podemos ver en la siguiente figura. En una parte considerable del municipio son bastante más elevados que los niveles de tolerancia recomendados desde la FAO (inferiores a 12,5 Tm/ha/año).

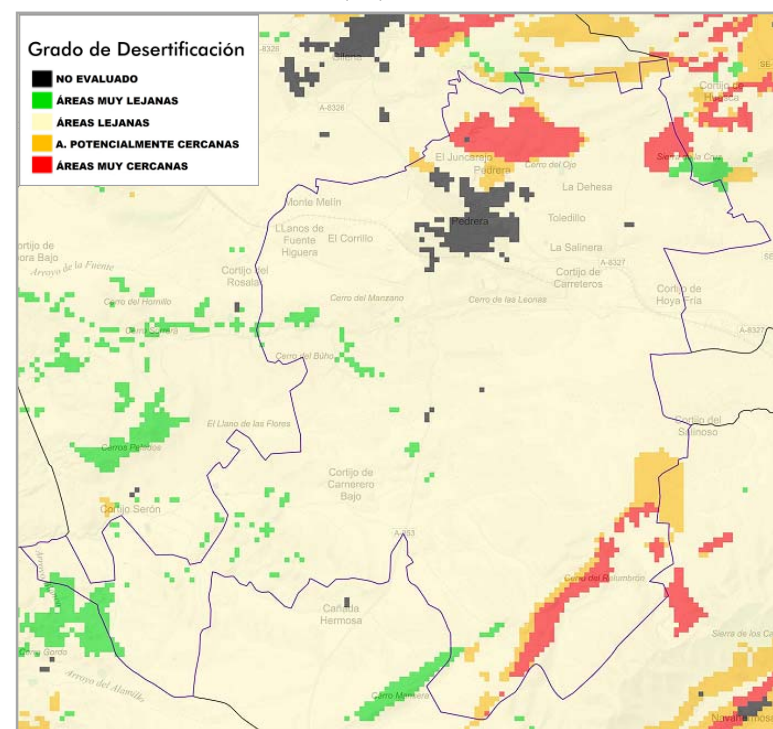
Figura 2.10: Valores de pérdida potencial de suelo. Mapa de Estados Erosivos. Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico.



b) Respecto al riesgo de desertificación, Pedrera muestra de forma general un riesgo bajo. Si observamos la figura situada a continuación, la mayor parte del municipio se encuentra en áreas donde el riesgo de desertificación es lejano; tan solo en las zonas

del borde de las sierras y en las áreas afectadas por las canteras, es donde únicamente aparece un riesgo potencialmente cercano o muy cercano a la desertificación.

Figura 2.11: Detalle del riesgo de desertificación actual en el entorno de Pedrera. Fuente: Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio (REDIAM). Elaboración propia.



Sismicidad.

Pedraera, cómo la mayor parte de la provincia, se sitúa en zona de peligrosidad media-baja a los sismos. El grado de intensidad macrosísmica (MSK) en esta zona está en VI, con un período de retorno de 500 años (aunque está muy próximo a las zonas de intensidad VII de la provincia de Málaga). Esto se traduce, de

AYUNTAMIENTO DE PEDRERA

manera teórica, en que en el supuesto caso de que se produzca un seísmo de esa intensidad, este se limitaría como mucho a causar pequeños daños en las construcciones más estables y algo más graves en edificios de menor consistencia y mayor antigüedad. La intensidad VI la identificaríamos con un seísmo “levemente dañino”.

Independientemente de los valores de intensidad macrosísmica, la valoración del riesgo sísmico del municipio, según el Real Decreto 997/2002, de 27 de septiembre, por el que se aprueba la Norma de Construcción Sismorresistente: Parte General y de Edificación (NCSE-02), es la siguiente:

En Pedrera, de acuerdo con el mapa de peligrosidad sísmica del Centro Nacional e Información Geográfica (CNIG), el valor de la aceleración sísmica básica en su término municipal se sitúa entre 0,12 y 0,14 g, con un coeficiente de contribución $K=1,00$; y la norma de construcción sismorresistente específica, que con un valor superior a 0,04 g, es de obligatorio cumplimiento para las construcciones de importancia normal y especial.

Riesgos de Inundación.

-Respecto a riesgos de inundación, se ha de destacar que; consultada la información existente en el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI), aparece recogido el estudio de inundabilidad (*Implantación y seguimiento del plan de gestión del riesgo de inundación de las demarcaciones hidrográficas del Guadalquivir, Ceuta y Melilla. Fase 1. Revisión de la EPRI y mapas de peligrosidad y riesgo de inundación*) sobre los terrenos afectados por el Arroyo de Madre Vieja. El estudio recoge la afección sobre los terrenos ordenados al sur de la salida hacia Gilena, estableciendo la zona afectada para un periodo de retorno de 500 años, además de establecer la Zona de Flujo Preferente.

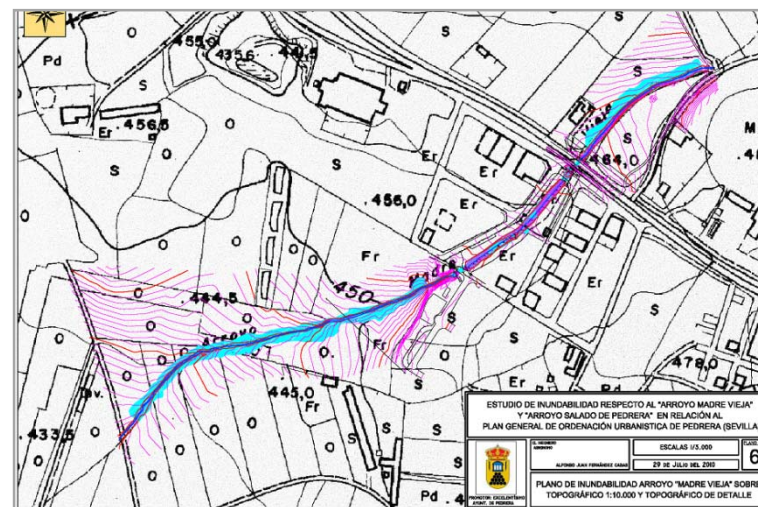
Concretamente, se evalúa todo el tramo del cauce del Arroyo de Madre Vieja desde aguas arriba de la cantera Cerro del Ojo hasta

la EDAR, junto a la línea de ferrocarril. Como resultado de la cautela aplicada en base al estudio de inundabilidad, se establece en la ordenación todo un conjunto de Sistemas Generales de Espacios Libres a lo largo del cauce.

-Por su parte el actual PGOU vigente desarrolló su propio estudio de inundabilidad sobre los cauces de Madre Vieja y Salado de Pedrera, estableciendo la zona de afección para inundaciones con un periodo de retorno de 500 años. Para el Arroyo de Madre Vieja se analizó el tramo comprendido entre la cantera de Piedra Paloma (al norte) y la Cañada Real de Sevilla (al sur); mientras que el tramo estudiado del Arroyo Salado de Pedrera se extiende unos 700 mts aguas arriba y debajo de la intersección con el Camino de la Revuelta.

En todo caso, será necesario durante la tramitación del nuevo Plan, evaluar la posible afección de las escorrentías procedentes de las elevaciones que circundan al núcleo urbano; así como de detallar con más exactitud la afección de estos dos arroyos.

Figura 2.12: Detalle del plano que determina la lámina de inundación T500 del Arroyo de Madre Vieja. Estudio de Inundabilidad PGOU-vigente.



Contaminación por vertidos y sobreexplotación de acuíferos.**-Vertidos:**

Las aguas residuales tanto industriales como urbanas del núcleo urbano son recogidas por un sistema de alcantarillado mixto, que diferencia entre aguas pluviales y residuales; siendo estas últimas dirigidas a la EDAR situada a unos 600 mts del casco siguiendo el Camino de la Cañada Real de Sevilla, junto a la margen sur de la línea de ferrocarril; y posteriormente unas vez depuradas son dirigidas hacia el Arroyo de Madre Vieja.

El sistema que presenta la EDAR de Pedrera está basado en un pre-tratamiento inicial de las aguas (desbaste, desarenado y desengrasado) y posterior tratamiento biológico de aireación prolongada a baja carga, decantación secundaria, recirculación y purga de fangos y vertido del efluente. Su diseño está calculado para un caudal punta de unos 1.500 m³/día (9.600 habitantes equivalentes), si bien el caudal medio diario que recibe es menor.

Respecto a otros tipos de vertidos diferentes a los urbanos, se han de destacar aquellos que puedan proceder de las numerosas granjas ganaderas intensivas que existen en la localidad. Según la normativa, los purines y otros residuos de estas actividades deben de ser correctamente almacenados y eliminados mediante sistema de saneamiento autónomo. No obstante, suelen producirse numerosos vertidos incontrolados que pueden llegar a afectar a los acuíferos y cauces. Sin duda, es uno de los grandes problemas de carácter ambiental que debe abordarse en la localidad.

-Situación de los acuíferos:

-Acuífero Sierra de Estepa. Presenta contaminación por compuestos nitrogenados, que aunque no superan los límites de potabilidad, presenta una tendencia ascendente, que se ha de tener muy en cuenta, dado el uso principal de abastecimiento urbano que tiene el acuífero. El total de la demanda abastecida

llega a los 9 hm³/año, mientras que los recursos medios son de 7,2 hm³/año; por lo que estamos ante una situación de clara sobreexplotación.

-Acuífero Sierra de los Caballos. Destaca la elevada presencia de nitratos, posiblemente relacionada con la existencia de materiales yesíferos-salinos en el terreno y por la influencia de vertidos ganaderos de purines, junto a los fertilizantes utilizados en los cultivos. Sus recursos estimados en época de precipitaciones medias son de 2,68 hm³/año, mientras que las extracciones (0,3 hm³/año para abastecimiento urbano y 2,60 hm³/año para usos agrícola) muestran una situación de equilibrio; sin observarse sobreexplotación.

2.2.5. MEDIO BIÓTICO.**Vegetación.**

La intensa actividad agrícola a la que se ha visto sometida la zona, de campiña, ha determinado la drástica reducción de la vegetación natural, quedando restringida prácticamente a las partes más elevadas de las sierras del Caballo y Becerrero; a los cauces; y en algunos casos a pequeños rodales en la parte más levada de cerros o relieves residuales. Hay que tener en cuenta que de las 6.033, sólo el 8,57% (517 Has) son terrenos forestales. Ello nos da una idea de los escasos terrenos al margen de la actividad agrícola; y que por tanto, son reducto de la vegetación natural.

De los seis pisos bioclimáticos presentes en la Región mediterránea, en el territorio municipal se ha identificado sólo uno; el *Piso Termomediterráneo*, tanto en su escalón superior como inferior. El escalón inferior es el más extendido, abarcando casi todo el término municipal, con la excepción del extremo norte (Sierra de Becerrero), donde aparece el escalón superior. Potencialmente el Termomediterráneo Superior debería aparecer también en el extremo centro-occidental del término, a no ser por la presencia del olivar.

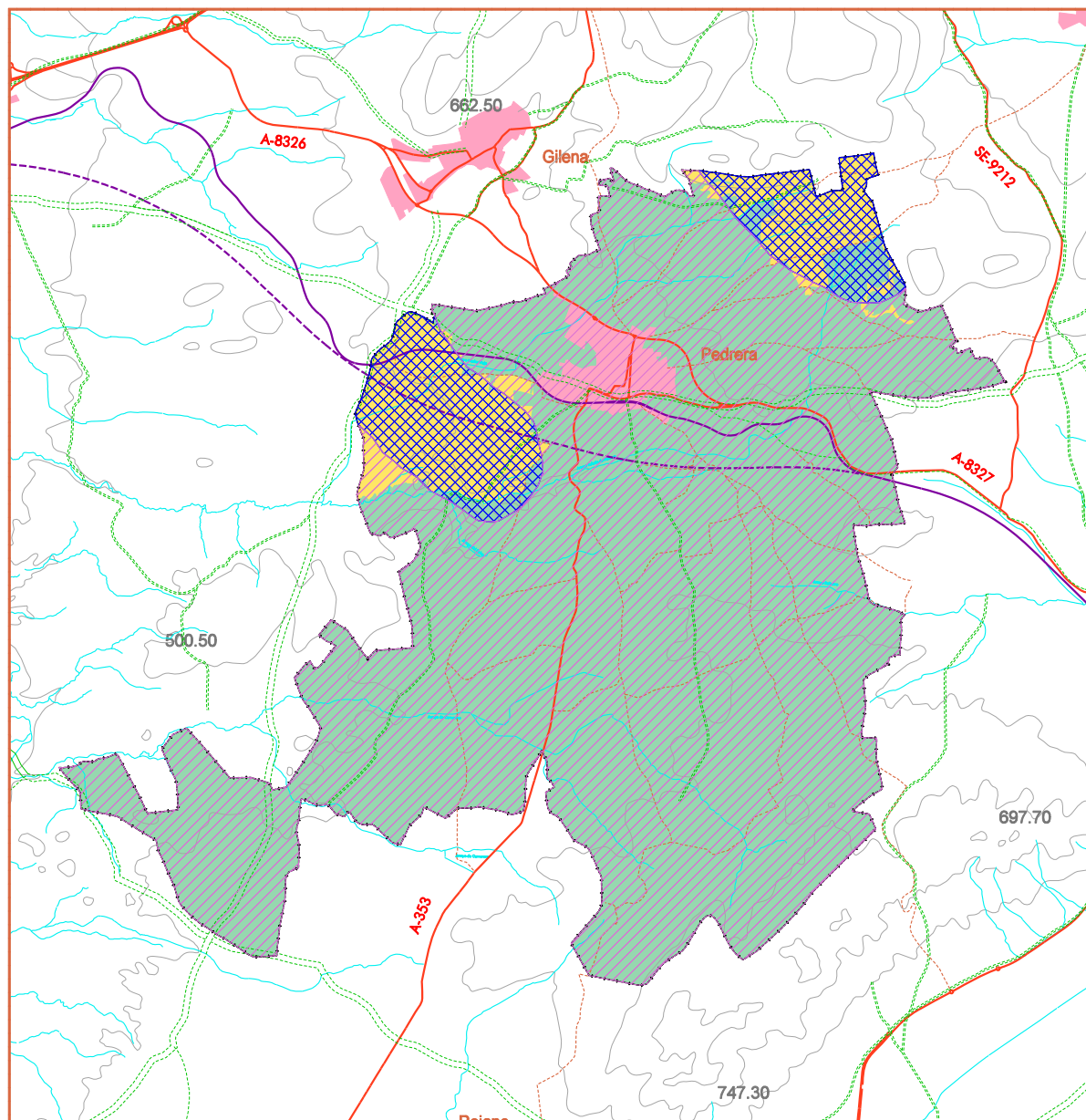


Figura: 2.13
TERRITORIO MUNICIPAL
VEGETACIÓN POTENCIAL

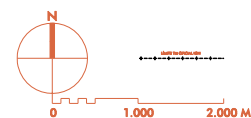
PISOS BIOCLIMÁTICOS Y VEGETACIÓN POTENCIAL.

PISOS BIOCLIMÁTICOS.

- Termomediterráneo Superior.
- Termomediterráneo Inferior.

GEOSERIES DE VEGETACIÓN POTENCIAL

- Serie mesomediterránea, bética, seca-subhúmeda basófila de la encina (*Quercus rotundifolia*): *Paenion coriacea*-*Querceto rotundifoliae* S. Faciación termófila con *Pistacia lentiscus*. (Cod: 56. PcQr.f).
- Serie termomediterránea, bética, algarviense y mauritánica, seca-subhúmeda, basófila de la encina (*Quercus rotundifolia*): *Smilaco mauritanicae*-*Querceto rotundifoliae* S. Faciación típica. (Cod: 72. SmQr)



La cabeza de serie o clímax de esta biogeocenosis tiene como árbol dominante la carrasca (*Quercus rotundifolia*), albergando también acebuches (*Olea europaea* subsp. *sylvestris*), así como en biotopos rupestres algarrobos (*Ceratonia siliqua*) o en ciertas depresiones y umbrías frescas quejigos africanos híbridos (*Quercus* y *Marianica*). De estas etapas maduras restan pocos vestigios, ya que el intenso uso agrícola del territorio ha supuesto su práctica desaparición; sólo permaneciendo la encina y los acebuches (con mayor presencia). Según el piso bioclimático en el que nos encontremos la serie vegetal cambia; en el caso del *Termomediterráneo Inferior* se le asocia la “Serie mesomediterránea, bética, seca-subhúmeda basófila de la encina (*Quercus rotundifolia*): *Paeonio coriaceae-Querceto rotundifoliae*S. *Faciación termófila con Pistacia lentiscus*. (Cod: 56. PcQr.t)”;

mientras que en el *Termomediterráneo Superior*, encontramos asociada la “Serie termomediterránea, bética, algarviense y mauritánica, seca- subhúmeda, basófila de la encina (*Quercus rotundifolia*): *Smilaco mauritanicae-Querceto rotundifoliae* S. *Faciación típica*. (Cod: 72. SmQr)”.

Formación de acebuches en el extremo nororiental del término. Entorno del Cortijo de las Costas.



La combinación de un clima muy variable en temperaturas y precipitación, junto con unos suelos pobres, da como resultado que la vegetación natural esté muy adaptada al medio, predominando especies como: esparraguera, palmito, majuelo, cornicabra, lentisco, retama, matagallos, tomillo, esparto, gamón, aulaga, acebuches, encinas; y en los cauces carrizos, tarajes, etc...

En relación a la vegetación se ha de destacar la presencia de *Hábitats de Interés Comunitario*. Su presencia es escasa, tanto en tipos como en superficie; sólo aparecen cuatro tipologías representadas. Entre los de formación arbórea destaca la presencia de las *Dehesas perennifolias de Quercus spp* (Cod.6310) que ocupan el área de Sierra Becerrero y algunas zonas elevadas de cerros en el cuadrante suroccidental. En formaciones de matorral los *Matorrales termomediterráneos pre-estépicos* (Cod.5330); coscojares principalmente dominan una amplia zona en el entorno de la Sierra de los Caballos. También en esta zona aparecen áreas de formaciones herbáceas de *Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del Thero-Brachypodietea*. (Cod.6220). En las formaciones riparias son las *Galerías y matorrales ribereños termomediterráneos* (Cod.92B0; *adelfares y tarajales*) los que aparecen en tramos de los arroyos Salado de Pedrera y Carnerero.

Fauna.

Como ha quedado reflejado en el apartado referido a la vegetación, son pocos los espacios que se mantienen con vegetación natural (Sierra de Becerrero, Sierra de los Caballos, los cauces y algunas manchas aisladas en la campiña), lo cual limita considerablemente la existencia de la fauna. En todo caso, en estos hábitats encuentran refugio, alimento y lugares de reproducción una gran cantidad de especies.

Por otro lado, el predominio de los terrenos de cultivo (olivar y herbáceos), condiciona que la mayor parte de la fauna existente se encuentre claramente ligada al uso y aprovechamiento agrícola.

Entre las aves se puede destacar la presencia de jilgueros (*Carduelis carduelis*), alondras (*Alauda arvensis*), mochuelos (*Athene noctua*), zorzales (*Turdus philomelos*), tórtolas (*Streptopelia turtur*) y perdices (*Alectoris rufa*). Numerosas aves europeas acuden al olivar en busca de alimento y refugio, como ocurre con el Mosquitero común (*Phylloscopus collybita*), Curruca capirotada (*Sylvia atricapilla*), Petirrojo (*Erithacus rubecula*). Son también frecuentes otras aves como Collalba rubia (*Oenanthe hispanica*), Lavandera blanca (*Motacilla alba*), Ruiseñor (*Luscinia megarhynchos*), Buitrón (*Cisticola juncidis*), Colirrojo tizón (*Phoenicurus ochrurus*), Tarabilla común (*Saxicola torquata*), Jilguero (*Serinus serinus*), Verderón (*Carduelis chloris*) o Estornino negro (*Sturnus unicolor*). Entre las aves se encuentran las principales especies cinegéticas; Paloma torcaz (*Columba palumbus*), Tórtola común (*Streptopelia turtur*) y Zorzal común (*Turdus philomelos*).

El grupo de las rapaces está principalmente representado por las siguientes especies: Cernícalo vulgar (*Falco tinnunculus*), Lechuza común (*Tyto alba*), Mochuelo (*Athene noctua*) y Autillo (*Otus scops*).

En el grupo de mamíferos los mejores representantes son los roedores. Destacando la presencia del ratón de campo (*Apodemus sylvaticus*), ratón común (*Mus musculus*), rata campestre (*Rattus rattus*), erizo (*Erinaceus europaeus*). Es de destacar la elevada población de conejos (*Oryctolagus cuniculus*) y liebres (*Lepus capensis*).

Para el grupo de reptiles destacaremos la presencia de la lagartija colilarga (*Psammotriton algirus*), la culebra bastarda (*Malpolon monspessulanus*) y culebra de escalera (*Elaphe scalaris*).

Finalmente respecto a peces y anfibios, dada la ausencia de grandes láminas de agua naturales o embalses, y el régimen irregular de los cauces; no cabe resaltar la existencia de ninguna especie en el caso de los peces; y para los anfibios, solo aparecen aquellos capaces de reproducirse en encharcamientos temporales, pasando en su madurez a ser terrestres como el sapo común.

2.3. ANÁLISIS DEL PAISAJE.

Según el “Mapa de Paisajes de Andalucía” el municipio, participaría de un único ámbito paisajístico: la “**Depresión de Antequera**”. En todo caso abordar el análisis del paisaje de Pedrera desde esta escala es muy general y no plasma la verdadera diversidad paisajística del municipio. Los rasgos fisiográficos, modelados por la acción prolongada del hombre, han configurado un territorio de una relativa calidad paisajística.

En general se distinguen dos áreas paisajísticas bien diferenciadas en el municipio; las áreas agrícolas sobre terrenos llanos y ondulados de la franja central (olivares), y los relieves serranos de los extremos norte (Sierra de Becerrero) y sur (Sierra de los Caballos). De esta forma, estamos ante un paisaje, donde sus rasgos fisiográficos, han sido modelados en gran medida por la acción prolongada del hombre, configurando un territorio en el que cultivo del olivar aparece como el principal componente, por su extensión y por el nivel de identificación de sus habitantes con el mismo. Por el contrario, los espacios de relieve más abrupto se erigen como fondos escénicos si los percibimos desde las áreas más bajas del olivar, o sirven de atalayas desde las que divisar el homogéneo mar de olivos. Por otro lado, la densa trama radial de caminos que parten desde el núcleo configura una extensa red de corredores visuales, que se complementan con la existencia de las carreteras y línea de ferrocarril existentes, como principales itinerarios de observación paisajística.

Por tanto, el análisis conjunto de las cualidades fisiográficas, topográficas, geológicas y de uso, junto con las condiciones de observación y percepción del medio, nos ha llevado a la delimitación de una serie de “unidades paisajísticas”:

- **UP-1 “Núcleo urbano y ruedos”**: engloba el espacio urbanizado y aquellos contornos inmediatos en los que se produce una transición desde los usos puramente urbanos a los agrícolas. El parcelario está fragmentado y de pequeña superficie, apareciendo

AYUNTAMIENTO DE PEDRERA

instalaciones ganaderas, actividades industriales, terrenos de labor, pastos y olivar.

- **UP-2 “Sierra Becerrero y Juncarejo.”**: el relieve es el principal factor diferenciador. Se presenta como un relieve abrupto dominado por usos forestales, que se percibe como punto culminante desde donde se obtienen grandes panorámicas de todo el término y el núcleo. En su falda menos elevada el olivar se hace el dominador en un parcelario muy fragmentado con parcelas estrechas y en disposición paralela.

- **UP-3 “Estribaciones de la Sierra de los Caballos”**: se levanta con su relieve quebrado sobre el extremo sur para actuar de frontera natural con el municipio de Sierra de Yeguas. Esta unidad donde encontramos matorrales mediterráneos en su parte más elevada, deja paso a un parcelario de mayor tamaño monopolizado por el olivar en las partes más bajas. También se presenta como un punto culminante del paisaje y punto de observación sobre el territorio circundante.

- **UP-4 “Entorno del Arroyo de Carnerero”**: ocupando el cuadrante suroccidental, se trata de un espacio donde el olivar se desarrolla sobre un parcelario de mayor tamaño, mezclándose con manchas de vegetación natural. La basculación del terreno hacia el cauce del Río Blanco a través del valle por el que discurre el Arroyo de Carnerero, lo individualizan del resto de unidades.

- **UP-5 “Oliveros del entorno Arroyo de Salado”**: sin duda es la unidad más representativa en la imagen del municipio. El continuo manto de olivos que se distribuye por su territorio es definitorio de su imagen. El relieve casi llano es otro de los factores que contribuye a esa imagen homogénea, que sólo encuentra una discontinuidad en la fractura que supone el cauce del Arroyo Salado de Pedrera, el cual marca el eje central de la unidad.

Vista desde la UP-2 (Sierra Becerrero) hacia el sur del término.



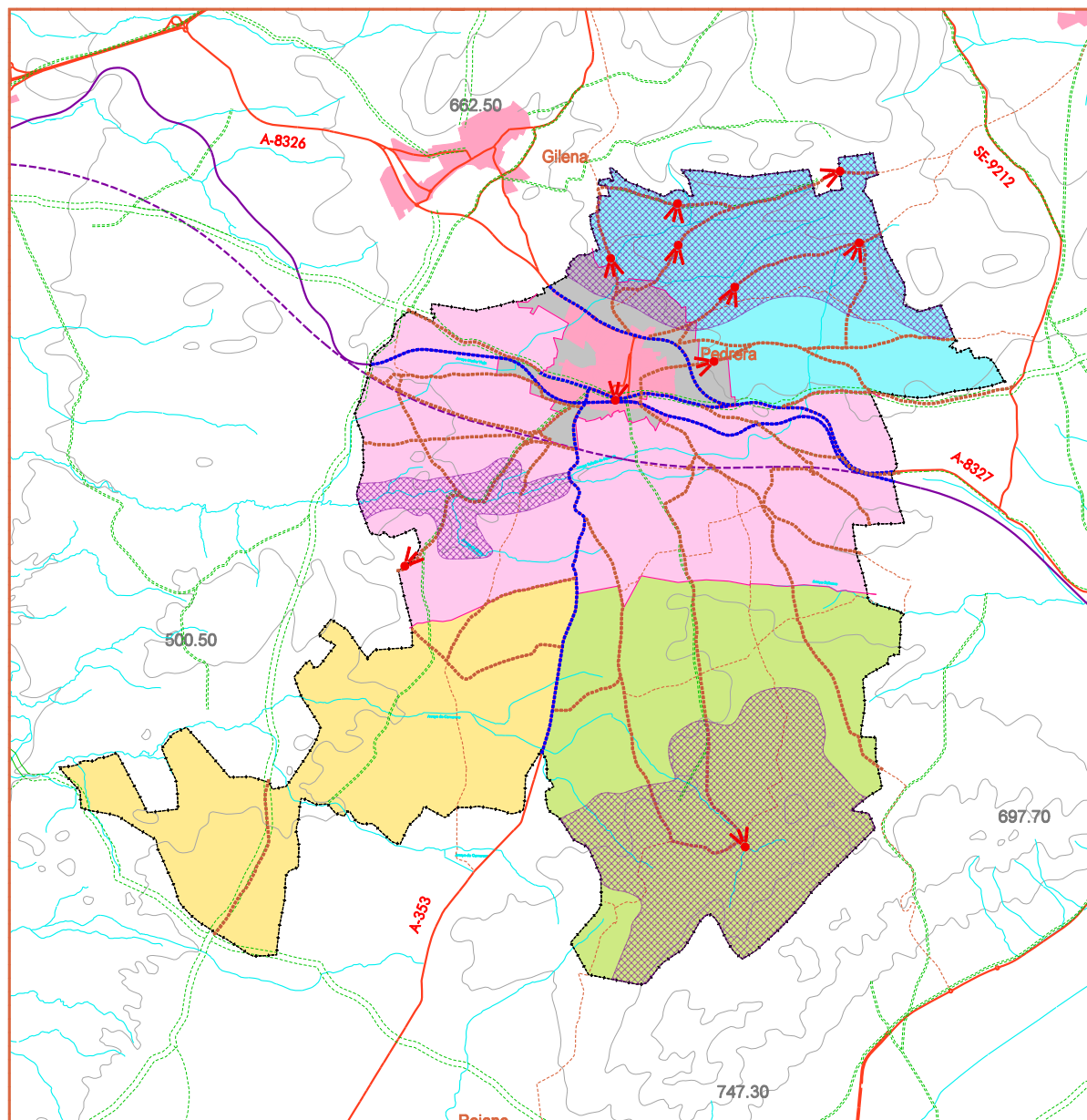
Vista del núcleo (UP-1) con la Sierra de los Caballos al fondo (UP-3).



Vista del núcleo urbano desde su borde nororiental (UP-1)



Figura: 2.14
TERRITORIO MUNICIPAL
PAISAJE



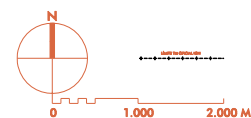
PAISAJE

UNIDADES PAISAJÍSTICAS.

-  UP-1. Núcleo urbano y rúdos.
-  UP-2. Sierra Becerrero y Juncarejo.
-  UP-3. Estribaciones de la Sierra de los Caballos.
-  UP-4. Entorno del Arroyo de Carnero.
-  UP-5. Olivares del entorno Arroyo de Salado.

CORREDORES VISUALES, MIRADORES Y FONDOS ESCÉNICOS.

-  Corredores visuales principales.
-  Corredores visuales secundarios.
-  Fondos escénicos.
-  Miradores (puntos culminantes).



AYUNTAMIENTO DE PEDRERA

Vista de los Olivares del entorno del Arroyo del Salado (UP-5) con la Sierra de Becerrero al fondo (UP-2).



Detalle del sector nororiental de la Sierra de Becerrero (UP-2), donde se aprecian formaciones de vegetación natural sobre los crestones calizos.



Vista del interior del Valle del Arroyo del Salado de Pedrera (UP-5), conformando un fondo escénico de interés.



2.4. USOS DEL SUELO Y ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

2.4.1. DISTRIBUCIÓN DE LOS USOS DEL SUELO.

Según el *Mapa de Usos del Suelo*, elaborado a partir de los datos del *Sistema de Información sobre Ocupación del Suelo de España* SIOSE, se ha configurado el siguiente cuadro que resume las diferentes ocupaciones y usos del suelo en el término municipal:

Tabla 2.4.1: Resumen de Usos de suelo. Fuente: Sistema de Información sobre Ocupación del Suelo de España SIOSE.

Usos y Coberturas Vegetales	Superficie (hectáreas)	Porcentaje (%)
Superficies forestales	517,04	8,57
Matorral disperso con pastizal	52,6	0,87
Matorral denso	7,21	0,12
Pastizal continuo	38,5	0,64
Formación arbolada densa. Bosques	6,08	0,10
Matorral con arbolado	325,45	5,39
Pastizales arbolados (Encina-Acebuches)	30,59	0,51
Zonas sin vegetación. Suelo desnudo	56,61	0,94
Superficies agrícolas	5.077,15	84,15
Cultivos herbáceos	512,46	8,49
Cultivos leñosos	4.564,69	75,66
Superficies construidas y alteradas	413,21	6,85
Zonas urbanas y áreas construidas del entorno rural	228,6	3,79
Zonas mineras o de vertidos	77,77	1,29
Infraestructuras de comunicación, hidráulicas, técnicas...(canales, balsas, carreteras, caminos, antenas....)	106,84	1,77

Usos y Coberturas Vegetales	Superficie (hectáreas)	Porcentaje (%)
Zonas húmedas y superficies de agua	26,06	0,43
Ríos, cauces, lagos, lagunas y otras láminas de agua natural	18,95	0,31
Embalses y otras láminas de agua artificial.	7,11	0,12

A modo de síntesis se relacionan a continuación los porcentajes de ocupación de los principales usos y cobertura:

- Superficies construidas: 6,85 %
- Superficies agrícolas: 84,15 %
- Superficies forestales: 8,57 %
- Superficies de agua: 0,43 %

De una interpretación de los datos precedentes se desprenden las siguientes conclusiones:

- Es destacado el dominio absoluto de los terrenos agrícolas, monopolizado por los cultivos herbáceos (cereales y cultivos industriales) y el olivar, que llegan a integrar algo más del 84% de la superficie municipal, siendo este último el uso predominante entre todas las categorías. De forma individualizada, el olivar es el uso hegemónico. Sólo este uso ocupa más terreno que el resto de usos existentes; en concreto, la superficie de olivar asciende actualmente a 4.494,14 Has (74,48% de la superficie municipal); y cada año aumenta su porcentaje, ya que se trata de un cultivo en auge (en detrimento de los cultivos herbáceos).

- Las superficies construidas y alteradas tienen en nuestro municipio una presencia importante, debido al notable desarrollo del actual núcleo urbano, a la existencia de las canteras (actividades que requieren de mucho terreno) y a la gran cantidad de granjas ganaderas y otras instalaciones agrarias.

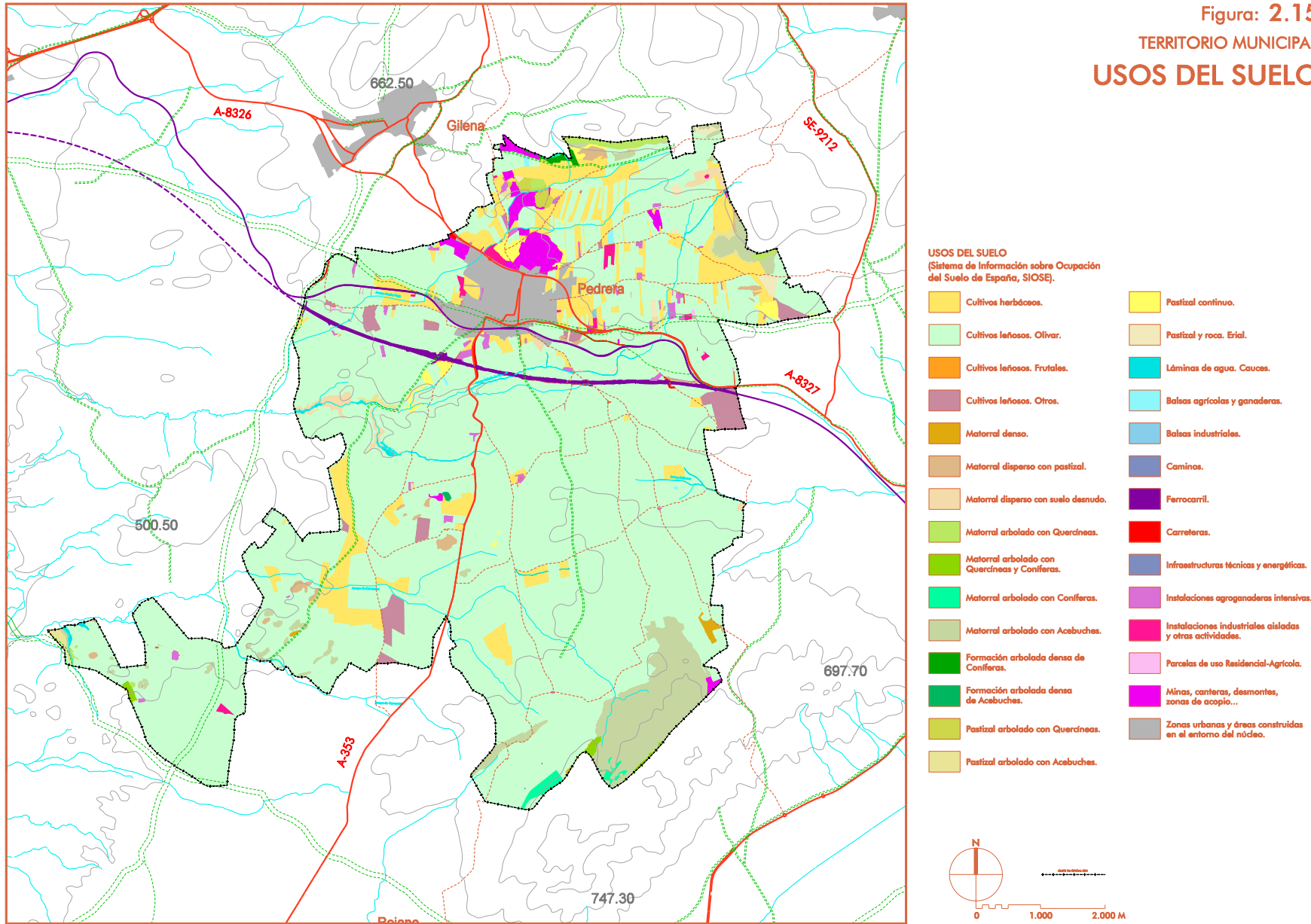
Olivares en el término municipal de Pedrera.



Balsas de agua destinadas al riego del Olivar.



Figura: 2.15
TERRITORIO MUNICIPAL
USOS DEL SUELO



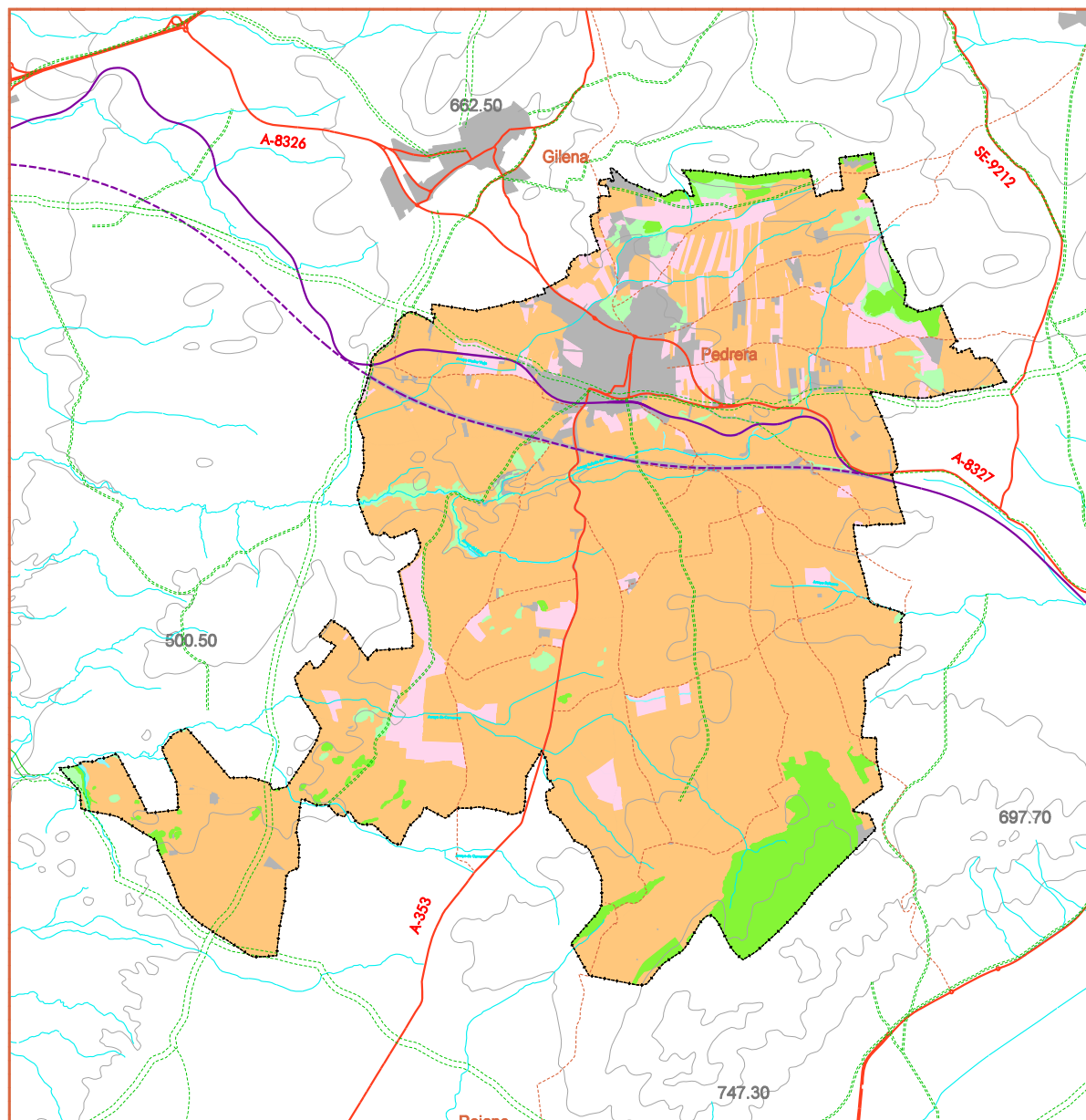
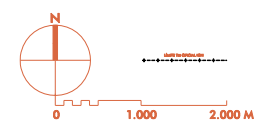


Figura: **2.16**
TERRITORIO MUNICIPAL
USOS DEL SUELO. SÍNTESIS

SÍNTESIS DE USOS SEGÚN SU VALOR NATURAL.

- Áreas forestales de notable valor ecológico.
- Áreas forestales de medio y bajo valor ecológico.
- Cauces y láminas de aguas. Alto valor ecológico.
- Áreas agrícolas. Cultivos leñosos.
- Áreas agrícolas. Cultivos herbáceos.
- Áreas construidas y transformadas.



2.4.2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

En el término municipal de Pedrera, en virtud de la distribución espacial de las explotaciones y de las grandes unidades de utilización del suelo, se identifican una serie de áreas diferenciadas según la propia estructura de usos y tamaño de las propiedades. Para un adecuado análisis tomaremos como base la división parcelaria del catastro de rústica. Como resumen de la estructura de la propiedad se incluye la siguiente tabla en la que se recoge el número de parcelas catastrales según su tamaño.

Tabla 2.4.2: Estructura de la propiedad. Fuente: Catastro de Rústica y Elaboración propia.

Estructura de la Propiedad				
Tamaño de parcelas en Hectáreas	Nº de parcelas	% sobre Nº de parcelas total	Superficie en Hectáreas	% sobre la superficie total
0<0,5 Has.	619	27,76	140,77	2,39
0,5< 1 Has	526	23,59	375,19	6,37
1 < 2 Has	478	21,43	683,81	11,62
2 <4 Has	294	13,18	820,03	13,93
4 < 6 Has	101	4,53	483,91	8,22
6 < 10 Has	93	4,17	736,73	12,52
10 < 25 Has	89	3,99	1.347,20	22,89
25 < 50 Has	25	1,12	847,56	14,40
> 50 Has	5	0,22	450,57	7,66
TOTAL	2.230	100,00	5.885,77	100,00

Respecto al tamaño, está claro que las parcelas de tamaño pequeño (< 2 Has) son las predominantes (1.623 parcelas). Si bien la media de su superficie se sitúa en 2,69 Has; la mediana, es de 0,95 Has; siendo este un parámetro más representativo en la distribución del tamaño de parcelas en el término municipal. En todo caso, no cabe duda que la parcela tipo la encontramos entre 0,5 y 1,5 Has, estando siempre ligadas tanto a zonas del ruedo del

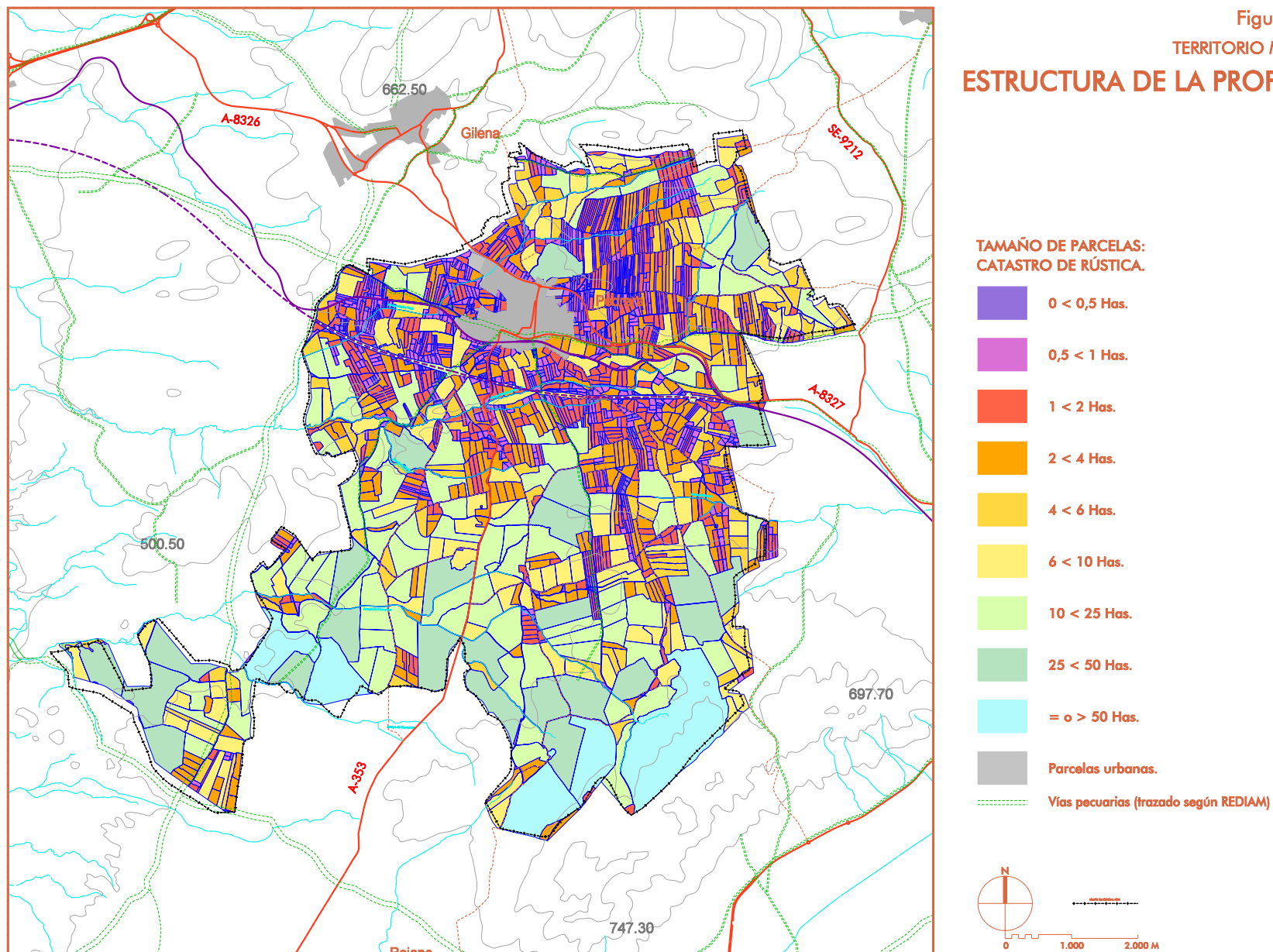
núcleo como a las pequeñas parcelas de olivar más cercana al mismo.

Respecto a su localización, las parcelas de tamaño pequeño son mucho más numerosas en la mitad norte y especialmente como ya se ha indicado, en todo el entorno alrededor del núcleo urbano. El cultivo del olivar aparece aquí organizado de forma muy fragmentada, con propiedades de extensión reducida, en manos de un número elevado de pequeños propietarios. Las parcelas de tamaño pequeño (menos de 2 Has) aglutinan alrededor del 20,38% del territorio municipal.

Por el contrario, las que presenta un mayor tamaño (mayores de 10 Has) representa el grupo más reducido (119), aparecen mayoritariamente asociadas a grandes fincas dedicadas al olivar y cultivos herbáceos, concentrándose especialmente en el tercio sur del término municipal. La superficie que ocupan supone el 44,94% del territorio municipal.

Finalmente, las de tamaño medio (entre de 2 y 10 Has) constituyen el segundo grupo más numeroso (488 parcelas que suponen el 34,67% del territorio). Su distribución está muy localizada en el tercio central y en especial en todo la corona exterior que rodea a los minifundios que se concentran alrededor del núcleo. Su uso se distribuye a partes iguales entre el olivar y los cultivos herbáceos.

A modo de conclusión podemos decir, que Pedrera presenta de forma general los rasgos característicos de la estructura de propiedad que se da en esta zona de la Campiña sevillana; donde la aparición del cultivo del olivar en intensivo y en muchos caso en regadío ha producido una intensa segregación parcelaria, en especial en el entorno próximo de los núcleos urbanos. Dicho proceso de segregación asociado al desarrollo del olivar, es el que explica el retroceso de los cultivos herbáceos y de la mano del mismo, la desaparición del modelo tradicional de grandes parcelas cerealistas que se ha desarrollado en la campiña históricamente.



2.5. RED DE COMUNICACIÓN E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS.

2.5.1. SISTEMAS DE COMUNICACIONES.

A) CARRETERAS.

La red oficial de carreteras de Pedrera se caracteriza por su simpleza. Son pocas las vías que transitan por el municipio.

A nivel jerárquico, según la clasificación oficial de carreteras, la principal vía es la carretera autonómica de primer orden A-353, que comunica hacia el norte con Estepa y la autovía A-92, y hacia el sur con Martín de la Jara. No obstante, su función como eje principal de comunicaciones queda relegada a su tramo central (el más cercano al núcleo). En este punto, la A-353 sirve de conexión entre las autonómicas de segundo orden A-8326 hacia Gilena y con la A-8327 hacia La Roda.

Vista del enlace situado al este del núcleo entre la A-353 y la A-8327.



La unión entre el tramo central de la A-353 y su prolongación hacia el este por la A-8327 y hacia el oeste por la A-8326,

conforman el principal eje de comunicaciones del municipio; soportando el mayor volumen de tráfico. En sus extremos, este eje proporciona una doble conexión con la A-92 en dirección Sevilla y Granada-Málaga, en apenas 20 minutos. Claramente, es una gran ventaja una conexión tan cercana con el principal eje vertebrador de la región.

Por otro lado, el tramo sur de la A-353 hacia Martín de la Jara, cumple una funcionalidad más comarcal o local.

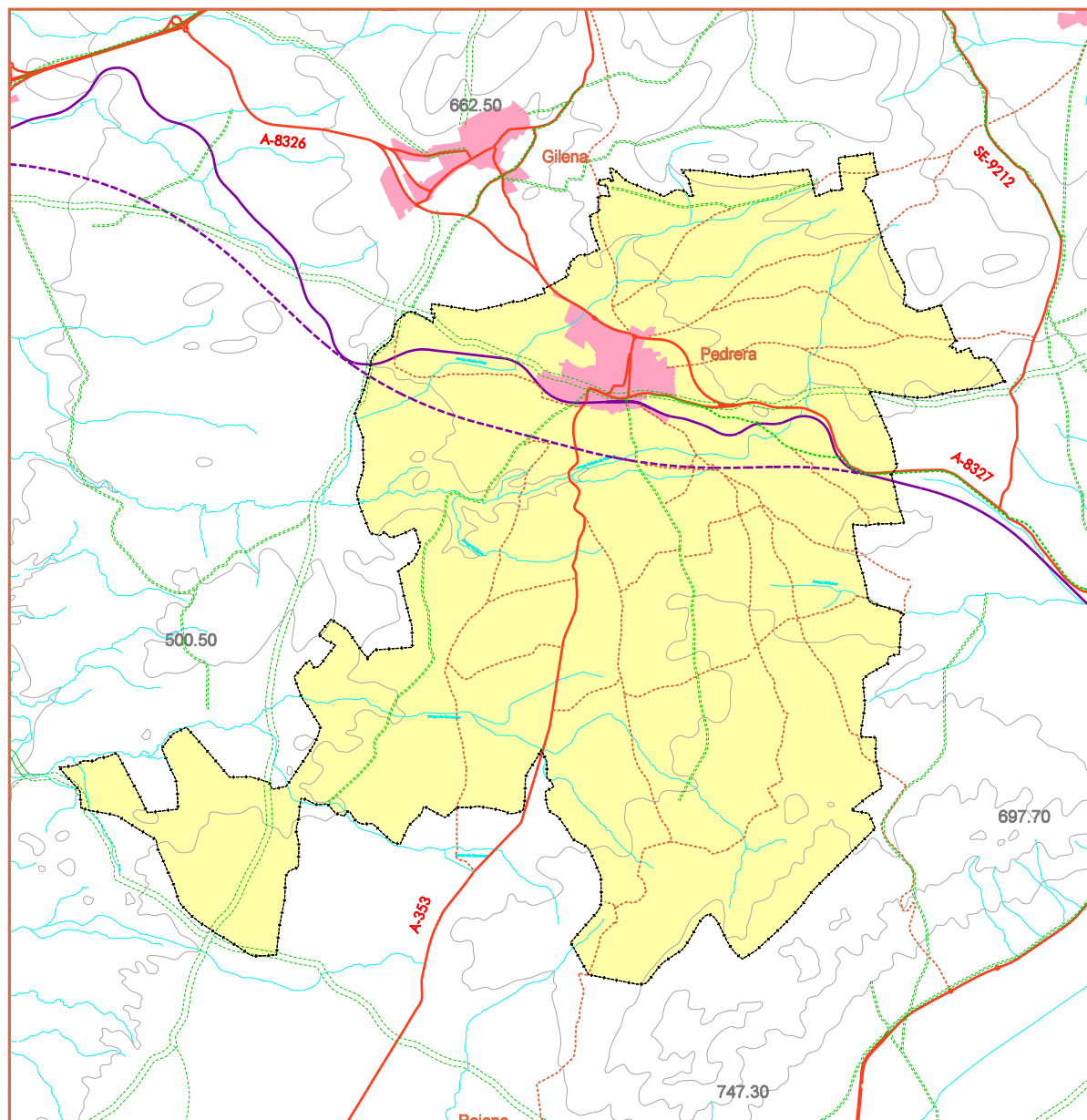
B) FERROCARRIL.

Por el municipio discurre la línea ferroviaria convencional “422.Bif. Utrera-Fuente de Piedra” perteneciente la Red Ferroviaria de Interés General (RFIG). Dicha línea transita de oeste a este, a lo largo de unos 7,5 Kms, disponiendo de estación de tren en el propio núcleo urbano (C/ Manuel Aranda, 3). Esta línea es practicada por trenes del servicio de Media Distancia de Renfe, sobre vías convencionales de ancho ibérico. El servicio actual cuenta con unas 7 expediciones diarias de conexión (ida-vuelta) con Sevilla .

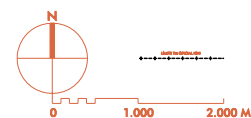
Imagen del trazado ferroviario a su paso por el núcleo urbano.



Figura: **2.18**
TERRITORIO MUNICIPAL
COMUNICACIONES



- CARRETERAS
- FFCC UTRERA-FUENTE DE PIEDRA
- - - FFCC ALTA VELOCIDAD SEVILLA-ANTEQUERA (En construc)
- - - VÍA VERDE LAS LAGUNAS
- - - VÍAS PECUARIAS (REDIAM)
- - - CAMINOS RED BÁSICA



Paralelamente a esta vía, algo más al sur discurre el trazado de lo que se pretende sea el "eje ferroviario transversal andaluz" que ha supuesto la construcción de más de 75 kms de plataforma ferroviaria entre Marchena y Antequera; y que atraviesa totalmente el término municipal. La plataforma se encuentra totalmente construida en el municipio y existe su correspondiente estación, a la que se accede mediante el vial de entrada al recinto industrial de Las Cuevas desde la A-353. El citado proyecto actualmente está paralizado y no tiene instaladas las vías, aunque la idea es reactivarlo en breve.

C) CAMINOS DE USO PÚBLICO.

Existe en el municipio una red de caminos rurales y vecinales que completan el esquema de comunicaciones iniciado por las carreteras, vertebrando de forma más detallada y posibilitando un sistema de comunicaciones más especializado, satisfaciendo las necesidades de acceso a las explotaciones agrícolas y ganaderas, así como a otros usos que se desarrollan en el medio rural (turismo, deportes de naturaleza, casas de campo, etc...).

Muchos de ellos parten desde el propio núcleo y sus inmediaciones, estableciendo un esquema claramente radial en el tercio norte del término; mientras que otros lo hacen desde las carreteras existentes, especialmente desde el tramo situado al sur del núcleo de la carretera A-353. Dentro del grupo de caminos públicos, podemos nombrar los que parte de forma radial del entorno del núcleo: el *Camino del Matagallar*, *Camino del Pavo Redondo*, *Camino de Alamedilla*, *Camino de Piedra Paloma-El Juncarejo*, *Camino del Colmenar*, *Camino Fuente la Higuera*, *Camino del Segoviano*, o el *Camino de la Revuelta*.

En la mitad sur se articulan otra serie de caminos, que ya no siguen un esquema radial, pero que se encargan de organizar el acceso al medio rural; como puedan ser: el *Camino de Carnerero*, *Camino de las Marianas*, o el *Camino de Hormigo*, entre otros.

Por otra parte en el término existe un tramo de línea férrea en desuso, que perteneció a la antigua línea Osuna-La Roda, que está reconvertida actualmente en la **Vía Verde de las Lagunas**.

D) VÍAS PECUARIAS.

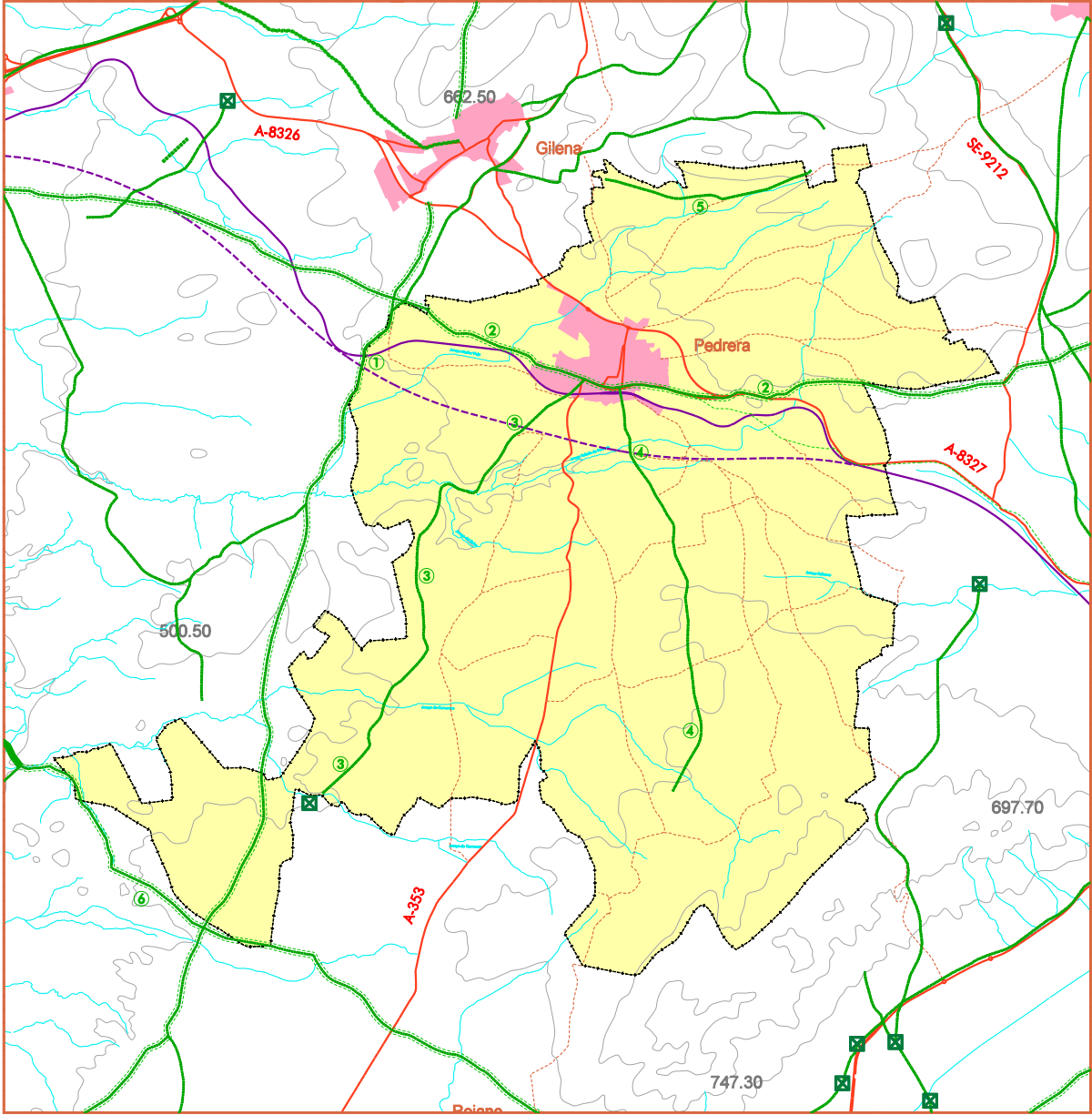
Si bien se trata de un sistema que ha perdido parte de su funcionalidad tradicional como tránsito de ganado, en cambio hay una especial sensibilidad social y administrativa en los últimos años por la ordenación de este dominio público, que más que como sistema de comunicaciones puede operar como un sistema de espacios libres a nivel territorial, articulador del medio rural, y capaz de dar satisfacción tanto a nuevas demandas de ocio como senderismo, como servir de corredores ecológicos que mejoren la libre circulación de determinadas especies.

Consultado el "Proyecto de Clasificación" de las vías pecuarias de Pedrera, aprobado por Orden ministerial el 27 de noviembre de 1963 (BOE 04/01/1964); y contrastado con los datos actuales procedentes de la REDIAM, las vías pecuarias presentes en el término municipal son las siguientes:

Tabla 2.5.1: Resumen de características de las Vías Pecuarias de Pedrera. REDIAM. Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

Denominación	Tipo Vía	Anchura legal (m)	Longitud (Km)
Cañada Real de Ronda	Cañada	75,22	3,50
Cañada Real de Sevilla	Cañada	75,22	5,96
Vereda del Pozo del Palomar	Vereda	20,89	7,08
Vereda de la Fontanilla	Vereda	20,89	5,52
Vereda del Juncarejo	Vereda	20,89	2,85
Todas la vías pecuarias enunciadas se encuentran sin deslindar en todo su recorrido por el término municipal de Pedrera			

Figura: **2.19**
TERRITORIO MUNICIPAL
VÍAS PECUARIAS



RED DE VÍAS PECUARIAS.

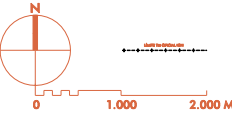
- VÍAS PECUARIAS CON DESLINDE.**
- VÍAS PECUARIAS SIN DESLINDE.**

Vías Pecuarias según "Proyecto de Clasificación".

	Anchura legal (A)
1 CAÑADA REAL DE RONDA	75,22 m
2 CAÑADA REAL DE SEVILLA	75,22 m
3 VEREDA DEL POZO DEL PALOMAR	20,89 m
4 VEREDA DE LA FONTANILLA	20,89 m
5 VEREDA DEL JUNCAREJO	20,89 m

Otras posibles afecciones próximas.
(No constan en Proy Clasificación de Pedrera)

- DESCANSADEROS.**
- 6 CAÑADA REAL DE OSUNA A ANTEQUERA 75,22 m



2.5.2. INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS.

A) ABASTECIMIENTO DE AGUA.

La gestión del abastecimiento en el municipio, y del ciclo integral del agua (también el saneamiento y depuración) es realizada directamente por el Ayuntamiento. No obstante, en la actualidad se mantienen contactos para adherirse al *Consortio de Aguas del Plan Écija*, con el fin de garantizar el abastecimiento, después de los graves problemas de suministro que ha sufrido la población en estos últimos años, debido al periodo de sequía que atravesamos actualmente. La idea es entrar a formar parte del Consorcio y garantizarse el suministro, una vez que se creen las infraestructuras necesarias que permitan traer el agua desde el embalse del Consorcio (El Retortillo).

Pero hasta el momento, Pedrera toma el agua para su abastecimiento urbano de diferentes pozos distribuidos por la Sierra de Becerrero; la cual actúa como acuífero principal. Históricamente el Pozo del Ojo (a la entrada del propio núcleo urbano) ha sido el que ha abastecido a la localidad, pero desde hace algunas décadas, debido al aumento del consumo y a la expansión urbana sufrida, fue necesario disponer de otras captaciones para garantizar el abastecimiento. De esta forma, se ejecutó un segundo pozo, el de Matagallar (junto a la cantera del mismo nombre); pero recientemente, debido a la sequía tan acusada ha sido necesario buscar una nueva alternativa. Por medio de la ayuda económica y técnica de la Diputación, se ha realizado un nuevo sondeo, que de momento parece que conseguirá paliar la situación, no sólo de Pedrera sino del conjunto de pueblos limítrofes. Nos referimos al sondeo de la Sierra de la Cruz, ubicado en el término de Estepa a escasos metros del límite centro nororiental de Pedrera. Este sondeo cuenta con una conexión directa con los depósitos de Pedrera.

Los depósitos de Pedrera se encuentran ubicados en el Cerro del Ojo, junto al Camino del Juncarejo. La infraestructura la

conforman dos grandes depósitos en superficie con una capacidad conjunta de 4.400 m³; disponiendo allí mismo de un primer sistema de potabilización, que se completa una vez que el agua es canalizada por gravedad hasta las instalaciones del Pozo del Ojo, ya en el núcleo urbano.

Desde los propios depósitos de Pedrera se dispone un ramal del que se abastece a su vez al municipio de Aguadulce.

Vista de los depósitos generales de abastecimiento de la localidad.



A falta de concretar la información detallada de la red de abastecimiento con los servicios municipales, nos remitimos a la información contenida en el actual planeamiento vigente.

La red que se representa en los planos del PGOU vigente es incompleta ya que sólo muestra con detalle las conducciones principales de la trama urbana, no llegando a mostrar aquellas de menor sección. Junto a estas conducciones principales, aparece reflejada también la canalización principal que lleva el suministro

AYUNTAMIENTO DE PEDRERA

desde los depósitos generales hasta el punto de distribución principal junto al Centro de Interpretación del Pozo del Ojo.

En todo caso, dicha información carece de datos relativos a la sección de las tuberías, así como de los materiales utilizados en las mismas, siendo muy complicado establecer un análisis detallado del estado y necesidades de la red.

Será objeto de las siguientes fases de trabajo en el Plan, completar el esquema de la red de abastecimiento en todos sus detalles y características.

B) SANEAMIENTO.

Las aguas residuales tanto industriales como urbanas del núcleo urbano son recogidas por un sistema de alcantarillado mixto, que diferencia entre aguas pluviales y residuales; siendo estas últimas dirigidas a la EDAR situada a unos 600 mts del casco siguiendo el Camino de la Cañada Real de Sevilla, junto a la margen sur de la línea de ferrocarril; y posteriormente unas vez depuradas son dirigidas hacia el Arroyo de Madre Vieja.

El sistema que presenta la EDAR de Pedrera está basado en un pre-tratamiento inicial de las aguas (desbaste, desarenado y desengrasado) y posterior tratamiento biológico de aireación prolongada a baja carga, decantación secundaria, recirculación y purga de fangos y vertido del efluente. Su diseño está calculado para un caudal punta de unos 1.500 m³/día (9.600 habitantes equivalentes), si bien el caudal medio diario que recibe es menor.

La gestión del saneamiento y de la EDAR se realiza actualmente directamente por el Ayuntamiento. Se supone que una vez integrados dentro del *Consorcio de Aguas del Plan Écija*, dicho ente se encargará de todo el “ciclo integral del agua”.

Vista del acceso a la EDAR desde el paso a nivel de la línea de ferrocarril.



Al igual que en el caso del abastecimiento, tampoco se cuenta con información actualizada y detallada de la red de saneamiento, recurriendo de este modo a la información contenida en el actual PGOU vigente.

Analizada la información contenida en el planeamiento, debemos resaltar que dicha red aparece completa, integrando tanto los grandes colectores urbanos como aquellas conducciones de menor sección que dan servicios a calles concretas. El problema de la información analizada es que no diferencia entre secciones y materiales, por lo que es muy complicado establecer un análisis adecuado de su estado y necesidades.

La información contiene la situación de los registros y pozos de la red, así como la indicación de la dirección del flujo de las aguas. También se le ha añadido tras el trabajo de campo realizado, la ubicación de los emisarios principales que llevan las aguas hasta la EDAR, así como la situación de la instalación de depuración.

Tampoco se ha podido constatar la situación que existe en la red de saneamiento respecto a la separación de las aguas pluviales de las fecales.

Por tanto, debemos considerar que la información analizada

AYUNTAMIENTO DE PEDRERA

presenta carencias notables y será objeto en las siguientes fases del plan, completar y subsanar dichas deficiencias.

Vista del Centro de Interpretación del agua Pozo del Ojo



C) RESIDUOS.

En el municipio la gestión de los residuos la realiza el *Consortio Medio Ambiente Estepa-Sierra Sur*, ofreciendo una gestión integral de todos los tipos de residuos urbanos y los procedentes de materiales de obras y derribos, así como los fangos de las depuradoras.

Además de los residuos ya habituales; orgánicos, papel, envases o vidrio, también se encarga de la recogida de otros como: aceite doméstico usado, pilas, maderas y enseres, aparatos electrónicos, ropa, tóner, radiografías o muebles. Así como de la limpieza, mantenimiento y gestión de los contenedores. La entidad se encarga de la gestión integral de los residuos sólidos, incluyendo la

recogida, el tratamiento (en la planta de Estepa), el reciclado y su posible aprovechamiento.

En el municipio también existe un Punto Limpio ubicado junto al Parque del Ventorrillo; y cuenta con algunas instalaciones de contenedores soterrados en la zona centro.

Entrada al punto limpio de la localidad.

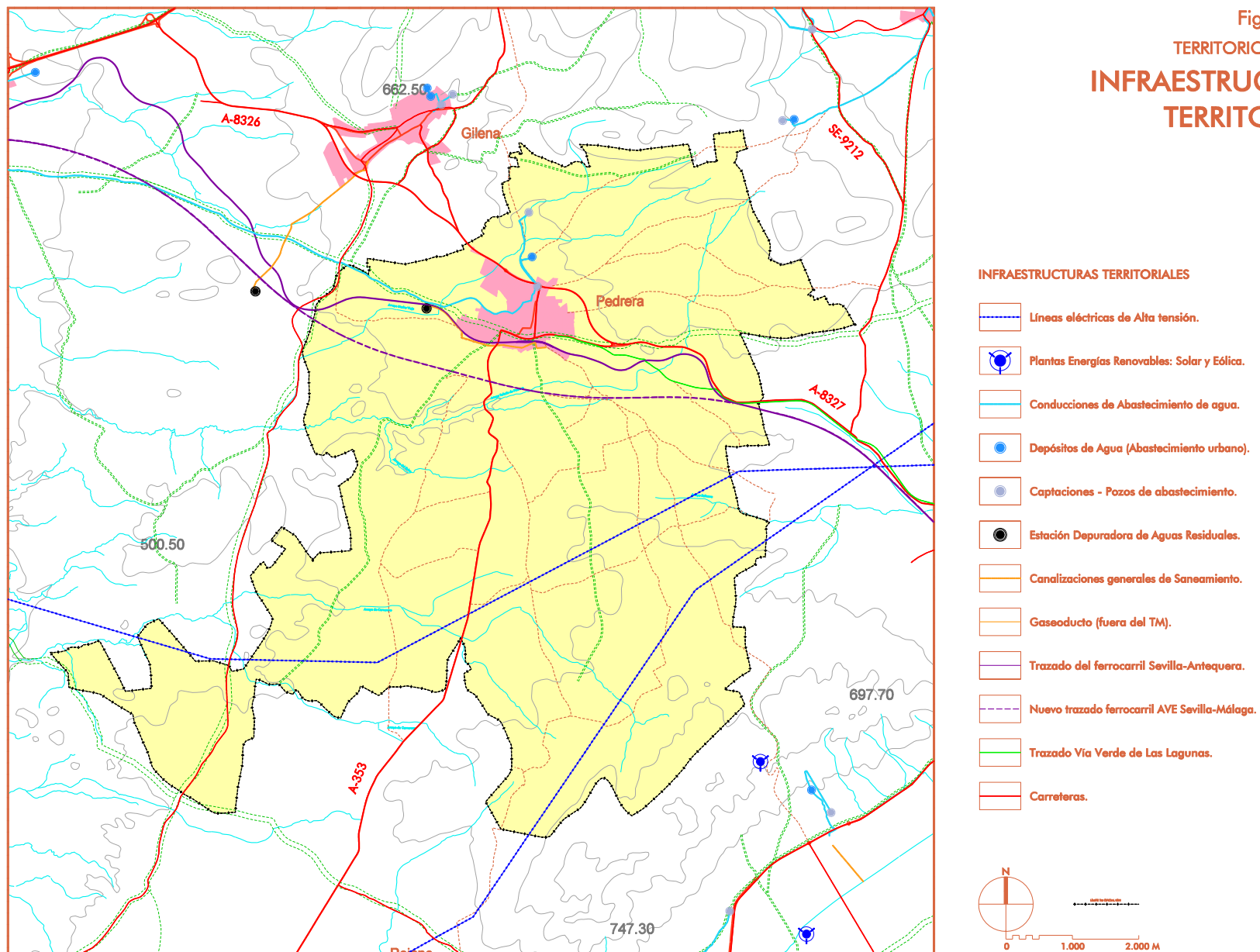


Según los últimos datos de la *Encuesta de Infraestructura y Equipamientos Locales* (2016) del Ministerio de Política Territorial y Memoria Democrática, Pedrera muestra los siguientes datos:

Tabla 2.5.2: Volumen de residuos recogidos. Fuente: IECA.2016.

Volumen de residuos recogidos en Pedrera. Año 2016		
Tipo de residuo	Volumen Tn/año	Nº Contenedores
Envases y plásticos	32,4 Tn/año	26
Papel y cartón	28,2 Tn/año	28
Vidrio	77,9 Tn/año	18
Orgánico (no selectivo)	1,789,3 Tn/año	54
TOTAL (364 Kg/pers/año)	1,927,8 Tn/año	126

Figura: **2.20**
TERRITORIO MUNICIPAL
**INFRAESTRUCTURAS
TERRITORIALES**



D) ENERGÍA Y TELECOMUNICACIONES.

Actualmente el municipio cuenta con cobertura móvil con tecnología 4G y 5G en todo su territorio (hasta 2 antenas se localizan en el municipio pertenecientes a los principales operadores de telefonía), así como conexión mediante fibra óptica en su núcleo urbano. Las antenas se ubican en la zona norte, junto al trazado de la A-353, la primera a la altura del punto kilométrico 12,5 y la otra algo más al este, en el punto kilométrico 13,7.

Respecto a la distribución de energía eléctrica, existen dos grandes líneas eléctricas de alta tensión que discurren por el término; concretamente en su cuadrante suroriental discurren dichas líneas:

- Línea "400-ARF-CBA" con una tensión de 400 Kv, que une las subestaciones de Arcos de la Frontera (junto a la Central Termoeléctrica de Guadalquivir) y de La Roda.
- Línea "Álamo-La Roda" con una tensión de 220 Kv, que une las subestaciones del Álamo (en Campillos, Málaga) y La Roda.

Desde ambas líneas se suministra energía a la población mediante otras dos líneas complementarias, una que desde el sur conecta con la línea "400-ARF-CBA" y discurre paralela a la A-353 hasta conectar con el transformador situado en C/ El Cerro; y una segunda que conecta con la línea "Álamo-La Roda" hacia el este del término y siguiendo el trazado aproximado de la línea de ferrocarril conecta en la población con el transformador situado en la travesía frente a la C/ San Antonio.

Para el caso, del alumbrado público, según la *Encuesta de Infraestructura y Equipamientos Locales* (2016) del Ministerio de Política Territorial y Memoria Democrática, Pedrera cuenta con 1.423 puntos de luz y una potencia instalada de 125 kw.

2.6. CARACTERIZACIÓN DEMOGRÁFICA Y SOCIOECONÓMICA.

2.6.1. EVOLUCIÓN DEMOGRÁFICA.

La población del municipio según el último padrón asciende a 5.104 Hab (2023), describiendo una evolución general levemente positiva en el actual siglo (entre 2000 y 2023 ha aumentado un 1,91%). En todo caso, se distinguen dos periodos con tendencias bien distintas. Entre 2000 y 2012 se da un claro crecimiento llegando a un máximo de 5.374 hab (2012), que se sustentó en un crecimiento natural positivo, pero sobre todo en los aportes migratorios. Posteriormente, a partir de 2013 se empiezan a alternar años de crecimiento y decrecimiento, iniciándose un periodo de pérdida poblacional, que se ha agudizado a medida que nos acercamos al momento actual. Ese descenso general iniciado en la década pasada, se debe al paulatino proceso de envejecimiento poblacional (siendo claramente palpable en los años que llevamos de esta década), y se intuye que se acentuará en los años venideros. Las cifras de crecimiento vegetativo son claramente negativas y los saldos migratorios muestran datos muy irregulares.

Figura 2.21: Evolución de la población en el s.XXI. Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. 2024.

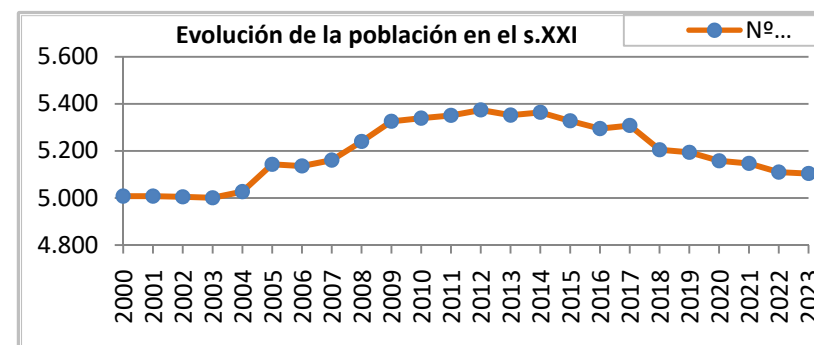


Tabla 2.6.1: Comparativa de la Edad media poblacional por sexos. Fuente: Inst. de Estadística y Cartografía de Andalucía e INE, 2024.

Comparativa de la Edad media poblacional por sexos en 2023			
	Hombres	Mujeres	Ambos Sexos
España	42,87	45,44	44,18
Andalucía	41,78	44,11	42,96
Prov. Sevilla	41,14	42,45	42,45
Pedrerá	41,46	42,80	42,14

Figura 2.22: Evolución del crecimiento vegetativo en el s.XXI. Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. 2024.

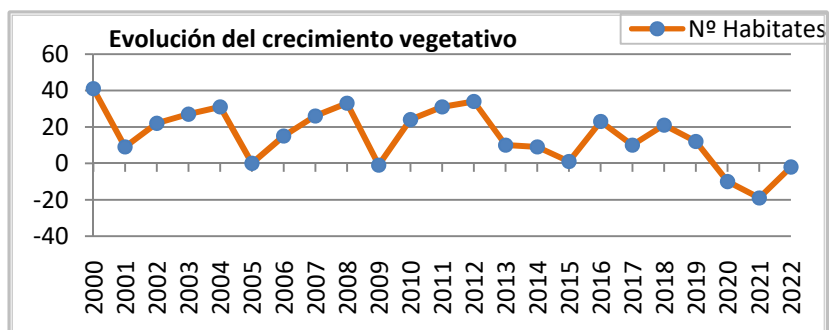
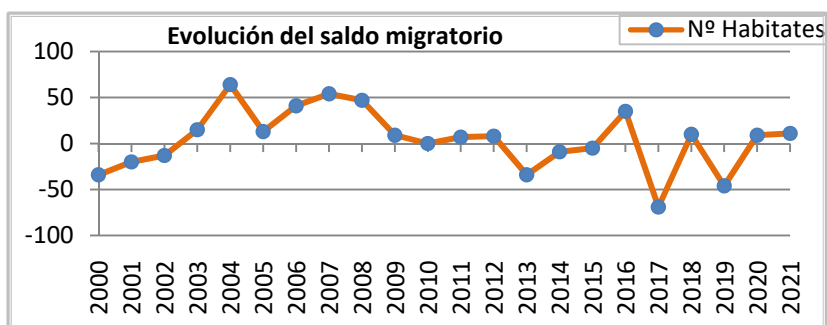
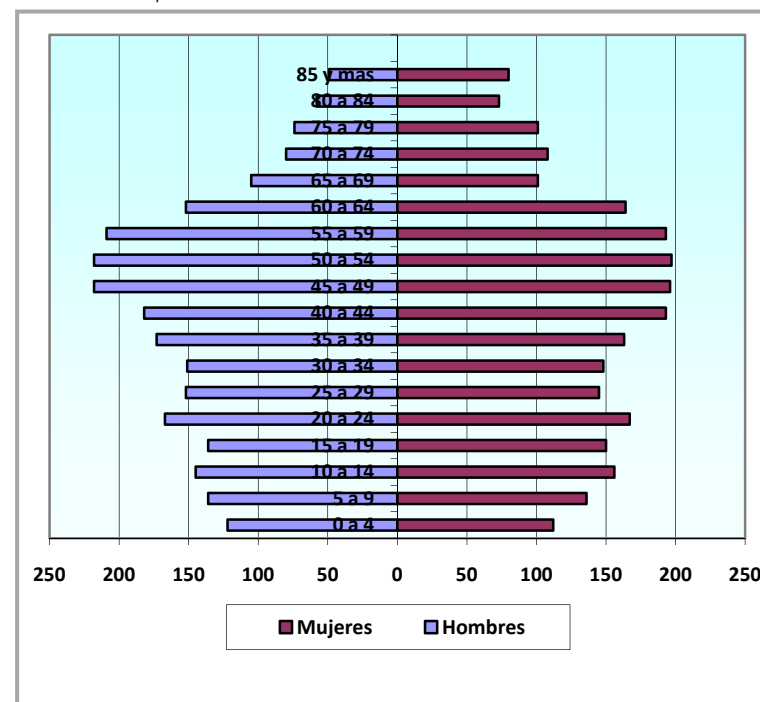


Figura 2.23: Evolución del saldo migratorio en el s.XXI. Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. 2024.



En definitiva, aparece una tendencia levemente negativa o estacionaria a corto y medio plazo, que tenderá a agudizarse, debido al paulatino envejecimiento poblacional. No obstante, la incidencia de los flujos migratorios, tendrá mucho que decir; de ellos dependerá el que se pueda mantener una población relativamente joven en el municipio, o por el contrario, de no llegar estos flujos, se invierta la tendencia hacia una salida de población que agrave la situación de pérdida poblacional ya inicia por un crecimiento vegetativo negativo. Por otro lado, cabe destacar el bajo porcentaje de población extranjera empadronada, que asciende sólo al 3,6% (en 2022), mientras que la media andaluza es del 8,72%. Ello quiere decir que la migración que llega es fundamentalmente es interior.

Figura 2.24. Pirámide de población del municipio. Fuente: IECA, 2024, Padrón Municipal de Habitantes, 2022.



La pirámide de población vuelve a corroborar lo dicho anteriormente. El incipiente proceso de envejecimiento poblacional que viene sufriendo el municipio se hace patente en la notable potencia que presentan los grupos con edad superior a los 45 años, especialmente entre las mujeres, cuya esperanza de vida es mayor.

La pirámide de población vuelve a corroborar el incipiente proceso de envejecimiento poblacional que viene sufriendo el municipio. Ello se hace patente en la notable potencia que presentan los grupos con edad superior a los 45 años, especialmente entre las mujeres, con grupos muy numerosos en los tramos superiores a 60 años, por la mayor esperanza de vida.

El freno en los flujos migratorios positivos que han beneficiado a la población en el actual siglo, especialmente en la primera década, se han visto reducidos de forma considerable en los últimos años; lo cual unido al decrecimiento vegetativo natural que se viene dando en la actual década; pone al municipio en una dinámica poblacional regresiva. Teniendo en cuenta esta situación, el nuevo Planeamiento, debe corregir los desequilibrios y carencias del planeamiento vigente, evitando crecimientos desmesurados y poco realistas. Deberá centrar sus esfuerzos en un urbanismo que revitalice el casco existente, y en nuevos crecimientos adaptados a la situación socioeconómica actual. En una estructura poblacional que transita hacia un modelo de población envejecida, se deben conjugar de forma equilibrada las actuaciones de rehabilitación con las de creación de nuevas viviendas.

2.6.2. DISTRIBUCIÓN ESPACIAL DE LA POBLACIÓN.

Desde otro punto de vista conviene analizar también la distribución de la población en el espacio. Por un lado, su distribución en el territorio, y por otro, cuales son las pautas de distribución dentro del núcleo urbano

En cuanto al territorio, decir, que según el último padrón de

habitantes (2023), la población en diseminado se situaba en tan sólo 41 hab frente a los 5.063 hab que residen en el núcleo. Tenemos por tanto, un poblamiento muy concentrado en el núcleo y un escaso poblamiento en diseminado, a pesar de ser un municipio con una vocación agro-ganadera muy fuerte.

Respecto a la distribución de la población en el núcleo urbano, debemos utilizar diversas fuentes, siendo la más utilizada el Padrón Municipal de Habitantes, tanto por la diversidad de datos que incluye como por su continua actualización. Pero sin duda, la principal razón de su utilización se debe a la necesidad de contar con una información estadística, sobre la población del municipio, lo suficientemente desagregada como para alcanzar la escala de los hogares (inmuebles / parcelas); y ello sólo es posible a través del Padrón, ya que es la fuente más fiable por la cual podemos conocer a los habitantes que residen en cada inmueble y sus características propias.

En este caso, al contar con la población del Padrón, realizaremos un análisis detallado (parcela a parcela) sobre la densidad y ocupación del espacio edificado. Dicho análisis determina las pautas de distribución, especialmente por edades, parámetro que suele ser muy determinante en la distribución dentro de núcleos como Pedrera.

No obstante, consideramos oportuno contar a su vez, con los datos sobre la encuesta de hogares que se realiza en el Censo de Población y Viviendas (INE), que en este caso está referido al año 2021; extrapolando las tendencias que se marcan en dicho censo a la situación actual.

Caracterización de los Hogares.

En las diferentes escalas; nacional, autonómica, provincial y municipal, el tamaño medio de los hogares se ha venido reduciendo paulatinamente en las últimas décadas fruto de los cambios en la dinámica demográfica y social. La evolución de la

AYUNTAMIENTO DE PEDRERA

estructura poblacional, con un proceso continuo de envejecimiento es una de las principales causas; pero existen otras que explican con un mayor detalle esa progresiva reducción del tamaño de los hogares.

Por un lado está el Índice de Fecundidad, que a nivel nacional ha pasado de estar en torno a 3,5 hijos por mujer a mediados de la década de 1960, a los 1,19 hijos por mujer en 2021. Para nuestro municipio, según las estimaciones realizadas la media de hijos por mujer se sitúa en torno a 1,32. Otro factor claramente involucrado e indirectamente relacionado con el anterior, es la edad media del matrimonio. Si en 1980, las mujeres, como media se casaban por primera vez a los 25,7 años, a comienzos del actual siglo lo hacían ya por encima de los 27 años y actualmente se sitúa en los 34,7 años como edad media del primer matrimonio. Todo ello da como resultado que la edad de tener al primer hijo en la pareja se haya retardado y por tanto el número de hijos final se reduce.

En la misma línea de lo anterior, también se ha producido un aumento progresivo de la tasa de divorcios, afectando al tamaño de los hogares de forma doble, ya que dificulta el tener un mayor número de hijos y a su vez hace aumentar el número de hogares con pocos miembros. Finalmente otro factor claramente incidente sobre el cambio en el tamaño y tipo de hogares, ha sido la incorporación de la mujer a la actividad laboral. Al contrario de lo que pasaba en décadas pasadas, los abandonos de la población activa en las edades de máxima fecundidad son cada vez menos intensos y ello repercute en una menor fecundidad.

Según la “encuesta continua de hogares” del INE, en 2020 el tamaño medio del hogar en España es de 2,5 miembros; para Andalucía se sitúa en 2,58 miembros, la media provincial es de 2,61 y en el municipio de Pedrera, estimamos que puede situarse en 2,75 miembros. Por lo general, en aquellos municipios de población más envejecida el tamaño medio se situará más cercano a 2, mientras que en el caso contrario, y tomando como referencia municipios de la provincia, puede superarse ligeramente los 3

miembros.

Tabla 2.6.2.a. *Tamaño del Hogar (Nº miembros y Porcentaje).* Fuente: INE Censo 2021.

	1	2	3	4	5 o +	Total
Andalucía	823.848	878.226	680.832	610.950	249.141	3.242.994
	25,40	27,08	20,99	18,84	7,68	100
Prov. Sevilla	164.190	192.855	158.157	150.204	58.086	723.492
	22,69	26,66	21,86	20,76	8,03	100
Pedrera	384	459	408	423	180	1.854
	20,71	24,76	22,01	22,82	9,71	100

El primer dato que resalta de la tabla anterior es el menor porcentaje que presenta el municipio en los hogares unipersonales; y es que este hecho tiene su explicación en la presencia de una menor tasa de envejecimiento de la población. Es decir, este dato viene a confirmar lo dicho anteriormente en el punto 2.6.1 de este apartado; y es que Pedrera presenta una población relativamente más joven en relación al contexto general del país. Este mismo hecho es el que explica que el porcentaje de hogares con sólo dos miembros sea también más bajo en el municipio, que en los otros dos ámbitos. Por la misma razón antes argumentada, los hogares con 3 o más miembros suponen porcentajes más altos en el municipio que a escala regional o provincial.

Como conclusiones que nos sirvan de apoyo para proyectar una evolución futura en el número y composición de hogares, podemos exponer las siguientes:

- Fuerte subida de los hogares unipersonales, debido al envejecimiento de la población, formado especialmente por mujeres.
- Incremento de la parejas sin hijos en la población más joven.
- Suave descenso, a corto y medio plazo, del número de parejas con hijos.

Estos factores, supondrán que la estructura del hogar en el municipio evolucionará hacia una composición más reducida en el número de miembros, incluso en una situación de escaso crecimiento como el que se le presupone en las proyecciones de población realizadas. La siguiente tabla de proyecciones muestra claramente esas tendencias: aumento de las parejas sin hijos, suave descenso de aquellas que si tienen y el ascenso del número de hogares unipersonales.

Tabla 2.6.2.b. Proyección del Número de Hogares según tamaño. Fuente: Censo 2021. INE y elaboración propia.

Proyección del N° de Hogares según se tipo de composición (N° y porcentaje)							
Datos a 31 de diciembre de cada año		Total	1	2	3	4	5 o +
Pedrera	2021	1.854	384	459	408	423	180
		100	20,71	24,76	22,01	22,82	9,71
	2025	1.873	395	464	411	431	172
		100	21,09	24,77	21,94	23,01	9,18
	2029	1.892	405	470	415	438	164
		100	21,41	24,84	21,93	23,15	8,67
	2033	1.910	415	476	420	442	157
		100	21,73	24,92	21,99	23,14	8,22

La incidencia que tendrá el aumento en el número de hogares, se traducirá en la necesidad de suministrar nuevas viviendas, bien mediante la nueva construcción o facilitando la rehabilitación de aquellas que ahora están deshabitadas. Se estima que el incremento entre el número de hogares que reflejaba el Censo de 2021 (1.854) y el estimado para el final del horizonte del Plan en 2033 (1.910), de 56 nuevos hogares, se traducirá en una demanda de nuevas viviendas de esa misma cifra (56), que resultaría de los nuevos hogares surgidos entre 2021 y 2033.

Distribución espacial de la población empadronada.

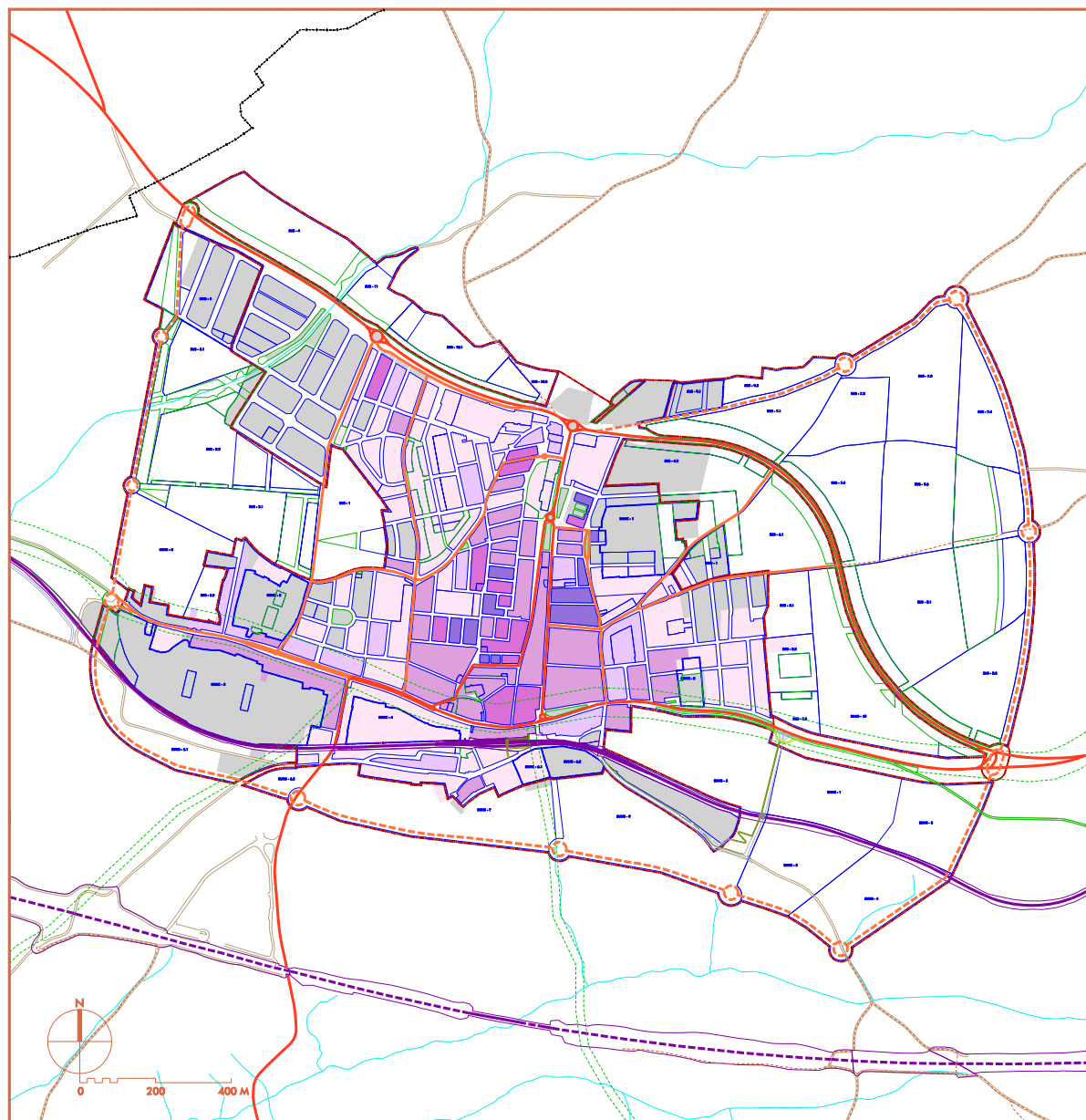
Respecto a la distribución de la población en el núcleo urbano, se ha realizado un análisis de su distribución según su densidad por manzanas; y también se ha analizado el número de habitantes por parcela y su patrón de distribución espacial según los grupos de edad. El resultado de este análisis ha sido el siguiente:

- Respecto a la densidad de habitantes, se determina que las manzanas con una mayor densidad de habitantes se localizan en la zona de Centro Histórico y manzanas más cercanas del área de Ensanche (entorno de la C/ Nardo, C/ García Lorca, C/ Santo Cristo, entre otras). Se observa una gran área central con densidades de población por encima de 1 Hab por cada 100 m², que quedaría delimitado por las calles Río Guadalquivir y Pablo Picasso, al este; calles Sevilla y Pasadilla, al oeste; y el eje de Toledillo, Primero de Mayo y Miguel de Cervantes, al sur. Esta mayor concentración y densidad poblacional que se da en esta zona, se produce por la propia configuración de la trama urbana; con un espacio totalmente colmatado por la edificación y un tamaño medio de las parcelas más pequeño.

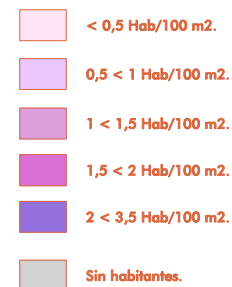
Por el contrario, las zonas exteriores del área de Ensanche, muestran ya unas densidades más bajas, situándose en valores muy cercanos a 1 Hab/100m². Existe claramente una distribución concéntrica de la densidad poblacional, que desde el núcleo central las zonas exteriores.

De esta forma llegamos a los crecimientos más modernos situados en los contornos del núcleo urbano, en los que debido al bajo grado de colmatación de los mismos, sus densidades se sitúan por debajo de 0,5 Hab por cada 100 m². Nos referimos a todos los crecimientos residenciales que se desarrollaron de la mano de las NN.SS de 1996.

Figura: **2.25**
NÚCLEO URBANO
**DENSIDAD DE
HABITANTES POR MANZANA**



DENSIDAD DE HABITANTES POR POLÍGONOS CATASTRALES.



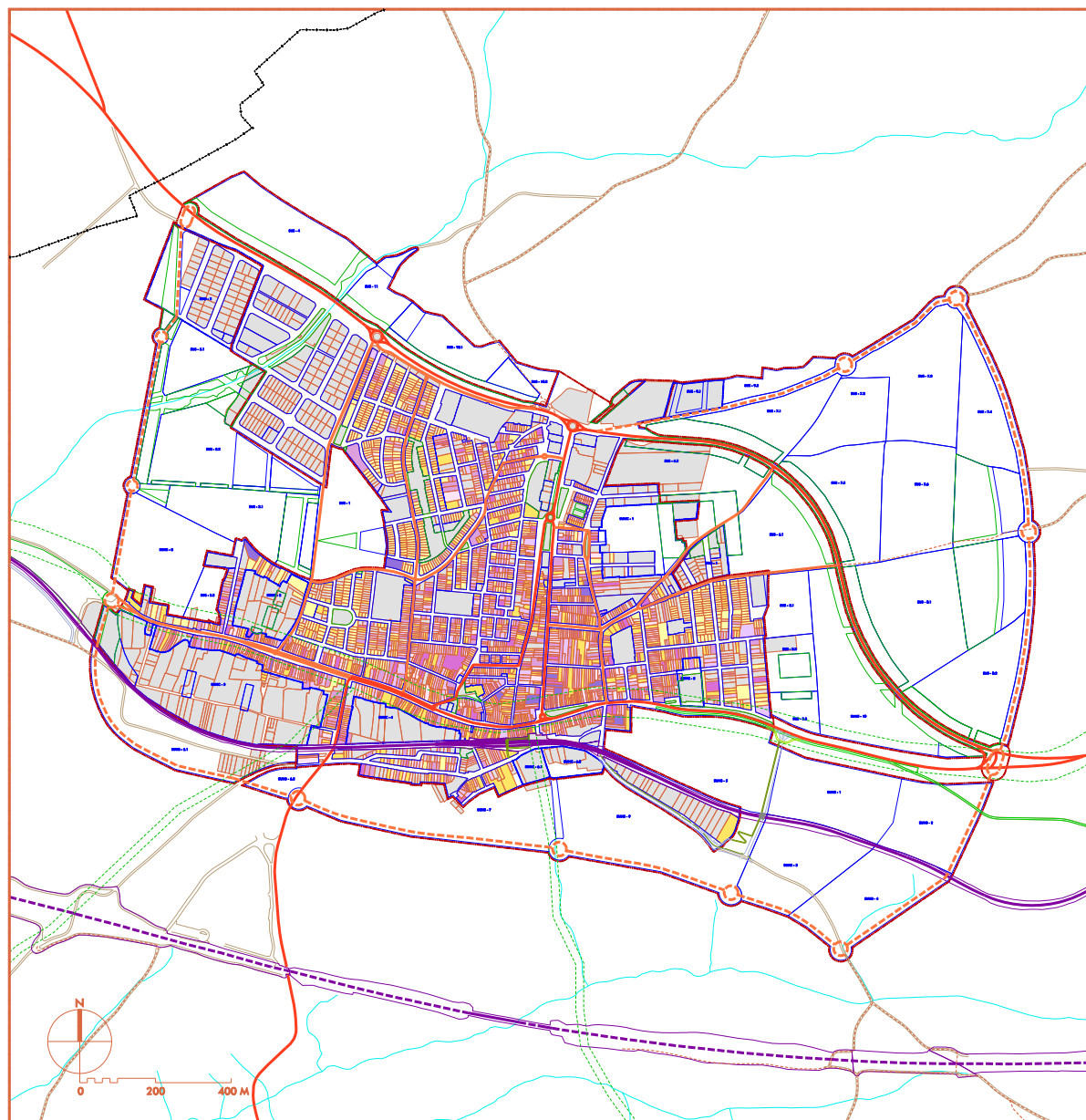


Figura: **2.26**
NÚCLEO URBANO
POBLACIÓN POR PARCELAS

POBLACIÓN EMPADRONADA POR PARCELAS.

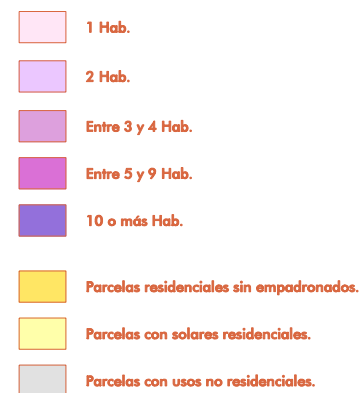
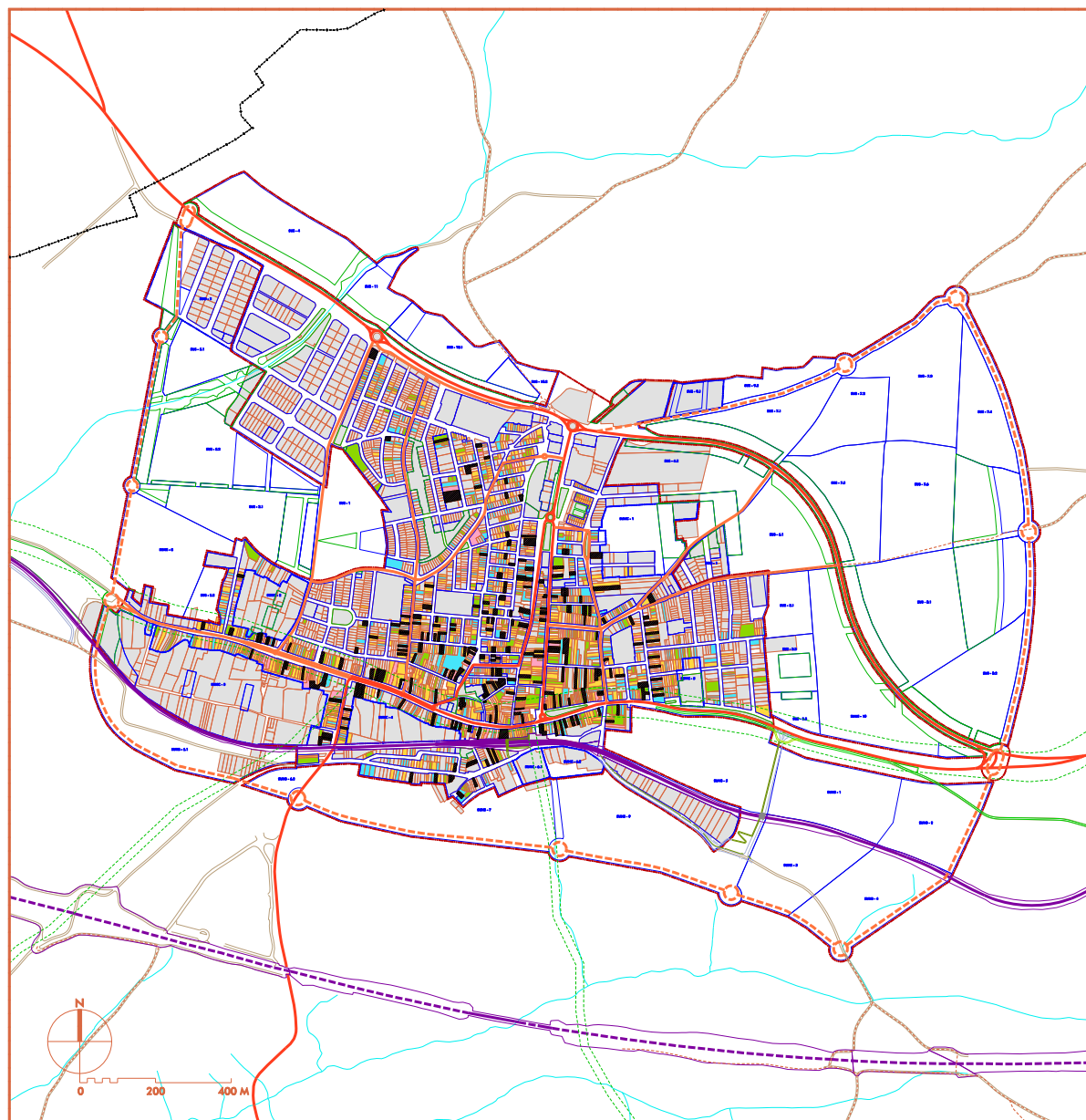


Figura: 2.27
NÚCLEO URBANO
**DISTRIBUCIÓN POR
GRUPOS DE EDAD**



DISTRIBUCIÓN POR GRUPOS DE EDAD EN PARCELAS.

- Grupo mayoritario: Menores de 36 años.
- Grupo mayoritario: Entre 36 y 65 años.
- Grupo mayoritario: Mayores de 65 años.
- Parcelas si ningún grupo dominante.
- Parcelas donde todos sus miembros tiene más de 65 años.
- Parcelas sin empadronados.

- En el caso del análisis del número de habitantes por parcelas, no podemos establecer un patrón claro según diferentes zonas de la trama urbana. Es decir, no porque se sitúen en el centro histórico o en los nuevos desarrollos del exterior, van a residir más o menos personas en las parcelas.

En todo caso, la distribución parcela a parcela, nos muestra un patrón similar al expuesto en el análisis por manzanas; es decir, en la zona más céntrica del núcleo observamos una mayor presencia de parcelas en las que residen núcleos familiares de 3 o más personas, pero repetimos que este hecho se da por la mayor concentración del espacio urbano y el mayor número de viviendas, frente a la falta de colmatación de los nuevos desarrollos.

De hecho, debemos resaltar, que la mayoría de parcelas en las que reside uno o como máximo dos habitantes aparecen concentradas, en el Centro Histórico y en las zonas del Ensanche más antiguas, lo cual nos indica una clara pauta de distribución por edad. Los hogares formados por personas de mayor edad, suelen ser de pocos miembros y situarse en las zonas históricas de las tramas urbanas.

- Finalmente, de la evaluación de la distribución espacial según grupos de edad, podemos establecer varios aspectos muy clarificadores. Por un lado, que las áreas donde el grupo mayoritario de habitantes es el de personas con edad inferior a 36 años, se asocia a las edificaciones más recientes (antiguos sectores de las NN.SS de 1996 como el PP-R2, PP-R1 y UA-3). Por el contrario, las parcelas donde el grupo dominante es el de mayores de 65, coinciden con las áreas urbanas más antiguas; y se ha de destacar que casi la totalidad de parcelas donde dicho grupo es mayoritario, no existen otros miembros pertenecientes a grupos de edad más jóvenes, lo cual es un claro identificador del notable envejecimiento poblacional que sufre el municipio.

2.6.3. PROYECCIONES DE POBLACIÓN.

La proyección de la evolución demográfica se ha realizado en base a distintas hipótesis, tomando como dato de partida el Padrón de 2022, que indica una población de 5.110 habitantes. Los horizontes definidos han sido los años 2025, 2029 y 2033 (a fecha de 1 de enero), entendiendo el planeamiento pudiera estar al menos aprobado inicialmente en 2025. El cálculo se establece en función del crecimiento acumulado potencial habido en diferentes periodos del actual siglo.

1ª Hipótesis

Período 2000-2020, siendo el índice de crecimiento potencial:
 $i = [(P2020 / P2000)^{1/20} - 1] = 0,001476703$.

2ª Hipótesis

Período 2007-2017, siendo el índice de crecimiento potencial:
 $i = [(P2017 / P2007)^{1/10} - 1] = 0,002812423$.

3ª Hipótesis

Período 2010-2022, siendo el índice de crecimiento potencial:
 $i = [(P2022 / P2010)^{1/12} - 1] = -0,003646582$.

4ª Hipótesis

Período 2019-2022, siendo el índice de crecimiento potencial:
 $i = [(P2020 / P2019)^{1/3} - 1] = -0,005420161$

Tabla 2.6.3.a. Cuadro resumen de Hipótesis de Proyección de Población.

Fuente: Elaboración propia a partir del Padrón 2022.

H	Período de referencia	Índice	Proyección Año 2025	Proyección Año 2029	Proyección Año 2033
1ª	2000-2020	0,001476703	5.133	5.163	5.194
2ª	2007-2017	0,002812423	5.153	5.211	5.270
3ª	2010-2022	-0,003646582	5.054	4.981	4.909
4ª	2019-2022	-0,005420161	5.027	4.919	4.813
Media			5.092	5.068	5.046

En la tabla siguiente se incluye diagnóstico de la previsible estructura de la población. Se ha realizado una interpolación para su reducción a los tramos de edad representativos de las necesidades de puestos escolares en enseñanza reglada, o para evaluar necesidades específicas para personas mayores de 65 años. Como podemos observar en la traslación, se aprecia claramente el proceso de envejecimiento poblacional, con un paulatino aumento del grupo de mayores de 65 años. Mientras que en el resto, las cifras marcan una tendencia a la baja, siendo especialmente evidente en los grupos intermedios. Y esto es así, incluso en un marco en el que hemos querido ser benévolo al interpretar que las tasas de natalidad puedan recuperarse sensiblemente, al estar en índices muy bajos.

Tabla 2.6.3.b. Traslación de las proyecciones de población a los diferentes grupos de edad. Fuente: Elaboración propia a partir de del Padrón.

TRASLACIÓN DE PROYECCIONES A LOS DIFERENTES GRUPOS DE EDAD				
TRAMOS DE EDAD	2022	2025	2029	2033
De 0 hasta 3 años (Guardería)	141	137	134	131
De 3 hasta 6 años (Educación)	148	141	135	131
De 6 hasta 12 años (Ed. Primaria)	338	310	283	269
De 12 hasta 16 años (ESO)	238	228	207	190
De 16 hasta 18 años (Bach. o FP)	114	117	113	102
De 18 hasta 25 años	448	420	402	379
De 25 hasta 65 años	2.854	2.850	2.766	2.661
Más de 65 años	829	889	1.028	1.183
TOTAL	5.110	5.092	5.068	5.046

Como podemos observar en la traslación, se aprecia claramente el proceso de envejecimiento poblacional, con un paulatino aumento del grupo de mayores de 65 años. Mientras que en el resto, las cifras marcan una tendencia a la baja, siendo especialmente

evidente en los grupos en edad escolar.

En base a estos datos está claro que a nivel de dotaciones, no serán necesarias nuevas reservas para equipamientos escolares o deportivos, puesto que son equipamientos cuyo uso está pensado para tramos de edad joven; pero sí habrá que tener en cuenta una mayor disponibilidad de dotaciones para colectivos mayores (centros de día, residencias, servicios médicos específicos...) y la adaptación del viario y espacios libres a estos colectivos.

2.6.4. CONTEXTO SOCIOECONÓMICO.

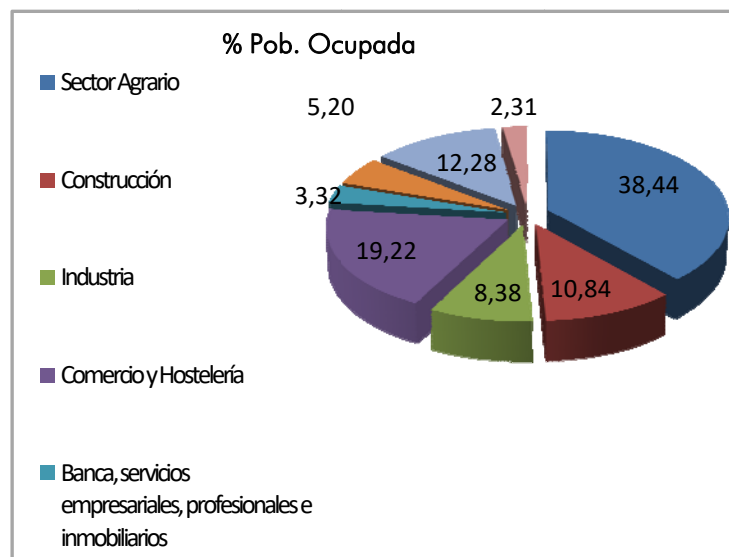
A partir de datos de afiliación de la Seguridad Social y de paro del Servicio Andaluz de Empleo, se ha fijado la población activa de Pedrera a diciembre de 2023 en unos 2.736 efectivos, situándose la tasa de actividad en el 64,66 %. Según los resultados de demanda de empleo y paro registrado para el municipio en el Servicio Andaluz de Empleo (SAE), a diciembre de 2023, las personas demandantes de empleo no ocupadas ascienden a 436 (131 hombres y 305 mujeres), situándose la tasa municipal de paro en el 15,94 %, tasa muy inferior a la provincial, situada a esa fecha en el 18,28 %.

En cuanto a los sectores productivos, son claramente los sectores agropecuario y de servicios, los que tiene un papel preponderante en la economía y empleo de la localidad. Si nos fijamos en el número de contratos registrados en 2023 (2.469), el sector agrario supuso el 52,90 % del total (1.306), mientras que la industria apenas ocupó el 3,97%, la construcción el 18,63% (460); y sin embargo, los servicios llegaron al 24,50 % (605). Precisamente estos datos nos reflejan el carácter más inestable del empleo del sector servicios y del sector agrícola (con mayor número de contratos); mientras que en la industria y construcción los empleos son más estables. Por su parte, el sector servicios se muestra poco especializado a excepción del empleo público, que juega un papel determinante dentro de dicho sector.

Tomando como fuente los datos del Censo, debemos decir, que la tendencia es similar, claramente se da un predominio del sector agrario (olivar y granjas) y del sector servicios (comercio y hostelería). El sector agrícola ha constituido históricamente el pilar fundamental de la economía del municipio, apoyado en un potente sector olivarero que se fue desarrollando a lo largo del s. XX, sustituyendo paulatinamente a los cultivos cerealistas tradicionales. Posteriormente, a finales del s.XX aparecen también con mucha fuerza las granjas ganaderas intensivas, especialmente en el sector porcino y avícola.

Por otro lado, el municipio también ha sufrido el fuerte proceso de terciarización económica que se ha dado a nivel general desde mediados del siglo pasado; apoyándose fundamentalmente en un sector servicios poco cualificado (comercio y hostelería) y en el empleo público.

Figura 2.28: Distribución de la población activa por sectores de actividad.
Fuente: INE, Censos de Población y Vivienda 2021.



Por último cabe destacar, la importancia económica y laboral del sector minero, ejemplificado en la actividad de las canteras de extracción de materiales calizos. Piedra Paloma, Juncarejo, Cerro del Ojo o Los Caballos son algunas de las canteras existentes (unas e activo y otras no); y junto a ellas se ha desarrollado una industria auxiliar y de transformación de vital importancia.

Como conclusión final, podemos decir, que el perfil socioeconómico de Pedrera, responde claramente al de los municipios de la comarca de Estepa, observándose un relativo dinamismo económico, donde se conjuga un potente sector agropecuario junto a niveles de industrialización mayores a los que encontramos en las zonas de campiña aledañas. No obstante, demográficamente se empieza a atisbar una dinámica regresiva fundamentada en el envejecimiento poblacional.

Finalmente, como dato relevante para terminar de caracterizar el perfil socioeconómico del municipio, cabría exponer los datos sobre el nivel de renta. La renta media declarada en el municipio en 2021 ascendía a 10.137,61 €, siendo un 45,61 % inferior a la provincial (18.636,8 €) y un 40,33 % a la regional (16.988,12 €).

La actividad empresarial

Como podemos ver en la tabla siguiente, a nivel empresarial el sector agrario es el claro dominador. Un sector agrario que se fundamenta especialmente en el sector olivarero, los cultivos herbáceos (en declive), y en el nutrido grupo de granjas intensivas que existen en el municipio. Las empresas del sector agrario suponen el casi el 30% del total de empresas de la localidad.

El segundo grupo en importancia vemos claramente que es el sector comercial que unido a la hostelería, superarían incluso a las empresas del sector agrario. No obstante, por lo general son pequeños comercios, en los que no se observa una especialización, más allá de los que están vinculados a dar servicio a la actividad agrario y la industria extractiva.

Tabla 2.6.4.a. N° de empresas por sectores de actividad. Fuente: Fuente: IECA, 2024.

N° de Empresas por sectores de actividad. Año 2022	
Agricultura, ganadería, silvicultura y pesca	137
Industria, energía, agua y residuos.	51
Construcción.	42
Comercio.	105
Transporte y Almacenamiento.	20
Hostelería.	33
Información y Comunicaciones.	1
Banca y Seguros.	7
Administración pública, educación y sanidad.	16
Actividades inmobiliarias, profesionales, auxiliares artísticas y otros servicios.	52
TOTAL	464

Destacar también el importante número de empresas existentes en el sector industrial. En este caso, la potente industria extractiva explica en parte su existencia, tanto por el número de empresas dedicadas directamente a la extracción, como por toda aquella industria auxiliar que necesita. Por otro lado, el sector agrícola, exige también un cierto número de empresas industriales auxiliares, especialmente dedicadas al mantenimiento, reparación y fabricación de la maquinaria utilizada en las tareas agrícolas. Finalmente destacaremos también el importante peso del sector del transporte con 20 empresas. Un sector que ha emergido ante las necesidades tanto del sector agrario como del extractivo.

Centrándonos en la agricultura, según el último Censo Agrario (2020), el número de explotaciones agrícolas ascendía a 374 con una superficie explotada de 5.491 Has. De ellas, claramente el sector olivarero era el principal integrante con unas 362

explotaciones (el 96,8% del total de explotaciones agrícolas del municipio) y unas 4.903 Has explotadas. La mayoría de las explotaciones de olivar son en propiedad (en torno al 70 %) frente al arrendamiento (30%); y como se puede deducir, son explotaciones de tamaño pequeño, de media cada explotación no acoge más de 14 Has, siendo en la mayoría de los casos una superficie bastante menor.

En el caso de la ganadería como subsector importante de la economía del municipio, repasaremos los datos del último Censo Agrario de 2020 en relación a las principales cabañas ganaderas. Las explotaciones de aves y porcino son en intensivo (granjas), cobrando en ambos casos una gran magnitud. En el caso de las Aves, Pedrera aglutina al 8,13% de las cabezas de la provincia; y en el porcino al 8,39%, lo cual nos da una idea de su importancia.

Tabla 2.6.4.b. Principales cabañas ganaderas. INE. Censo Agrario, 2020.

Datos de las tres principales cabañas ganaderas			
	Aves	Caprino-Ovino	Porcino
N° de Cabezas	502.854	8.136	57.087
N° de Explotaciones	22	19	21
Tamaño medio explotación (cab/exp)	22.857	428,2	2.718,4

Cantera y Granja ganadera en el entorno del paraje de Juncarejo.



2.7. ANÁLISIS DEL MEDIO URBANO.

2.7.1. INTRODUCCIÓN HISTÓRICA.

El poblamiento en el entorno donde se asienta el actual núcleo de Pedrera, data de época muy antigua, como se constata por los diferentes hallazgos y restos arqueológicos del período Calcolítico encontrados en su término. La primera constancia sobre algún tipo de asentamiento, lo tenemos en época fenicia, donde se le atribuye el nombre de “Barba”; pero no será hasta el dominio romano, cuando aparezca como asentamiento estable. Bajo dominación romana recibió el nombre de *Ilipula Minor*, constituyéndose como un centro menor, dedicado a la explotación agrícola y se inicia la explotación de algunas canteras.

El enclave romano se mantendrá tal cual durante el periodo visigodo; y ya con la llegada de los musulmanes, pasará a convertirse en una mera alquería de poca relevancia. Posteriormente, con la reconquista cristiana, la alquería de Pedrera pasará a ser un anejo de la ciudad de Estepa; siendo a partir de este momento cuando empiecen a producirse los primeros crecimientos; algunas viviendas se irán anexionando al entorno de las instalaciones de la alquería.

Será en el periodo medieval cristiano, cuando el municipio acuñe el nombre de Pedrera. Dicho nombre se debe, a que en estos tiempos, la villa se había convertido en suministradora de balas para aquellos primeros cañones de artillería que usaban munición de piedra, alcanzando un renombre en esta materia por la excelente calidad de sus canteras dedicadas a la elaboración de estos proyectiles. Otra versión conocida es que para la restauración del castillo de Estepa y para la construcción de la calzada que llevaba de Estepa a Sevilla se pusieron en explotación las canteras de Pedrera para sacar el material necesario. De aquí pudo surgir el actual nombre de este municipio.

En 1557, Pedrera obtuvo el privilegio real para poderse constituir como ayuntamiento propio, pasando a ser villa. Posteriormente, en 1837, al suprimirse los señoríos jurisdiccionales, dejaría de pertenecer al Marquesado de Estepa.

2.7.2. EVOLUCIÓN DE LA ESTRUCTURA URBANA Y MODELO DE CRECIMIENTO.

Será en el siglo XVI con la finalización de la iglesia de San Sebastián y la configuración de las manzanas que definen los trazados de la Cañada Real de Sevilla (calles Primero de Mayo y Toledillo) y su confluencia con el Camino de Estepa a Sierra de Yeguas (calles Santo Cristo, García Lorca y Plazas de Lepanto y los Guzmanes), cuando se consolide el verdadero núcleo originario de la localidad. A partir de este momento, la estructura urbana no va a experimentar crecimientos sustanciales hasta mediados del siglo XX, más allá de crecimientos en la prolongación del extremo occidental del eje de la Cañada Real (C/ Miguel de Cervantes) y la conformación durante el s.XIX y principios del XX, de las cuatro grandes manzanas que quedan enmarcadas por las calles Dehesa y Sierra al norte; Presbiterio Corona al este; Camino del Toledillo al sur; y Santo Cristo al oeste. Por tanto, partimos a mediados del s.XX con un pequeño núcleo con una estructura urbana muy clara organizada en torno a estos dos ejes: Cañada Real (este-oeste) y Camino de Estepa y Gilena (norte-sur). La estructura urbana actual del núcleo es representativa de un asentamiento típico en encrucijada de caminos.

A partir de mediados del s. XX y hasta inicios de los años 80, se produce un notable crecimiento hacia el oeste de la Iglesia de San Sebastián, conformándose las manzanas en torno a las calles Nueva, Ramón y Cajal, y Pasedilla, mientras que se consolida el frente en la margen occidental de la C/ Blas Infante, así como en el borde oriental de la trama. Pero será durante la década de 1980 a 1990 cuando la trama urbana experimente un crecimiento más acusado. En este periodo, se configura todo el espacio residencial

situado al sur del actual estadio municipal y al norte de la c/ Ramón y Cajal; produciéndose también crecimientos en torno a la c/ Río Guadalquivir; y se consolidan los espacios residenciales al sur de la línea férrea. Esta situación se mantendrá hasta final del siglo, consolidándose y colmatándose los ámbitos enunciados.

La entrada del actual siglo trae consigo la aparición de los polígonos industriales de la entrada de Gilena, constituyendo un cambio radical en el modelo de crecimiento de la trama urbana, que hasta el momento había seguido la pauta de crecimiento concéntrico a partir del núcleo originario. La estructura cambia su patrón de crecimiento y ello conlleva la aparición de una gran bolsa de suelo vacío entre la citada zona industrial y la trama residencial del núcleo. Esta bolsa de suelo sería ocupada entre 2008 y 2013 por la implantación del ámbito conocido como PP-R2 de las antiguas NN.SS, que permitió de nuevo conectar todos los desarrollos urbanos en una única trama.

Centro histórico de Pedrera visto desde la entrada de La Roda.



2.7.3. LAS ÁREAS URBANÍSTICAS HOMOGÉNEAS.

A) LAS ÁREAS URBANÍSTICAS HOMOGÉNEAS EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE. ZONAS DE ORDENANZA.

En los planos sobre “Ordenación Completa. Zonificación y Dotaciones, O.C.3.1. a O.C.3.4” del actual PGOU vigente, se recogen las distintas Zonas de Ordenanzas. Las zonas de ordenanza vigentes nos servirán de punto de partida para, en el apartado B) de este punto, acometer el análisis detallado de la situación actual de dichas zonas y su posible reorganización en base a los usos y necesidades actuales. En todo caso, conviene hacer una breve descripción de las características urbanísticas de cada zona recogidas en el PGOU y el resumen de sus parámetros básicos.

- **Centro Histórico (C):** integran esta zona el núcleo original de la trama y sus desarrollos hasta mediados del siglo XX. Estamos en el área histórica y tradicional del caserío que se caracteriza por una edificación en línea de fachada, ocupando completamente el frente y dispuestas entre medianeras.

- **Ensanche (E):** se conforma por los desarrollos urbanos desde mediados del s.XX hasta los últimos crecimientos ordenados por las NN.SS previas al PGOU vigente. Por lo general, se trata de edificaciones unifamiliares alineadas a vial entre medianeras.

- **Edificación Abierta (A):** se trata de áreas exteriores a la zona de Ensanche de desarrollo muy reciente compuesta por edificaciones unifamiliares (adosadas, pareadas y aisladas), así como plurifamiliares en bloque abierto.

- **Industrial (I):** se incluyen aquí las parcelas de uso industrial que cohabitan con usos residenciales o terciarios (Industrial Compatible: I1); las áreas exclusivamente industriales, es decir, los polígonos (Industrial Exclusivo: I2 – I2i intensivo e I2e extensivo); así como las parcelas correspondientes a estaciones de servicio

AYUNTAMIENTO DE PEDRERA

(Estaciones de Servicio: I3).

- **Terciario (T):** integra las áreas dedicadas a locales y centros comerciales (T1 Comercial: T1.1 Locales compatibles con residencial y T1.2 Centros comerciales); edificaciones de pública concurrencia (T2 Pública concurrencia: T2.1 y T2.2); y oficinas (T3 Oficinas – T3.1 Oficinas anexas a viviendas y T3.2 Edificios de oficinas exclusivos).

- **Equipamientos y servicios públicos (EQ):** incluye los usos docentes, deportivos, servicios de interés público y social, así como los servicios técnicos de infraestructuras, ordenados en el planeamiento.

- **Espacios Libres (EL):** aglutina los sistemas generales de parque, jardines y áreas de ocio, así como los sistemas locales de áreas de juego, plazas y zonas peatonales, ordenados en el planeamiento vigente.

Tabla 2.7.3. Parámetros de Ocupación y Edificabilidad de las distintas Zonas de Ordenanza del PGOU vigente.

PARÁMETROS BÁSICOS DE OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD			
Zonas Homogéneas	Uso	Ocupación (parcela)	Edificabilidad (m2t/m2s)
Casco Histórico (C)	Residencial	80 %	2,00
Ensanche (E)	Residencial	80 %	2,00
Edificación Abierta (A): A1 – Unifamiliar adosada A2 – Unifamiliar pareada A3 – Unifamiliar aislada A4 – Plurifamiliar en bloque	Residencial	A1: 75 %	A1: 1,75
		A2: 50 %	A2: 1,20
		A3: 35 %	A3: 0,85
		A4: 60 %	A4: 2,00
Industrial (I):	Industrial	I1: 100 % * I2i: 100 % *	I1: 1,25 I2i: 1,25

PARÁMETROS BÁSICOS DE OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD			
Zonas Homogéneas	Uso	Ocupación (parcela)	Edificabilidad (m2t/m2s)
I1 – Industrial compatible I2i – Industrial exclusivo intensivo I2e – Industrial exclusivo extensivo I3 – Estación de servicio		I2e: 100 % * I3: Libre * Salvo retranqueos obligatorios	I2e: 1,00 I3: 0,50
Terciario (T): T1.1 – Local compatible residencial T1.2 – Centro comercial T2.1 – Actividad con menor incidencia ambiental. T2.2 – Actividad con mayor incidencia ambiental T3.1 – Oficina anexa a vivienda. T3.2 – Edificio de oficinas exclusivo	Terciario	T1.1: 100 % T1.2: 100 % T2.1: 100 % T2.2: 100 % T3.1: 100 % T3.2: 100 %	T1.1: 2,00 T1.2: 1,50 T2.1: 2,00 T2.2: 1,50 T3.1: 2,00 T3.2: 1,50
Equipamientos y Servicios	Sistemas Generales y Locales: Docentes, Deportivos, SIPS y Servicios	Según normativa sectorial	2,00 (Locales) 1,00 (Edificio exclusivo) 0,25 (Edificación al aire libre)
Espacios Libres	Sistemas Generales y Locales	Sólo pequeñas construcciones vinculadas al uso.	0,10

AYUNTAMIENTO DE PEDRERA

Ortofotografía aérea de Pedrera. Fuente: PNOA. 2016. IGN.



B) ANÁLISIS DE LAS ÁREAS URBANÍSTICAS HOMOGÉNEAS. SITUACIÓN ACTUAL.

Para la determinación de las nuevas áreas urbanísticas homogéneas, se ha tomado como punto de partida la delimitación de zonas de ordenanza definida en los planos sobre “*Ordenación Completa. Zonificación y Dotaciones, O.C.3.1. a O.C.3.4*” del actual PGOU vigente; pero al mismo tiempo se ha realizado un análisis de los usos del suelo y tipos de edificación existentes, con el fin de determinar de forma detallada a qué zona homogénea ha de adscribirse cada espacio de la trama urbana. De esta forma, la nueva delimitación de áreas homogéneas que hacemos en este apartado de análisis, puede diferir de las zonas de ordenanzas recogidas en el PGOU vigente.

El análisis se acompaña de una tabla en la que se cuantifican los parámetros básicos de cada nueva área delimitada, atendiendo a valores de superficie de neta e suelo, superficie edificada (existente y nueva), número de viviendas; así como la cuantificación de los sistemas locales obtenidos.

Por otro lado, conviene hacer una serie de aclaraciones sobre el análisis realizado:

- La cuantificación de los diferentes parámetros por áreas homogéneas se realiza sobre la ciudad existente (suelo urbano y urbanizable ejecutado), más aquellos sectores del suelo urbanizable vigente que tenga planeamiento aprobado, bien porque hayan desarrollado su correspondiente figura de ordenación (Plan Parcial...), o porque sea el propio PGOU el que haya fijado la ordenación detallada.
- En el apartado sobre superficie edificada de la tabla 2.7.3., se cuantifica la superficie en m² techo existente. Sobre este parámetro hay que aclarar que consideramos que dicha superficie no ha llegado a agotar la Edificabilidad teórica

fijada en el planeamiento.

- Respecto al análisis de los sistemas locales de equipamiento y espacios libres, se han tenido en cuenta, tanto los existentes (aquellos urbanizados y ejecutados), como aquellos que debemos considerar con “obtenidos”; es decir, aquellos en los que al menos se cuente ya con la aprobación del proyecto de reparcelación.

Principales conclusiones del análisis de áreas.

a) Excesiva extensión de la zona de ordenanza Centro Histórico (C).

Analizado el espacio que se le asigna a esta zona en el PGOU vigente, entendemos que existen amplias áreas urbanas cuyas características edificatorias, antigüedad de la edificación y parámetros de densidad y ocupación, difieren considerablemente de los que debe considerarse en la trama como Centro Histórico.

Entendemos que la zona de ordenanza delimitada en el PGOU es muy amplia, ya que incluye una gran parte de los crecimientos urbanos que se desarrollaron en la segunda mitad del s.XX.; mientras que nuestra idea se aproxima más a incluir únicamente dentro de la zona de *Centro Histórico*, la trama urbana desarrollada anterior a 1950.

La nueva área *Centro Histórico* quedaría configurada por los frentes y manzanas que participan de los ejes viarios que definen los trazados de la Cañada Real de Sevilla (calles Primero de Mayo y Toledillo) y su confluencia con el Camino de Estepa a Sierra de Yeguas (calles Santo Cristo, García Lorca, Blas Infante y Plazas de Lepanto y de Guzmán y Andrés). A ellos se les uniría el extremo occidental del eje de la Cañada Real (C/ Miguel de Cervantes) y los frentes de manzanas hacia C/ Nueva, al oeste y Dehesa, hacia el borde oriental.

b) Escasa concreción dentro de la zona de Ensanche (E) entre las diferentes etapas históricas del desarrollo urbano.

El actual planeamiento vigente identifica una extensa zona de ordenanza de *Ensanche* en la que se integran varias etapas históricas del desarrollo urbano del núcleo. Por un lado, se incluyen crecimientos urbanos pertenecientes a las décadas desde 1950 a 1990; y por otro, se integran los crecimientos residenciales de los últimos años del s.XX y principios del actual siglo. Estos últimos crecimientos se desarrollan al amparo de las antiguas Normas Subsidiarias de 1996; siendo los primeros crecimientos urbanos que se ejecutan bajo una ordenación urbanística reglada; de ahí, la diferencia respecto a los crecimientos urbanos entre 1950 y 1990, que se desarrollan de forma espontánea a partir de la trama histórica (zona de Centro Histórico).

Por ello estas dos zonas de crecimiento urbano presentan tipologías edificatorias, o parámetros de edificabilidad y densidad distintas; y por tanto es conveniente establecer dos áreas urbanísticas homogéneas distintas:

-Zona de *Ensanche*: identificada con los crecimientos inmediatamente contiguos a la zona de *Centro Histórico* definida en el apartado anterior, correspondientes a la segunda mitad del s.XX.

-Zona de *Extensión*: se asigna a los crecimientos urbanos modernos de uso residencial desarrollados a partir de los últimos instrumentos de planeamiento general aprobados (especialmente las Normas Subsidiarias aprobadas en 1996).

c) Identificación de diferentes tipologías de uso industrial.

La singularidad de determinadas actividades industriales con un desarrollo histórico en el municipio ha condicionado la existencia de una diversidad tipológica importante.

La presencia del sector extractivo (canteras), o las instalaciones vinculadas al aprovechamiento del olivar (almazaras de aceite o fábricas de encurtido de aceitunas), han determinado la existencia de un uso *Industrial Extensivo*.

Por el contrario, históricamente, las zonas de uso industrial con predominio de pequeñas empresas y naves de almacenaje, principalmente vinculadas a tareas de apoyo de la actividad agraria, se desarrollaron en un primer momento de forma integrada junto al uso residencial en zonas de borde de la trama. A esta zona la identificamos como *Industrial Compatible*.

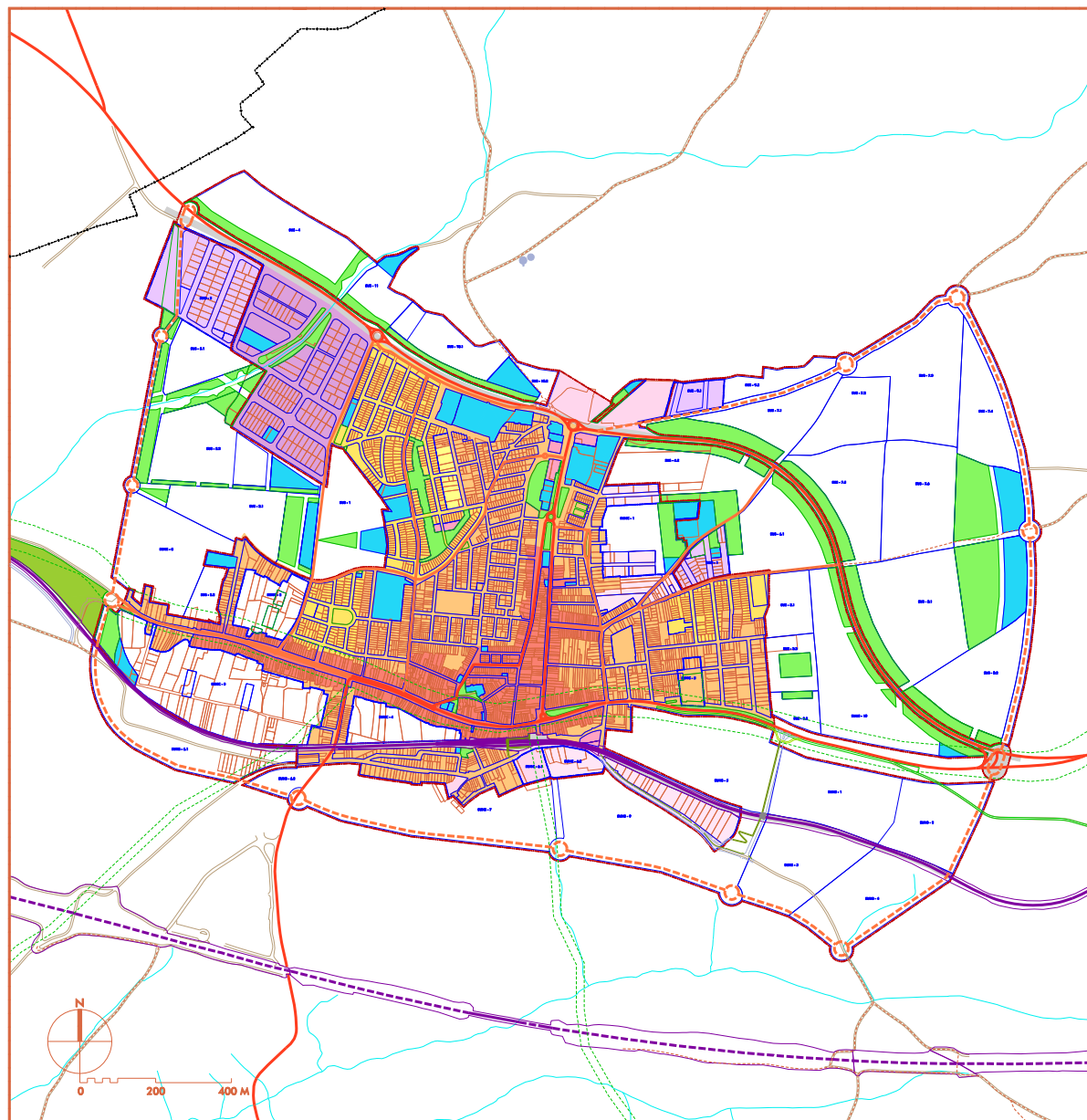
Un tercer tipo de industrial lo componen los actuales polígonos industriales desarrollados al amparo de las anteriores Normas Subsidiarias, que acogen un *Industrial Intensivo*, sustentado en pequeñas y medianas empresas. Finalmente, una variante de ese tipo, lo constituyen los polígonos industriales en suelo urbanizable del actual PGOU vigente (zona *Industrial Planeamiento Incorporado*)

d) Las nuevas áreas urbanísticas homogéneas identificadas.

En base a las conclusiones anteriores, las nuevas áreas urbanísticas homogéneas identificadas en el núcleo urbano de Pedrera son:

- Residencial - Centro Histórico.
- Residencia - Ensanche.
- Residencial - Extensión.
- Residencial - Aislada.
- Industrial Compatible.
- Industrial Intensivo.
- Industrial Extensivo.
- Industrial Planeamiento Incorporado.
- Terciario.

Figura: 2.29
NÚCLEO URBANO
**ANÁLISIS DE ÁREAS
HOMOGÉNEAS**



ANÁLISIS DE ÁREAS HOMOGÉNEAS REALES.
ÁREAS HOMOGÉNEAS.

- Residencial: Centro Histórico.
 - Residencial: Ensanche.
 - Residencial: Extensión.
 - Residencial: Aislada.
 - Industrial: Compatible.
 - Industrial: Intensivo.
 - Industrial: Extensivo.
 - Industrial: Planeamiento Incorporado.
 - Terciario.
- SISTEMAS GENERALES (Plan Vigente).
- Espacios Libres.
 - Equipamientos.
 - Comunicaciones (Carreteras y Ferrocarril).

Tabla 2.7.3. PARÁMETROS BÁSICOS DE LAS ÁREAS HOMOGÉNEAS (SU: Suelo urbano y SUz: Suelo urbanizable con ordenación aprobada).										
Zona Homogénea	Superficie (m2) (Neta, sin SG)	Superficie Edificada (m2)		Nº de Viviendas (*naves)		Sistemas Locales m2 (existentes u obtenidos)				Observaciones
		Existente (m2 techo)	Nueva (m2 suelo)	Existente	Nueva	Equipamientos		Esp. Libres		
						Ejecutados	Sin Ejecut*	Ejecutados	Sin Ejecut*	
Residencial Centro Histórico	170.712,00	170.856,00	2.846,00	837	23	915	0	0	0	
Residencial Ensanche	442.534,00	300.983,00	26.968,00	1.317	184	11.257,71	0	5.780,00	0	
Residencial Extensión	169.159,00	46.387,50	62.792,00	197	448	0	7.489,90	2.849,35	154	
Residencial Aislada	6.955,00	2.565,00	645	7	1	0	0	0	0	
Industrial Compatible	64.624,50	20.577,00	5.680,00	(56)	(11)	0	0	0	0	
Industrial Intensivo	113.759,00	45.502,00	16.963,00	(94)	(31)	0	0	0	0	
Industrial Extensivo	34.955,00	12.284,00	0	(7)	(0)	0	0	0	0	
Industrial Planeamiento Incorporado	83.789,00	2.809,00	31.949,00	(10)	(68)	0	2.429,00	1.120,15	5.295,00	
Terciario	7.047,00	2.394,00	2.385,00	(4)	(3)	0	0	0	0	
Totales	1.093.534,50	604.357,50	150.228,00	2.358 viv	656 viv	12.172,71	9.918,90	9.749,50	5.449,00	
-Nota: Con toda probabilidad, la superficie edificada existente no ha llegado a agotarse en base a la Edificabilidad teórica fijada en el planeamiento.										
-Sin Ejecut*: se integran aquí los no ejecutados (total o parcialmente) y aquellos ejecutados con un uso diferente al ordenado.										

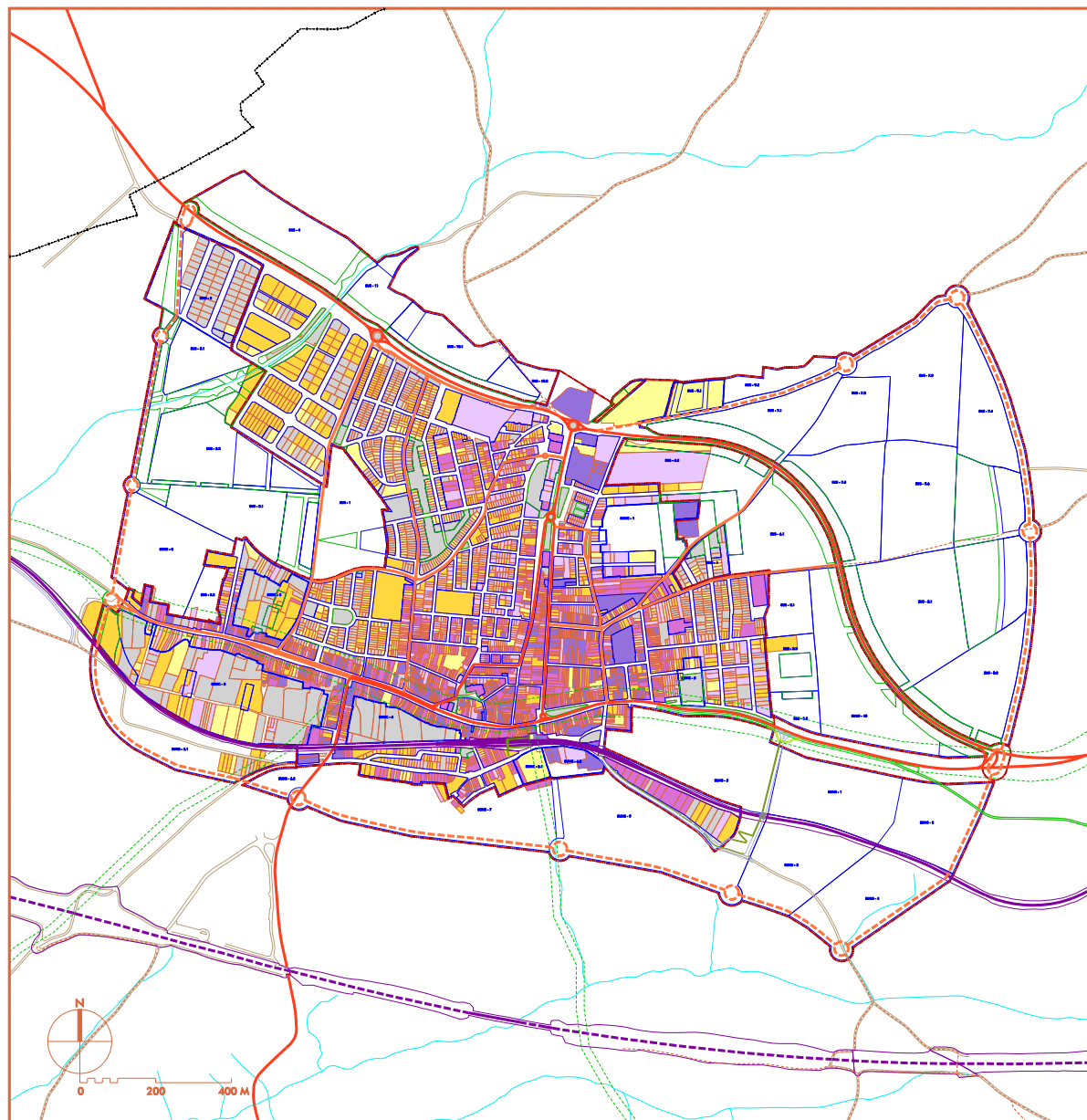
2.7.4. LA ANTIGÜEDAD DE LA EDIFICACIÓN.

La evolución de la estructura urbana está estrechamente ligada a la antigüedad de la edificación. La presencia de edificios más o menos antiguos en una determinada zona de la trama, se explica desde el modelo de urbanización adoptado en cada momento.

De esta forma, si observamos el plano de antigüedad de la edificación, podemos poner de manifiesto a escala de parcelas, como son el “Centro Histórico”, de manera muy especial; y en

menor medida la “zona de Ensanche; las áreas que concentran el mayor número de construcciones anteriores a 1961. Al mismo tiempo, en estas mismas zonas, son muy numerosas las parcelas cuya antigüedad de la construcción se sitúa entre 1961 y 1980, lo cual pone de manifiesto que durante estas tres décadas se produjo, especialmente en la zona de Centro Histórico, un profundo proceso de renovación y reforma del caserío tradicional; de ahí, que queden pocos ejemplos de este tipo de arquitectura en la trama histórica del núcleo urbano.

Figura: **2.30**
NÚCLEO URBANO
ANTIGÜEDAD DE LA EDIFICACIÓN



ANTIGÜEDAD DE LA EDIFICACIÓN POR PARCELAS.

- ANTERIOR A 1961.
- ENTRE 1961 Y 1980.
- ENTRE 1981 Y 1996.
- ENTRE 1997 Y 2007.
- ENTRE 2008 Y 2024.
- PARCELAS SIN EDIFICACIONES.

Muy acusado fue el proceso de renovación en ejes históricos como las calles Santo Cristo, García Lorca o Blas Infante, donde no quedan apenas edificios anteriores a 1960. Por el contrario, las calles del entorno de la parroquia de San Sebastián, y sobre todo la calle Primero de Mayo y el primer tramo de Miguel de Cervantes, son las que en mayor grado han mantenido inmuebles de mayor antigüedad, siendo habitual encontrarnos arquitecturas del s.XIX y principios del XX.

Si nos fijamos en las parcelas con construcciones de edad comprendida entre 1981 y 1996; si bien vemos un importante número de ellas en la trama histórica (fruto de la continuación del proceso de renovación comentado en el párrafo anterior); observamos cómo se convierten en el tramo dominante en la zona de Ensanche. Las edificaciones de esta edad son las que protagonizan el grueso de los crecimientos de la zona de Ensanche hacia el área norte del núcleo. Especialmente notable es el crecimiento urbano que se concentra durante esta época, alrededor del CEIP Las Huertas, y que luego continuará su expansión hacia el norte entre las calles Sevilla y Santo Cristo. También en este periodo se observa el avance de la trama urbana hacia el este de la calle Pablo Picasso.

Estas áreas de la zona de Ensanche acabarán de colmatarse entre 1997 y 2007, de ahí el importante número de inmuebles cuya antigüedad pertenece a este periodo. Al mismo tiempo, en este periodo se produce el primer gran desarrollo industrial del municipio, constituyéndose los Polígonos de Centro Sur y de Madre Vieja; y los primeros crecimientos residenciales ordenados con las NN.SS de 1996, nos referimos al antiguo ámbito UA-1 que acoge al actual IES Carlos Cano. de

Finalmente, las construcciones más modernas (entre 2008 y 2024) se concentran en la denominada “zona de Extensión”, que se identifica con la gran mayoría de sectores ordenados en las NNSS de 1996; nos referimos a los ámbitos: PP-R1, PP-R2 y UA-3, junto con los sectores industriales del PGOU vigente, SUO-1 y SUO-2,

identificados en el análisis de áreas homogéneas como “Industrial Planeamiento Incorporado”.

2.7.5. LA MORFOLOGÍA URBANA. EL PARCELARIO.

De forma general, atendiendo a la superficie de las parcelas y analizando los porcentajes de los diferentes valores en los que se ha fraccionado el estudio, el 6,48% de las parcelas cuentan con una superficie que podemos considerar de tamaño pequeño (inferior a 80 m²), un 64,29 % lo consideraríamos de tamaño mediano (80 < 200 m²), y el 29,23 % sería de tamaño grande (superior a 200 m²). No obstante, hay que establecer una clara diferencia entre las distintas zonas homogéneas de la trama urbana y entre las distintas áreas de usos.

En el núcleo existe una clara concordancia entre el tamaño de parcela y los distintos ámbitos de desarrollo urbano; es decir, cada zona o sector que fue desarrollándose, optó por configurar un parcelario muy homogéneo en tamaño y forma.

De esta manera, en la zona de Centro Histórico (entorno del eje viario de c/ Primero de Mayo, c/ Miguel de Cervantes y c/ Toledillo; junto al entorno de la Parroquia de San Sebastián), se concentran mayoritariamente parcelas de tamaño medio-grande, especialmente aquellas entre 150 y 300m². Son parcelas de forma más irregular, estrechas y alargadas, cuya disposición se presenta perpendicular al viario, llegando el desarrollo de su fondo incluso al otro lado de las manzanas, o en su caso a los vacíos interiores de los ámbitos de suelo urbano no consolidado circundantes (SUNC-2 SUNC-3 y SUNC-4); de ahí la composición alargada de las manzanas de esta zona urbana. Tanto los frentes de parcelas como el desarrollo de los fondos presentan medidas muy dispares, debido a la irregularidad del parcelario y la diversidad de tipologías arquitectónicas que se integran en esta zona. En todo caso los fondos de parcelas suelen llegar de forma mayoritaria a los 30 mts, superándose en muchos casos los 40 mts.

En la Zona de Ensanche situada alrededor del Centro Histórico, la configuración parcelaria cambia radicalmente. A diferencia de la zona histórica, donde el desarrollo urbano no había seguido un patrón ordenado, aquí se observa claramente un patrón ortogonal, tanto en la estructura viaria como en la disposición de las parcelas en el interior de las manzanas. Encontramos un parcelario de forma rectangular dispuesto hacia cada uno de los frentes de la manzana y con un tamaño medio que oscila mayoritariamente entre los 80 y 150 m². Destaca especialmente por su configuración ortogonal, toda el área de Ensanche situada en el entorno de los colegios CEIP Las Huerta e IES Carlos Cano y su prolongación norte hacia calle Sevilla. Los frentes de este tipo de parcelas suele ser muy regulares estableciéndose entre los 6 y 8 metros; al igual que los fondos, que oscilan entre los 14 y 20 mts.

Por su parte, el área de Ensanche situada hacia el borde oriental de la trama (al este de la calle Santo Cristo), muestra una configuración de parcelario menos ortogonal, con un predominio de parcelas más alargadas y estrechas, aunque con una disposición claramente simétrica. Su superficie media es algo mayor a la anterior zona (entre 150 y 300 m²) y sus fondos de parcela llegan de media a los 30 mts.

Respecto a la Zona de Extensión, las parcelas muestran unos tamaños que oscilan entre los 80 y 200, dependiendo de la tipología edificatoria predominante. Las parcelas de menor tamaño se asocian a promociones unitarias de viviendas adosadas, mientras que las de mayor tamaño están destinadas a viviendas de autoconstrucción. En todo caso, la disposición del parcelario es claramente ortogonal con frentes que van desde los 6 a 9 mts y fondos que oscilan entre los 16 y 24 mts.

Mención aparte, merece la pequeña zona de residencial Aislada ubicada en el entorno de la calle Ceuta. Aquí el parcelario se diferencia claramente de la traza ortogonal de la zona de Ensanche que la rodea, mostrando amplias parcelas rectangulares, con superficies que superan los 500 m².

Detalle de la disposición ortogonal en la Zona de Ensanche ubicada junto al CEIP Las Huertas y el IES Carlos Cano.



En el caso de los desarrollos industriales, debemos diferenciar las áreas industriales más antiguas de los nuevos desarrollos industriales surgidos al amparo de las Normas Subsidiarias de 1996 y del actual PGOU vigente.

Como área industrial antigua nos referimos al área homogénea Industrial Compatible. Se trata de áreas industriales integradas dentro de la trama urbana residencial, que muestran mediadas de parcelas y formas muy diversas, debido precisamente a esa adaptación a los bordes urbanos residenciales. No podemos establecer unas medidas medias de frente o fondos de parcelas, ya que estas se han adaptado a las necesidades de la actividad y al espacio disponible en cada momento.

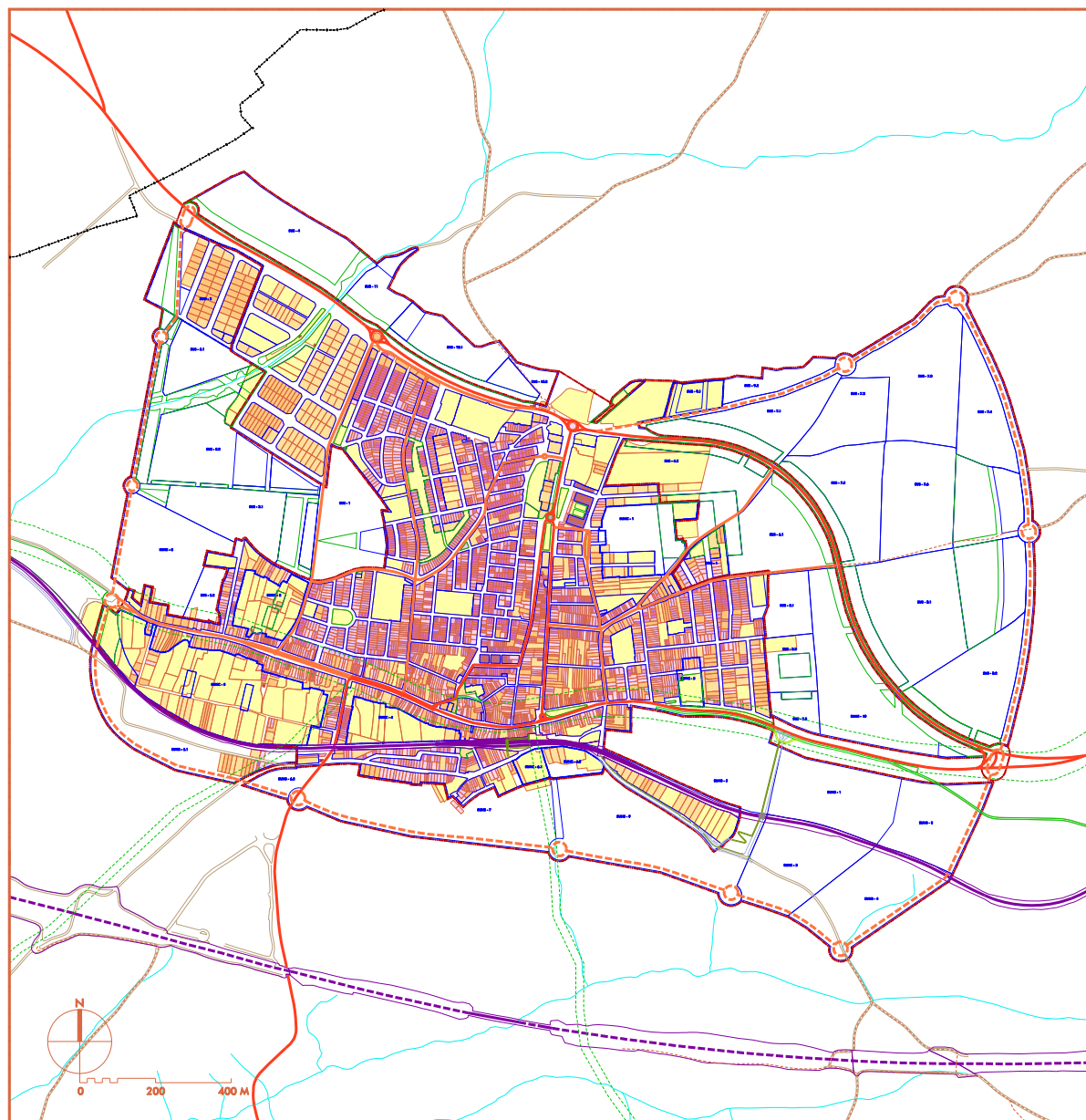


Figura: 2.31
NÚCLEO URBANO
TAMAÑO DE PARCELAS

SUPERFICIE DE PARCELAS.



Formando parte de esas zonas industriales más antiguas, también debemos integrar el área de Industrial Extensivo. En este caso, tampoco podemos establecer unas pautas claras de organización de su parcelario, ya que por la propia naturaleza de las actividades que se desarrollan en ellas, no son parcelas que puedan establecerse en parcelas de tamaño regular, debido a la necesidad de grandes espacios y a su propia evolución histórica; en la que a medida que han necesitado crecer, han ido ocupando el espacio libre circundante. El único parámetro común es el notable tamaño de las mismas (todas ellas por encima de los 1.000 m²).

Tabla 2.7.4.: Distribución de parcelas por número y porcentaje según rango de superficies. Fuente: elaboración propia a partir de Catastro.

Rango de superficie (m ²)	Nº de parcelas	Porcentaje %
< 50	49	1,36
50 < 80	184	5,12
80 < 120	927	25,80
120 < 150	752	20,93
150 < 200	631	17,56
200 < 300	371	10,33
300 < 500	305	8,49
500 < 1.000	229	6,37
Igual o > 1.000	145	4,04
Total	3.593	100

Por su parte, los desarrollos industriales modernos los asociaremos a las áreas homogéneas del Industrial Intensivo y del Industrial Planeamiento Incorporado. En ambos casos se trata de desarrollos urbanos ordenados por los planeamientos generales que ha tenido el municipio. Polígonos como Centro Sur y Madre Vieja se conforma con un parcelario claramente organizado de trazado ortogonal y parcelas rectangulares dispuestas de forma paralela. Presentan unas superficies organizadas según tramos; un grupo de

parcelas con tamaños entre los 300-500 m², otro de 500-1.000 mts. De forma lógica, los frentes y fondos también muestran una clara organización con medidas regulares y adaptadas al tamaño de las parcelas. Esta misma distribución y configuración parcelaria se le aplica a los dos sectores de industrial urbanizable actuales (SUO-1 y SUO-2). En el caso del SUO-2 el parcelario es de menor tamaño; pensado para la implantación de empresas de tamaño más pequeño, con superficies entre 200 y 500 m².

Finalmente, cabe decir, que las parcelas de mayor tamaño (aquellas que superan claramente los 1.000 m²) quedan asociadas a los grandes equipamientos y espacios libres de la localidad; en especial a equipamientos de tipo deportivo o educativo, así como a los grandes parques urbanos. También se asocian a los grandes usos del "industrial extensivo".

2.7.6. LAS TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS RESIDENCIALES.

- Casa Tradicional popular:** encontramos aquí desde el tipo vernáculo más elemental de una planta a las distintas evoluciones con doblado o segunda planta. Generalmente su desarrollo y evolución alcanzó hasta finales del XIX.
- Casa de Nueva Implantación (Racionalismo-Regionalismo):** viviendas construidas desde mediados del s.XIX hasta la primera mitad del s.XX. Muestran una evolución desde los tipos tradicionales, buscando una mayor altura de sus plantas y amplitud de espacios y huecos, los cuales muestran una distribución regular y ordenada.
- Casa Moderna Unifamiliar. Centro Histórico:** es la tipología dominante dentro de la zona de manzana cerrada del casco tradicional. Se integraría por todos aquellos inmuebles que tienen su origen antes de 1950, pero que tras esta fecha han sufrido profundas remodelaciones o reformas que han propiciado la pérdida de cualquier característica de su tipología anterior; y por otro, por todas aquellas nuevas edificaciones

(posteriores a 1950). Es común en esta tipología encontrar algún caso de bifamiliar. Predominan las dos plantas.

- d) **Casa Moderna Unifamiliar. Ensanche:** aglutina a las viviendas edificadas mediante autoconstrucción correspondientes a los ámbitos de crecimiento anteriores a las NN.SS de 1996. Se trata de viviendas en manzana cerrada alineadas a vial entre medianeras de dos plantas.
- e) **Casa Moderna Unifamiliar en Autoconstrucción. Zona Extensión:** se trata una tipología de unifamiliar en manzana cerrada alineada a vial y generalmente de dos plantas, cuya principal rasgo es, que su edificación se realiza mediante autoconstrucción, lo que genera una configuración y estética diferentes entre las mismas, respetando el rango de parámetros de la normativa que afecte a la zona. Se asocia a los ámbitos de desarrollo recientes.
- f) **Vivienda Unifamiliar Adosada:** se caracteriza por una tipología de unifamiliar en manzana cerrada alineada a vial y dos plantas, que se ha implantado mediante diversas promociones de desarrollo unitario en las diferentes áreas de expansión de los desarrollos más recientes. Dentro de este grupo se podría incluir el subtipo de “unifamiliar pareada”, permite por la normativa de la Zona de Edificación Abierta, aunque no se ha encontrado ningún caso.
- g) **Vivienda Unifamiliar Aislada:** se permite por la normativa de la Zona de Edificación Abierta, existiendo una pequeña zona en el entorno de la calle Ceuta, ejemplificadas en viviendas tipo chalet o casa de campo que aparecen retranqueadas de los linderos de parcelas.
- h) **Edificación Plurifamiliar en bloque de pisos (3-4 plantas):** existen algunos casos dispersos por la zona del Centro Histórico.
- i) **Edificación Plurifamiliar en pastilla (2 plantas):** existen algunos

casos dispersos por la zona del Centro Histórico.

De izquierda a derecha: Casa Tradicional popular con doblado / Casa Tradicional popular con dos plantas / De Nueva Implantación.



De izquierda a derecha: Moderna Unifamiliar en Centro Histórico / Moderna Unifamiliar Ensanche / Vivienda Unifamiliar Adosada.

Debajo de izquierda a derecha: Moderna Unifamiliar Autoconstrucción / Plurifamiliar bloque de pisos (3-4 p) / Plurifamiliar pastillas (2 p).



2.7.7. PARÁMETROS DEL ESPACIO EDIFICADO. EDIFICABILIDAD Y OCUPACIÓN.

En este apartado abordaremos el análisis de la estructura interna del parcelario, atendiendo a los parámetros de edificabilidad y ocupación de la parcela. En la siguiente tabla se resumen los parámetros de edificabilidad real media de las distintas zonas de uso global, según los datos extraídos de cada parcela. Con posterioridad, en otra tabla compararemos también la edificabilidad global existente de esas zonas y la fijada por el planeamiento vigente para las mismas.

Edificabilidad de las parcelas.

El análisis de la edificabilidad no puede realizarse sin asociarlo a una serie de variables o condicionantes; como por el ejemplo el tipo de uso general que se da en la parcela, la tipología edificatoria dentro de ese propio uso; y por último, la propia evolución urbanística de la ciudad, ya que no es igual la casuística que se da en aquellas áreas de crecimiento espontáneo, frente a las ordenadas desde el planeamiento urbanístico. En todo caso, los parámetros detallados en cada una de las zonas quedan reflejados en la tabla de la siguiente página.

Las edificabilidades más altas las encontramos asociadas a las escasas edificaciones plurifamiliares existentes, como los bloques de pisos de 3 y 4 plantas que encontramos dispersos por la zona de Centro Histórico y Ensanche; así como a un gran número de viviendas en la zona de Ensanche en los que el grado de ocupación de parcela alcanza el 100 %, con dos plantas y en muchos caso hasta 3 plantas. Hablamos de edificabilidades que superan los 2 m²techo/m²suelo.

En todo caso, tanto en Centro Histórico como en la Zona de Ensanche, las edificabilidades más comunes se sitúan entre 1<2 m²t/m²s. Quizás en el área occidental de la zona de Ensanche (entorno de los colegios CEIP Las Huerta e IES Carlos Cano y

prolongación hacia C/ Sevilla) los índices de edificabilidad por parcela son más altos (entre 1,5<2 m²t/m²s), mientras que el sector oriental de la zona de Ensanche (al este de la C/ Santo Cristo) la edificabilidad media baja (entre 1<1,5 m²t/m²s).

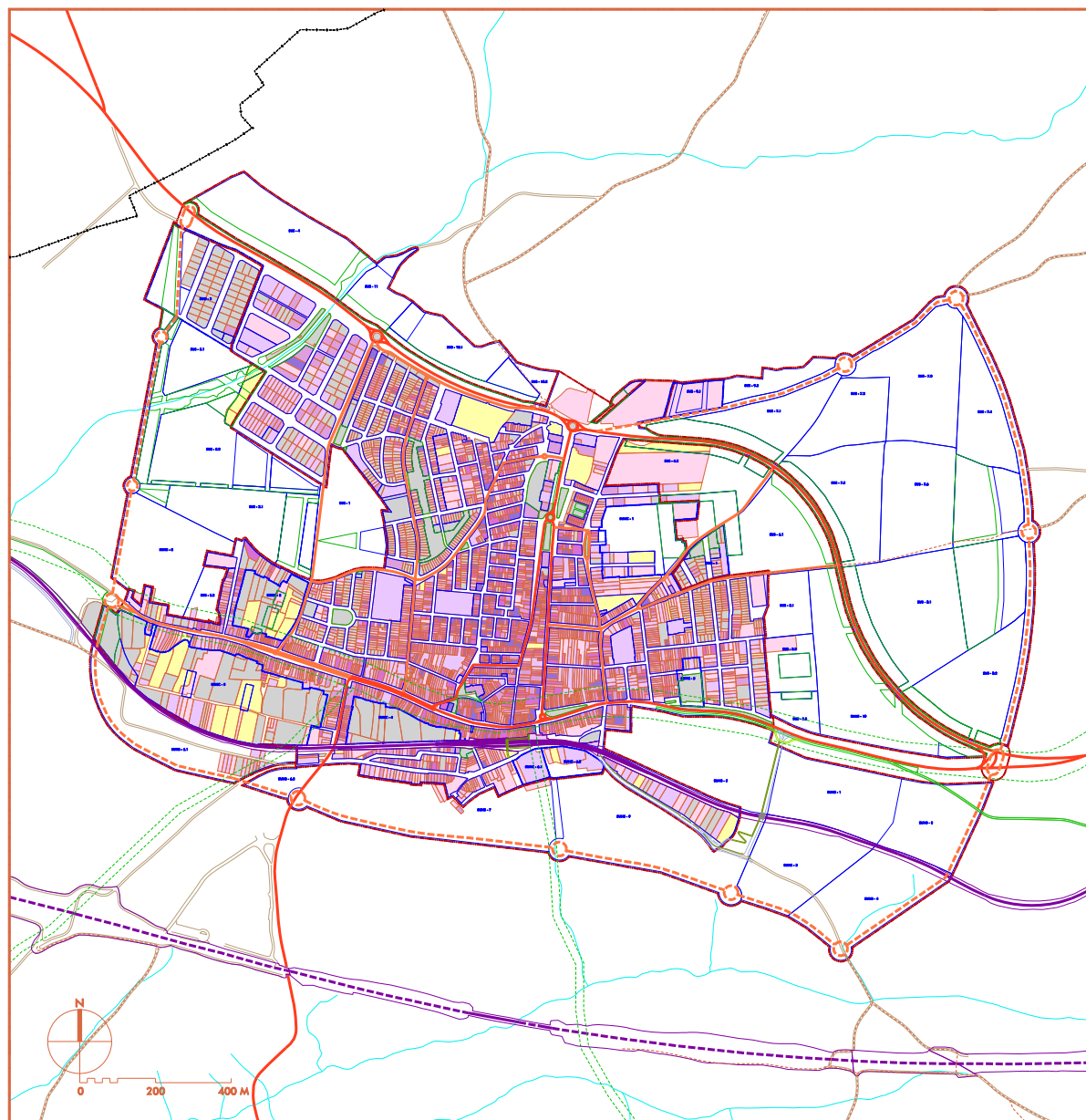
En los nuevos desarrollos urbanos residenciales integrados en la zona de Extensión, la situación es muy variable. En aquellas promociones unitarias de viviendas adosadas, la edificabilidad es homogénea, situándose por normal general entre 1<1,5 m²t/m²s. Sin embargo, en el caso de las viviendas de autoconstrucción de estos nuevos desarrollos, la edificabilidad es muy variable, encontrando casos por debajo de 1 m²t/m²s, hasta otros casos cercanos a los 2 m²t/m²s.

Respecto al uso industrial, la edificabilidad está muy condicionada por la tipología constructiva que se da. Las naves habitualmente ocupan total o casi totalmente la parcela, de ahí que las cifras de edificabilidad se sitúen en torno a 1 m²t/m²s (las edificabilidades se sitúan entre 0,5 y 1,5 m²t/m²s).

Finalmente, las edificabilidades más bajas (por debajo de 0,5 m²t/m²s), aparecen por lo general asociadas a grandes equipamientos de uso deportivo y educativo, o en parcelas de gran superficie de uso Industrial extensivo.

A modo de resumen, en la siguiente tabla 2.7.7 se recoge la “edificabilidad real” para cada área homogénea delimitada en el análisis anterior del punto 2.7.3.B, y se compara dicho parámetro, con la “edificabilidad teórica” fijada para cada zona de ordenanza del planeamiento vigente. La edificabilidad real se ha calculado sobre la media de las parcelas edificadas (se excluyen las no edificadas). Lógicamente al no coincidir las nuevas áreas homogéneas identificadas con las zonas de ordenanza fijadas por el planeamiento vigente, la comparación se hace realiza superponiendo espacialmente ambas, asignando los valores según dicha coincidencia espacial.

Figura: **2.32**
NÚCLEO URBANO
**EDIFICABILIDAD
POR PARCELAS**

**EDIFICABILIDAD POR PARCELA.**

	Sin Edificaciones.
	$0 < 0,15 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$
	$0,15 < 0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$
	$0,5 < 1 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$
	$1 < 1,5 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$
	$1,5 < 2 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$
	$2 < 4 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$

Tabla 2.7.7: Edificabilidad global. Fuente: elaboración propia a partir de datos de superficie edificada de parcela del Catastro.

Edificabilidad Global: Comparativa situación real – Plan Vigente.				
Áreas homogéneas de Usos globales	Situación actual: Edificabilidad real media de las parcelas construidas de cada Área			Índice Plan Vigente en Zona de Ordenanza equivalente (m ² t/m ² s)
	M ² Suelo en parcelas	M ² Techo en parcelas	Índice real (m ² t/m ² s)	
Residencial Centro Histórico	170.712,00	170.856,00	1,366	2,00
Residencial Ensanche	442.534,00	300.983,00	1,045	2,00
Residencial Extensión	169.159,00	46.387,50	0,856	2,00
Residencial Aislada	6.955,00	2.565,00	0,437	0,85
Industrial Compatible	64.624,50	20.577,00	0,447	1,25
Industrial Intensivo	113.759,00	45.502,00	0,828	1,25
Industrial Extensivo	34.955,00	12.284,00	0,351	1,00
Industrial Plan Incorporado	83.789,00	2.809,00	0,820	1,25
Terciario	7.047,00	2.394,00	0,699	2,00

El primer dato que llama la atención es el menor índice que se da en la zona de Centro Histórico respecto de la edificabilidad máxima por parcela fijada por el planeamiento vigente. Vemos que existe una gran diferencia; la media de las parcelas edificadas en la zona de Centro Histórico fijada en nuestro análisis es de 1,36 m²t/m²s, mientras que la permitida por el Plan vigente puede llegar como máximo a 2 m²t/m²s.

De igual forma ocurre con las nuevas áreas fijadas de Ensanche y Extensión. Ambas áreas estarían integradas en la zona de ordenanza de Ensanche fijada en el Plan Vigente. Pues bien para esta zona el Plan fijaba una edificabilidad máxima por parcela de 2 m²t/m²s; mientras que el cálculo de la edificabilidad media de las

parcelas construidas arroja unos datos más bajos; en concreto, para el área de Ensanche la edificabilidad media se situaría en 1,04 m²t/m²s y en el caso del área de Extensión en 0,85 m²t/m²s.

Esta misma conclusión debemos aplicarla también dentro de los usos industriales. Para todas las nuevas áreas industriales identificadas en el análisis, se han calculado edificabilidades medias más bajas, que las fijadas por el planeamiento vigente en las zonas de ordenanza equiparables.

Grado de ocupación de las parcelas.

Si abordamos el análisis sobre el grado de ocupación de la edificación sobre las parcelas, debemos identificar una serie de consideraciones.

En primer lugar detallar que los mayores porcentajes de ocupación (por encima del 90 % y llegando al 100 %) aparecen de forma mayoritaria en dos tipos de parcelas: las parcelas del industrial intensivo, donde la nave suele ocupar toda o casi toda la parcela; y dentro del residencial, identificamos una elevada concentración de parcelas con este grado de ocupación en el centro urbano. En concreto, destacan las manzanas del entorno del Ayuntamiento y Parroquia en el área de Centro Histórico; y las manzanas ubicadas entre el CEIP Las Huertas y C/ Blas Infante, pertenecientes al área de Ensanche.

A medida que nos alejamos de esta zona central de la trama urbana, las parcelas presentan unos porcentajes de ocupación que van descendiendo de forma gradual; haciéndose más presentes porcentajes de ocupación que oscilan entre el 50 y 80 %. Un claro ejemplo de esta distribución lo podemos observar en el figura de la página siguiente, donde se identifican porcentajes de ocupación más bajos en el área de Ensanche situada al este de la C/ Santo Cristo, o hacia el oeste del CEIP Las Huerta. De igual forma, hacia el oeste de la C/Primero de Mayo los porcentajes de ocupación son más bajos que en el tramo cercano al Ayuntamiento.

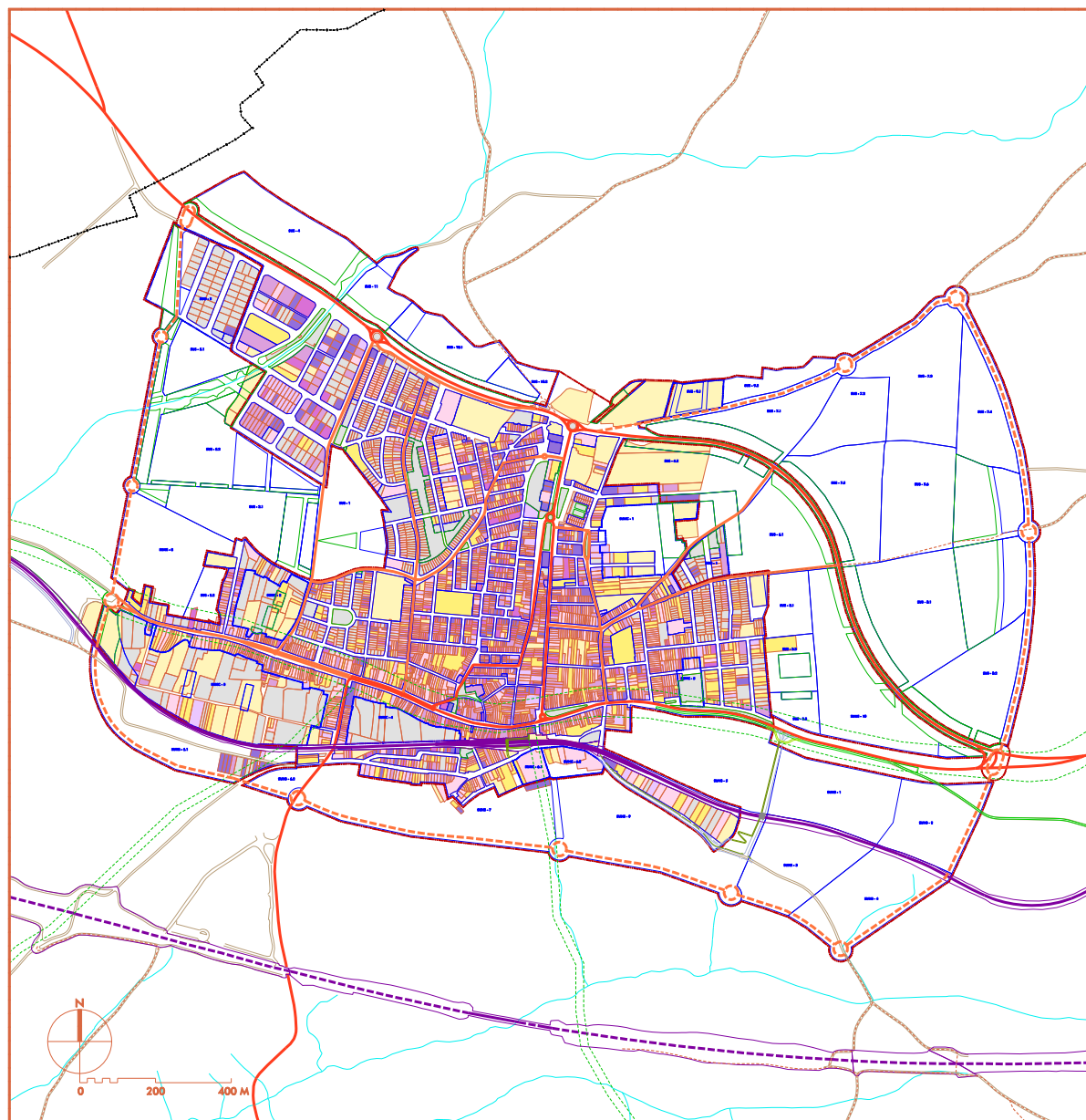
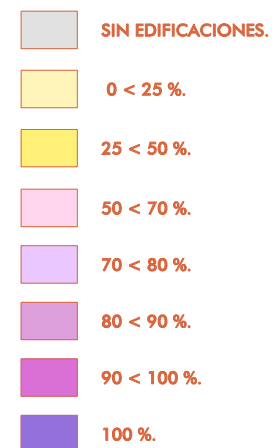


Figura: **2.33**
NÚCLEO URBANO
**OCUPACIÓN DE LA EDIFICACIÓN
POR PARCELAS**

GRADO DE OCUPACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA.



Un aspecto que conviene resaltar en el análisis sobre el grado de ocupación, es el relativo a la relación que existe con el tamaño de las parcelas en las zonas residenciales. Mientras que en las parcelas de menor tamaño (por debajo de 120 m²) los porcentajes de ocupación suelen situarse siempre por encima del 80%; en aquellas con superficie superiores suelen ir bajando el grado de ocupación desde el 80% a cifras en el entorno del 50% (hablamos de parcelas residenciales con superficies entre 120 y 300 m²). Por encima de estas superficies el parcelario residencial suele mostrar grados de ocupación menores al 50%.

De forma general, los porcentajes de ocupación más bajos (menos del 50 %), aparecen asociados al industrial extensivo, a grandes equipamientos de carácter deportivo-educativo y a espacios libres.

2.7.8. LAS ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN.

En general, la edificación residencial del núcleo se ha constituido bajo una tipología marginal cerrada de viviendas unifamiliares en dos plantas; que posteriormente ha tenido continuidad en los nuevos desarrollos residenciales, ya bajo nuevas tipologías edificatorias y con la opción exclusiva de las dos plantas. Los casos de una sola planta son muy escasos dentro del uso residencial.

En todo caso, dentro del caserío tradicional del siglo XIX y principios del XX, se produjo una proliferación notable de viviendas de tres plantas de carácter más aburguesado o al menos de propietarios más pudientes, que rompe con esa imagen homogénea de las dos plantas. Este tipo de edificaciones de tres plantas son especialmente visibles en el eje viario compuesto por las calles Primero de Mayo y Miguel de Cervantes, existiendo un número importante de ellas (algunas de notable valor patrimonial y estético en la imagen urbana).

Posiblemente, la existencia de estos inmuebles tradicionales de tres plantas en el área de Centro Histórico, es lo que puede haber

condicionado la existencia de un cierto número de edificaciones también de tres plantas en el área de Ensanche, aunque de factura mucho más moderna, como es lógico.

En todo caso, destacar que se ha identificado mediante análisis SIGs de la información catastral más reciente, las alturas de las distintas construcciones que conforman las edificaciones de las diferentes parcelas; con el fin de identificar zonalmente dentro de la trama urbana, donde predominan unas alturas sobre otras. En el correspondiente plano de información de alturas queda ejemplificada gráficamente esa distribución zonal de alturas y la configuración dentro de las parcelas.

Por otro lado, cabe destacar algunos hechos singulares:

-Es llamativa la presencia de parcelas de plurifamiliar en bloque de pisos, donde se localizan las mayores alturas (entre 3 y 4 plantas). Por lo general, este tipo de edificaciones se sitúan en los principales ejes viarios del centro urbano.

-Por otro lado, destacar la notable presencia de cuerpos edificatorios en tercera planta en parcelas residenciales, que aparecen retranqueados sobre el frente de fachada. Son muy numerosos estos casos, especialmente en el área de Ensanche. Este mismo patrón parece seguir reproduciéndose en las nuevas construcciones edificadas en el área de Extensión.

De izquierda a derecha: Bloque de 4 plantas / Inmueble tradicional de 3 plantas / Viviendas de 2 plantas en áreas de Ensanche y Extensión.



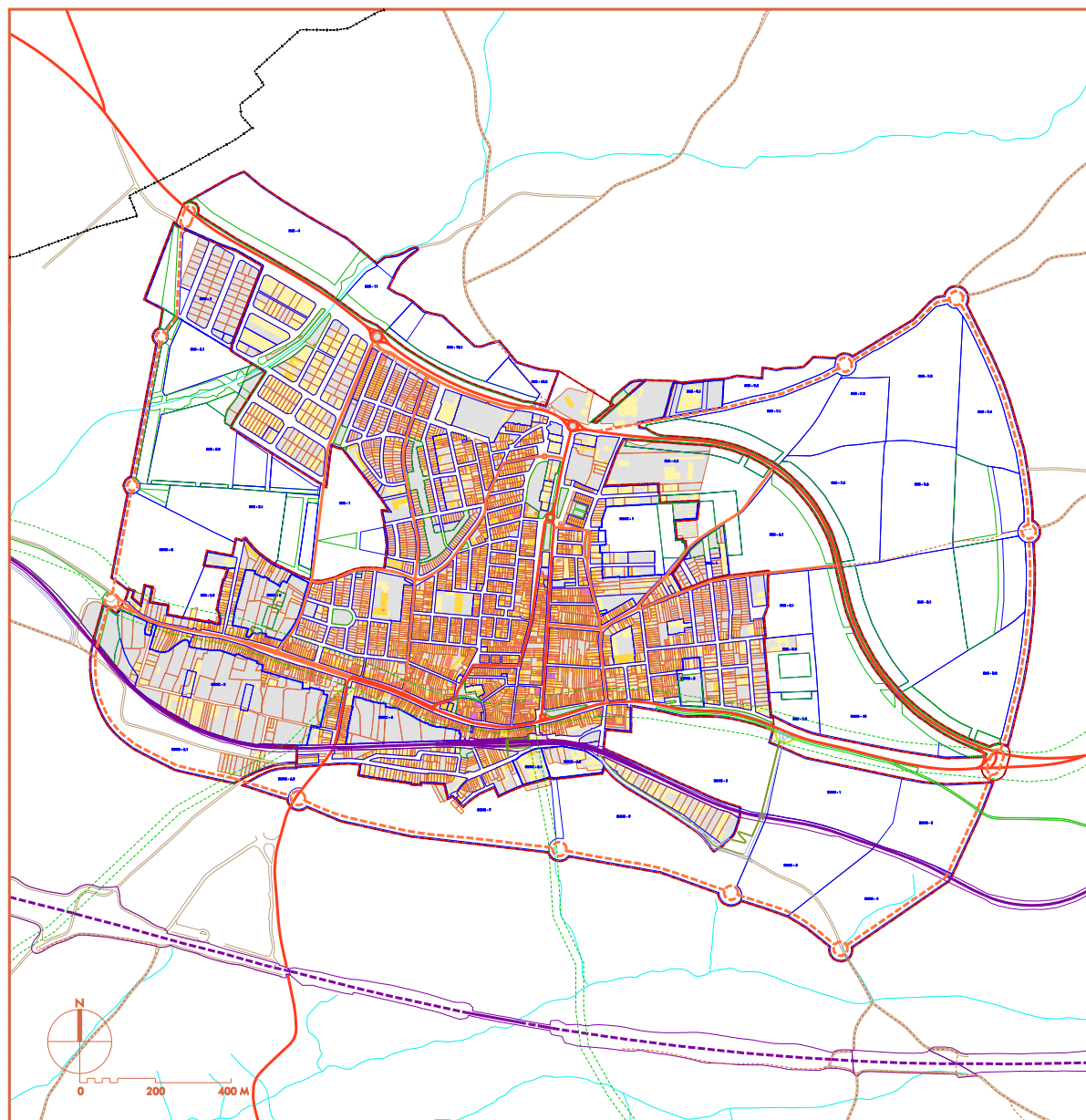


Figura: 2.34
NÚCLEO URBANO
ALTURAS DE EDIFICACIÓN

ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN.

- 1 PLANTA.
- 2 PLANTAS.
- 3 PLANTAS.
- 4 PLANTAS.
- 5 PLANTAS.
- SIN EDIFICAR.

2.7.9. LOS USOS URBANOS.

A continuación se detalla la distribución de usos en el medio urbano.

a) Residencial:

Como uso predominante, el residencial comprende todos los inmuebles destinados total o parcialmente a vivienda. Concretamente, el porcentaje de parcelas catastrales que presenta el uso residencial como principal (excluidos los solares residenciales), supone el 55,72 % (2002) del total de parcelas urbanas (3.593). Estas parcelas o bien están dedicadas exclusivamente a viviendas o la comparten con otro uso. No obstante, su aparición junto con otros usos dentro de la misma parcela es mucho más evidente en la zona más céntrica de la trama (ejes de penetración desde el norte como las calles; Santo Cristo, Nardo o Blas Infante; o el eje conformado por Primero de Mayo, Miguel de Cervantes y Toledillo). Por el contrario, en los nuevos desarrollos es casi exclusiva la presencia únicamente del residencial dentro de las parcelas.

Espacialmente, hay que decir, que el uso residencial se encuentra extendido ampliamente por toda la trama urbana, dejando los extremos noroccidental y oriental, para los usos industriales.

Por otro lado, al igual que en el apartado 2.7.6. se han analizado las distintas *tipologías edificatorias residenciales*, llegado a este punto, es conveniente analizar la distribución de las viviendas en el parcelario, refiriéndonos a la localización y cuantificación de parcelas plurifamiliares, bifamiliares y unifamiliares. Atendiendo a esta clasificación y según datos catastrales, el número de parcelas que contienen un solo inmueble residencial (una sola vivienda) se eleva a 1.937 parcelas, lo que supone el 96,75% de las parcelas con uso residencial efectivo (parcelas residenciales edificadas). Su localización no muestra ningún patrón espacial, estando repartidas de forma homogénea por todas las áreas de la trama urbana.

A mucha mayor distancia se sitúan las parcelas bifamiliares (2 viv), identificándose 36 parcelas, lo que se traduce en 72 viviendas. No obstante, consideramos que este dato es poco fiable y entendemos que el número de bifamiliares puede ser sensiblemente mayor a tenor de las observaciones realizadas in situ; y que por tanto, este aspecto no está convenientemente reflejado en la información catastral. La localización de las bifamiliares se circunscribe estrictamente al *Centro Histórico* y *Zona de Ensanche*. En el caso de los ámbitos de desarrollo más modernos (zona de Extensión) son casos muy contados los que aparecen.

De forma minoritaria aparecen las parcelas plurifamiliares, identificándose un total de 26, que suman unas 175 viviendas. Una parte muy importante de ellas se localizan preferentemente en los principales ejes de la zona histórica; especialmente los bloques de pisos, siendo su imagen muy notable dentro del paisaje urbano. En vías como Santo Cristo o Primero de Mayo son inmuebles que marcan la escena urbana, especialmente por su mayor altura respecto al resto de edificaciones.

Finalmente, cabe mencionar dentro del grupo de plurifamiliares, una serie de parcelas donde se aglutinan varios inmuebles. Nos referimos por ejemplo a las promociones de viviendas protegidas adosadas de la C/ Donantes de Órganos; el grupo de adosadas del Camino de las Romeras en esquina con C/ Las Huertas; o las que existen también en el inicio del Camino de las Romeras frente a la trasera del IES Carlos Cano. En estos casos, la parcela consta como plurifamiliar en el catastro, pero realmente existe una división horizontal entre inmuebles, conformando un grupo de viviendas unifamiliares dentro de la misma parcela catastral.

En la siguiente tabla se contabiliza el número de viviendas existentes en las diferentes áreas urbanísticas homogéneas identificadas en el análisis realizado en el apartado anterior 2.7.3.B.

Tabla 2.7.9.a: Nº de viviendas existentes por Áreas Homogéneas. Fuente: Catastro y Censo de viviendas 2021.

Áreas homogéneas – Usos globales	Nº de Viviendas
Residencial Centro Histórico	837
Residencial Ensanche	1.317
Residencial Extensión	197
Residencial Aislada	7
TOTAL	2.358

Vista de viviendas adosadas en C/ Miguel Vargas Jiménez.



b) Terciario:

Respecto al patrón de distribución es claro; las áreas donde se ubican los distintos servicios y actividades terciarias (comercial, hostelería, oficinas...) coinciden con las vías principales y más céntricas del núcleo urbano (entorno del Ayuntamiento y grandes

ejes como; Primero de Mayo, Santo Cristo, Nardo o Pz de Lepanto). También en los polígonos industriales se produce una cierta presencia de actividades terciarias.

Por el contrario, resulta evidente la mayor ausencia de establecimientos de cualquier tipo en los barrios y desarrollos residenciales más modernos; así, como en las zonas de Ensanche alrededor de la trama histórica.

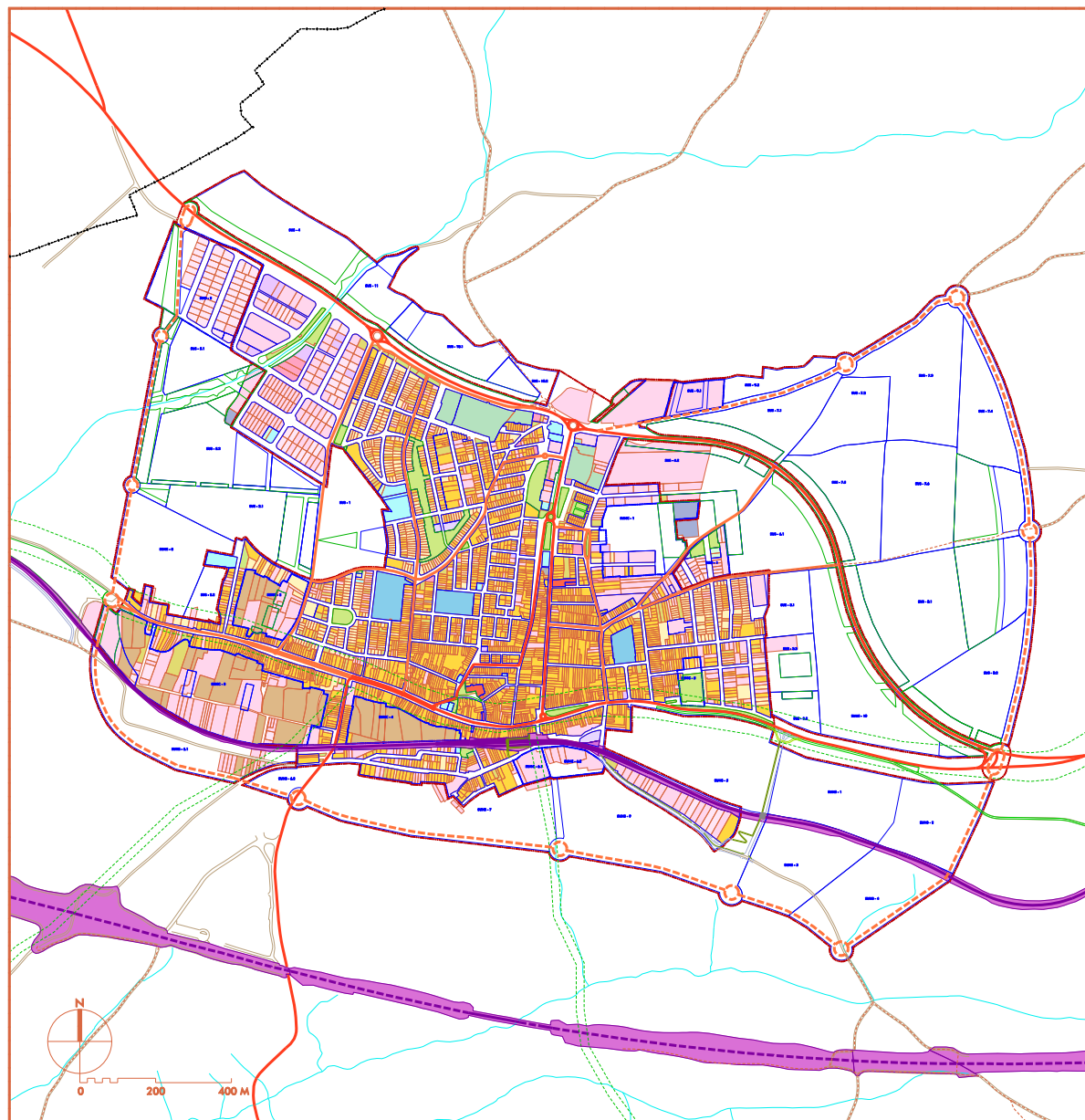
En cuanto a su cuantificación, decir, que el número total de parcelas cuyo uso es exclusivamente terciario es muy escaso, ascendiendo a 50, lo que supone el 1,39 % del total de parcelas urbanas. Este porcentaje se antoja muy bajo, aunque hay que decir que el uso terciario está mejor representado, sólo que habitualmente suele compartir parcela con el uso residencial, ocupando preferentemente la planta baja (locales).

c) Industrial:

Según catastro, se han contabilizado 475 parcelas en las que aparece el uso industrial como principal, suponiendo el 13,22% del total de parcelas urbanas. En referencia a su localización espacial, claramente son los polígonos industriales situados en la entrada desde Gilena (Polg. Centro Sur y Polg. Madre Vieja) los que concentran estas parcelas de forma mayoritaria.

En todo caso, en todo el borde sur y oriental de la trama urbana, existe una tipología de Industrial compatible, que aporta un gran número de parcelas. Se trata de los emplazamientos industriales más longevos, que surgieron aprovechando los vacíos existentes en los bordes de la trama urbana y que con el desarrollo residencial de la trama han quedado integrados entre los usos residenciales. El borde este de las calles Guadalquivir y Nao Sta. María, son buenos ejemplos de lo que acabamos de exponer; así como el desarrollo situado al sur del trazado de ferrocarril, que engloba las instalaciones de la Sociedad Coop. Oliverera de Pedrera, o la prolongación hacia el Camino de la Revuelta.

Figura: 2.35
NÚCLEO URBANO
**USOS PRINCIPALES
POR PARCELAS**



USOS ACTUALES PRINCIPALES DEL PARCELARIO DE URBANA.

USOS LUCRATIVOS

- RESIDENCIAL.
- INDUSTRIAL.
- TERCIARIO: OCIO Y HOSTELERÍA.
- TERCIARIO: COMERCIAL Y OFICINAS.
- ALMACÉN-ESTACIONAMIENTO.
- AGROPECUARIO.

EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES

- DEPORTIVOS.
- EDUCATIVOS
- SIPS: Administrativos, culturales, sociales, asistenciales y sanitarios.
- RELIGIOSOS.
- SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS.
- RED FERROVIARIA
- ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES.

ESPACIOS VACÍOS

- PARCELAS VACÍAS CON USO PREFERENCIAL RESIDENCIAL
- PARCELAS VACÍAS CON USO PREFERENCIAL INDUSTRIAL
- PARCELAS VACÍAS CON USO PREFERENCIAL TERCIARIO
- APARCAMIENTOS.
- PARCELAS VACÍAS CON USO PREFERENCIAL DOTACIONAL Y ZONAS VERDES.

Instalaciones de la Cooperativa Olivarera de Pedrera situada frente a la estación de ferrocarril.



Por su parte, las áreas industriales asociadas directamente a la actividad de las canteras, se organizan en la entrada norte al núcleo, bajo una tipología de Industrial Extensivo, en el entorno próximo al Pozo del Ojo.

Por otro lado, existe también una importante presencia de instalaciones industriales con carácter disperso en el borde suroeste de la trama. En particular en el ámbito de suelo urbano no consolidado SUNC-3 y en el suelo urbanizable no sectorizado SUNS-6.1, se detecta la presencia de un número importante de naves con un uso industrial más o menos consolidado. En muchos casos, estas naves cumplen una función de apoyo a la actividad agraria, desempeñando labores de almacenaje y garaje de maquinaria.

A continuación, en la siguiente tabla se contabiliza el número de naves industriales existentes en las diferentes áreas homogéneas de

uso industrial identificadas en el análisis realizado en el apartado anterior 2.7.3.B.

Tabla 2.7.9.b: N° de inmuebles industriales existentes por Áreas Homogéneas. Fuente: Catastro.

Áreas homogéneas – Usos globales	N° de naves
Industrial Compatible	56
Industrial Intensivo	94
Industrial Extensivo	7
Industrial Plan Incorporado	10
TOTAL	167

d) Otros usos:

Se trata de parcelas dedicadas principalmente a cocheras y pequeños almacenes de uso privado, siendo más habitual el primer caso. Tras el uso residencial e industrial es el tercero que más número de parcelas ocupa con 222 (6,18%) en total. Al mismo tiempo, hay que remarcar que algunas de las parcelas que el catastro considera industrial dentro la trama urbana, se corresponden con esta categoría. Su distribución espacial se centra de forma casi exclusiva en las áreas urbanísticas homogéneas de la zona de Ensanche, principalmente; y en menor medida en la zona de Extensión. Son por lo general construcciones tipo nave de una sola planta, de factura sencilla y que se cubren con una cubierta.

e) Parcelas libres y solares.

En este caso diferenciaremos entre el uso residencial e industrial.

- Solares y parcelas libres de uso residencial.

En el caso de los solares de uso residencial todos ellos se localizan en suelo urbano consolidado. Ninguno de los ámbitos ordenados de suelo urbano no consolidado o de suelo urbanizable, cuentan

AYUNTAMIENTO DE PEDRERA

actualmente con planeamiento de desarrollo aprobado y muchísimo menos con proyectos de reparcelación y urbanización que hayan permitido la existencia de un parcelario.

El número total de parcelas vacías en suelo urbano se eleva a unas 575 parcelas. Estas 575 parcelas ofrecen una capacidad en huecos (nuevas viviendas) de 656 viviendas.

En cuanto a su distribución espacial, destaca especialmente por la elevada concentración de solares la zona de Extensión, donde identificamos más del 75% de las parcelas vacías de uso residencial; unas 432 parcelas con una capacidad en viviendas de 448. Los antiguos sectores residenciales de las NN.SS de 1996 son los que acaparan la gran mayoría; nos referimos al PP-R1, PP-R2 y el ámbito UA-3. En estos ámbitos son mayoritarias las parcelas vacías que aquellas ya colmatadas.

Vista del antiguo sector PP-R2 donde se observa el bajo grado de colmatación de la edificación.



La segunda área con mayor presencia, aunque a mucha distancia, es el área de Ensanche, que aglutina a unas 121 parcelas, con

capacidad para 184 viviendas. Y en el área de Centro Histórico, apenas se localizan unas 14 parcelas con capacidad para 23 viviendas aproximadamente.

En total, la capacidad de huecos (viviendas) se restringe al suelo urbano consolidado, ya que no existe capacidad extra alguna en los sectores o ámbitos de suelo urbanizable o urbano no consolidado, al no existir ordenación detallada en ninguno de ellos.

- Solares y parcelas libres de uso industrial.

En el caso del uso industrial se han identificado 121 parcelas sin ocupar en toda la trama urbana. En todo caso, conviene aclarar que en las áreas urbanísticas homogéneas de los diferentes usos industriales se identifican sólo 110 parcelas. Esas 11 parcelas de diferencia se localizan en los ámbitos de suelo urbano no consolidado que no han tenido desarrollo urbanístico.

Entre las áreas de uso industrial, la gran mayoría de parcelas vacías se localizan en dos zonas:

-Los sectores de suelo urbanizable ordenado SUO-1 y SUO-2 (área *Industrial Planeamiento Incorporado*), donde se localizan un total de 68 parcelas (61,8% del total).

-Los antiguos desarrollos industriales de las NN.SS de 1996 donde aún quedan por colmar 31 parcelas. Hablamos del área *Industrial Intensivo* de los polígonos Centro Sur y Madre Vieja.

Finalmente en las áreas industriales más antiguas que se encuentran integradas dentro de la trama residencial (*Industrial Compatible*) identificamos unas 11 parcelas.

A continuación, en la siguiente tabla se contabiliza la capacidad en huecos (naves industriales) existentes en las diferentes áreas homogéneas de uso global, diferenciando entre los dos usos a los que hemos hecho alusión en el análisis anterior.

Tabla 2.7.9.c: Capacidad en huecos existentes por Áreas Urbanísticas Homogéneas, en uso residencial e industrial (viviendas / naves). Fuente: Catastro y elaboración propia.

CAPACIDAD EN HUECOS		
Áreas homogéneas – Usos globales	Nº de viviendas / naves	M² de suelo libre
Residencial Centro Histórico	23	2.846,00
Residencial Ensanche	184	26.968,00
Residencial Extensión	448	62.792,00
Residencial Aislada	1	645,00
TOTAL	656	93.251,00
Industrial Compatible	11	5.680,00
Industrial Intensivo	31	16.963,00
Industrial Extensivo	0	0,00
Industrial Plan Incorporado	68	31.949,00
TOTAL	110	54.592,00

f) Equipamientos y Espacios Libres.

- Equipamientos.

A escala espacial, los equipamientos tienden a mostrar unos patrones de localización muy concretos.

Respecto a los grandes equipamientos deportivos, al requerir de grandes espacios tienden a concentrarse en áreas exteriores de la trama, o al menos fuera de la trama histórica, donde la densidad edificatoria más alta y una estructura urbana más compleja, impiden la localización de equipamientos que requieren de mayores espacios. En esta zona de entrada desde la carretera A-353, encontramos instalaciones como el pabellón cubierto, el campo de fútbol, polideportivo o piscina municipal (todos en el

entorno próximo al Pozo del Ojo). Por criterios de superficie y de “policía mortuoria” encontramos en el borde oriental de la trama el Cementerio.

Un criterio de localización similar al anterior siguen los equipamientos educativos. Estos equipamientos por su gran extensión aparecen localizados fuera del área de Centro Histórico. Su ubicación en la zona de Ensanche se explica desde el periodo de crecimiento tan intenso que experimentó el municipio en la segunda mitad del s.XX; requiriendo de la creación de dotaciones educativas acorde con el crecimiento poblacional que experimentaba el municipio. Los tres centros educativos (CEIP Tartessos, CEIP Las Huertas e IES Carlos Cano) se encuentran dentro del área de Ensanche.

En la misma línea debemos resaltar la aparición de nuevos emplazamientos dotacionales en los desarrollos urbanos más recientes (área de Extensión). Estos nuevos entornos urbanos surgidos bajo la planificación de las NN.SS de 1996, reúnen las características necesarias para acoger nuevos equipamientos o para la mejora de algunos ya existentes. Un ejemplo claro lo tenemos en el nuevo centro de salud, creado dentro del antiguo sector PP-R2, u otros equipamientos implantados en los polígonos industriales, como el tanatorio en el Polg. Madre Vieja.

Por su parte, los sectores de suelo urbanizable ordenado del actual Plan vigente (sectores SUO-1 y SUO-2), establecen nuevas reservas de equipamientos que rompen con estas pautas de localización antes mencionadas; aunque en su caso, ninguna de estas reservas de equipamiento se han ejecutado a pesar de haberse urbanizado dichos ámbitos.

Por último, en el interior de la trama histórica (Centro Histórico), sólo se localizan algunos equipamientos de carácter social, administrativo o cultural. La menor necesidad de espacio y su mayor compatibilidad con otros usos urbanos, determinan su localización.

Vista aérea del CEIP Tartessos en el sector oriental del área de Ensanche.



- *Espacios Libres.*

Si atendemos a los espacios libres, su distribución sigue también unas pautas muy concretas.

En primer lugar en el área de Centro Histórico, se produce una ausencia clara de espacios libres. La propia configuración del espacio público, no facilita su presencia. Una trama urbana muy compacta y un esquema viario irregular, no permiten la existencia de espacios abiertos que acojan la presencia de espacios libres,

quedando estos reducidos a la Plaza de la Parroquia de San Sebastián, Plaza del Hogar del Pensionista y el Parque del Toledillo.

Por su parte la trama urbana alrededor del centro histórico; nos referimos a la zona de Ensanche, presenta un gran desequilibrio en la distribución de los espacios libres. Prácticamente, todos los espacios dentro de esta área se concentran en dos zonas muy localizadas: el extremo norte de la C/ Santo Cristo, donde encontramos espacios como el Parque del Berral, el Paseo de la Libertad, o el Parque de la Caseta Municipal; y la segunda zona se localizaría en el extremo suroriental de la trama, donde encontramos el Parque de los Poetas y los jardines de la carretera de la Roda. En el resto de la zona de Ensanche no aparecen prácticamente ninguna zona verde ordenada.

Vista del Parque de la caseta municipal en la C/ Santo Cristo.



Respecto a los espacios libres incorporados por los nuevos ámbitos de desarrollo de las antiguas NN.SS, se ha de destacar

principalmente los amplios espacios aportados en el PP-R2, como es todo el entorno de la Plaza de la República, el cual se constituyen como los espacios libres de mayor superficie de todo el suelo urbano actual. También se pueden destacar otros espacios como el Parque de las Trece Rosas, en el antiguo sector PP-R1.

Por su parte, los sectores de suelo urbanizable ordenado del actual Plan vigente (sectores SUO-1 y SUO-2), establecen nuevas reservas de espacios libres. En el caso del SUO-1 si aparecen ejecutados, aunque con claras deficiencias en su urbanización; mientras que en el SUO-2 no se han llegado a ejecutar.

En el suelo rústico hay que destacar la presencia de dos parques rurales el del Ventorrillo en el extremo occidental de la C/ Miguel de Cervantes y el Parque de la Fuente de la Higuera, situado a varios kilómetros al oeste del núcleo.

2.7.10. LA ESTRUCTURA VIARIA Y EL ESPACIO PÚBLICO.

La estructura viaria.

La estructura viaria actual del núcleo es representativa de un asentamiento típico en encrucijada de caminos, organizada en torno a dos ejes históricos principales: uno de este a oeste conformando por la Cañada Real (calles Primero de Mayo y Toledillo) y que aparece desplazado hacia el borde meridional; y otro de norte a sur conformado por el Camino de Estepa y Gilena (c/ Santo Cristo) que parte en dos la ciudad. Esta disposición de los grandes ejes ha condicionado la configuración de la trama urbana hasta época muy reciente, y ha generado una estructura deficitaria en cuanto a la permeabilidad desde la travesía (entrada desde Gilena), ya que obligaba a todo el tráfico de entrada y salida a pasar por el eje de la c/ Santo Cristo. Sólo con el desvío y prolongación de la A-353 por el borde oriental del núcleo se consiguió descongestionar el eje norte-sur y potenciar la permeabilidad desde el este con la conexión desde la entrada de

La Roda hacia el eje este-oeste (Primero de Mayo y Toledillo). En todo caso, se hacen necesarios viario exteriores que interconecten los distintos sectores y áreas sin depender de su paso obligado por los ejes históricos.

Esta claro que la estructura viaria de Pedrera se ha configurado teniendo al área de Centro Histórico como la semilla desde la cual ha basado su crecimiento. Los dos ejes viarios principales a los que hacíamos alusión en el párrafo anterior, han actuado como columnas vertebrales desde las que se fueron organizando viarios paralelos y transversales sobre los que se desarrolló la zona de Ensanche, la cual adoptó un esquema viario ortogonal interno y dispuso en sus bordes occidental y oriental ejes de mayor capacidad como elementos delimitadores del espacio; nos referimos al eje C/ Sevilla y Camino de las Romeras, al oeste; y de la C/ Guadalupe y C/ Sierra en el ámbito oriental de dicha área.

Posteriormente, los desarrollos ordenados en las NN.SS de 1996, vinieron a colmar los numerosos espacios vacíos que quedaban entre la zona de Ensanche y la carretera A-353. Destaca especialmente el desarrollo residencial del PP-R2 y de los polígonos Centro Sur y Madre Vieja, que mediante una estructura viaria ortogonal de calle dispuestas de forma meridiana y paralela, han conseguido establecer una buena permeabilidad desde la citada carretera hacia la trama urbana, evitando que todo el tráfico de acceso se focalice por la entrada de la C/ Santo Cristo, como ocurría antes de la construcción de la variante.

En el caso del borde oriental de la trama, también observamos una estructura viaria ortogonal, pero en este caso, se ha desarrollado siguiendo el esquema radial de los caminos que convergen en el núcleo desde las faldas de la Sierra de Becerrero.

Podemos decir, que toda la trama urbana al norte de la línea de ferrocarril presenta una estructura viaria bien articulada, más si

AYUNTAMIENTO DE PEDRERA

cabe desde la construcción de la variante de la A-353, que consiguió desviar del centro del núcleo todo el tráfico de paso; y a su vez organizar la permeabilidad hacia las distintas áreas de la trama por medio de los diferentes acceso radiales que parten de la misma. Por tanto, en estas zonas sólo se requiere, que de forma puntual el nuevo planeamiento organice determinados viarios de borde que acaben de suturar la trama urbana.

Por el contrario, la presencia de la línea de ferrocarril en el borde sur, constituye una importante barrera física, que no sólo ha impedido el desarrollo urbanístico hacia esta dirección, sino que en la actualidad es un importante problema de organización viaria y de las comunicaciones. Su presencia hace que el eje compuesto por las calles Toledillo, Primero de Mayo y Miguel de Cervantes, recoja de forma unitaria todos los flujos de dirección sur que se producen en la trama urbana, quedando todos concentrados en dicho eje, con el consecuente volumen de tráfico.

Rotando situada entre la C/ Toledillo y C/ Primero de Mayo.



A su vez, la escasa existencia de pasos sobre el trazado de ferrocarril (sólo existen dos: en C/ Maraver y C/ Muelle), siendo estos además al mismo nivel de la vía férrea; generan un cierto aislamiento del denominado Barrio Alto hacia el resto de la trama

urbana. Especialmente complicado es el paso a nivel de la C/ Maraver, que además de actuar como principal punto de acceso rodado hacia el Barrio Alto, también ejerce de salida hacia la carretera de Martín de la Jara; y constituye el único punto de acceso hacia las instalaciones industriales situadas en los márgenes de la citada carretera.

Es necesario por tanto, que el nuevo planeamiento estudie y platee alternativas que mejoren la conectividad con el sector situado al sur de la línea ferroviaria.

Paso a nivel sobre la A-353 desde la C/ Maraver.

**Morfología del espacio público.**

Respecto al tipo de viario, la inmensa mayoría, es viario rodado abierto al tráfico, tanto en doble, como en sentido único; y sólo la propia configuración de la vía, por su estrechez, trazado o configuración, pueden condicionar la circulación de determinados vehículos. Los únicos viarios estrictamente peatonales se reducen el entorno de la Parroquia y el Ayuntamiento; si exceptuamos las distintas plazas y espacios libres repartidos por el resto del núcleo, que por su propia naturaleza suelen ser peatonales. Por tanto, podemos decir, que es una red viaria que prioriza el vehículo sobre

AYUNTAMIENTO DE PEDRERA

el peatón (incluso en las zonas más céntricas). De la misma forma, se observa diferentes grados de adaptación de la plataforma peatonal del viario (acerados) para personas de movilidad reducida. Dicha adaptación se aprecia fundamentalmente en reurbanizaciones recientes del centro histórico; o en las barriadas más modernas, en las cuales se da un mayor grado de adaptación de los pasos de peatones y aceras; aunque se han observado en zonas puntuales deterioros.

En cuanto al trazado y morfología de la trama viaria, encontramos una clara diferenciación entre los nuevos desarrollos del área de Extensión, que presentan un trazado rectilíneo de malla ortogonal o poligonal, frente a la trama histórica, que si bien no se puede definir como una red de trazado irregular; tampoco se muestra como una red homogénea y claramente lineal, salvo los ejes principales. En las dimensiones de las vías ocurre lo mismo; en la trama histórica es común encontrar tramos con anchuras entre los 5 y 7 mts (calles como Virgen del Carmen, García Lorca, 4 de Diciembre, o Nueva, entre otras.) y a veces inferiores, en contraposición los grandes ejes históricos presenta anchuras mucho mayores, nada más hay que observar la sección de calles como Primero de Mayo o Santo Cristo.

Tarazado del viario en el entorno de la parroquia de S. Sebastián.



En la primera zona de crecimiento (Ensanche) el trazado se hace ya de forma ortogonal y las anchuras del viario se sitúan en torno a los 7 a 9 mts. Finalmente, los nuevos desarrollos urbanos modernos, presentan las características propias de un urbanismo planificado; el trazado ortogonal y rectilíneo acompaña a un viario cuyas anchuras se sitúan entre los 10 y 12 mts de forma general.

Finalmente, como elemento de gran relevancia e interés del espacio público, conviene analizar la presencia del arbolado y la vegetación. De una primera aproximación debemos valorar como claramente insuficiente la masa arbolada existente en el espacio público. De hecho, los únicos viarios arbolados se concentran en la travesía de la A-353 (Toledillo, Primero de Mayo y Miguel de Cervantes) y en los ejes de penetración desde el norte y este (C/ Santo Cristo, Blas Infante, Dehesa, Sierra y Pablo Picasso). A ellas se unen algunos espacios y calles de la trama histórica en el entorno de la Parroquia y Ayuntamiento. Incluso, no se observan viarios arbolados ni siquiera en los nuevos desarrollos urbanos de los sectores de suelo urbanizable.

Viario arbolado. C/ Primero de Mayor en dirección a Miguel de Cervantes.



En estos momentos donde el problema del cambio climático ya es una realidad que nos afecta de forma continuada, el incremento de la masa forestal en el espacio urbano, tanto en términos cuantitativos como cualitativos, se hace fundamental en la nueva organización y diseño de nuestras ciudades; a fin de hacer del espacio público un lugar acogedor y un elemento clave para mitigar sus efectos.

2.7.11. EL PAISAJE URBANO.

El paisaje urbano desde el exterior.

La relación visual entre el espacio rural y el espacio urbano se hace patente en todas las zonas del borde del núcleo. El desarrollo histórico de la trama siguiendo los diferentes caminos tradicionales que llegaban y salían de la localidad, había conseguido, al menos hasta el último tercio del s.XX, establecer una adecuada transición entre el medio urbano y el rural, guardando la imagen típica de los pueblos de la Campiña, donde su caserío blanco destacaba sobre el mosaico de cultivos de cereal y olivar. Pero esta situación cambia radicalmente con el rápido crecimiento urbanístico que experimenta la localidad en las últimas décadas del siglo pasado y primeros años del s.XIX.

La rápida implantación de nuevas zonas urbanas que se produce en este periodo, no permitió un adecuado encaje de los usos del suelo entre el medio urbano y rural. En una primera etapa el desarrollo del área de Ensanche se hace de forma compacta sobre la ciudad histórica y ello permite una clara diferenciación con el suelo rústico, pero a medida que esa zona de Ensanche se expande, lo va haciendo con un modelo de ocupación menos denso, dejando numerosos espacios vacíos en su avance y sobre todo, permitiendo una amalgama de usos muy diversa, que empobrece la imagen urbana de los bordes. Esta situación se produce especialmente en los bordes suroccidental y oriental de la trama.

Lo más adecuado sería que en las zonas de borde que están en contacto con el suelo rústico, la ordenación fije usos de bajo impacto como puedan ser zonas verdes o espacios abiertos de menor densidad edificatoria. Pero este criterio no se ha aplicado en la mayoría de casos. En todo caso, en los ámbitos de desarrollo más modernos, ordenados desde las NN.SS de 1996, se ha conseguido revertir esta situación, diseñando unos límites urbanos mejor definidos y con un adecuado tratamiento, sobre todo una vez que se consoliden totalmente estos ámbitos como espacios urbanos totalmente colmatados.

En cualquier caso, podemos decir que el espacio urbano no muestra una adecuada integración con el medio rural.

Desde el propio interior de la trama urbana no es posible percibir el medio rural circundante. Este hecho, en parte se produce por la propia localización y orografía (tan llana) que presenta la trama urbana, situada a cotas generalmente similares al espacio rural que le rodea. Por su parte, los espacios más elevados de la trama urbana situados en los bordes sur y norte, no consiguen mostrar visuales atractivas del entorno.

Haciendo un recorrido por los diferentes frentes del borde urbano, aprovechando los diferentes caminos y carreteras que se acercan al núcleo, debemos corroborar la falta de panorámicas y visuales atractivas. En la mayoría de los casos podemos observar elementos que distorsionan o empobrecen la imagen.

Desde el frente oriental, tomando los diferentes caminos que se aproximan a la trama, como la Vereda del Colmenar, la prolongación de la C/ Sierra, o el Camino del Cementerio, la imagen paisajística es pobre. Aparece una amalgama de usos urbanos, industriales, agrícolas y ganaderos bastante descontrolada, a lo que se le suma la presencia de infraestructuras aéreas que distorsionan aún más la imagen.

Vista del núcleo desde el Camino del Riguelo.



Vista de aproximación al núcleo desde la Vereda del Colmenar.



Vista de aproximación al núcleo desde el Camino del Cementerio.



AYUNTAMIENTO DE PEDRERA

Una situación similar a la descrita, se nos presenta en el borde suroccidental de la trama. En el entorno de aproximación desde los caminos de Las Romeras o de Fuente de la Higuera, la imagen del paisaje está claramente desvirtuada por la inadecuada combinación de usos, industriales, agropecuarios y residenciales.

Un caso bien distinto es el que nos plantea el borde norte, donde la existencia de la enorme cantera de Cerro del Ojo, situada en el borde mismo de la trama urbana, supone un impacto paisajístico de primer orden en el ámbito del entorno urbano. La propia excavación y las grandes instalaciones que tiene asociada su actividad, son sin duda elementos que empobrecen la imagen del paisaje circundante del núcleo.

Quizás de todos los frentes que muestra el núcleo urbano, su frente sur, sea el que muestra una imagen más amable; y que en cierta forma ha guardado la imagen tradicional del núcleo. La presencia de los cultivos de olivar que se aproximan hasta el borde nítido y bien delimitado del conocido como Barrio Alto, conforma una imagen menos desvirtuada.

Probablemente, la falta de puntos elevados en el entorno próximo al núcleo urbano, sea uno de los factores que inciden más directamente, en esa falta de percepción de un paisaje urbano exterior de mayor valor. Desde la mayoría de frentes, no existen puntos que permitan captar panorámicas del casco urbano y de las principales edificaciones; y ello contribuye de forma determinante a no tener una percepción paisajística más valorada.

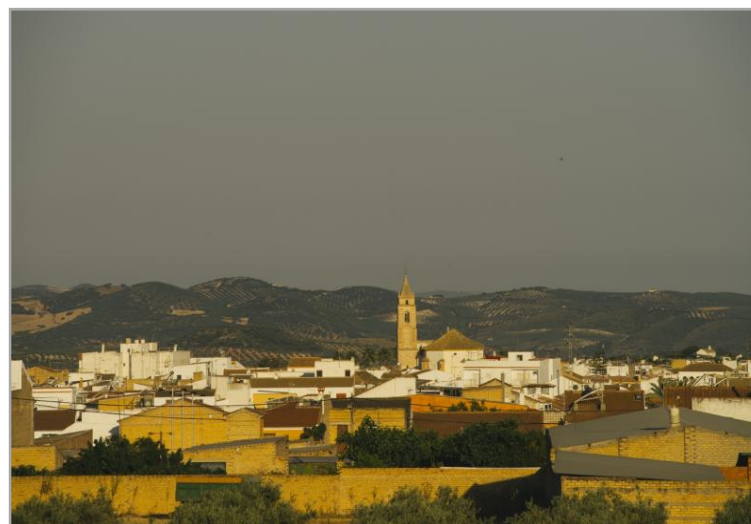
Tan sólo desde el borde norte, situándonos en las faldas de la Sierra de Becerrero, se pueden obtener visuales amplias de la trama urbana, pero estas visuales quedan fuera de los principales corredores visuales del territorio (carreteras y ferrocarril), quedando en itinerarios menos frecuentados y por tanto menos visibles. De entre los itinerarios o corredores visuales, más importantes, podemos decir que es la entrada desde la carretera de La Roda, la que muestra una imagen de mayor valor paisajístico sobre el

núcleo urbano.

Vista del núcleo desde la entrada por la carretera de La Roda.



Panorámica del núcleo desde el borde nororiental.



El paisaje urbano interior.

La escena urbana interior del núcleo de Pedrera se caracteriza por presentar una clara dicotomía entre la trama histórica (área urbanística del Centro Histórico) y el resto de la trama urbana (crecimientos urbanos del último tercio del s.XX y s.XIX), correspondientes con las áreas urbanas delimitadas como Ensanche y Extensión.

Si bien la zona histórica no presenta unos valores patrimoniales y arquitectónicos elevados, si podemos identificar, especialmente en el área más próxima al entorno de la Parroquia y el Ayuntamiento, el mantenimiento de unos patrones arquitectónicos tradicionales en su caserío y la conservación de edificaciones monumentales de relevancia singular. Así mismo, el espacio público que engloba a esos edificios monumentales se presenta en relativo buen estado y en consonancia con la arquitectura tradicional popular que aún se conserva. Nos referimos especialmente al entorno urbano definido por las calles Primero de Mayo, Miguel de Cervantes, Pedro Palomas, Virgen del Carmen, y la Plaza de Guzmán y Andrés.

En este entorno definido, no se observan de forma generalizada elementos o impactos que degeneren la escena urbana. Si bien existen algunas edificaciones de altura excesiva, no se identifican de forma general, elementos publicitarios o comerciales que puedan considerarse discordantes o instalaciones de servicios e infraestructuras que deterioren de forma notable la escena urbana. Tampoco la estética y acabados del caserío presentan en esta zona una situación negativa, sino todo lo contrario, en ella se concentra la mayor parte de las viviendas de arquitectura tradicional y de mayor valor.

Frente a esta zona histórica, debemos contraponer especialmente todo la zona de Ensanche, donde la falta de un criterio urbanístico unitario ha propiciado una enorme diversidad estética en sus edificaciones, con alturas, diseños, materiales y acabados muy dispares, que ha configurado una escena urbana pobre.

Quizás junto a la falta de unidad estética y de diseño de las edificaciones, sean los impactos asociados a infraestructuras aéreas los que más contribuyan a empobrecer la imagen urbana y las panorámicas internas de esta zona de Ensanche. De forma general, existe una falta total de tratamiento de infraestructuras aéreas, existiendo por ejemplo una gran cantidad de tendido eléctrico sobre postes y torretas dentro de la trama, o los propios trenzados sobre las fachadas, sobre los cuales debe de potenciarse su soterramiento.

En los desarrollos urbanos más recientes podemos observar una notable mejora del tratamiento de la escena urbana. El espacio público aparece mucho más cuidado respecto al mobiliario, infraestructuras y materiales; y en el caso de las edificaciones, el diseño y estilo muestra un resultado mucho más adecuado que el que podemos ver en la zona de Ensanche.

Vista de la torre parroquial desde el entorno del Ayuntamiento. "Ámbito monumental".



Dentro del núcleo de Pedrera podemos distinguir varios tipos de espacios o ámbitos desde el punto de vista de la escena o paisaje urbano. Se han identificado tres tipos de ámbitos dentro del núcleo urbano:

- *Ámbito Monumental:*

Se engloban los espacios en torno a los edificios históricos más emblemáticos. En este encontramos principalmente edificios de carácter religioso (Iglesia parroquial de San Sebastián o la Ermita de Ntra. Sra. del Carmen), así como algún que otro de carácter institucional (Ayuntamiento). Junto a ellos encontramos, algunos ejemplos de arquitectura tradicional popular del s.XIX; desde edificaciones de carácter vernáculo, pasando por su evolución a casa urbana de dos plantas, hasta llegar a los singulares edificaciones de tres plantas de nueva implantación de arquitectura racionalista.

El ámbito monumental quedaría circunscrito al entorno urbano definido por las calles Primero de Mayo, tramo inicial de Miguel de Cervantes, Pedro Palomas, Virgen del Carmen, 4 de Diciembre y la Plaza de Guzmán y Andrés.

- *Ámbito Tradicional.*

En este caso, el ámbito quedaría representado por el resto del área de Centro Histórico que queda fuera del "ámbito monumental" descrito anteriormente. Nos referimos al tramo central y occidental de Miguel de Cervantes, C/ Toledillo y el conjunto de ejes principales que discurren de norte a sur (calles Santo Cristo, Blas Infante y García Lorca).

La principal característica de este ámbito es el mantenimiento del trazado urbano histórico. Si bien es un entorno en el que se ha producido una renovación mayoritaria del caserío tradicional, se puede observar aún algunos ejemplos, especialmente de inmuebles de corte racionalista de finales del

s.XIX y primera mitad del s.XX. Junto a ellos aparece en su extremo norte el edificio monumental de la Ermita del Cristo de la Sangre.

- *Ámbitos residenciales modernos.*

Se incluye aquí todo el desarrollo urbano del Ensanche (crecimientos entre 1960 y 1990), así como los desarrollos urbanos surgidos al amparo de las Normas Subsidiarias de 1996 (área de Extensión). Podemos entonces diferenciar dos "ámbitos modernos" en función de las dos áreas urbanísticas homogéneas identificadas. Estos ámbitos se caracterizan por su homogeneidad constructiva tanto a nivel tipológico de sus edificaciones como en la organización y diseño de su espacio público.

En el caso del área de Ensanche, se caracterizan por el predominio de la vivienda unifamiliar en dos plantas alineada a vial en manzana cerrada, configurando un espacio urbano de planta ortogonal y dimensiones más ajustadas; mientras que en el área de Extensión, se añaden también tipologías de adosada o pareadas, dando más protagonismo al espacio público, con dimensiones más amplias, dando mayor prioridad a la existencia de espacios libres.

Mención aparte dentro del análisis de la escena paisajística del interior del núcleo, merece el efecto barrera que supone el trazado ferroviario. Un trazado ferroviario que aparece implantado de forma muy ajustada dentro de la trama, suponiendo una fractura en las relaciones de comunicación interna. El entorno urbano alrededor de la línea férrea se ha desarrollado a espaldas del trazado, mostrando sendos frentes de fachadas traseras muy descuidadas, con notables carencias en sus acabados y estética. Sin duda, la imagen de este espacio es muy pobre, creando un espacio urbano degradado y que en cierta forma se ha intentado ocultar del resto de la escena urbana.

Ámbito monumental. Entorno parroquia de San Sebastián.



Arquitectura tradicional civil y religiosa en C/ Primero de Mayo.



Vista del espacio ferroviario y de las trasera de viviendas.



Ámbito residencial moderno, entorno Pz. de la República.



Ámbito tradicional en C/ Santo Cristo.



2.8. ESTUDIO DE VIVIENDA.

2.8.1. EL PARQUE DE VIVIENDAS ACTUAL.

Según el Censo de Población y Vivienda de 2021 en el municipio se contabilizaba un total de 2.322 viviendas. De ellas, el 79,84% son viviendas principales (1.854), el 4,53% (105) son secundarias; y un 15,63% (363) son viviendas vacías. Estos datos reflejan un escaso peso de la vivienda secundaria y vacía; y nos dibuja un perfil poblacional muy estable en el que no se producen fluctuaciones en su número durante periodos vacacionales o fines de semana.

No obstante, con el objetivo de ofrecer unos datos más actualizados sobre viviendas, se han consultado los datos de obra nueva recogidos en el catastro, identificándose un total de 36 viviendas de nueva planta en el período 2021-2023; por lo que el número de actual ascendería a 2.358 viv. Esas 36 nuevas viviendas las debemos considerar como viviendas principales.

Otro dato de especial importancia en el estudio de vivienda es la evaluación del modelo de desarrollo de cierre del PGOU vigente. La capacidad residencial potencial del mismo vendrá dada de sumar a las viviendas existentes las siguientes cifras:

TOTAL capacidad operativa actual:	
-Viviendas existentes:	2.358 viv
-Solares:	656 viv
-Sectores con plan aprobado:	0 viv
Total:	3.014 viv.

2.8.2. LA DEMANDA DE NUEVAS VIVIENDAS.

La cifra de demanda total de viviendas que debe de servir de referencia para establecer la capacidad del nuevo PBOM, debe

establecerse en función de las necesidades derivadas de la evolución de la estructura de los hogares y la propia evolución demográfica, añadiéndose además como factor, la demanda de vivienda de carácter protegido.

Demanda mínima de vivienda libre por evolución de la estructura de los hogares y evolución demográfica.

La evolución demográfica proyectada para el municipio en el apartado 2.6.3. *Proyecciones de población*, marca una tendencia regresiva, lo cual hace pensar que en el medio y corto plazo no serán necesarias nuevas viviendas, y que con el número existente en la actualidad, será suficiente para absorber la demanda procedente de la emancipación de los jóvenes.

La proyección realizada para el periodo 2025-2033 arroja los siguientes datos:

- Población 2025: 5.092 Hab. (Descenso: 12 Hab).
- Población 2029: 5.068 Hab. (Descenso: 24 Hab).
- Población 2033: 5.046 Hab. (Descenso: 22 Hab).

Teniendo en cuenta que la población en 2023 ascendía a 5.104 Hab, dicha proyección supondrá un descenso al final del horizonte del plan de 58 Hab. De esta forma, teniendo en cuenta la dinámica demográfica, no se necesitará ninguna nueva vivienda ya que el crecimiento poblacional es negativo.

No obstante, dichas cifras sólo se refieren al crecimiento demográfico de la población; y en este caso, hay que tener en cuenta las nuevas viviendas que se demandarán por evolución de la estructura de los hogares. Actualmente la tendencia es que el tamaño medio de los hogares se reduzca, pasando paulatinamente a tener un número de miembros menor.

Según el Censo de 2021 el número de hogares en Pedrera ascendía a 1.854 y el tamaño medio del hogar se situaba en 2,75

pers/hogar. Siguiendo la tendencia general es previsible que para el horizonte del plan, el tamaño medio del hogar se sitúe en una cifra algo más baja (2,64 pers/hogar); y asociando dicha ratio a la población proyectada (5.046), supondrá un aumento de **56** hogares a lo largo del horizonte operativo del Plan (2025-2033), llegando a una cifra de 1.910 hogares en 2033.

Podemos decir, que la pérdida de población no será capaz de contrarrestar la inercia de reducción del número de miembros en los hogares; y por tanto, al haber más hogares de menor tamaño, se necesitan mayor número de viviendas. Por tanto, esos **56** hogares se traducen directamente en nuevas viviendas.

Necesidad de sustitución de viviendas inadecuadas actuales.

Del trabajo de campo realizado, se ha constatado la presencia de unas **21** viviendas cuyo estado de conservación, escasa superficie y supuesto nivel de dotaciones es inadecuado, por lo que se propone su eliminación y sustitución por viviendas que reúnan las condiciones adecuadas de habitabilidad.

Situación actual de las Actuaciones protegidas de vivienda.

La creación de vivienda protegida en el s.XXI, muestra una dinámica interanual irregular, con un promedio de 2,04 viviendas/año. Ninguna de las dos décadas de este siglo ha sido productiva en el número de actuaciones de VPO; 24 con destino a venta en 2009 y 21 destinadas a alquiler entre 2019 y 2020, números que se antojan claramente insuficientes.

Por su parte, la rehabilitación es un pilar muy importante en la política de viviendas y un instrumento de regeneración de los cascos tradicionales. Según la estadística oficial, entre 2000 y 2021 se llevaron a cabo 234 actuaciones de rehabilitación con ayudas públicas (21 rehabilitaciones/año). En todo caso, las actuaciones se han reducido drásticamente en los últimos años (sólo 82 desde 2010 a 2021); mientras que en la primera década

del siglo se realizaron 152 actuaciones.

Tabla 2.8.2. Actuaciones protegidas de vivienda en el s.XXI. Fuente: Inst. de Estadística y Cartografía de Andalucía. 2024.

Actuaciones protegidas de vivienda				
Periodo	Alquiler	Venta	Rehabilitación	TOTAL
2000-2004	0	0	37	37
2005-2009	0	24	115	139
2010-2014	0	0	56	56
2015-2019	11	0	10	21
2020-2021	10	0	16	26
TOTAL	21	24	234	279

En términos generales, observamos un esfuerzo insuficiente en la promoción de vivienda y ayuda pública en el actual siglo, a tenor de lo que refleja actualmente el Registro de Demandantes de Vivienda Protegida en el municipio. Según los datos de la Junta, el pasado 31/12/2023, el número de solicitudes inscritas en el registro ascendían a 114, de las cuales se encontraban activas 103. Por lo tanto, es esta cifra de **103** la que debe considerarse como la demanda actual potencial. De las inscritas, claramente el “alquiler” y el “alquiler con opción a compra” son los regímenes de acceso más demandados (50,89% y 41,96% respectivamente). Respecto al perfil de los demandantes, suelen ser jóvenes y de mediana edad (el 38,6% tiene entre 35 y 50 años y el 46,5% tienen menos de 35 años), que presentan un nivel de ingresos muy bajos; de hecho el 84,21% de los inscritos no superan en ingresos el IPREM familiar.

Es necesario que el registro se active y mantenga actualizado regularmente, ya que es una herramienta de gran valor para la administración local dentro de la política de vivienda; especialmente ahora con la redacción del nuevo PBOM, a fin que

exista una coordinación entre la nueva ordenación y las futuras reservas de suelo para vivienda protegida. En este sentido no hay que olvidar que el planeamiento general debe de coordinarse a su vez con los Planes Municipales de Vivienda y Suelo, según lo establecido en la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía.

Estimación de la demanda de Vivienda Protegida generada en el horizonte del PBOM (2025-2033).

El grupo sobre el que se apoya esta estimación es el comprendido entre los 18 y 35 años (jóvenes), pero más concretamente nos referimos a los grupos de población que irán ingresando dentro de este intervalo durante la vigencia del Plan. Partiendo de las proyecciones realizadas en el punto 2.6.3. *Proyecciones de población*, (en las que se ha tenido en cuenta la dinámica particular de cada uno de los escalones que componen dicho grupo) se ha calculado cual es la demanda de vivienda que se generará por la emancipación de esta población.

De esta forma, en la proyección para el primer cuatrienio (2025-2029) se tendrá en cuenta los que en ese momento tengan entre 18 y 22 años; y lo mismo ocurre para el segundo cuatrienio (2029-2033). Por tanto, dado que conocemos la demanda actual exacta que existen a finales de 2023, sólo es necesario incluir aquellas personas que van a pasar a formar parte del grupo de demandantes de vivienda protegida.

Estimación para el año 2029 (Primer cuatrienio PBOM).

- Población total: 5.068 Hab.
- Población entre 18 y 21 años: 238 (4,70%).
- Nº de Parados entre 18 y 21 años: 95 (Tasa de Paro: 40%).
- Población entre 18 y 21 años que puede acceder a la compra de una vivienda: 143 (Pob entre 18 y 21 años menos número de parados en esa edad).
- Porcentaje de jóvenes entre 18 y 21 años que habrá que

facilitarles una vivienda protegida: 60%.

- Ratio per/viv: 2,69.

De esas 143 personas que tienen opciones de adquirir una vivienda tenemos que hallar el 60%, para saber cuáles de ellas son las que por su renta necesitarán que dicha vivienda sea de protección, obteniendo un total de 86 personas, que dividido entre la ratio de personas por vivienda, obtenemos un resultado final de **32 viviendas** (con ello se cubriría la demanda generada durante los años 2025, 2026, 2027 y 2028).

*Demanda de vivienda protegida a 1 de enero de 2029: **32 viv.***

Estimación para el año 2033 (Segundo cuatrienio PBOM).

- Población total: 5.046 Hab.
- Población entre 18 y 21 años: 228 (4,52%).
- Nº de Parados entre 18 y 21 años: 68 (Tasa de Paro: 30%).
- Población entre 18 y 21 años que puede acceder a la compra de una vivienda: 160 (Pob entre 18 y 21 años menos número de parados en esa edad).
- Porcentaje de jóvenes entre 18 y 21 años que habrá que facilitarles una vivienda protegida: 45%.
- Ratio per/viv: 2,64.

De esas 160 personas que tienen opciones de adquirir una vivienda tenemos que hallar el 45% para saber cuáles de ellas son las que por su renta necesitarán que dicha vivienda sea de protección, obteniendo un total de 72 personas, que dividido entre la ratio de personas por vivienda, obtenemos un resultado final de **27 viviendas** (con ello se cubriría la demanda generada durante los años, 2029, 2030, 2031 y 2032).

*Demanda de vivienda protegida a 1 de enero de 2033: **27 viv.***

Por tanto, y suponiendo que la aprobación del Plan se produzca en 2025, el número estimado de vivienda protegida que se tendrá que

crear en Pedrera a partir de ese año para la población joven es de **59 viviendas**, un promedio de algo más de 7 viviendas por año.

Estimación de la demanda de Vivienda Protegida actual, según datos del Registro de Demandantes.

Según los datos que ofrece la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía, el pasado 31/12/2023, el número de solicitudes inscritas en el registro ascendían a 114, de las cuales se encontraban activas 103. Por lo tanto, es esta cifra de **103** la que debe considerarse como la demanda actual potencial de viviendas.

Resumen de demanda de vivienda.

-Demanda actual estimada de Vivienda Protegida.....103 viv.

-Demanda futura de vivienda protegida del PGOM.....59 viv.

Total vivienda protegida.....162 viv.

-Demanda mínima de vivienda libre por evolución de la estructura de los hogares y evolución demográfica.....56 viv.

-Demanda por sustitución viviendas inadecuadas actuales....21 viv.

Total vivienda libre.....77 viv.

-Total demanda de viviendas.....239 viv

No obstante, hay que aclarar que dicha evaluación de necesidades es “mínima”, y que debe de formar parte de la estrategia del Plan, en coherencia con el funcionamiento del mercado del municipio, evaluar qué margen de flexibilidad de capacidad adicional debe disponerse, en especial en el caso de vivienda de precio libre, para que siempre exista una oferta “suficiente” capaz de incidir en la moderación o estabilización de precios de esta clase de viviendas. Asimismo también debe de tenerse en cuenta el otro factor habitual en cualquier planeamiento, consistente en el grado de cumplimiento normal de las previsiones.

Promoción de 10 viviendas protegidas en régimen de alquiler construidas hacia 2022 en la C/ Juan Carlos Aragón.



2.9. DIAGNÓSTICO DOTACIONAL.

Un complemento importante del diagnóstico de la estructura urbana es el análisis de la red de sistemas generales y locales de equipamientos, servicios urbanos y espacios libres. En los siguientes apartados se desarrollan las tablas donde se recogen las características de todas las dotaciones existentes en el municipio.

2.9.1. TABLA DE EQUIPAMIENTOS, SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS.

EQUIPAMIENTOS, SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS. Tabla 2.9.1.	SUPERFICIE (m2)		DOMINIO		FUNCIONALIDAD		OBSERVACIONES
	GENERAL	LOCAL	PUB	PRIV	SUP. EDIF	ESTADO	
EQUIPAMIENTOS ORDENADOS: EJECUTADOS Y NO EJECUTADOS (Obtenidos).							
EDUCATIVOS							
E1 - I.E.S. Carlos Cano	9.362,15		X		2.538,00	En uso	Unidades: ESO (9) / FP Básica (1).
E2 - C.E.I.P. Las Huertas – Esc Infantil Doña Lola		5.971,13	X		2.003,00	En uso	Unidades: 1º ciclo Infantil (6) / 2º ciclo Infantil (4) / Primaria (8).
E3 - C.E.I.P. Tartessos.		4.998,58	X		3.122,00	En uso	Unidades: 2º ciclo Infantil (4) / Primaria (9) / Educ. Esp. (1).
TOTAL	9.362,15	10.969,71			7.663,00		
DEPORTIVOS							
D1 - Pabellón Municipal.	4.922,71		X		1.762,00	En uso	
D2 - Estadio Municipal de Deportes.	13.209,27		X		610,00	En uso	
D3 - Piscina Municipal.	12.575,65		X		1.137,00	En uso	Ocupado parcialmente por naves industriales.
D4 - Deportivo en SUO-1.	310,00		X		0,00	Sin ejecutar	
D5 - Deportivo en SUO-2.		1.059,00	X		0,00	Sin ejecutar	
TOTAL	31.017,63	1.059,00			3.509,00		
SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL: Administrativo (AD), Social (SIPS), Cultural (CU), Sanitario (SA), Religioso (R) y Genéricos (EQ)							
S1 -Ayuntamiento (AD)	345,00		X		633,00	En uso	
S2 - Hogar del Pensionista (SIPS)	305,00		X		610,00	En uso	
S3 - Sala de Exposiciones “Antonio Páez” y paso peatonal ffcc (CU)	86,00		X		86,00	En uso	Paso peatonal a estación de ff.cc en planta baja
S4- Ermita de Ntra. Sra., del Carmen (R)	162,75			X	147,00	En uso	
S5 - Parroquia de San Sebastián (R)	957,16			X	1.081,00	En uso	
S6 - Ermita Santo Cristo de la Sangre (R)	238,00			X	238,00	En uso	
S7 - Anexo Ermita Santo Cristo. Jardín y Almacenes (R)		915,00		X	250,00	En uso	
S8 - Museo municipal (CU)	106,00		X		212,00	En uso	
S9 - Policía Local y Oficinas municipales (AD)	248,00		X		239,00	En uso	
S10 - Nave multiusos (Proyecto Ribete) (SIPS)	203,00		X		203,00	En uso	
S11 - Caseta Municipal – Salón de Actos (SIPS)	776,00		X		776,00	En uso	

AYUNTAMIENTO DE PEDRERA

EQUIPAMIENTOS, SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS. Tabla 2.9.1.	SUPERFICIE (m2)		DOMINIO		FUNCIONALIDAD		OBSERVACIONES
	GENERAL	LOCAL	PUB	PRIV	SUP. EDIF	ESTADO	
S12 - Centro Cívico "El Pilar" (SIPS)	1.907,00		X		1.598,00	En uso	Centro Cívico (420 m2) / Restos instalaciones y naves (1.178 m2)
S13 - Centro Guadalinfo (SIPS)	722,00		X		722,00	En uso	
S14 - Centro de Interpretación del Agua "Pozo del Ojo" (CU)	1.120,00		X		46,00	En uso	
S15 - Biblioteca Municipal (CU)		288,00	X		579,00	En uso	
S16 - Centro de Empresas P.I. Madre Vieja (EQ)	3.142,00		X		2.564,00	En uso	
S17 - Consultorio Médico y Oficina Igualdad (SA)	1.592,00		X		842,00	En uso	
S18 - Equipamiento junto a Consultorio Médico (EQ)	4.253,00		X		0,00	En Const.	
S19 - Centro de discapacitados Arcoiris (SIPS)	2.546,24		X		534,00	En uso	
S20 - Solar Genérico en C/ de las Agujas.		1.188,45	X		0,00	Sin ejecutar	
S21 - Solar SIPS en Camino de las Romeras.		157,87	X		0,00	Sin ejecutar	
S22 - Solar SIPS junto a Parque La Soleá.		1.300,29	X		0,00	Sin ejecutar	
S23 - Solar SIPS en C/ Gloria Fuertes.		1.826,16	X		0,00	Sin ejecutar	Ocupado por naves industriales abandonadas.
S24 - Solar SIPS en C/ Lucía Sánchez Saornil.		3.017,13	X		0,00	Sin ejecutar	Ocupado por naves industriales.
S25 - SIPS Comercial en SUO-1.		310,00	X		0,00	Sin ejecutar	Urbanizado como parque.
S26 - SIPS Genérico en SUO-2.		530,00	X		0,00	Sin ejecutar	
S27 - SIPS Comercial en SUO-2.		530,00	X		0,00	Sin ejecutar	
TOTAL	18.709,15	10.062,90			11.360,00		
SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS:							
SI1 - Cementerio	5.908,00		X		162,00	En uso	-En uso: 3.058,57 m ² en SGEQ-9 y 2.849,43 m ² en SGEQ.12. -Reserva sin ejecutar de 5.121,89 m2 en borde oriental (SGEQ-9).
SI2 - Tanatorio	756,00		X		446,00	En uso	
SI3 - Mercado de Abastos	238,00		X		238,00	En uso	
SI4 - Correos	176,00		X		259,00	En uso	
TOTAL	7.078,00	0,00			1.105,00		
Total Equip. Obtenidos	66.166,93	22.091,61			23.637,00		
Total Equip. No obtenidos en SU No Consolidado	4.151,04	3.060,41			0,00	No obtenidos	
Total Equip. No obtenidos en Suelo Urbanizable Ordenado	0,00	0,00			0,00	No obtenidos	

EQUIPAMIENTOS, SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS. Tabla 2.9.1.	SUPERFICIE (m2)		DOMINIO		FUNCIONALIDAD		OBSERVACIONES
	GENERAL	LOCAL	PUB	PRIV	SUP. EDIF	ESTADO	
Total Equip. No obtenidos en Suelo Urbanizable Sectorizado y No Sectorizado.	49.347,90	14.288,20			0,00	No obtenidos	
TOTAL Equipamiento recogidos en Plan Vigente	119.665,87	39.440,22			23.637,00		

2.9.2. TABLA DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES Tabla 5.	SUPERFICIE (m2)		DOMINIO		FUNCIONALIDAD		OBSERVACIONES
	GENERAL	LOCAL	PUB	PRIV	ESTADO	TIPOLOGÍA	
ESPACIOS LIBRES ORDENADOS: EJECUTADOS Y NO EJECUTADOS (Obtenidos)							
EL1 - Parque El Berral	4.527,32		X		Ejecutado	P. Urbano	
EL2 - Jardines entorno Centro Cívico El Pilar y Paseo de la Libertad.	2.626,80		X		Ejecutado	Jardines-Paseo	
EL3 - Parque de la Caseta Municipal	1.456,19		X		Ejecutado	P. Urbano	
EL4 - Plaza Parroquia de San Sebastián	976,45		X		Ejecutado	Plaza	
EL5 - Plaza Hogar del Pensionista	508,88		X		Ejecutado	Plaza	
EL6 - Parque El Toledillo	1.155,30		X		Ejecutado	P. Urbano	
EL7 - Jardines salida Carretera La Roda	2.059,39		X		Ejecutado	Jardines	
EL8 - Parque Paso peatonal del ferrocarril	826,33		X		Ejecutado	P. Urbano	El espacio ejecutado es mayor al ordenado.
EL9 - Pz de la República y resto de espacios del PP R-2	11.184,20		X		Ejecutado	Plaza	
EL10 - Esp. libres Arroyo de Madre Vieja – P Río Seco	5.412,68		X		Ejecutado	P. Urbano	
EL11 - Parque de las Trece Rosas		1.925,87	X		Ejecutado	P. Urbano	
EL12 - Jardín C/ Gardenia		242,60	X		Ejecutado	Jardines	
EL13 - Parque del Polígono		923,48	X		Ejecutado	P. Urbano	
EL14 - Plaza del Descubrimiento		927,96	X		Ejecutado	Plaza	
EL15 - Jardines C/ Río Guadalquivir		386,81	X		Ejecutado	Jardines	
EL16 - Parque de los Poetas (SUNC-5)		4.222,63	X		Ejecutado	P. Urbano	
EL17 - Solar Esp. Libre en Camino de las Romeras.		94,00	X		Sin urbanizar	Jardines	
EL18 - Jardín en C/ Marifé de Triana.		60,00	X		Sin urbanizar	Jardines	
EL19 - Parque Canino en Av. de los Emprendedores	1.717,48		X		Ejecutado	P. Urbano	Con deficiencias. Urbanización parcial.

ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES Tabla 5.	SUPERFICIE (m2)		DOMINIO		FUNCIONALIDAD		OBSERVACIONES
	GENERAL	LOCAL	PUB	PRIV	ESTADO	TIPOLOGÍA	
EL20 - Esp. Libre ocupado por Báscula en Av. de los Emprendedores.	2.405,79		X		Sin urbanizar	P. Urbano	Ocupado por báscula de camiones.
EL21 - Esp. Libre SL Parque en SUO-1 frente a Cementerio.		1.120,15	X		Ejecutado	P. Urbano	Con deficiencias. Urbanización parcial.
EL22 - Esp. Libre SG Parque en SUO-1 frente a Cementerio.	997,70		X		Ejecutado	P. Urbano	Con deficiencias. Urbanización parcial.
EL23 - Esp Libre SL en SUO-2.		5.295,00	X		Sin urbanizar	P. Urbano	
EL24 - Esp. Libre en viario C/ Miguel de Cervantes	243,80				Sin urbanizar	Viario	Urbanizado como viario frente a Parque
Total Espacios Libres. Obtenidos.	36.098,31	15.198,50					
Total Esp. Libres No obtenidos en SU no consolidado	11.024,00	2.862,66	X		No obtenidos		
Total Esp. Libres No obtenidos en Suelo Urbanizable Ordenado	0,00	0,00	X		No obtenidos		
Total Esp. Libres No Ejecutados en Suelo Urbanizable Sectorizado y No Sectorizado	211.128,00	0,00	X		No obtenidos		
TOTAL Esp. Libres recogidos en Plan Vigente	258.250,31	18.061,16	En Suelo No Urbanizable se ordena el Parque Periurbano del Ventorrillo que integra el Punto Limpio y huertos sociales, con una superficie aproximada de 27.722 m2.				

2.9.3. CRITERIOS GENERALES PARA EL ENFOQUE DEL DIAGNÓSTICO DOTACIONAL.

Un PBOM realizado desde criterios y objetivos de interés público debe de analizar detalladamente la situación de partida para poder justificar las mejoras que ofrece el nuevo modelo de desarrollo, o los reajustes entre dotaciones que se estiman necesarios.

Como cuestión previa, no debemos olvidar que el instrumento en el que estamos es el PBOM, es decir la doble escala de "ordenación general", y "ordenación detallada", por lo que el análisis de las tablas anteriores se ha referido tanto a los "sistemas generales" como a los "sistemas locales".

Las referencias para el cálculo de los estándares actuales del núcleo urbano, estimamos que debe de basarse en varios

aspectos:

- El dato de población más reciente a la fecha de redacción del PBOM, que es 5.154 habitantes en 2023 y 2.358 viviendas. Este dato debe de ponerse en relación con las cifras de equipamientos efectivos actuales, es decir equipos "construidos" en pleno servicio y espacios libres "urbanizados". Estos estándares nos darán un índice del nivel de bienestar o calidad de vida de la población residente actual y, en definitiva, el "estándar existente" que se deberá, al menos, mantener en el municipio por el nuevo PBOM, en los términos requeridos por el artículo 82.3 del R-LISTA y sin perjuicio de, en lo que respecta al sistema general de espacios libres, alcanzar como mínimo los 5 m2/hab que según dicho artículo corresponde a un municipio de menos de 10.000 hab, que es el caso de

Pedrerá.

- b) La capacidad operativa actual (viviendas existentes + capacidad en solares y suelo en desarrollo transitorio) que es de 656 viviendas, según deducimos en el apartado 2.7.3 de esta Memoria, lo que supondría una población potencial adicional de $656 \times 2,19 \text{ hab/viv} = 1.437 \text{ hab}$, que sumados a los existentes nos daría un techo teórico máximo del modelo actual en su estado de desarrollo de $5.154 + 1.437 = 6.591 \text{ hab}$.

Estas cifras potenciales de 3.014 viv y 6.591 hab, se considera el cierre del modelo que representa el planeamiento general vigente (PGOU-2015), hasta su sustitución por el nuevo PBOM. Los estándares tanto para la situación actual como para la potencial nos darán una idea de posibles disfuncionalidades de la actual estructura urbana para su capacidad. Si bien el *estándar potencial* se mueve en un plano más teórico que el anterior, al referirse a una población o capacidad máxima teórica operativa actual, que es muy poco probable que en la práctica llegue al 100%; en cambio tiene también un valor práctico como diagnóstico del modelo actual, de las carencias a las que tendería su estructura urbanística, y de los objetivos y criterios correctores de esta tendencia a establecer en el nuevo PBOM.

- c) El tercer aspecto fundamental del diagnóstico del nivel de dotación del equipamiento actual (en las dos modalidades antes expuestas, actual y potencial), es la comparación con el **"estándar que cabe considerar adecuado"** para dar respuesta al concepto extremadamente lógico y flexible del artículo 61.2 de la LISTA y 82.1 del R-LISTA para *"dotar a la ciudad de espacios libres y zonas verdes y equipamientos comunitarios en proporción suficiente a la demanda de la ciudadanía y a las características del municipio"*.

En la valoración del concepto indeterminado *"adecuado y suficiente"* para el núcleo existente, consideramos los estándares deducidos desde la disciplina del Urbanismo, de acuerdo con diversas referencias bibliográficas, experiencias de otros planes municipales de similar escala, y recomendaciones de la Administración (*), salvo cuando estén establecidos con carácter normativo, prácticamente, en lo que a la ciudad existente se refiere, limitados exclusivamente de acuerdo con una larga tradición de la Legislación urbanística, al estándar de sistemas generales de espacios libres y zonas verdes y, respecto al resto de dotaciones, por la legislación de régimen local en cuanto a regulación de servicios que deben de prestar obligadamente los municipios, y ajustándose a la legislación sectorial correspondiente (dotaciones escolares, sanitarias, deportivas, etc). En síntesis los parámetros de referencia básicos de evaluación deben ser:

- Que normativamente esté ya establecido un determinado umbral mínimo.
- Que en términos de bienestar y calidad de vida de la población se considere adecuado en nuestro entorno social y cultural.

- (*) -Estudio Comparado de estándares de equipamiento. MOPU 1982.
 -Revista Estudios Territoriales, números 1 a 12.
 -Metodología de los equipamientos urbanos. Jaime Manzano Gómez 1996.
 -La ciudad de los ciudadanos. A. Hernández Aja. Ministerio de Fomento. 1997.
 -Guía de diseño de centros de atención primaria. SAS-2008.
 -Tipología de Centros de Salud. SAS 2012.
 -Plan director de instalaciones y equipamientos deportivos de Andalucía. Consejería de Educación y Deporte. Acuerdo del C. Gob. de 25-9-18.
 -Proyecto de Estrategia Nacional de Personas Mayores 2018-2021. Secretaría de Estado de Servicios Sociales e igualdad.
 -Plan Estratégico Integral para personas mayores en Andalucía 2020-2023. Consejería de Igualdad, Políticas Sociales y Conciliación.

-Que tenga en cuenta aspiraciones deducidas de la participación ciudadana y de las Delegaciones Municipales competentes en cada área de servicio.

2.9.4. DIAGNÓSTICO PORMENORIZADO DE CADA DOTACIÓN.

Del análisis del inventario de apartados 2.9.1 y 2.9.2 anteriores, se deduce que, salvo que se establezca algún objetivo de política municipal al respecto, no es necesario incluir casi ningún concepto dotacional nuevo actualmente inexistente y que debiera existir por el umbral poblacional del municipio (incluso para su capacidad residencial potencial teórica). Igualmente debe de tenerse en consideración la actual estructura por edades y su previsible evolución.

Hay que destacar que el diagnóstico que se realiza es un método de trabajo teórico, dada la dispersión de muchos de los estándares entre las fuentes utilizadas y la falta de regulación normativa (para la ciudad existente) de la mayor parte de los mismos; cuestión por otra parte positiva dada la dificultad práctica de su generalización y la conveniencia de que los estándares se ajusten a las necesidades específicas de las características y estructura de cada población local de cada ámbito a planificar, a los objetivos de las políticas municipales y a las aspiraciones manifestadas por sugerencias de los ciudadanos en las fases de participación pública; por lo que este método de diagnóstico lo único que pretende es informar sobre unos parámetros o estándares de referencia que sirvan para un mejor conocimiento y valoración teórica del posible nivel de bienestar de la población, para mejor delimitar los objetivos del PBOM y mejor orientar a los representantes municipales y ciudadanía para la toma de decisión sobre el modelo a conseguir en una cuestión básica como el nivel equipamiento y servicios a

prestar a la población local, y que estos objetivos se enmarquen dentro de posibilidades de viabilidad en términos económicos y de técnica urbanística para su gestión.

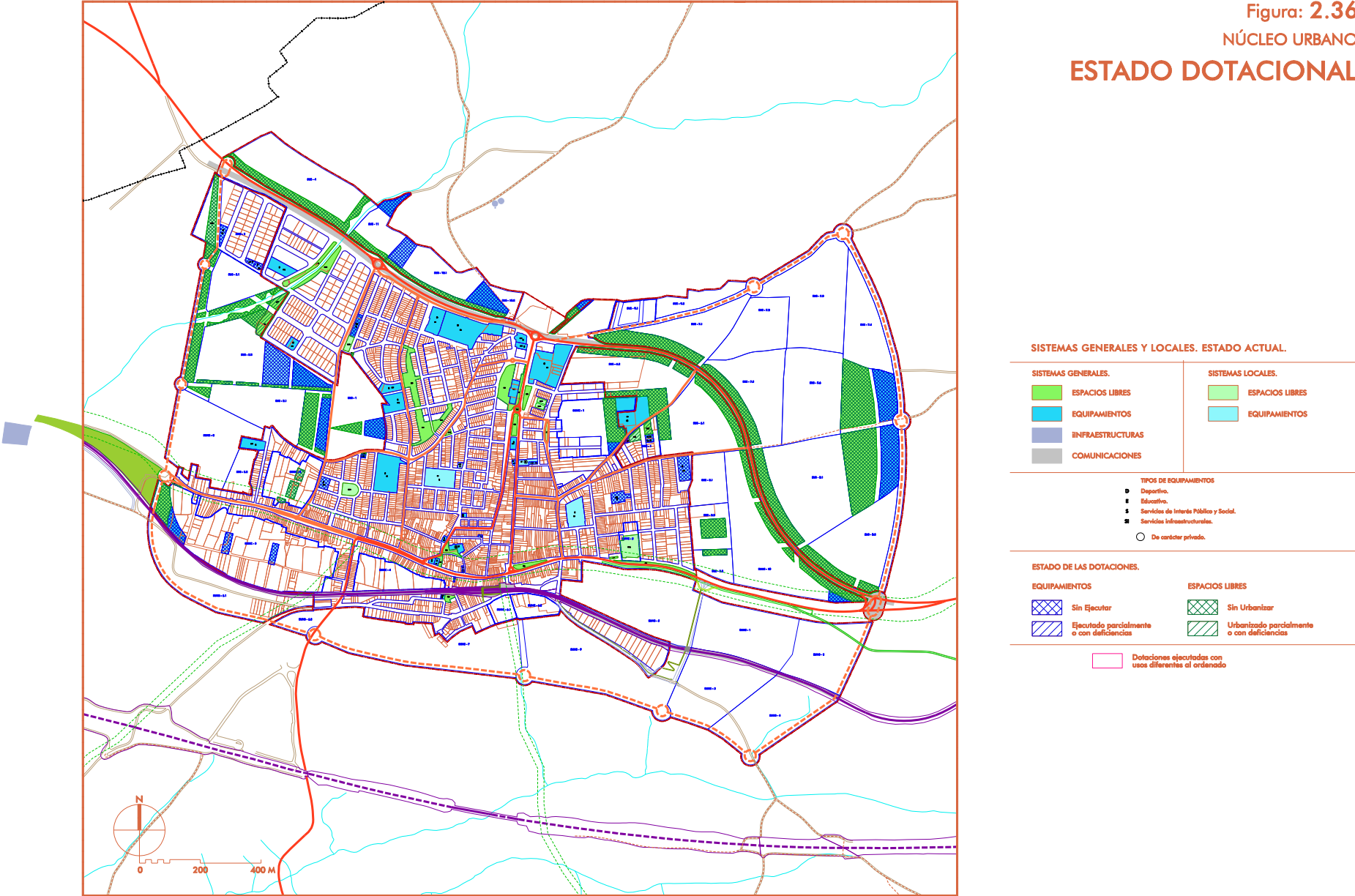
El estado dotacional general actual se ha reflejado en el Plano de información i.24 y en la síntesis de la Figura de la página siguiente.

Asimismo, para evaluar adecuadamente las necesidades para la estructura poblacional actual y previsible a medio plazo, es conveniente tener en cuenta la tabla siguiente, deducida en el apartado 2.6.3 de esta Memoria.

Tabla 2.9.4. Traslación de las proyecciones de población a los diferentes grupos de edad. Fuente: Elaboración propia a partir de del Padrón.

TRASLACIÓN DE PROYECCIONES A LOS DIFERENTES GRUPOS DE EDAD				
TRAMOS DE EDAD	2022	2025	2029	2033
De 0 hasta 3 años (Guardería)	141	137	134	131
De 3 hasta 6 años (Educación)	148	141	135	131
De 6 hasta 12 años (Ed. Primaria)	338	310	283	269
De 12 hasta 16 años (ESO)	238	228	207	190
De 16 hasta 18 años (Bach. o FP)	114	117	113	102
De 18 hasta 25 años	448	420	402	379
De 25 hasta 65 años	2.854	2.850	2.766	2.661
Más de 65 años	829	889	1.028	1.183
TOTAL	5.110	5.092	5.068	5.046

Figura: 2.36
NÚCLEO URBANO
ESTADO DOTACIONAL



a) Equipamientos y servicios:

El conjunto de SIPS públicos operativos (SG + SL) actualmente suponen una superficie de suelo de ofrece una superficie total actual de 17.039,24 m². Adicionalmente hay disponibilidad de suelo gestionado de 8.859,90 m².

El estándar actual operativo por lo tanto es de 3,46 m²/hab y el estándar potencial sería de 3,93 m²/hab. En ambos casos nos encontraríamos por encima del estándar mínimo recomendado para esta escala poblacional (3 m²/hab). Sin embargo es conveniente analizar en detalle los siguientes conceptos:

-Los servicios administrativos municipales + policía local, con una dotación de 593 m² (0,12 m²/hab), está por debajo de estándar recomendado de 0,20 m²/hab.

-Los servicios para mayores están muy por debajo de los estándares recomendados: Si bien en hogar del pensionista se ajusta al estándar mínimo recomendado de 0,05 m²/hab; se carece de residencia de mayores, cuando el Plan Gerontológico Nacional recomienda un mínimo de 3,5 plazas por cada 100 mayores de 65 años, especialmente teniendo en cuenta la previsión de que en un horizonte de 10 años la población de mayores actual pase de 829 hab a 1.183 hab (+ 42,70%). Sería conveniente una mini-residencia de unas 41-50 plazas y unos 1.500 a 2.000 m². Profundizar en cómo se está prestando actualmente este servicio o si es suficiente con dotación excedentaria de municipios cercanos.

-El consultorio médico (compartido con oficina de igualdad), si se destinara la mitad sería un estándar ajustado al recomendado. No obstante debería valorarse su mejora, dado el fuerte incremento previsible de

población de mayores.

-Cultural: La dotación existente (0,67 m²/hab), supera claramente el mínimo recomendado (0,35 m²/hab).

En cuanto a servicios urbanos proceden las siguientes observaciones:

-Mercado: La dotación actual (0,46 m²/hab), se encuentra muy alejado del mínimo recomendado (0,20 m²/hab).

-Cementerio: La dotación actual (5.908 m²) supone un estándar de 1,16 m²/hab, dentro de la horquilla habitual recomendada de 1 a 1,5 m²/hab. Además se dispone de servicio de tanatorio.

b) Dotación de centros educativos:

El conjunto de centros docentes plenamente operativos alcanza una superficie 20.331,86.

No obstante lo que es representativo de la adecuación de la dotación es si el número de unidades se ajusta a la estructura de tramos por edades. Se dispone de 42 unidades escolares que para el total de población en edad escolar (979 alumnos), nos daría un estándar medio de 23,31 alumnos/ud, con lo que la dotación actual es correcta.

Dado que es previsible la disminución en un 15,93% de la población escolar al horizonte de 10 años, en principio no sería necesaria para la dinámica poblacional previsible de nuevos centros educativos, por lo que además a los posibles nuevos desarrollos en suelo rústico se recomendaría evaluar expresamente la necesidad efectiva de

generación de necesidad de nuevo centro escolar, y, en su caso, la conveniencia de a la reserva dotacional asignarle la posibilidad de un uso dotacional más genérico que el específico docente.

c) Dotación deportiva:

El conjunto de centros deportivos operativos alcanza una superficie 30.707,63 m², existiendo adicionalmente pequeñas reservas adicionales que alcanzan 1.369 m². La reserva actual operativa supone un estándar de 6,02 m²/hab, que prácticamente duplica el estándar mínimo recomendado de 3,5 a 4 m²/hab; por lo que se recomienda que a las reservas no operativas, se les asigne una calificación dotacional más flexible que pudiera admitir otros usos de mayor interés público municipal.

d) Sistema de espacios libres:

El conjunto de reservas actuales alcanza un total operativo de de 31.731,24 m², más otras reservas de 4.367,07 m² no urbanizados o en estado deficiente. En cuanto a sistemas locales se dispone operativo de 9.749,5 m² y 5.449 m² adicionales de suelo gestionado pero no urbanizado.

Por lo tanto el estándar operativo de sistemas generales se encuentra en 6,21 m²/hab, superior al mínimo de 5 m²/hab establecido por el artículo 82.3 del R-LISTA. En cambio en cuanto a sistemas locales y de proximidad, nos encontramos con un estándar de 1,91 m²/hab, muy alejado del recomendable de 5 m²/hab.

No obstante el suelo gestionado disponible para sistemas

generales y locales que alcanza 9.816,07 m² y que permitiría mejorar substancialmente la dotación deficitaria de sistemas locales. Aparte de ello, el Parque periurbano del Ventorrillo, por su colindancia al núcleo urbano, también puede ejercer funciones claramente “urbanas”, por lo que cabe concluir que el sistema verde se encuentra en unos estándares razonables y con claras posibilidades de mejora en el suelo ya gestionado.

Como conclusión el núcleo urbano presenta un amplio margen de mejora funcional en cuanto a dotación potencial de espacios libres y zonas verdes, en especial de éste último concepto. Es conveniente tener en cuenta la incidencia de la disponibilidad “cercana” de zonas verdes para la salud. La OMS fija que debe haber espacios verdes de al menos 0,5 has accesibles a una distancia lineal máxima de 300 metros desde cada domicilio. El Instituto de Salud Global de Barcelona (ISGlobal) ha utilizado el denominado índice de Vegetación de Diferencia Normalizada (NDVI por sus siglas en inglés) en su Estudio de Salud Urbana de mil ciudades europeas para medir dicho índice de vegetación NDVI, llegando a conclusiones muy relevantes incluso en cuanto a diferencia entre mortalidad de unas ciudades y otras relacionadas con la calidad y accesibilidad del espacio libres disponible en las ciudades. Asimismo, el simple sentido común en cuanto a la calidad del espacio urbano, en las olas de calor cada vez más frecuentes, debería de profundizar en la calidad de la dotación de arbolado, no solo de los espacios libres (evitando las plazas “duras”), sino en el viario urbano de anchura suficiente, y tratar de generar recorridos viarios o peatonales a la “sombra” capaces de interconectar los recorridos peatonales más habituales entre residencia, trabajo, dotaciones y comercio básico.

2.9.5. ESTÁNDARES DE REFERENCIA EXISTENTES.

La LISTA y su R-LISTA, tal y como hemos apuntado anteriormente, establece expresamente para la ciudad existente un régimen bastante más flexible que el anterior de la LOUA, tanto en el artículo 82 del R-LISTA, como en su Anexo de definiciones, regulación para la que adquiere especial relevancia el concepto del “*nivel dotacional existente*” teniendo en cuenta el sistema de dotaciones “*realmente ejecutado y en uso*”. Por ello en las tablas del apartado 2.9.1 y 2.9.2 al final de cada concepto, hemos procurado diferenciar del total de previsiones, aquellas superficies realmente operativas. Para las características del municipio de Pedrera, y a efectos de no generar distorsiones y estándares irreales de sistemas locales, hemos preferido considerar todo el suelo urbano una única área homogénea, a la que se adscribe la población existente de **5.104 hab.** La evaluación de estos estándares se pone en lógica relación con la tabla de capacidad del núcleo urbano del apartado 2.7.3 de esta Memoria.

ESTÁNDAR DOTACIONAL EXISTENTE DE SISTEMAS LOCALES EN NÚCLEO URBANO					
Dotaciones locales	Dot. Existente m2	Sup edificada m2t	Viv existentes nº	Estándar m2/100 m2t	Estándar m2/hab
Equip	11.072,71	604.357,50	2.358	1,83	2,17
Esp lib y zv	9.749,50			1,61	1,91
Total	11.081,82	604.357,50	2.358	2,93	4,04

En cuanto a sistemas generales, indicar el matiz que, como en este caso el estándar de SG de espacios libres y zonas verdes es superior al estándar mínimo de 5 m2/hab y, a su vez, se da la paradoja de que el estándar de SL de dicho concepto es muy bajo (1,91 m2/hab), existiría la posibilidad de que el nuevo PBOM transfiera a sistemas locales espacios de hasta 1,55 m2/hab.

ESTÁNDAR DOTACIONAL EXISTENTE DE SISTEMAS GENERALES					
Dotaciones generales	Dot. Existente m2	Sup edificada m2t	Viv existentes nº	Estándar m2/100 m2t	Estándar m2/hab
Equip	65.856,93	604.357,50	2.358	10,90	12,90
Esp lib y zv	33.448,72			5,53	6,55
Total	99.305,65	604.357,50	2.358	16,43	19,45

ESTÁNDAR MÍNIMO DE REFERENCIA DE SL + SG	19,36	23,49
--	-------	-------

Como conclusión, el estándar de referencia conjunto para sistemas locales más sistemas generales del núcleo urbano es de 23,49 m2/hab.

No obstante, puesto que especialmente el estándar se SG es relativamente alto y, puesto que ni el artículo 82 del R-LISTA ni su Anexo de definiciones aclara la población de referencia para la evaluación del estándar existente, estimamos que lo más racional es que, puesto que el suelo urbanizado en este caso tiene una capacidad potencial bastante relevante de 656 viviendas (1.574 hab potenciales) y 150.228 m2t; en coherencia con los razonamientos de los apartados 2.9.3 y 2.9.4, lo más razonable es que dicha población potencial de la capacidad residencial de huecos y solares existentes y que tiene la posibilidad legal de solicitar licencia de edificación sobre dichos suelos, sea considerada en la evaluación del estándar de referencia existente, con lo cual el estándar conjunto de referencia en vez de 23,49 m2/hab, sería de **16,53 m2/hab**, desglosado en 1,66 m2/hab de SL y 14,87 de SG y esas son las cifras *mínimas* de referencia que se recomiendan para nuevas ATUs. A su vez, serían **14,63 m2/100 m2t**, de los cuales 1,47 m2/100 m2t serían de SL y 13,16 m2/100 m2t de SG. El estándar de referencia se SG de espacios libres sería de **5,01 m2/hab** y 4,43 m2/100 m2t.

2.10. ANÁLISIS DE ELEMENTOS QUE DEBAN CONTAR CON ALGÚN TIPO DE PROTECCIÓN PATRIMONIAL.

Dentro de la Fase I de elaboración del presente PBOM (Fase I: Programa de trabajo y Plan de Participación Ciudadana), se proponía, en el marco del artículo 76.1 de la LISTA, la realización de una serie de consultas previas a distintas administraciones y organismo con afecciones especialmente relevantes para la elaboración del nuevo Plan, para que las mismas pudieran expresar sus criterios de legalidad y proporcionar información de interés, para su integración en el PBOM. De forma lógica, una de estas administraciones a las que se le remitió la consulta fue la Delegación Territorial de la Consejería competente en Cultura.

En respuesta a dicha consulta y con fecha de 28/05/2024, se emite informe por parte de la Delegación Territorial de Sevilla de la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte, en el que se proporcionan diferentes enlaces web de acceso a las distintas bases de datos y repositorios de los que dispone la Consejería, en relación a bienes patrimoniales inventariados y catalogados. Los enlaces proporcionados en dicho informe son los siguientes:

-Enlace al Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía: <https://juntadeandalucia.es/organismos/turismoculturaydeporte/areas/cultura/bienes-culturales/catalogopha.html>.

-Enlace a archivos de consignas de las fuentes documentales disponibles en la Delegación Territorial (cartas arqueológicas, prospecciones sistemáticas, etc.) en formato shp y ods; y al Sistema de Información para la Gestión de los Bienes Culturales de Andalucía (MOSAICO): <https://consigna.juntadeandalucia.es/de0b644447e34ef96a7d7534717de873>.

-Enlace a los bienes recogidos en la Guía Digital del Patrimonio Cultural de Andalucía: <https://juntadeandalucia.es/organismos/iaph/areas/documentacio>

n-patrimonio/guia-digital.html.

-Enlace al repositorio de la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte, denominado TABULA, incluyendo el Anuario Arqueológico de Andalucía, en el enlace: <https://www1.ccul.junta-andalucia.es/cultura/tabula/>

2.10.1. ELEMENTOS PROTEGIDOS POR EL PLANEAMIENTO VIGENTE O INSCRITOS EN EL CATÁLOGO GENERAL DE PATRIMONIO HISTÓRICO DE ANDALUCÍA.

Consultada la información facilitada en el informe de la Delegación, no se ha identificado ningún elemento patrimonial declarado Bien de Interés Cultural (BIC) o integrado en el Catálogo General de Patrimonio Histórico de Andalucía (CGPHA). Además, toda la relación de bienes identificados en estas fuentes, se encuentran actualmente recogidos por el Catálogo de Patrimonio del PGOU vigente. De esta forma, nos remitiremos a dicho instrumento como punto de partida para analizar la situación actual del patrimonio existente en el municipio.

Respecto al Catálogo de Patrimonio integrado dentro del PGOU, se trata de un amplio trabajo de inventariado y protección, que recoge una serie de elementos patrimoniales adscritos a diversas categorías tanto en núcleo urbano como en el medio rural. Mediante fichas individualizadas, se describen sus características, se identifica su situación urbanística, y se establece sobre los mismos una normativa de protección que se articula por medio de categorías y niveles de protección (estos niveles determinan el grado de intervención y tipo de actuaciones permitidas sobre cada elemento).

En la siguiente tabla se identifican esquemáticamente los elementos catalogados.

RELACIÓN DE BIENES PROTEGIDOS POR EL PLANEAMIENTO. Tabla 2.10.1.		
Denominación	Tipo de patrimonio	Protección / Catalogación
Edificios protegidos:		
Fichas nº 1 a 3	Parroquia y ermitas	Grado A. Protección
Fichas nº 4 a 15	Viviendas. (Núcleo)	Grado B. Protección
Fichas nº 16 a 23	Cortijos. (Territorio)	Grado B. Protección
Espacios protegidos		
Fichas nº 24 y 25	Espacios urbanos	Nivel 1 (Conservación estructural)
Yacimientos arqueológicos		
Fichas nº 1 a 40	Yacimientos	Protección arqueológica.

De nuestro análisis de campo sobre los elementos catalogados y de la propia evaluación del documento del Catálogo, conviene realizar una serie de apreciaciones, que desarrollaremos en los siguientes apartados sobre propuestas.

2.10.2. PROPUESTA DE PATRIMONIO SUSCEPTIBLE DE PROTECCIÓN EN NÚCLEO URBANO.

Las apreciaciones y propuestas sobre el patrimonio en el núcleo urbano, se relacionan en los siguientes puntos:

A) **Desaparición de inmuebles catalogados:** Se ha detectado la desaparición de algún inmueble catalogado asociado a la categoría de edificios con “protección estructural”.

Se ha identificado que el inmueble recogido en la ficha con nº de orden 13 y emplazada en la C/ Primero de Mayo 41, esquina con C/ Pasedilla, ha sido demolida, pasando su parcela a formar parte del espacio público de la C/ Pasedilla.

Por tanto, el actual Catálogo requerirá de una actualización en relación a este hecho.

B) **Incorporación de nuevos inmuebles al catálogo:** de la misma manera, también es posible que en su día se obviara algún elemento que pudiera tener valor patrimonial dentro de la categoría de Edificios protegidos, pudiéndose corregir con dicha revisión. La idea es no sólo ampliar la protección a edificios de arquitectura tradicional, sino también a otros tipos de edificaciones como la Estación de ferrocarril, claro representante de la arquitectura industrial del s.XX. A continuación se detalla un listado de inmuebles en los que se propone estudiar la conveniencia de su inclusión como elementos catalogados:

- Estación de ferrocarril en C/ Manuel Aranda 3.
- Ayuntamiento en Pz. del Pueblo 1.
- Casa Hermandad en C/ 4 de Diciembre.
- Vivienda en C/ Primero de Mayo 2.
- Vivienda en C/ Primero de Mayo 8.
- Vivienda en C/ Primero de Mayo 22.
- Vivienda en C/ Primero de Mayo 87.
- Vivienda en C/ Primero de Mayo 89.
- Vivienda en C/ Primero de Mayo 104.
- Vivienda en C/ Primero de Mayo 124.
- Vivienda en C/ Primero de Mayo 126.
- Vivienda en C/ Primero de Mayo 154.
- Vivienda en Pz. Guzmán y Andrés 1.
- Vivienda en Pz. del Pueblo 2.

Ejemplos de propuestas de inmuebles a incluir en el catálogo.



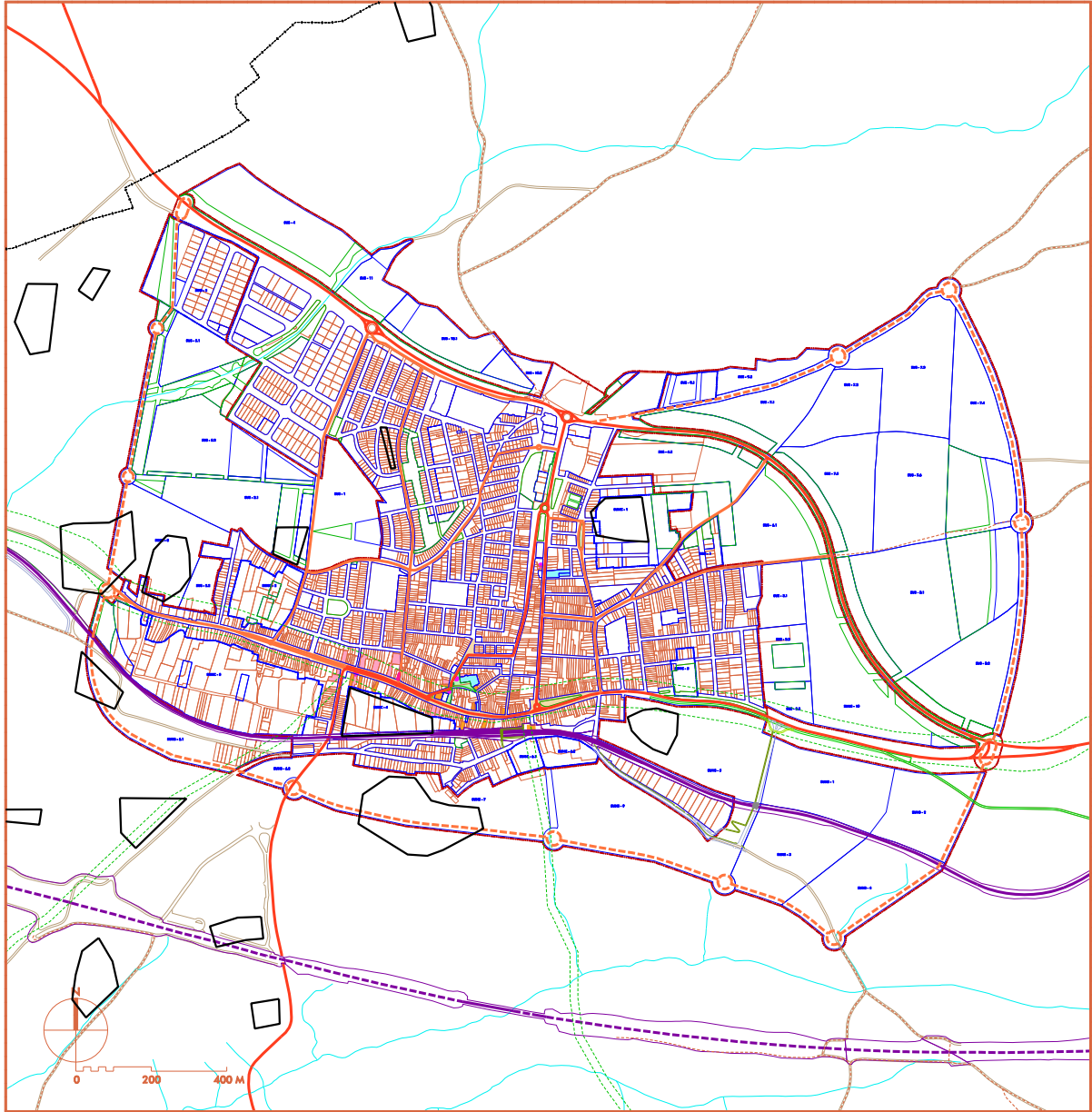


Figura: 2.37
NÚCLEO URBANO
PATRIMONIO HISTÓRICO

ESTADO ACTUAL DEL PATRIMONIO EN NÚCLEO URBANO

BIENES CATALOGADOS. TIPOS.

1. PATRIMONIO DE EDIFICIOS PROTEGIDOS.

- PROTECCIÓN INTEGRAL.
- PROTECCIÓN ESTRUCTURAL.

2. PATRIMONIO DE ESPACIOS PROTEGIDOS..

- PROTECCIÓN ESTRUCTURAL.
- PROTECCIÓN AMBIENTAL.

3. PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

- YACIMIENTOS CATALOGADOS

ESTADO ACTUAL DE LOS BIENES CATALOGADOS Y PROPUESTAS.

1. PROPUESTAS DE EXCLUSIÓN DEL CATÁLOGO: MOTIVOS.

- DEMOLICIÓN DEL INMUEBLE.

2. PROPUESTAS DE INCLUSIÓN EN LA REVISIÓN DEL CATÁLOGO.

- EDIFICIOS PROTEGIDOS. Protección Estructural.
- ESPACIOS PROTEGIDOS. Protección Estructural.
- ESPACIOS PROTEGIDOS. Protección Ambiental.
- ELEMENTOS ESPECIALES. Protección Integral.

Incluso debemos valorar la posibilidad de ampliar el espectro de inmuebles catalogables, incluyendo un nuevo Grado de protección (Grado C. Protección ambiental), más orientado hacia el mantenimiento de fachadas con valores exclusivamente estéticos, independientemente de su valor patrimonial.

C) **Espacios urbanos:** por otro lado, consideramos que la catalogación que se hace de los “espacios urbanos protegidos” es susceptible de mejor. Entendemos que la catalogación de los dos espacios (Pz Guzmán y Andrés – Pz del Pueblo) es poco clara, ya que carece de una delimitación física detallada. Es necesario delimitar sobre plano los espacios catalogados y no hablar en sus fichas de “entorno de “espacios públicos adyacentes”. De nuestro análisis, entendemos que al menos deben considerarse como espacios urbanos protegidos, además de las dos plazas catalogadas, los siguientes espacios: C/ Primero de Mayo (desde el parque del Toledillo hasta su intersección con C/ Maraver), C/ Miguel de Cervantes, C/ Pedro Palomas, Pz de Lepanto, C/ Virgen del Carmen, C/ Virgen del Pilar, C/ Cuatro de Diciembre y C/ García Lorca. Todas estas vías mantienen una relación visual muy estrecha con la parroquia de San Sebastián y el entorno histórico, siendo muy conveniente la preservación y el cuidado de la escena urbana que conforman.

D) **Elementos especiales:** finalmente, sería interesante incluir una nueva categoría de elementos protegidos, hablamos de “Elementos Especiales” del espacio urbano; como puedan ser azulejos, hornacinas, cruces o esculturas, en los que no sólo se valora su valor artístico, sino también sus connotaciones etnográficas y ambientales del espacio en el que se insertan; más allá que puedan ser elementos de valor histórico o no.

Ejemplos de esta categoría los identificamos en diferentes elementos existentes en el viario público o en fachadas de edificios. En base a nuestro trabajo de campo se proponen los

siguientes elementos:

- Cruz frente a la parroquia de San Sebastián.
- Mural en fachada lateral en C/ Santo Cristo, 101.
- Escudo de armas en Vivienda C/ Primero de Mayo, 4.
- Escultura “Igualdad en el Tiempo” en C/ Pedro Palomas.

Ejemplos de elementos especiales propuestos para incluir en el catálogo.



En todo caso, el supuesto valor patrimonial de cada una de las propuestas realizadas y su posible inclusión en el futuro Catálogo, quedará supeditado al criterio municipal, ya que estamos ante los denominados por la jurisprudencia “criterios relativos” de catalogación de exclusiva competencia municipal.

2.10.3. PROPUESTA DE PATRIMONIO SUSCEPTIBLE DE PROTECCIÓN EN EL ENTORNO RURAL.

A) **Patrimonio arqueológico:** del Catálogo vigente podemos observar que el patrimonio arqueológico tiene especial relevancia en todo el municipio (de ahí que aunque existan yacimientos en el entorno urbano, se haya decidido encuadrar su análisis en el apartado referente al territorio municipal). Esa importancia queda reflejada en las novedades arqueológicas acaecidas desde la aprobación del Catálogo vigente. Tras la aprobación en 2015, se han sucedido nuevos hallazgos en el yacimiento “Cerro del Ojo”. En concreto, entre 2019 y 2020

se descubrió un pozo en rampa que da acceso a dos cuevas artificiales de carácter funerario donde se encontraron restos óseos. Este hallazgo está relacionado con el de época calcolítica ya descubierto en 2012 que constituyó la base de la delimitación del citado yacimiento. Ante estas nuevas evidencias será necesario la revisión y actualización del Catálogo.

Antecámara de una de las dos cuevas artificiales del tercer milenio del yacimiento de Getsemaní-Cerro del Ojo.



B) **Patrimonio arquitectónico y etnográfico:** sería también necesario realizar una revisión del estado de los “edificios protegidos” en el medio rural (cortijos), por si se han realizado obras y cambios sobre ellos que hubieran modificado su valores originales por los que fueron catalogados. Así como proponer algún otro nuevo inmueble que en su momento no se tuvo en cuenta. De nuestra revisión de campo, identificamos el denominado como Cortijo de las Costas, el cual presenta un interesante conjunto edificado con zona de vivienda, patios interiores, dependencias para trabajadores y almacenes.

Fachada principal del Cortijo de las Costas y detalle del pilar situado junto a su fachada oriental.



- C) **Elementos especiales:** Junto al citado cortijo existe un pilar que bien podría catalogarse como “elemento especial” en el medio rural, junto a otros elementos similares que puedan existir, como la Fuente de la Higuera, que si bien se integra dentro de un yacimiento arqueológico debe tener también su nivel de protección en esta categoría.
- D) **Elementos de valor natural o paisajístico:** finalmente, en relación a elementos o espacios de valor natural o paisajístico, entendemos como necesario integrar en el Catálogo, una nueva categoría; los “espacios de interés paisajístico”. Esta categoría englobaría los espacios serranos de Sierra Becerrero (protegido parcialmente por el PEPMF), la Sierra de los Caballos, y los Arroyos del Búho y Salado de Pedrera. Las dos sierras citadas cuentan con protección paisajística en la ordenación del PGOU vigente.

El supuesto valor patrimonial de cada elemento propuesto y su posible inclusión en el futuro Catálogo quedará en todo caso supeditado al exclusivo criterio municipal.

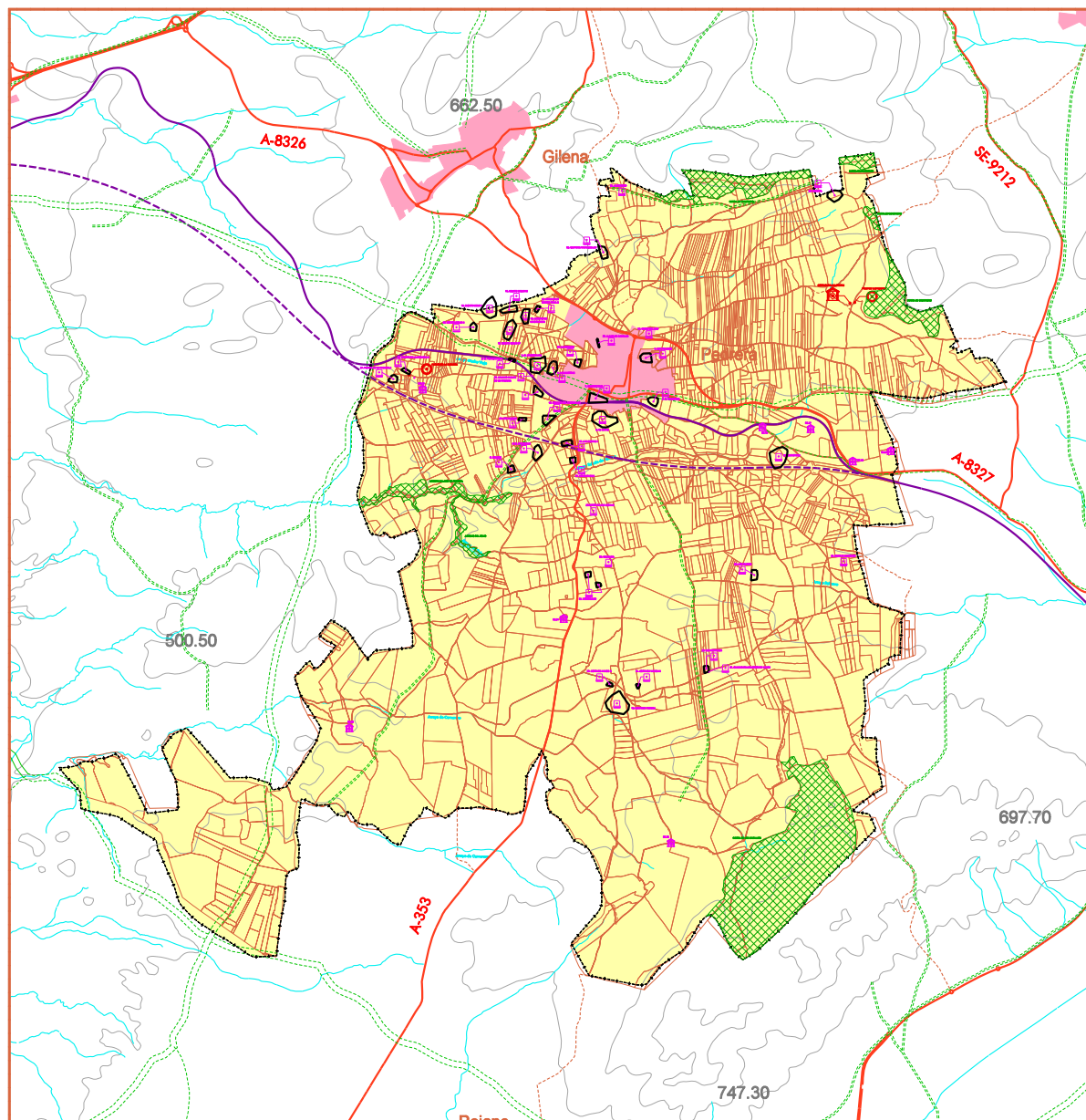


Figura: 2.38
TERRITORIO MUNICIPAL
PATRIMONIO HISTÓRICO RURAL

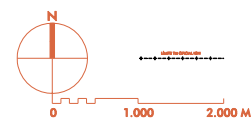
ESTADO ACTUAL DEL PATRIMONIO RURAL

BIENES YA CATALOGADOS. TIPOS

-  ARQUITECTÓNICO
-  ARQUEOLÓGICO
-  ETNOGRÁFICO
-  Delimitación del elemento.

PROPUESTAS DE INCORPORACIÓN AL CATÁLOGO

-  ARQUITECTÓNICO
-  ETNOGRÁFICO
-  ELEMENTOS ESPECIALES
-  ESPACIOS DE INTERÉS NATURAL O PAISAJÍSTICO



2.11. UNIDADES AMBIENTALES Y CAPACIDAD DE ACOGIDA.

Las unidades ambientales constituyen la parte central del tratamiento del medio físico. Son porciones del territorio definidas e identificadas según criterios de homogeneidad relativa o por la existencia de algún factor predominante, en función de las cuales se realiza el diagnóstico de ese sector. Son el resultado de una combinación entre la base geomorfológica, la cobertura vegetal y el uso del suelo.

Los criterios que se han utilizado para definir las distintas unidades identificadas en el municipio, se corresponden con cuatro categorías no excluyentes, más la zona urbana:

- *Criterios ecológicos* (se integran los distintos ecosistemas, atendiendo a los distintos usos naturales y valor ambiental).
- *Criterios científicos, culturales o patrimoniales* (elementos patrimoniales arquitectónicos, arqueológicos y etnográficos; junto a elementos singulares naturales).
- *Criterios de productividad primaria* (se engloban los usos del suelo dedicados a cultivos).
- *Criterios normativos* (toda la zonificación derivada del PEPMF; y de las diferentes legislaciones sectoriales: carreteras, vías pecuarias, agua, etc...)

De todas ellas se realizará la valoración de su Calidad Ambiental, y de su Capacidad de Acogida, como paso previo para fijar un modelo de crecimiento y territorial definitivo.

En lo que respecta a la capacidad de acogida del entorno del núcleo urbano, se han de seguir en su evaluación los siguientes parámetros:

-Clasificación y estado de desarrollo del planeamiento general vigente.

-Límites de crecimiento por razones de incidencia paisajística.

-Evaluación de la afección a posibles elementos de interés patrimonial y grados de protección de yacimientos arqueológicos existentes.

-Análisis de pendientes y clasificación de idoneidad de los terrenos, en función de las mismas.

-Determinación de la incidencia socio-económica en relación a la pérdida de terrenos agrícolas a favor de nuevos suelos urbanizados.

En base a dicho conjunto de criterios, y tras el resultado del proceso de participación de la fase de Avance, se deberán concretar los criterios para la elaboración del documento para aprobación inicial del PBOM, en el que, de entre los terrenos con capacidad de acogida idónea, se definirá el modelo urbano de crecimiento definitivo para que el municipio.

Tabla 2.11: Tipología de Unidades Ambientales.

I. Unidades definidas por criterios ecológicos	<i>Ecosistemas forestales climatófilos o cuasiclimáticos</i> • Áreas forestales de alto valor ecológico (monte noble, bosques de quercus, acebuches y formaciones riparias). <i>Ecosistemas forestales de sustitución o de origen antrópico</i> • Áreas forestales de medio y bajo valor ecológico (monte mediterráneo de sustitución, pastizales y especies arbóreas introducidas).
II. Unidades definidas por criterios científicos, culturales o patrimoniales	<i>Patrimonio cultural.</i> • Patrimonio arquitectónico y etnográfico. • Patrimonio arqueológico.

III. Unidades definidas por criterios de productividad primaria	Cultivos: mayoritariamente Leñosos (olivar) y Cultivos Herbáceos (cereales y cultivos industriales).
IV. Unidades definidas por criterios normativos	<i>Espacios catalogados en el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Sevilla</i> - Sierra de Becerrero. CS-22. - Sierra de los Caballos. CS-8. Hábitats de Interés Comunitario. - Zonas con presencia de algún HIC. <i>Otros elementos territoriales con normativa sectorial específica</i> - Vías pecuarias y descansaderos; y Vía verde. - Red fluvial y láminas de agua. - Red de carreteras. - Red de ferrocarril.
V. Zonas urbanizadas	<i>Zonas que en la normativa vigente quedan reconocidas como suelo urbano y otras zonas transformadas</i>

2.11.1. VALORACIÓN DE LA CALIDAD AMBIENTAL.

Se entiende por valor los méritos que tiene un punto genérico del territorio, o de forma operativa, una unidad ambiental, para no ser alterada en su situación actual. La valoración se realiza en términos de tantas dimensiones de valor como criterios utilizados para la definición de las unidades ambientales: ecológica, científico-cultural, productiva, paisajística y de normativa. Hay que mencionar que por más que una unidad ambiental se haya definido bajo uno de estos criterios, ello no significa que no tenga valores en función de los demás.

En este sentido el valor total de cada unidad ambiental resulta de la consideración conjunta de las dimensiones enunciadas, en suma, de su agregación. Estas son de carácter cualitativo, con la excepción del caso de la productividad, que se puede medir. Por ello la valoración exige aplicar criterios de valor ampliamente aceptados y contrastados, así como utilizar escalas jerárquicas que proporcionan meros rangos de valor.

Los más importantes de dichos criterios de valoración son los siguientes:

- **Grado de evolución ecológica (proximidad al clímax):** Medida en que una comunidad biótica se acerca a su estado final o estable en su serie evolutiva y en equilibrio con el hábitat físico.
- **Naturalidad:** Calidad de natural. Conformidad de las cosas con el orden regular. // Aquella cualidad de un ecosistema o alguna parte de él que da a conocer su grado de independencia respecto de la acción del hombre, o lo que es igual, lo escaso de la influencia transformadora del hombre.
- **Rareza:** La peculiaridad que tienen algunas especies de ser escasas en un territorio determinado.
- **Diversidad:** Variedad, desemejanza, diferencia. Abundancia de cosas distintas. Diferencia dentro de la unidad. // Número de especies diferentes, que coinciden en algún punto, o bajo la misma condición.
- **Representatividad:** Aquella cualidad de un territorio, ecosistema o parte de él, que le hace ser simbólico de un determinado medio natural en el que se sitúa.
- **Significación para el territorio considerado:** Grado de importancia que supone para el territorio considerado, esto es, en qué manera la afectación de una unidad ambiental supondrá problemas para el conjunto del territorio en que se encuentra.
- **Singularidad:** Condición de fuera de lo común. La

Singularidad de los rasgos bióticos y abióticos de un territorio es una de las razones importantes para su conservación.

- **Carácter endémico:** Aquel carácter cuya ocurrencia natural sólo se limita a una cierta región.
- **Complejidad:** Aquella cualidad de un territorio o alguna parte de él, que le hace ser complejo, esto es, que consta de muchas partes.

Aplicando los citados criterios de valoración a las unidades ambientales antes relacionadas se obtiene una tabla de valoración (que se muestra más adelante). Estos resultados, a su vez, se pueden plasmar cartográficamente en un Mapa de Valor del territorio. Las casillas en blanco de dicha tabla indican que no corresponde evaluar ese valor concreto para la unidad en cuestión.

2.11.2. ANÁLISIS DE LA CAPACIDAD DE ACOGIDA DE LAS UNIDADES.

Por capacidad de acogida de un punto del territorio se entiende el mejor uso que puede hacerse de él teniendo en cuenta tanto el punto de vista del promotor de la actividad que ese uso comporta, como el punto de vista social, representado por la necesidad de conservar el medio. Constituye la capacidad de acogida la evaluación de los ecosistemas" como paso previo a la utilización y explotación de los mismos.

La capacidad de acogida se puede expresar referida a las unidades ambientales. Representa la forma en que cada una de ellas puede utilizarse en beneficio del Hombre sin que sufra alteraciones inaceptables en sus características y valores. Por ello, y como paso previo a su determinación es necesario definir aquellas actividades, actuales y potenciales, que pueden darse en el territorio, y tipificarlas de manera operativa. Puesto que estamos en el ámbito de la Planificación Urbanística y no de la Ordenación del Territorio en sentido global, la relación de actividades actuales y potenciales

a considerar se limita a las contempladas y reguladas dentro de la normativa vigente para el Suelo Rústico.

- **Edificación agrícola:** Edificación vinculada a una explotación agrícola o ganadera y que sirve de asiento a la finca.
- **Servicio de carretera:** Edificaciones o instalaciones situadas junto a las carreteras destinadas al servicio de los usuarios de las mismas.
- **Edificación pública:** Edificaciones de titularidad o uso público.
- **Instalación deportiva y recreativa:** Instalaciones destinadas a actividades relacionadas con el ocio, esparcimiento y deportivas, que por la gran superficie de espacios libres que requieren hayan de implantarse necesariamente en el medio rural.
- **Instalación agropecuaria:** Edificaciones destinadas al almacenamiento o primera transformación de productos agrícolas, a la estabulación de ganado y aves, y piscifactorías.
- **Industria:** Edificaciones o instalaciones destinadas a la fabricación, manufacturación o elaboración, y almacenamiento de productos.
- **Instalación extractiva:** Instalaciones destinadas a la obtención de materia prima inorgánica del subsuelo o de superficie, pudiendo incluir un posterior proceso de transformación inicial de esta materia.
- **Edificación vinculada a grandes infraestructuras:** Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
- **Vertedero:** Instalaciones destinadas al vertido de residuos y depósitos de escombros, basura y material de desecho, pudiendo incluir su tratamiento y transformación posterior.
- **Vivienda:** Edificación aislada para vivienda unifamiliar.
- **Infraestructuras interurbanas:** carreteras, vías férreas, canales, Líneas eléctricas, redes de agua, saneamiento, telecomunicaciones, etc....

En la correspondiente tabla que más adelante se presenta, se especifica la relación territorio-actividades en términos de la capacidad de acogida. La entrada por filas está ocupada por las unidades ambientales y la entrada por columnas corresponde a las actividades actuales y potenciales que se relacionaron en el epígrafe anterior. Las casillas de cruce expresan la capacidad de cada unidad ambiental para acoger las actividades de acuerdo con los siguientes niveles:

- **Usos y actividades propiciados**

- Existentes. Indica que el área a que se asigna se está utilizando racionalmente en la actualidad.
- A introducir. Indica que conviene cambiar el uso actual en caso de incompatibilidad con el propiciado, o que se superponga, como uso múltiple, en caso de compatibilidad.

- **Usos y actividades aceptables**

- Sin limitaciones. Indica que es compatible con las características de la unidad a que se aplica, aunque no propiciado
- Con limitaciones. Indica que el uso sólo es aceptable en ciertas condiciones definidas por informes, dictámenes o licencias favorables del organismo responsable de la Administración.

- **Usos y actividades prohibidos**

- Indica que si se ubicasen en el área a que se aplica, se producirían graves alteraciones de sus características y valores ecológicos, productivos y paisajísticos.

Las casillas en blanco significan que la actividad no tiene sentido en la unidad ambiental correspondiente, no procediendo su evaluación.

Vista de la Vía Verde de Las Lagunas.



Oliveros junto al cauce del Arroyo Salado de Pedrera.



Tabla 2.11.2.a. Valoración de la Capacidad ambiental. Unidades Ambientales.

VALORACIÓN DE LA CALIDAD AMBIENTAL					
UNIDADES DE AMBIENTALES	VALORES DE CONSERVACIÓN				
	Valor científico-cultural	Valor paisajístico	Valor productivo	Valor ecológico	VALOR TOTAL
Unidades definidas por criterios ecológicos					
Áreas forestales de alto valor ecológico (monte noble, bosques de quercus, acebuches y formaciones riparias).	Alto	Alto	Medio	Muy Alto	Muy Alto
Áreas forestales de medio y bajo valor ecológico (monte mediterráneo de sustitución, pastizales y especies arbóreas introducidas).	Medio	Alto	Medio	Alto	Alto
Unidades definidas por criterios científicos, culturales o patrimoniales					
Patrimonio arquitectónico y etnográfico.	Alto	Alto	Medio	-	Alto
Patrimonio arqueológico.	Muy Alto	Medio	Bajo	-	Alto
Unidades definidas por criterios de productividad primaria					
Cultivos: mayoritariamente Leñosos (olivar) y Cultivos Herbáceos (cereales y cultivos industriales).	Bajo	Medio	Alto	Bajo	Medio
Unidades definidas por criterios normativos					
Espacios catalogados por el Plan Especial de Protección del Medio Físico.					
CS-22. Sierra de Becerrero.	Alto	Muy Alto	Medio	Alto	Alto
CS-8. Sierra de los Caballos.	Alto	Alto	Medio	Alto	Alto
Zonas con presencia de algún Hábitat de Interés Comunitario.	Alto	Alto	Medio	Muy Alto	Alto
Vías pecuarias y descansaderos; y Vía Verde.	Medio	Alto	Medio	Medio	Medio
Red fluvial y láminas de agua.	Medio	Alto	Medio	Alto	Alto
Red de carreteras.	-	Alto	Alto	-	Medio
Red de ferrocarril.	-	Alto	Alto	-	Medio
Zonas urbanizadas	Medio	Medio	Muy Alto	Bajo	Medio

Tabla 2.11.2.b. Valoración de la Capacidad de Acogida. Unidades Ambientales.

CAPACIDAD DE ACOGIDA											
UNIDADES	Actividades agrarias		Urbanización		Actividades Industriales		Infraestructuras y equipamientos				
	Edificación agrícola	Instalación agropecuaria	Vivienda	Edificación pública	Industria	Instalación extractiva	Servicio de Carretera	Edif. vinculada a grandes infraestructuras	Instalación deportiva y recreativa	Vertedero	Infraestructuras interurbanas
Unidades definidas por criterios ecológicos											
Áreas forestales de alto valor ecológico (monte noble, bosques de quercus, acebuches y formaciones riparias).	1	2a	1	2a	1	1	1	2a	2a	1	2a
Áreas forestales de medio y bajo valor ecológico (monte mediterráneo de sustitución, pastizales y especies arbóreas introducidas).	2a	2a	2 a	2a	1	1	1	2a	2a	1	2a
Unidades definidas por criterios científicos, culturales o patrimoniales											
Patrimonio arquitectónico y etnográfico.	1	1	2a	2a	1	1	1	1	1	1	1
Patrimonio arqueológico.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Unidades definidas por criterios de productividad primaria											
Cultivos: mayoritariamente Leñosos (olivar) y Cultivos Herbáceos (cereales y cultivos industriales).	2a	2a	2a	2a	1	1	2a	2a	2a	1	2a
Unidades definidas por criterios normativos											
PEPMF - CS-22. Sierra de Becerrero.	2a	2a	1	2b	1	1	2b	2a	2a	1	2b
PEPMF - CS-8. Sierra de los Caballos.	2a	2a	1	2b	1	1	2b	2a	2a	1	2b
Zonas con presencia de algún Hábitat de Interés Comunitario.	2a	2a	1	2a	1	1	2b	2b	2a	1	2b

CAPACIDAD DE ACOGIDA											
UNIDADES	Actividades agrarias		Urbanización		Actividades Industriales		Infraestructuras y equipamientos				
	Edificación agrícola	Instalación agropecuaria	Vivienda	Edificación pública	Industria	Instalación extractiva	Servicio de Carretera	Edif. vinculada a grandes infraestructuras	Instalación deportiva y recreativa	Vertedero	Infraestructuras interurbanas
Vías pecuarias y descansaderos; y Vía verde.	1	1	1	2a	1	1	2a	2a	2a	1	2a
Red fluvial y láminas de agua.	1	1	1	2a	1	1	1	2a	2a	1	2a
Red de carreteras.	1	1	1	1	1	1	3	2b	1	1	2b
Red de ferrocarril.	1	1	1	1	1	1	3	2b	1	1	2b
Zonas urbanizadas	1	1	3	3	3	1	2a	2a	3	1	2a
1 = actividades y usos prohibidos; 2 = permitidos (2 a = con limitaciones; 2 b = sin limitaciones); 3 = propiciados											

Panorámica del extremo norte del término desde el borde del espacio protegido por el PEPMF "CS-22 Sierra de Becerrero", junto a la Vereda del Juncarejo.



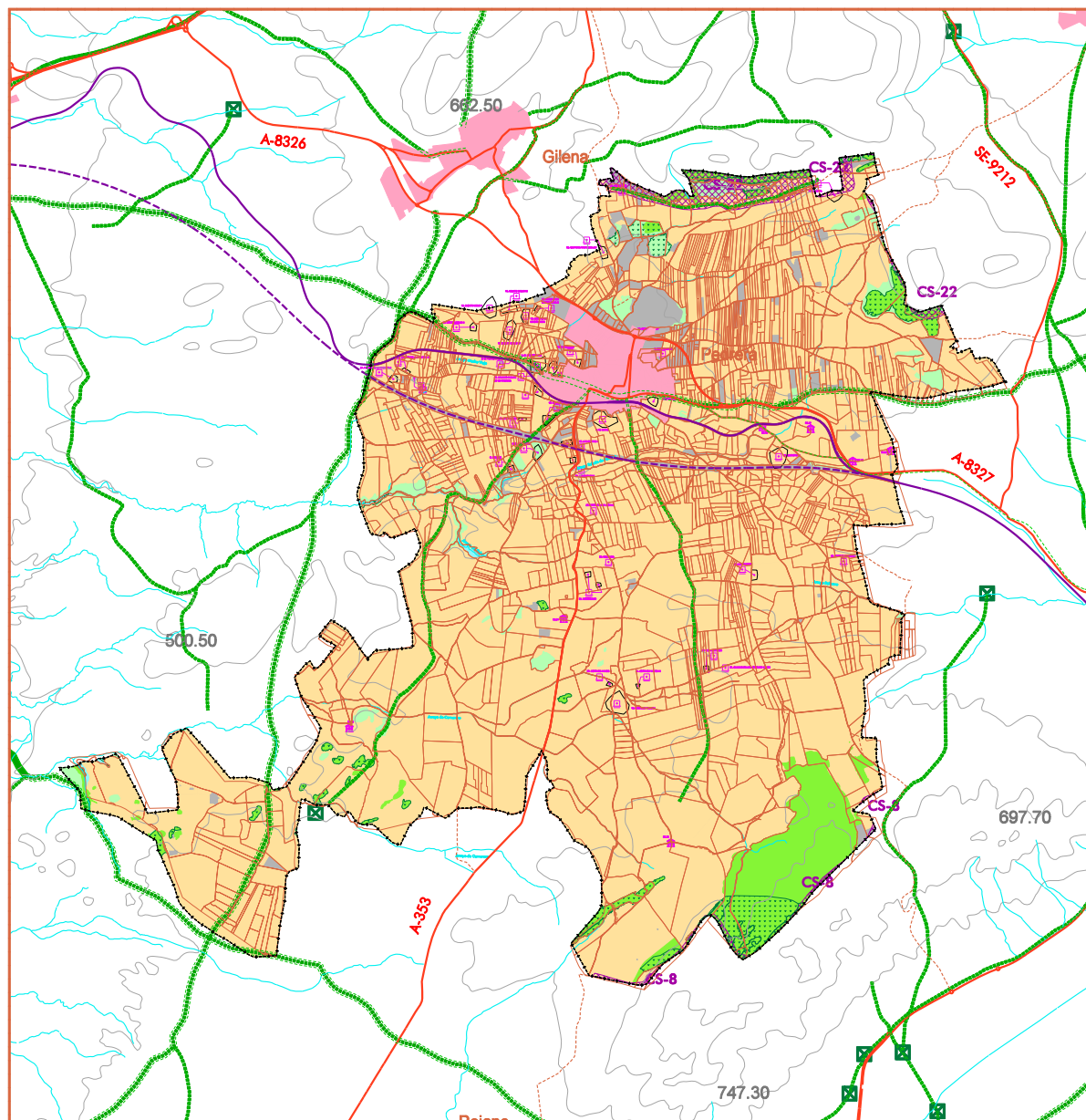


Figura: 2.39
TERRITORIO MUNICIPAL
UNIDADES AMBIENTALES

SEGÚN CRITERIOS ECOLÓGICOS

- ÁREAS FORESTALES DE ALTO VALOR ECOLÓGICO
(Ecosistemas forestales climáticos)
- ÁREAS FORESTALES DE MEDIO Y BAJO VALOR ECOLÓGICO
(Ecosistemas forestales de sustitución o de origen entópico)

OTROS ELEMENTOS

- ÁREAS CONSTRUIDAS Y TRANSFORMADAS

SEGÚN CRITERIOS DE PRODUCTIVIDAD PRIMARIA

- ÁREAS AGRÍCOLAS CULTIVADAS

SEGÚN CRITERIOS CULTURALES,
PATRIMONIALES Y CIENTÍFICOS

PATRIMONIO DE INTERÉS

TIPOS

- ARQUITECTÓNICO Delimitación del elemento.
- ARQUEOLÓGICO
- ETNOGRÁFICO

SEGÚN CRITERIOS NORMATIVOS

HÁBITATS DE INTERÉS COMUNITARIO.

- ZONAS CON PRESENCIA DE ALGÚN TIPO DE HÁBITAT

ESPACIOS PROTEGIDOS POR EL P.E.P.M.F.

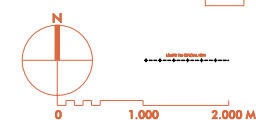
- COMPLEJO SERRANO DE INTERÉS AMBIENTAL
CS-8 "SIERRA DE LOS CABALLOS"
- COMPLEJO SERRANO DE INTERÉS AMBIENTAL
CS-22 "SIERRA DE BECIBERRO"

VÍAS PECUARIAS

- VÍAS PECUARIAS CON DESLINDE
- VÍAS PECUARIAS SIN DESLINDE
- DESCANSADEROS

INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIÓN

- CARRETERAS
- FERROCARRIL



3. ANÁLISIS DE LAS CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE Y DE SU EJECUCIÓN.



3.1. PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE E INNOVACIONES.

El planeamiento general vigente en el municipio está constituido por:

- Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU), aprobado definitivamente por la CTOTU con fecha 09-02-2015.

Se han formulado y aprobado definitivamente tres modificaciones:

- La 1 y 2 referentes al suelo no urbanizable (protecciones por planificación urbanística).
- La nº 5 referente al suelo urbano (eliminación del SUNC-7 y ampliación de SUNC-1).

Se encuentran en trámite otras dos modificaciones, las números 3 y 4, referentes respectivamente al suelo urbano y suelo no urbanizable. Se sintetizan en la tabla de la página siguiente.

MODIFICACIONES DEL PGOU-2015 VIGENTE				
NÚMERO MODIF.	APROBACIÓN DEFINITIVA	CARÁCTER ESTRUCTURAL	DENOMINACIÓN	OBJETO / OBSERVACIONES
1	25/06/2020	SI	Modificación 1ª del PGOU de Pedrera en suelo no urbanizable	Introducir cambios en las determinaciones de aplicación en suelo no urbanizable, y en concreto: - En Suelo no urbanizable de especial protección por planificación urbanística: se suprime la protección en el ámbito correspondiente a las canteras existentes, pasando dichos suelos a la categoría de natural o rural. - Instalación agropecuaria: se modifican las condiciones de implantación en cuanto a la distancia al núcleo urbano de estas instalaciones, distancia entre otras edificaciones así como las separación a los linderos
2	27/03/2023	NO	Modificación 2ª del PGOU de Pedrera en suelo no urbanizable	Reducir el ámbito de suelo no urbanizable especialmente protegido por planificación urbanística en dos zonas: - Canteras al Norte del término municipal. - Instalaciones agropecuarias al Nor-Este del término. - Al norte del término municipal, en el espacio ocupado por canteras con concesión de explotación en vigor y usos agropecuarios. - Al noreste del término municipal, en zonas de instalaciones agropecuarias previstas, llevando la delimitación a límites físicos y catastrales más adecuados.
3	En trámite	NO	Modificación 3ª del PGOU de Pedrera en suelo urbano	- Adecuación de los límites en el SUNC-3 del SU y SUNC - Introducción de nuevo ámbito en SUNC- 8
4	En trámite	-	Modificación 4ª del PGOU de Pedrera en suelo no urbanizable	No disponemos del documento
5	24/05/2023	NO	Modificación 5ª del PGOU de Pedrera en suelo urbano	- Eliminación SUNC-7. - Ampliación SUNC- 1

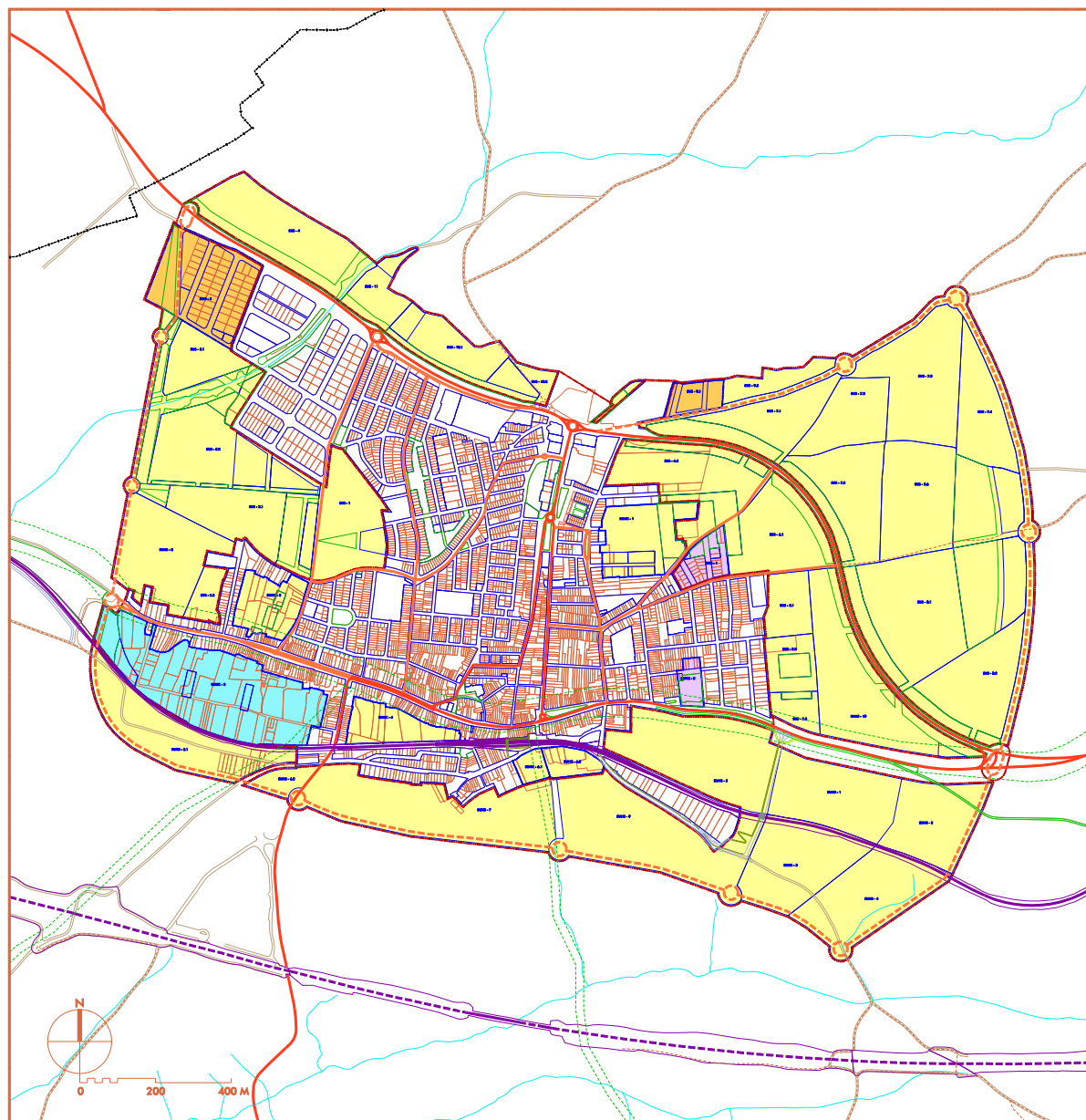


Figura: **3.1**
NÚCLEO URBANO. PGOU VIGENTE
ESTADO DE DESARROLLO

PGOU VIGENTE: ESTADO DE DESARROLLO

- URBANIZADO CON PLANEAMIENTO APROBADO
- SIN URBANIZAR CON PLANEAMIENTO APROBADO
- SIN URBANIZAR Y CON PLANEAMIENTO EN TRÁMITE
- SIN URBANIZAR Y SIN PLANEAMIENTO

AYUNTAMIENTO DE PEDRERA

-La 1 y 2 referentes al suelo no urbanizable (protecciones por planificación urbanística).

-La nº 5 referente al suelo urbano (eliminación del SUNC-7 y ampliación de SUNC-1).

Se encuentran en trámite otras dos modificaciones, las números 3 y 4, referentes respectivamente al suelo urbano y suelo no urbanizable.

Se sintetizan en el cuadro de la página anterior los aspectos fundamentales de dichas modificaciones:

3.2. PLANEAMIENTO DETALLADO VIGENTE Y GRADO DE EJECUCIÓN.

Respecto al grado de desarrollo y ejecución, se sintetiza en las tablas de esta página y siguientes.

-Los únicos ámbitos que han alcanzado un desarrollo completo de planeamiento y ejecución de urbanización han sido: SUNC-5 y SUO-1, que en conjunto suponen 2,19 has.

-Han alcanzado aprobación definitiva del planeamiento los siguientes ámbitos: SUO-2 y SUS-9.1, que en conjunto suponen 6,84 has.

-Se encuentra en trámite el ARI de SUNC-3 con 10,76 has.

-El resto del suelo clasificado en cualquiera de sus categorías, que representan 200,22 has, no ha tenido ningún grado de desarrollo.

Se sintetizan en el cuadro siguiente los aspectos fundamentales de dichos desarrollos:

DESARROLLO DEL PGOU VIGENTE													
UNIDAD ÁMBITO	SUPERFIC. m²	SUELO LUCRATIVO				SISTEMAS LOCALES			GRADO ADQUISICIÓN FACULTADES				OBSERVACIONES
		RESIDENCIAL		INDUSTRIAL		E. LIBRES	EQUIP.	VIARIO	PLAN	CES	EQUID	URBAN	
		m²	Nº viv.	m²	Parcelas	m²	m²	m²					

PLANES PARCIALES

SUO-1	15.132	-	-	7.830	10.149	1.521	620	4.160	SI	SI	SI	SI	Sistema General dotacional incluido 1.001m ² . Sistema general viario adscrito 1.783m ²
SUO-2	52.945	-	-	39.451	31.300	5.295	2.119	14.230	-	-	-	-	Dos unidades de ejecución. Sin urbanizar
SUS-9.1	10.294	-	-	9.639	6.585	1.029	411	654	-	-	-	-	Cesiones PE en SG adscrito

AYUNTAMIENTO DE PEDRERA

PERI

SUNC-5	7.293	2.087	12	521	235	2.601	481	1.600	SI	SI	SI	SI	Antes UA-4, P Incorporado. Urbanizado.
--------	-------	-------	----	-----	-----	-------	-----	-------	----	----	----	----	--

E. DETALLE

UA2 PP-R2	4.261	3.210	27	-	-	-	-	1.051	-	-	-	-	No se ha ejecutado el vial previsto.
-----------	-------	-------	----	---	---	---	---	-------	---	---	---	---	--------------------------------------

EVALUACIÓN DE CARACTERÍSTICAS Y CAPACIDAD POR USOS GLOBALES DEL PGOU-2015

ZONAS HOMOGÉNEAS	USO GLOBAL	SUPERFICIE m2	Índ. Edif. m2t/m2s	Densidad viv/ha	SUP. EDIFICABLE (m2t)			VIVIENDAS (nº)			OBSERVACIONES
					Existente	Nueva	Total	Existente	Nuevas	Total	

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUNC.1	Terciario	35.899	0,6	-	-	21.539	21.539	-	-	-	Sin desarrollo
SUNC.2	Residencial	24.781	0,55	31	-	13.630	13.630	-	77	77	Antes PERI-3, Sin desarrollo
SUNC.3	Residencial	108.693	0,55	20	-	59.781	59.781	-	217	217	Antes PERI-2, ARI en trámite
SUNC.4	Residencial	22.234	0,55	30	-	12.229	12.229	-	67	67	Antes PERI-4, Sin desarrollo
SUNC.5	Residencial	7.293	0,55	40	-	4.011	4.011	-	29	29	Antes UA-4, P Incorporado, urban.
SUNC.6.1	Industrial	6.190	0,6	-	-	3.714	3.714	-	-	-	Antes UA-5, Sin desarrollo
SUNC.6.2	Industrial	8.669	0,6	-	-	5.201	5.201	-	-	-	Antes UA-5, Sin desarrollo
SUNC.7	Residencial	12.323	0,55	40	-	6.778	6.778	-	49	49	Antes UA-2, eliminada por MOD5
	SUBTOTAL	226.082	-	-	-	126.883	126.883	-	-	-	-

SUELO URBANIZABLE ORDENADO

SUO-1	Industrial	16.915	0,670	-	-	11.345	11.345	-	-	-	Planea. Incorporado, urbanizado
SUO.2	Industrial	58.617	0,7	-	-	41.032	41.032	-	-	-	PP- Plan aprobado, sin urbanizar
	SUBTOTAL	75.532	-	-	-	52.377	52.377	-	-	-	-

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

SUS-1	Residencial	51.268	0,55	30	-	28.197	28.197	-	154	154	PP- Sin desarrollo
SUS-2.1	Residencial	38.854	0,8	30	-	31.083	31.083	-	117	117	PP- Sin desarrollo
SUS-2.2	Residencial	11.781	0,8	30	-	9.425	9.425	-	35	35	PP- Sin desarrollo
SUS-3.1	Residencial	21.493	0,65	25	-	13.970	13.970	-	54	54	PP- Sin desarrollo
SUS-3.2	Residencial	13.325	0,65	25	-	8.661	8.661	-	33	33	PP- Sin desarrollo
SUS-3.3	Residencial	9.042	0,65	25	-	5.877	5.877	-	23	23	PP- Sin desarrollo
SUS-4	Industrial	66.054	0,60	-	-	39.632	39.632	-	-	-	PP- Sin desarrollo
SUS-5.1	Industrial	23.378	0,90	-	-	21.040	21.040	-	-	-	PP- Sin desarrollo
SUS-5.2	Industrial	50.600	0,90	-	-	45.540	45.540	-	-	-	PP- Sin desarrollo
SUS-6.1	Industrial	41.547	0,85	-	-	35.315	35.315	-	-	-	PP- Sin desarrollo
SUS-6.2	Industrial	41.936	0,85	-	-	35.646	35.646	-	-	-	PP- Sin desarrollo
SUS-7.1	Industrial	32.048	0,75	-	-	24.036	24.036	-	-	-	PP- Sin desarrollo

AYUNTAMIENTO DE PEDRERA

SUS-7.2	Industrial	33.252	0,75	-	-	24.939	24.939	-	-	-	PP- Sin desarrollo
SUS-7.3	Industrial	66.529	0,75	-	-	49.897	49.897	-	-	-	PP- Sin desarrollo
SUS-7.4	Industrial	36.671	0,75	-	-	27.503	27.503	-	-	-	PP- Sin desarrollo
SUS-7.5	Industrial	43.772	0,75	-	-	32.829	32.829	-	-	-	PP- Sin desarrollo
SUS-7.6	Industrial	56.368	0,75	-	-	42.276	42.276	-	-	-	PP- Sin desarrollo
SUS-8.1	Industrial	72.880	0,95	-	-	69.236	69.236	-	-	-	PP- Sin desarrollo
SUS-8.2	Industrial	47.001	0,95	-	-	44.651	44.651	-	-	-	PP- Sin desarrollo
SUS-9.1	Industrial	10.298	0,65	-	-	6.694	6.694	-	-	-	PP- Plan aprobado, sin urbanizar
SUS-9.2	Industrial	12.838	0,65	-	-	8.345	8.345	-	-	-	PP- Sin desarrollo
SUS-10.1	Industrial	27.006	0,90	-	-	24.305	24.305	-	-	-	PP- Sin desarrollo
SUS-10.2	Industrial	5.967	0,90	-	-	5.370	5.370	-	-	-	PP- Sin desarrollo
SUS-11	Industrial	20.601	0,60	-	-	12.361	12.361	-	-	-	PP- Sin desarrollo
	SUBTOTAL	834.509		-	-	646.828	646.828	-	-	-	-

RESIDENCIAL		321.087				193.642	193.642	-	-	-	-
INDUSTRIAL						558.530	558.530	-	-	-	-
TERCIARIO		35.899				21.539	21.539	-	-	-	-
TOTAL		1.136.123	-	-	-	826.088	826.088	-	-	-	-

3.3. LA ORDENACIÓN GENERAL DEL TÉRMINO MUNICIPAL.

Los principales rasgos de la ordenación actual del término municipal por el planeamiento general vigente, refiriéndonos exclusivamente a las previsiones del actual PGOU son:

a) CLASIFICACIÓN DEL SUELO DEL TÉRMINO MUNICIPAL:

El PGOU identifica en su Plano de ordenación 1.1. Las siguientes clases del régimen LOUA:

SNU Protegido por legislación específica: Incluye las siguientes Categorías.

- Patrimonio Histórico:

Yacimientos arqueológicos en el medio rural: Identifica 40

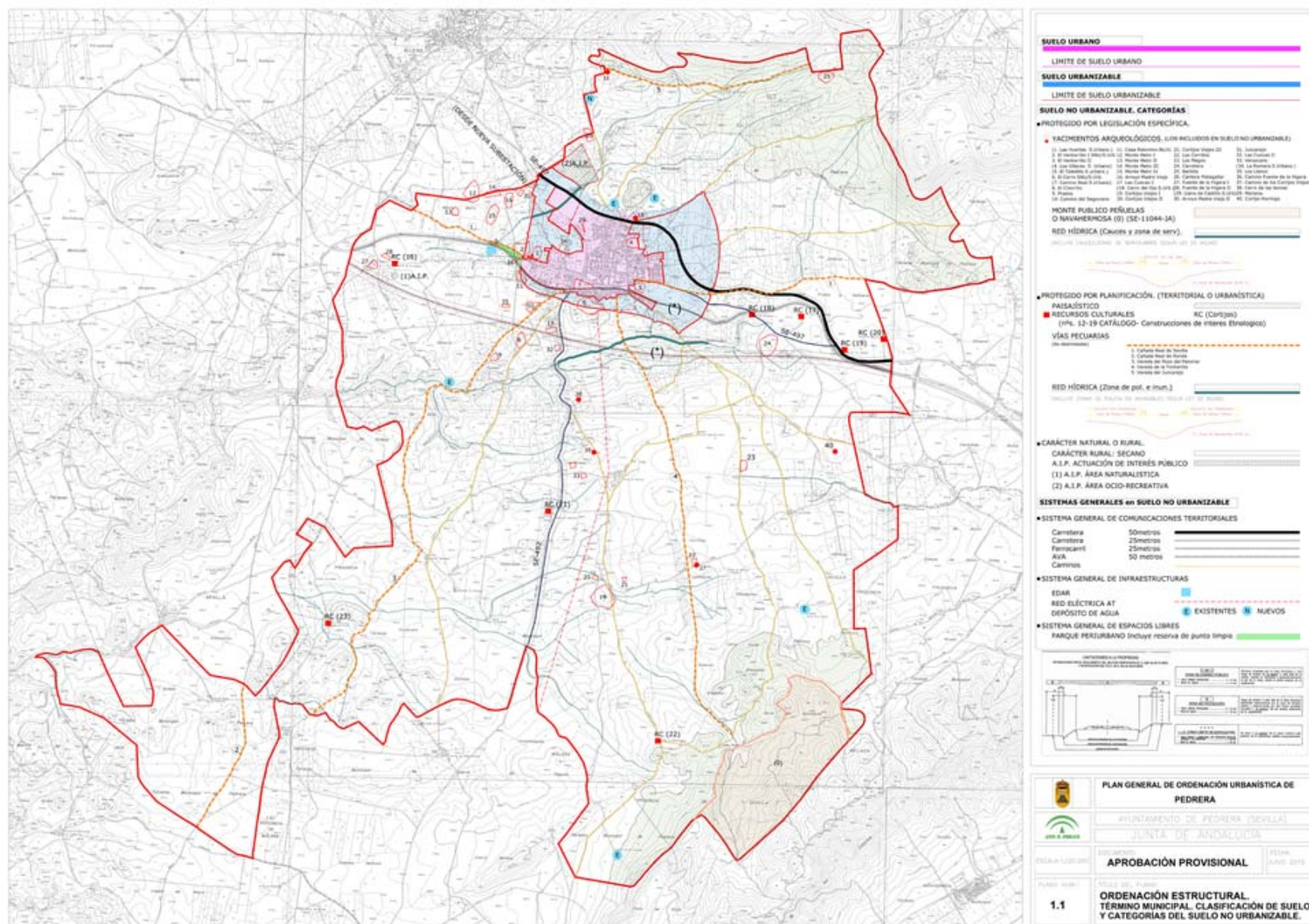
yacimientos. De ninguno de ellos consta declaración BIC, urbanística de la protección y en no disponer limitaciones “no inscripción en CGPHA o en el IBRPHA, por lo que cabe deducir que simplemente forman parte de inventarios no reglados del IAPH. Por lo tanto es formalmente inadecuada la adscripción a esta categoría de clasificación y, a lo sumo, deberían incluirse en la categoría de SNU protegido por planificación urbanística, que sería la más coherente con la reiterada jurisprudencia al respecto.

Otros bienes patrimoniales en el medio rural: No se dan BIC.

- Montes públicos:

Peñuelas o Navahermosa: Procedente su clasificación en esta categoría en aplicación de la legislación sectorial de

Figura 3.2.: PGOU-2015. CLASIFICACIÓN DEL SUELO



Montes.

Sierra de Gilena: De acuerdo con la delimitación oficial del TM del IGN, faltaría incluir una pequeña parte de dicho monte público.

- Aguas (Red hídrica: cauces, zona servidumbre y embalses):

Se incluyen los cauces siguientes:

- Arroyo Salado
- Arroyo Carnerero
- Arroyo Madre Vieja

Aunque habitualmente el organismo de cuenca (CHG) no facilita deslinde de delimitación de los DPH y zonas de servidumbre, es práctica habitual incorporar la información vectorial de dicha red que consta en webs oficiales, por lo que habría que verificar actualización de la misma, que es la que se incluye en los Planos de Información y que esencialmente coincide, salvo pequeños reajustes de actualización a MTA 1/10.000.

SNU Protegido por planificación territorial o urbanística:

Incluye las siguientes Categorías.

- Paisajístico: (Figura anexa 1a)

- Se incluye una amplia zona al NE del TM, sobre la que sería conveniente diferenciar la zona incluida en el Complejo Serrano de Interés Ambiental CS-22, protegido por el PEPMF del resto del ámbito protegido, ya que se trata de un área mayoritaria de olivar, no muy diferente de otras amplias áreas del municipio, por lo que se debería profundizar en la *motivación* urbanística de la protección y en no disponer limitaciones “no imprescindibles” al normal ejercicio de esta actividad agraria como mejor modo de protección

efectiva del “paisaje”. Tal vez la mejor solución, tras estudio detallado, pudiera ser su clasificación como “rústico común” en el PBOM, pero delimitando una zona homogénea con una zona con normativa específica que permita preservar los valores paisajísticos, que no necesariamente tienen que estar asociados con “suelo rústico preservado”.

- Asimismo por formar parte de la delimitación oficial del TM, debería incorporarse al SE del TM el Complejo Serrano CS-8.

- Recursos culturales: (R cortijos): Incluye una serie de cortijos catalogados desde el criterio municipal. Se estima correcta la adscripción; no obstante sería conveniente valorar caso a caso, ya que la protección del inmueble sería conveniente que se acompañase de una mínima aproximación del entorno paisajístico inmediato desde la aproximación por los corredores visuales habituales; de no proceder, pudiera ser más conveniente su clasificación como “rústico común” y limitar la protección a inmueble.

- Vías pecuarias: Se estima correcta la adscripción de todas las VP del municipio a esta categoría, puesto que no consta deslinde de ninguna. No obstante esta cuestión está siendo objeto de controversia reciente por parte del Departamento de Vías Pecuarias de la Delegación Territorial que, sin competencia en materia de clasificación del suelo, pretende que se generalice a todas las vías pecuarias, estén deslindadas o no, la clasificación 14.1 a) de la LISTA, criterio que no compartimos y sobre la que en el marco de otros Planes, por los municipios se ha consultado a la Consejería que tiene atribuidas las competencias “urbanísticas” de control administrativo de legalidad de la “clasificación urbanística del suelo” que realizan los municipios, no habiéndose pronunciado aún al respecto, y reconociéndose una cuestión jurídicamente controvertida, ya que es difícil que a una vía pecuaria “no

deslindada”, se le puedan atribuir las cualidades de “delimitada” o “identificada”, cuando la experiencia práctica de recientes deslindes en otro municipio nos indica que el trazado de una vía pecuaria tras su deslinde, ha resultado estar situada a una distancia entre 240 a 400 metros de donde constaba en la REDIAM como interpretación de la traslación literal de los habitualmente imprecisos planos de los Proyectos de Clasificación.

- Red hídrica (zona de policía e inundables): Efectivamente es una posibilidad su protección por “planificación urbanística, pero no necesariamente es la única alternativa. Estimamos que hubiera sido más coherente clasificación como “SNU de carácter rural” (ahora “rústico común”) y simplemente remitir en NNUU a las protecciones sectoriales “superpuestas” que simplemente condicionan el uso y edificación en las zonas de policía e inundables.
- Actuaciones de interés público (AIP): Se incluyen dos zonas delimitadas correspondientes a Proyectos de Actuación tramitados en el marco de la LOUA. Siendo correcta su identificación como usos singulares o extraordinarios en suelo rústico, la identificación se debía hacer extensiva a los autorizados en regímenes anteriores. Resulta curioso que con la importancia que tienen en el municipio determinadas canteras o grandes instalaciones ganaderas, no se identifiquen igualmente como actuaciones de interés público existentes.

Se echa en falta una protección urbanística específica para los ámbitos de Hábitats de Interés Comunitario (HICs) que suponemos ya estaría delimitados en términos similares a los actuales (ver Plano de información i.4d), aunque en algunos casos coinciden con parte de monte público Peñuelas o con la protección paisajística, y de ahí, respecto a ésta última reiterar la conveniencia de su reconsideración hacia los espacios objetivamente

“justificados”.

Igualmente se echa en falta algún tipo de protección o preservación urbanísticas de los amplios acuíferos del TM.

b) SISTEMAS GENERALES EN SNU: Se estima correcta la identificación de los siguientes:

- Sistema general de comunicaciones territoriales:
Identifica:

- Carreteras
- FFCC de línea convencional y alta velocidad
- Caminos

En el caso de los caminos identificados, pudiera ser excesivo calificarlos como “sistema general”, tal vez fuese más conveniente la mera identificación de caminos públicos existentes como red de sistema simplemente “local” de vertebración de las actividades ordinarias y extraordinarias del medio rural, y evitar incidir en dicha concepción planificadora “estructural”, excesivamente restrictiva para los supuestos en que se precisen rectificaciones o desvíos de trazado de los mismos.

- Sistema general de infraestructuras:
Identifica:

- EDAR
- Línea eléctrica de AT
- Depósito de agua

Si existen una serie de depósitos de agua existente (E) dispersos en el TM, tal vez sería conveniente saber las redes generales de interconexión y su funcionalidad en relación con el núcleo urbano, aunque no necesariamente adscribirlas a “sistemas generales” por la misma razón anterior con los caminos, ya que dichos trazados pueden necesitar alteraciones cuya gestión habría que simplificar al máximo.

- Sistema general de espacios libres: Identifica un Parque periurbano al NO del núcleo, que incorpora punto limpio. Apparentemente se trata de una zona de huertos de ocio. Sería conveniente segregar de forma diferenciada el punto limpio dentro de las infraestructuras generales municipales de tratamiento de residuos.

c) **SÍNTESIS DE DIAGNÓSTICO**, aparte de las cuestiones comentadas en los apartados a) y b) anteriores, sería conveniente que el diagnóstico y ordenación del nuevo PBOM profundizase en los siguientes aspectos:

- Como cuestión general, en la preservación por *“planificación territorial y/o urbanística”*, se debería de ser especialmente riguroso en dos aspectos:
 - o Diferenciar los espacios protegidos por el PEPMF, reajustándolos a la realidad cuando se permite por la normativa de dicho instrumento, ya que así se permite por la Normativa del mismo, para ajustar los espacios al nivel de detalle propia de la escala de trabajo municipal en vez de provincial.
 - o Justificar muy detalladamente cualquier preservación por criterio del PBOM y que responda razones objetivas que se puedan justificar ante la ciudadanía. Normalmente, para las características del municipio podría bastar diferenciar diferentes zonas de “suelo rústico común” por razones de unidades paisajísticas, o de simple diferente textura de configuración de la propiedad, y evitar la generalización de un tratamiento homogéneo de todo el SNU de carácter rural del PGOU vigente, ya que bjetivamente puede haber zonas con necesidades de ordenación diferenciadas.

- Mención especial por su importancia en el suelo rústico del municipio las condiciones de implantación de granjas de explotación intensiva deben de tener muy presente los condicionantes de molestias al núcleo urbano. No obstante, se deben promover fijar distancias de seguridad basadas en razones objetivas, que dependen del número de animales y de las condiciones de vientos, cuya modelización nos dar una serie de franjas en el suelo rústico en las que poder instalar determinados tamaños de granjas, e incluso justificar zonas de exclusión por posible saturación actual.

3.4. LA ORDENACIÓN DEL NÚCLEO URBANO Y ENTORNO.

3.4.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO DEL NÚCLEO URBANO.

a) Suelo urbano:

En su variante de “consolidado”: se trata de una delimitación tradicionalmente “reglada” en base a unos requisitos de una jurisprudencia muy consolidada, que variará muy poco el criterio de la LISTA respecto al de la LOUA.

Incluiríamos en esta categoría tanto los suelos ya existentes previos al actual PGOU, como los nuevos desarrollos culminados con urbanización ejecutada. No obstante, aunque del resultado de representación gráfica nos ha generado algunas dudas, del plano de clasificación del núcleo parece deducirse que todo el arco NE de la carretera A-3327, está clasificada como “suelo urbano consolidado” aspecto que sería cuestionable su ajuste a los requisitos actuales de “suelo urbano” del artículo 13 de la LISTA.

Respecto a la variante “no consolidado” de la LOUA, equiparable de “suelo urbano sometido a ATU de reforma interior”, estimamos que habrá que verificar con detalle el cumplimiento de los

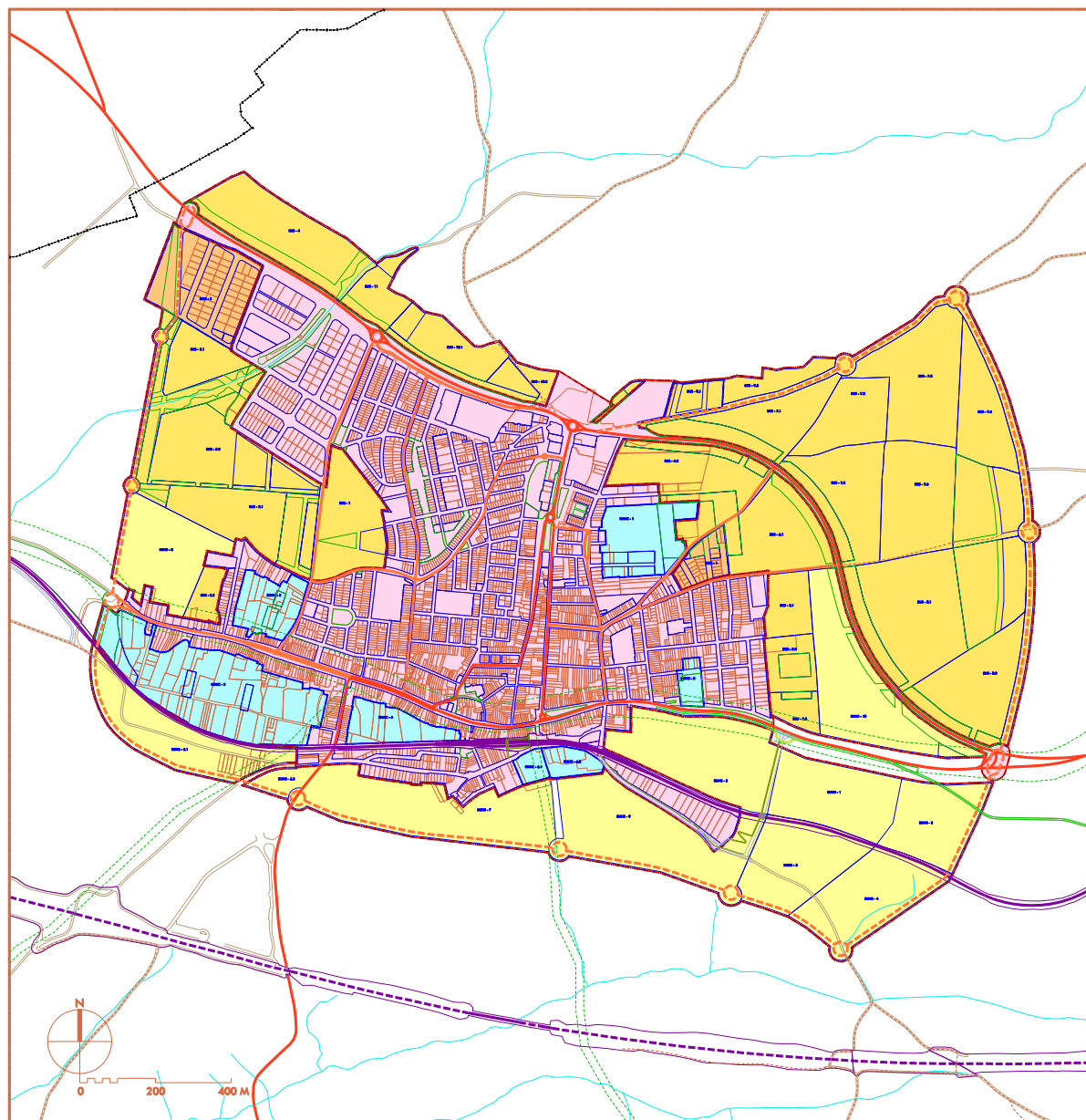


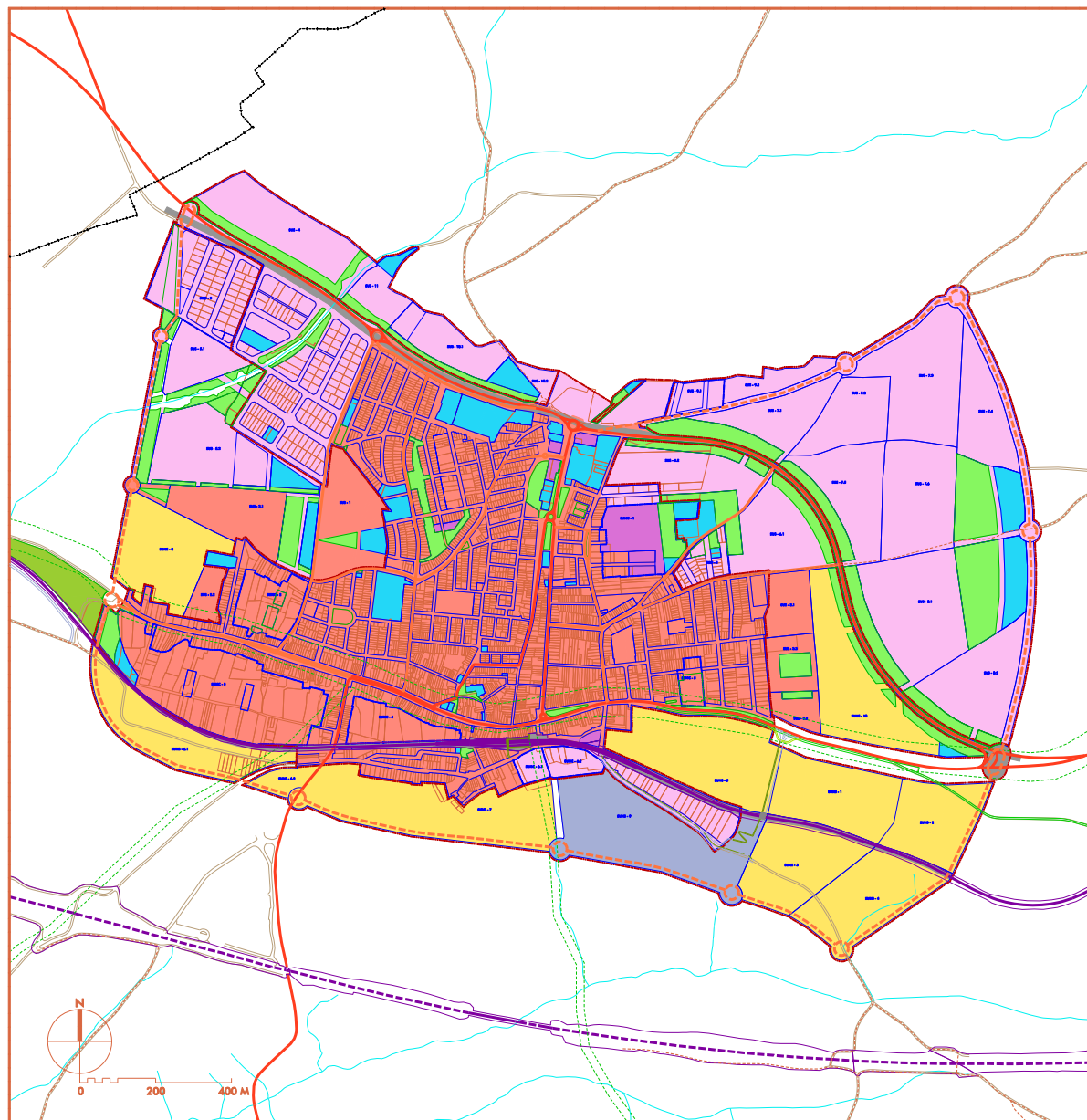
Figura: 3.3
NÚCLEO URBANO. PGOU VIGENTE
CLASIFICACIÓN DE SUELO

CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

CLASES DE SUELO.

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

Figura: **3.4**
NÚCLEO URBANO. PGOU VIGENTE
USOS GLOBALES Y
SISTEMAS GENERALES



PGOU VIGENTE
USOS GLOBALES Y SISTEMAS GENERALES.

USOS GLOBALES.

- RESIDENCIAL
- INDUSTRIAL
- TERCARIO
- INCOMPATIBLE INDUSTRIAL
- INCOMPATIBLE RESIDENCIAL Y TURÍSTICO

SISTEMAS GENERALES.

- ESPACIOS LIBRES
- EQUIPAMIENTOS
- COMUNICACIONES (Carreteras y Ferrocarril)

requisitos del artículo 13 de la LISTA en los actuales ámbitos de apreciable tamaño SUNC 1 a 4, ya que de no cumplirse estaríamos en suelo claramente “rústico”, que evidentemente también puede someterse a ATU de “nueva urbanización” en dicha clase de suelo.

b) Suelo urbanizable: Tal y como analizamos en el apartado 3.2., en sus variantes “ordenado”, “sectorizado” y “no sectorizado” el PGOU planifica 200 has, del que se ha desarrollado y urbanizado un 1%, frente a un suelo urbano consolidado de 114 has. Por lo tanto la primera cuestión que invitaría a la reflexión desde la innovación de la legislación de suelo estatal de 2007 (actual TRLSRU-2015), es si dichas 200 has se ajustarían al artículo 3 del TRLSRU-2015 y 4 de la LISTA en cuanto a modelo de ordenación urbanística “sostenible” y, en especial al artículo 20.1.a) del TRLSRU-2015, sobre si dichas previsiones responden al criterio del “suelo preciso para satisfacer las necesidades que lo justifiquen”. Aparentemente la experiencia de suelo efectivamente desarrollado y la evolución demográfica, invitaría a una seria reflexión sobre el asunto y sobre todo qué sentido tiene planificar Sistemas Generales Dotacionales, de infraestructuras y de todo tipo para unos desarrollos solo “imaginados” y sin ningún anclaje en la realidad objetiva. Estamos ante unos criterios de planificación que solo tienen la disculpa de que, especialmente antes del cambio de paradigma que supuso la reforma de la legislación estatal del suelo de 2007, era lo habitual esta planificación sobredimensionada tanto en lo cuantitativo, como a nivel de detalle cualitativo, pretendiendo orientar incluso el trazado de todo el viario local futuro del suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado, aspecto que, aún interpretando que dichos trazados tuvieran un valor meramente esquemático u orientativo, estaría muy alejado de los criterios de “flexibilidad” y “simplificación” que

según la exposición de motivos de la LISTA, deben de orientar las nuevas formas de planificar, en contraposición al régimen extremadamente inflexible y determinista del régimen LOUA.

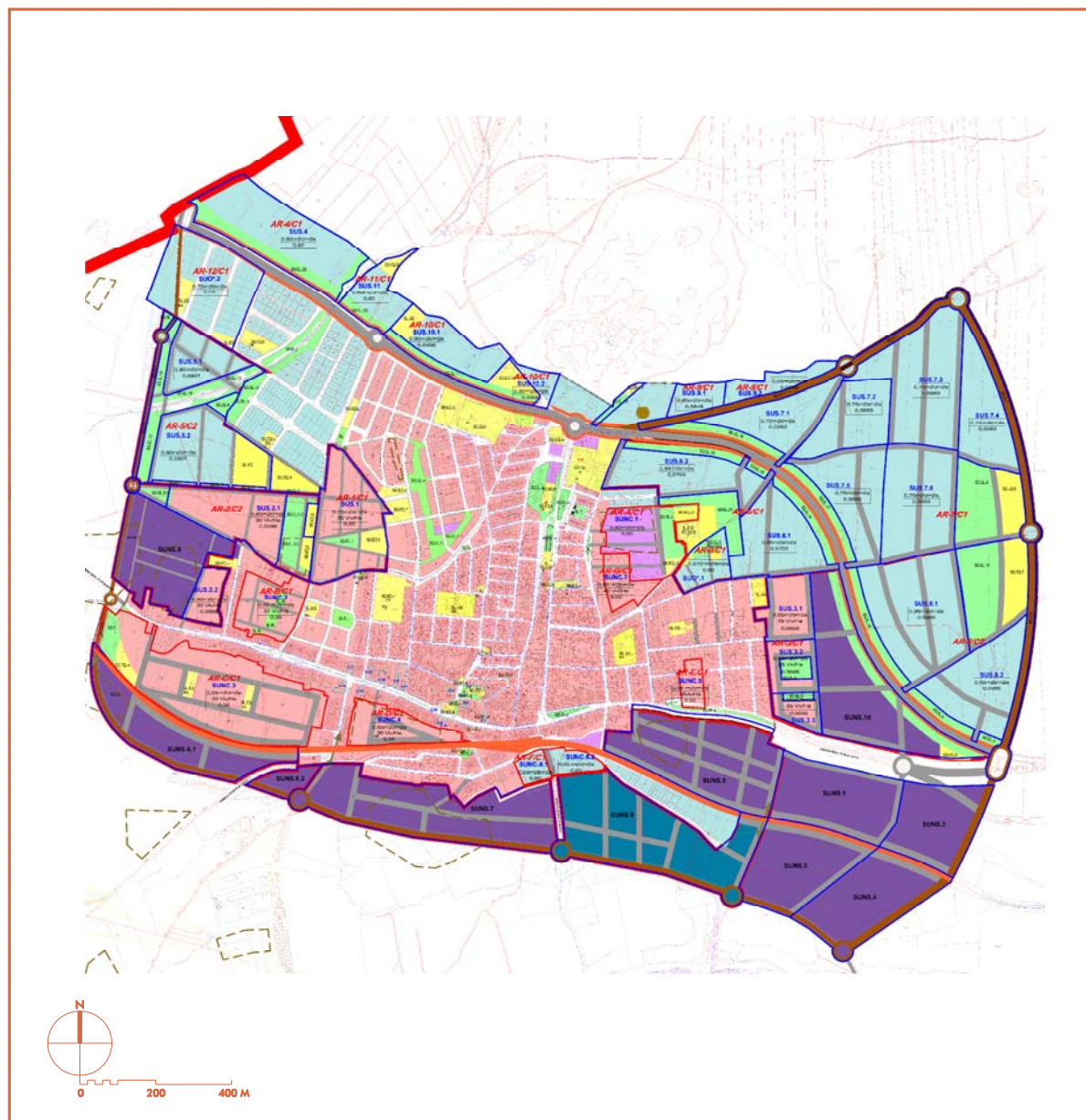
3.4.2. ESTRUCTURA GENERAL. MODELO DE DESARROLLO.

La segunda cuestión que invitaría a la reflexión el modelo estructura vigente para el núcleo urbano sería sobre la idoneidad y determinismo de las previsiones. Sin duda estábamos en el caduco régimen LOUA y el que la pretensión totalizadora e hiperregulatoria era el marco de referencia, pero con dicho marco también hay que señalar que era claramente “innecesario”, pretender nada menos que establecer esquemas de viario local incluso en el suelo “suelo urbanizable no sectorizado”.

Aunque reconocemos que estas malas prácticas eran bastante habituales en el régimen LOUA, dicho modelo es totalmente contrario al modelo LISTA, en el que lo que se trataría es de establecer el “modelo de ordenación estratégica a medio y largo plazo y meras orientaciones estratégicas y de “esquemas” sobre ubicación de sistemas generales y su cuantificación debería de esbozarse exclusivamente en los ámbitos en los que se realice “Propuesta de delimitación de ATUs” de nueva urbanización.

Respecto a la ordenación del “suelo urbano consolidado”, el PGOU igualmente se limita a las prácticas habituales en el marco LOUA, de simplemente establecer, posiblemente con buen criterio, las diferentes zonas de ordenanza; pero se olvida claramente del estado en que se encuentra el espacio público, tanto viario, como sobre todo espacios libres en áreas de reciente urbanización, prácticamente sin arbolado y con un tratamiento muy deficiente de

Figura: **3.5**
NÚCLEO URBANO. PGOU VIGENTE
CALIFICACIÓN DETALLADA



pavimentación y mobiliario urbano.

Por lo tanto el primer reto del nuevo PBOM es dar prioridad a la regeneración de la ciudad consolidada y a la delimitación de “Actuaciones urbanísticas AUs” recualificadoras del espacio público.

3.4.3. RESUMEN DEL DIMENSIONADO DEL PGOU EN EL NÚCLEO URBANO.

En la tabla del apartado 3.2 de esta Memoria queda acreditada la nueva capacidad máxima de las actuaciones previstas en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable, a la que nos remitimos, y que alcanzaría una capacidad programada y proyectada total de:

- 659 nuevas viviendas a unir a las 2.358 viv existentes.
- 599.962 m² industrial.

En un total de esta página se sintetiza la capacidad actual del núcleo urbano, resultante de la ordenación vigente a efectos de su comparación con la futura ordenación del PBOM.



4. ANÁLISIS DE LAS INFRAESTRUCTURAS SUPRAMUNICIPALES.

4.1. SISTEMAS DE COMUNICACIONES.

A) CARRETERAS.

La red oficial de carreteras de Pedrera se caracteriza por su simpleza. Son dos las vías que transitan por el municipio, pero debemos considerar a ambas como de carácter supramunicipal, ya que se catalogan como “autonómicas”. En el catálogo oficial de carreteras se clasifican jerárquicamente en dos categorías:

- *Autonómica de Primer Orden:*

A-353: es la única carretera autonómica de primer orden con una longitud dentro del término de unos 9,5 kms. Su función de comunicación es claramente comarcal, ya que une Estepa al norte con Martín de la Jara al sur. En todo caso, su función como eje principal de comunicaciones queda relegada a su tramo central (el más cercano al núcleo). En este punto, la A-353 sirve de conexión entre las autonómicas de segundo orden A-8326 hacia Gilena y con la A-8327 hacia La Roda.



AYUNTAMIENTO DE PEDRERA

- Autonómica de Segundo Orden:

A-8327: se encarga de conectar la A-353 desde el borde oriental del núcleo urbano con el vecino municipio de La Roda. Su trazado dentro del municipio es de apenas 2.700 mts, pero son de vital importancia en la conformación del eje principal de comunicaciones entre los municipios de la zona.

La unión entre el tramo central de la A-353 y su prolongación hacia el este por la A-8327 y hacia el oeste por la A-8326 (ya en el municipio de Gilena), conforman el principal eje de comunicaciones de la zona; soportando el mayor volumen de tráfico. En sus extremos, este eje proporciona una doble conexión con la A-92 en dirección Sevilla y Granada-Málaga, en apenas 20 minutos. Claramente, es una gran ventaja una conexión tan cercana con el principal eje vertebrador de la región.

Vía Verde de las Lagunas.

La Vía Verde de las Lagunas se extiende a lo largo de 11,74 kilómetros entre Pedrera y La Roda, discurriendo sobre el trazado original de la antigua línea férrea Utrera-La Roda de Andalucía. Los terrenos son propiedad de Adif y mediante convenio se encuentran arrendados a los tres municipios que participan en el proyecto (Pedrera, Estepa y La Roda de Andalucía).

El trazado desafectado de la actividad ferroviaria que se ha convertido en Vía Verde pertenecía a la línea Utrera-La Roda de Andalucía y quedó fuera de uso tras construirse y ponerse en marcha la variante de Pedrera a Fuente de Piedra.

Es una forma de conectar la naturaleza, espacios deportivos, espacios lúdicos, de ocio con la creación de una actividad económica, sirviendo a su vez como nueva vía de comunicación, más fluida entre los pueblos, pero de manera limpia y sostenible.

B) FERROCARRIL.

Por el municipio discurre la línea ferroviaria convencional "422.Bif. Utrera-Fuente de Piedra" perteneciente la Red Ferroviaria de Interés General (RFIG). Dicha línea transita de oeste a este, a lo largo de unos 7,5 Kms, disponiendo de estación de tren en el propio núcleo urbano (C/ Manuel Aranda, 3). Esta línea es practicada por trenes del servicio de Media Distancia de Renfe, sobre vías convencionales de ancho ibérico. El servicio actual cuenta con unas 7 expediciones diarias de conexión (ida-vuelta) con Sevilla.

El carácter supramunicipal de esta línea queda perfectamente acreditado al pertenecer a la Red Ferroviaria de Interés General (RFIG), constituyéndose históricamente como el principal corredor que ha unido Sevilla con Málaga a través del nodo ferroviario de Bobadilla (Antequera). Esta situación de privilegio la ha mantenido esta línea hasta nuestros días, aunque desde la entrada en servicio del AVE Sevilla-Málaga a través de Córdoba, los desplazamientos de media distancia en esta línea han decaído.

De carácter estructural también debemos considerar la inacabada línea del "eje ferroviario transversal andaluz" que ha supuesto la construcción de más de 75 kms de plataforma ferroviaria entre Marchena y Antequera; y que atraviesa totalmente el término municipal. La plataforma se encuentra totalmente construida en el municipio y existe su correspondiente estación, a la que se accede mediante el vial de entrada al recinto industrial de Las Cuevas desde la A-353. El citado proyecto actualmente está paralizado y no tiene instaladas las vías, aunque la idea es reactivarlo en breve. Una vez terminado este tramo y el de Sevilla-Marchena, el tiempo de viaje entre Sevilla y Málaga (y Granada al concluir Fomento el tramo entre Antequera y esta ciudad, y posteriormente también Almería), que desde 2007 están unidas por alta velocidad a través de la línea de Córdoba a Málaga.

El Eje Ferroviario Transversal de Andalucía está concebido como una infraestructura ferroviaria de altas prestaciones, con tramos de

AYUNTAMIENTO DE PEDRERA

alta velocidad, que atravesará la comunidad autónoma de Andalucía (España) en dirección oeste-este, pasando por Huelva, Sevilla, Antequera, Granada y Almería.

Acceso a la estación de Pedrera correspondiente al inconcluso "Eje Ferroviario de Andalucía".

**C) VÍAS PECUARIAS.**

El carácter supramunicipal de las vías pecuarias queda perfectamente acreditado por la condición que le confiere su propia legislación básica, tanto nacional como autonómica, entendiendo a éstas como vías de comunicación destinadas en primer término al tránsito ganadero, que conforman una red de carácter interregional y que como mínimo cumple una función de comunicación supramunicipal.

La propia nomenclatura asignada a las vías nos corroborar su carácter supramunicipal, especialmente en el caso de las Cañadas y Cordeles, que en la mayoría de casos unen poblaciones, comarcas o provincias diferentes.

Consultado el "Proyecto de Clasificación" de las vías pecuarias de

Pedrera, aprobado por Orden ministerial el 27 de noviembre de 1963 (BOE 04/01/1964); y contrastado con los datos actuales procedentes de la REDIAM, las vías pecuarias presentes en el término municipal son las siguientes:

Tabla 4.1: Resumen de características de las Vías Pecuarias de Pedrera. REDIAM. Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

Denominación	Tipo Vía	Anchura legal (m)	Longitud (Km)
Cañada Real de Ronda	Cañada	75,22	3,50
Cañada Real de Sevilla	Cañada	75,22	5,96
Vereda del Pozo del Palomar	Vereda	20,89	7,08
Vereda de la Fontanilla	Vereda	20,89	5,52
Vereda del Juncarejo	Vereda	20,89	2,85
Todas la vías pecuarias enunciadas se encuentran sin deslindar en todo su recorrido por el término municipal de Pedrera			

4.2. INFRAESTRUCTURAS HIDRÁULICAS.

La única infraestructura hidráulica de carácter supramunicipal del municipio es la relacionada con el abastecimiento de agua. Tanto el conjunto de los depósitos situados en el Cerro del Ojo, como las conducciones de entrada y salida de los mismos, deben ser considerados de carácter supramunicipal, ya que de ellos participan varios municipios del entorno.

Los depósitos de Pedrera son alimentados desde varios pozos diferentes, algunos de ellos situados fuera del municipio y que a su vez suministran a otros municipios vecinos. Este es el caso del sondeo de la Sierra de la Cruz, ubicado en el término de Estepa a

AYUNTAMIENTO DE PEDRERA

escasos metros del límite centro nororiental de Pedrera. Este sondeo cuenta con una conexión directa con los depósitos de Pedrera.

Los depósitos de Pedrera se encuentran ubicados en el Cerro del Ojo, junto al Camino del Juncarejo. La infraestructura la conforman dos grandes depósitos en superficie con una capacidad conjunta de 4.400 m³; disponiendo allí mismo de un primer sistema de potabilización.

Desde los propios depósitos de Pedrera se dispone un ramal del que se abastece a su vez al municipio de Aguadulce. Es decir, los depósitos de Pedrera son utilizados como paso intermedio desde las diferentes captaciones hasta los depósitos de distribución-potabilización de Aguadulce.

Por lo tanto, estamos hablando de una infraestructura cuya función es de carácter supramunicipal, ya que da servicio a varios municipios del entorno. Diferentes captaciones localizadas en distintos términos municipales se encuentran interconectadas por conexiones que a su vez utilizan determinados depósitos como puntos intermedios de distribución.

4.3. INFRAESTRUCTURAS ENERGÉTICAS.

Las únicas infraestructuras energéticas de carácter supramunicipal que existen en el municipio, son las asociadas a la distribución de energía eléctrica. Existen dos grandes líneas eléctricas de alta tensión que discurren por el término; concretamente en su cuadrante suroriental discurren dichas líneas:

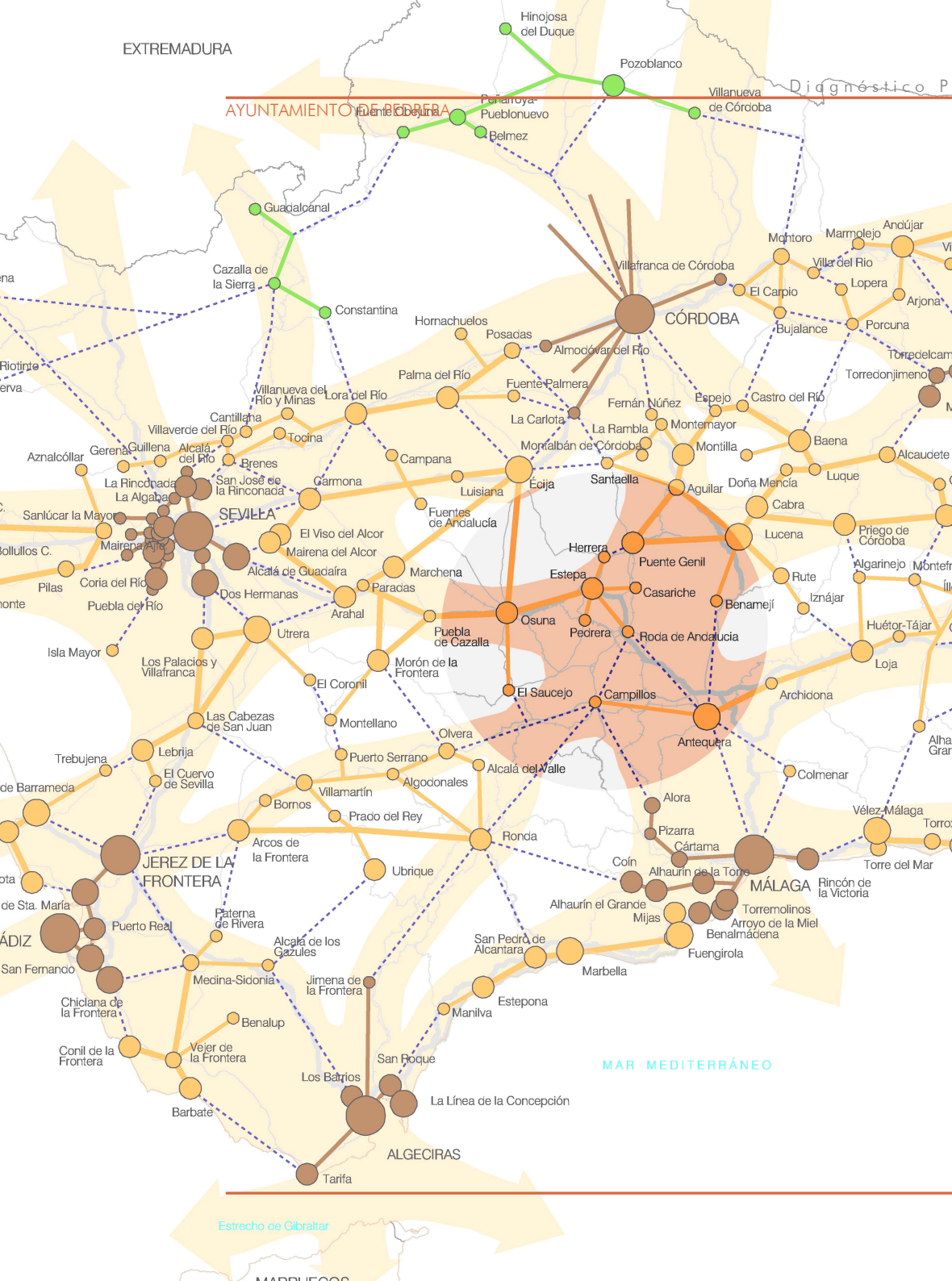
- Línea "400-ARF-CBA" con una tensión de 400 Kv, que une las subestaciones de Arcos de la Frontera (junto a la Central Termoeléctrica de Guadalquivir) y de La Roda.
- Línea "Álamo-La Roda" con una tensión de 220 Kv, que une las subestaciones del Álamo (en Campillos, Málaga) y

La Roda.

Desde ambas líneas se suministra energía a la población mediante otras dos líneas complementarias, una que desde el sur conecta con la línea "400-ARF-CBA" y discurre paralela a la A-353 hasta conectar con el transformador situado en C/ El Cerro; y una segunda que conecta con la línea "Álamo-La Roda" hacia el este del término y siguiendo el trazado aproximado de la línea de ferrocarril conecta en la población con el transformador situado en la travesía frente a la C/ San Antonio.

Vista de la línea férrea "422.Bif. Utrera-Fuente de Piedra" a su paso por el núcleo urbano desde el paso elevado que da acceso al Barrio Alto.





5. ANÁLISIS DE LAS VINCULACIONES SECTORIALES, MEDIOAMBIENTALES Y DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL A TENER EN CUENTA POR LA FUTURA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

5.1. PRINCIPALES NORMATIVAS SECTORIALES QUE AFECTAN AL MUNICIPIO.

5.1.1. LEGISLACIÓN SOBRE ESPACIOS NATURALES, PROTECCIÓN DE LA BIODIVERSIDAD, FORESTAL Y DE MONTES.

A) LEGISLACIÓN BÁSICA.

-Ley 42/2007 de 13 de diciembre, del patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

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

-Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía, y se establecen medidas adicionales para su protección

-Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía.

-Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía.

-Ley 8/2003, de 28 de octubre, de la Flora y Fauna Silvestres de Andalucía.

-Ley 43/2003, de 31 de noviembre de Montes. Modificada por Ley 10/2006, de 28 de abril.

B) VALORACIÓN GENERAL.

Desde una concepción del PBOM como instrumento de ordenación integral básica del territorio municipal, se deben de incorporar desde su origen las determinaciones y afecciones de la legislación sectorial aplicable.

A la regulación establecida por la legislación sobre biodiversidad y espacios protegidos (no hay “espacios naturales” en el municipio) se une la propia regulación de estos espacios por la planificación de ordenación del territorio (POTA), o el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Sevilla (PEPMF), que aún mantiene su vigencia, al no existir planificación territorial subregional que la sustituya.

C) INTERRELACIÓN ENTRE PLANIFICACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES Y BIODIVERSIDAD Y PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA VALORACIÓN GENERAL.

Como regla general, tanto de la legislación de espacios naturales de la comunidad autónoma (Ley 2/1989), como de la legislación estatal (Ley 42/2007), las determinaciones de protección de la legislación y planificación sectorial de los recursos naturales prevalece sobre las determinaciones del planeamiento urbanístico. A dicha planificación sectorial le corresponde establecer la escala de valoración de los hábitats naturales, así como los objetivos y prioridades de conservación, con la claridad suficiente para que el planeamiento territorial y urbanístico también pueda realizar la labor que le corresponde respecto de la ordenación física del territorio y de regular las condiciones “urbanísticas” de edificación de los usos ordinarios y extraordinarios que sean compatibles con dicha escala de protección y prioridades de conservación de los recursos naturales.

Respecto al enfoque por el PBOM de la información diagnóstico de

estos espacios, estimamos que lo que procede es integrar dos fuentes de información para evaluar los condicionantes sobre cualquier zona del municipio:

-El mapa actualizado de hábitats de interés comunitario (HICs), analizados en el apartado 5.4 de esta Memoria al que nos remitimos.

Por lo tanto, desde la planificación de los recursos naturales, en coherencia con su competencia, están identificados los hábitats de interés comunitario (ver Plano de información i.4.d) y están establecidos los objetivos y prioridades para su conservación. Aparte de ello, en la mayor parte del TM conviven espacios agroforestales o estrictamente agrícolas, que el PBOM debería de tener la máxima libertad en cuanto a ordenación física-urbanística para mantener los modos de explotación tradicionales y la introducción de prácticas actuales compatibles con la conservación de la biodiversidad. Deberá ser objeto de la normativa del PBOM, dentro de los límites establecidos por la normativa urbanística y territorial supralocal, establecer el marco detallado de convivencia a escala local- municipal con dichos hábitats, para que los actos precisos para dichas explotaciones e incluso la compatibilidad con el uso turístico-recreativo, sea plenamente compatible con los objetivos y prioridades de conservación de los hábitats de interés comunitario.

En base a ello mención especial debe de merecer la interrelación entre planificación de los recursos naturales y planeamiento general municipal y en particular sobre los límites de actuación de uno y otro instrumento.

5.2. ESPACIOS PROTEGIDOS DE LA “RED NATURA”.

Consultado el inventario y cartografía oficial, se constata que en el municipio no existe ningún espacio protegido incluido en la Red Natura 2000.

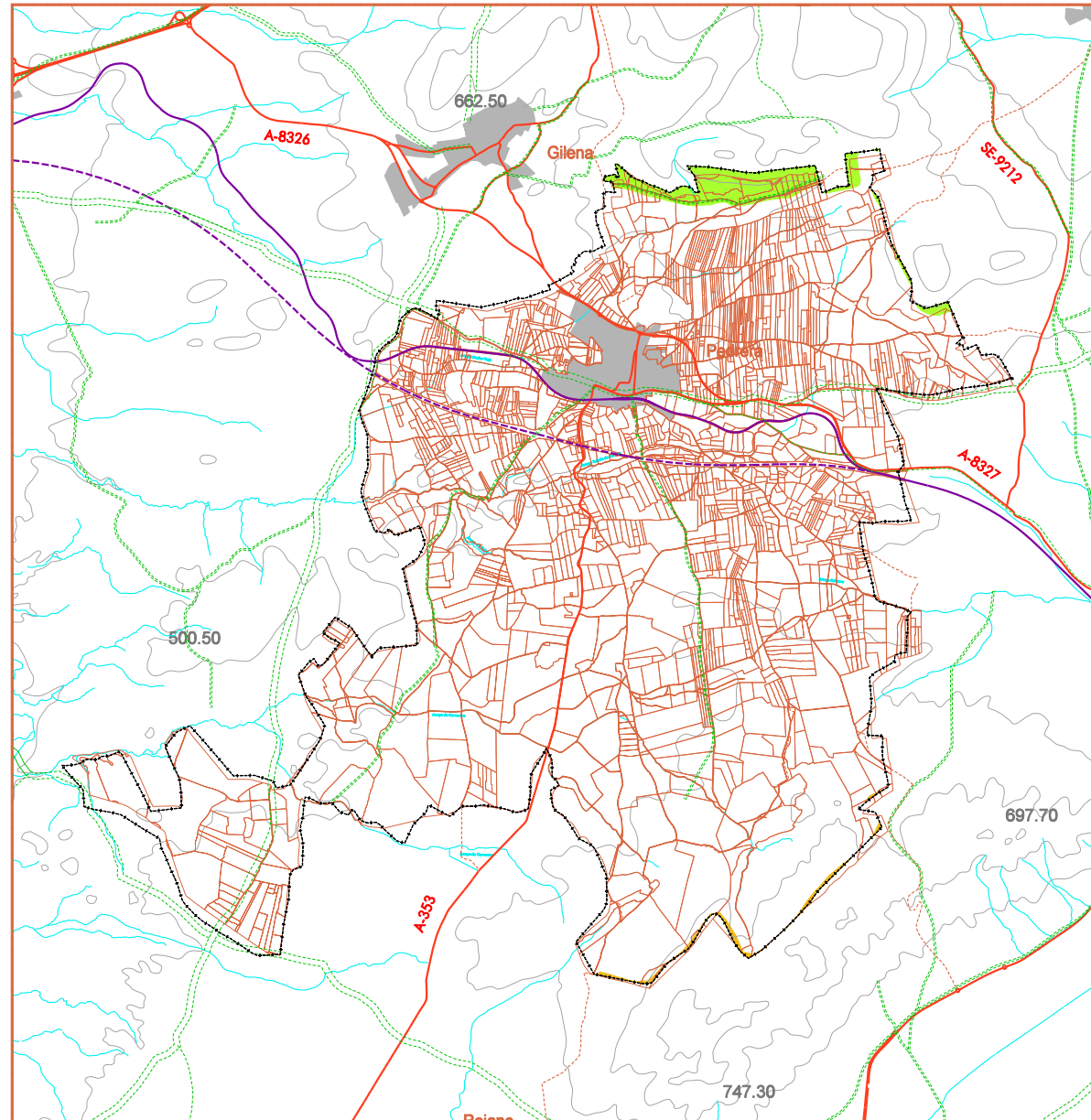
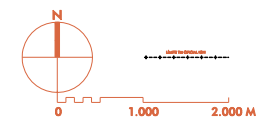


Figura: 5.1
TERRITORIO MUNICIPAL
**ESPACIOS PROTEGIDOS
POR EL PEPMF**

ESPACIOS PROTEGIDOS POR EL P.E.P.M.F.

-  COMPLEJO SERRANO DE INTERÉS AMBIENTAL.
CS-22 "SIERRA BECERRERO"
-  COMPLEJO SERRANO DE INTERÉS AMBIENTAL.
CS-8 "SIERRA DE LOS CABALLOS"



5.3. ESPACIOS PROTEGIDOS POR EL "PEPMF".

El PEPMF identifica los siguientes espacios dentro del municipio, para los que habrá que identificar las determinaciones normativas que condicionarán y deberán de tenerse en cuenta para el diagnóstico, objetivos y criterios de ordenación:

- **Complejo Serrano de Interés Ambiental. CS-22- SIERRA BECERRERO.**

La extensión total es de 3.878 Has, de las cuales 95,4 Has pertenecen a Pedrera. Se sitúa en el extremo norte junto al límite con Gilena y Estepa, con los cuales comparte este espacio.

- **Complejo Serrano de Interés Ambiental. CS-8- SIERRA DE LOS CABALLOS.**

En este caso, los escasos restos que aparecen en el borde sur con el municipio malagueño de Sierra de Yeguas, se deben a la falta de coordinación (desfase) entre los límites oficiales del IGN y los que se utilizaron en su día para delimitar los espacios del PEPMF. Teóricamente y según su ficha, este espacio no participa del término de Pedrera.

5.4. HÁBITATS DE INTERÉS COMUNITARIO.

En relación a la vegetación se ha de destacar la presencia de *Habitats de Interés Comunitario*. Su presencia es escasa, tanto en tipos como en superficie; sólo aparecen cuatro tipologías representadas. Entre los de formación arbórea destaca la presencia de las *Dehesas perennifolias de Quercus spp* (Cod.6310) que ocupan el área de Sierra Becerrero y algunas zonas elevadas de cerros en el cuadrante suroccidental. En formaciones de matorral los *Matorrales termomediterráneos pre-estépicos* (Cod.5330);

coscojares principalmente dominan una amplia zona en el entorno de la Sierra de los Caballos. También en esta zona aparecen áreas de formaciones herbáceas de *Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del Thero-Brachypodietea*. (Cod.6220). En las formaciones riparias son las *Galerías y matorrales ribereños termomediterráneos* (Cod.92B0; *adelfares y tarajales*) los que aparecen en tramos de los arroyos Salado de Pedrera y Carnerero.

5.5. MONTES PÚBLICOS.

Consultado el Catálogo de Montes Públicos de Andalucía, sólo se identifica dos espacios:

- **"Las peñuelas o Navahermosa "**. Código: SE-11044-JA. Se extiende por la falda de la Sierra de los Caballos a lo largo de una superficie de unas 209 Has en nuestro municipio. Una superficie similar le corresponde en la otra vertiente de la sierra al municipio de Sierra de Yeguas. La propiedad de este monte es de la administración autonómica.
- **"Sierra de Gilena "**. código: SE-30023-AY. Se identifican pequeños restos de este monte público perteneciente al municipio de Gilena. Estos restos que aparecen dentro de la delimitación oficial del término de Pedrera se deben a discrepancias con la delimitación utilizada para definir el monte público.

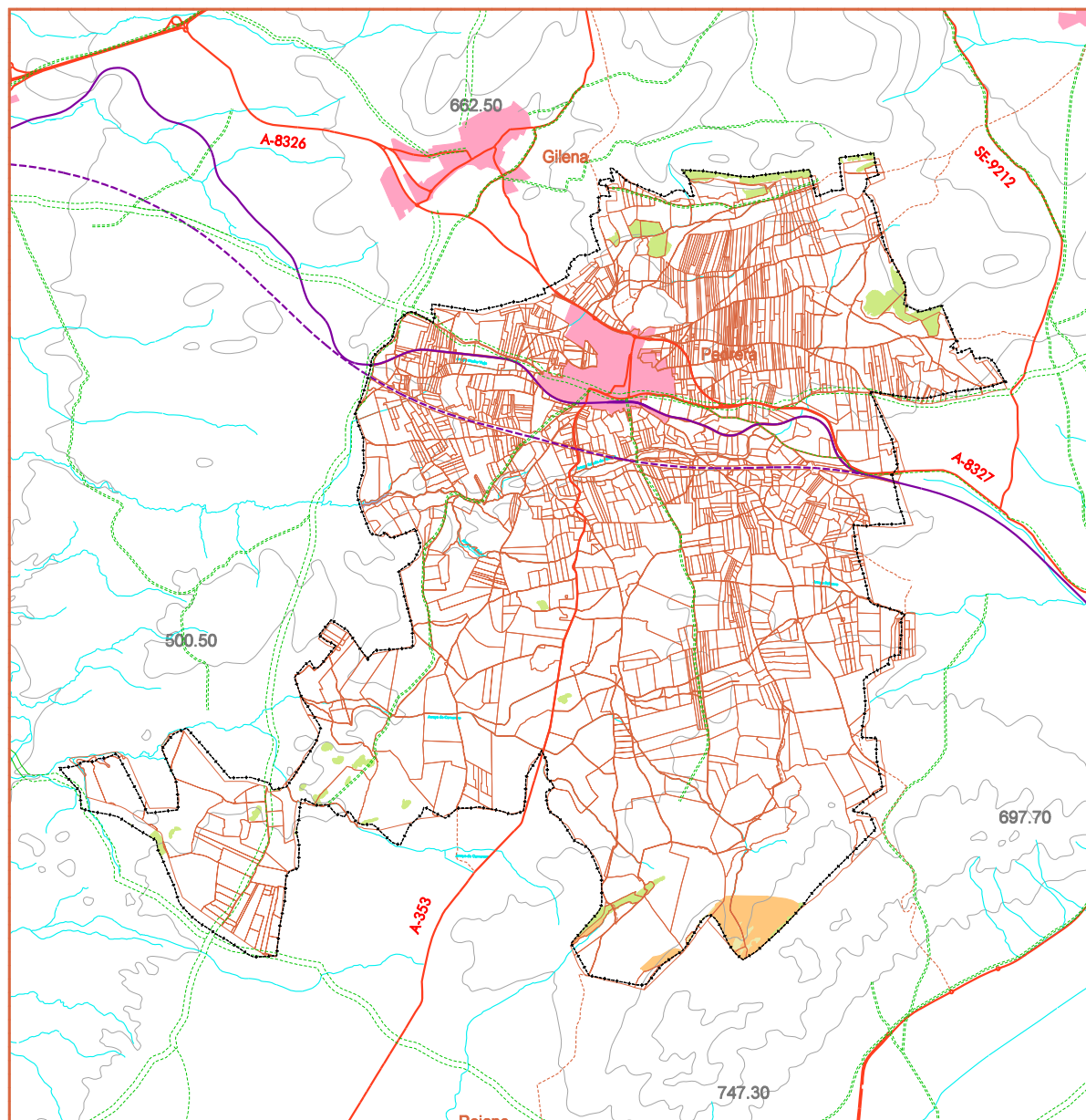


Figura: 5.2
TERRITORIO MUNICIPAL
**HÁBITATS DE INTERÉS
COMUNITARIO**

HÁBITATS DE INTERÉS COMUNITARIO.

-  Matorrales termomediterráneos pre-estépicos (Cod.5330).
-  Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del Thero-Brachypodietea (Cod.6220).
-  Dehesas perennifolias de Quercus spp (Cod.6310).
-  Galerías y matorrales ribereños termomediterráneos (Cod.92D0).

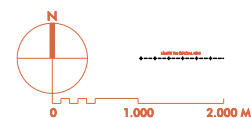
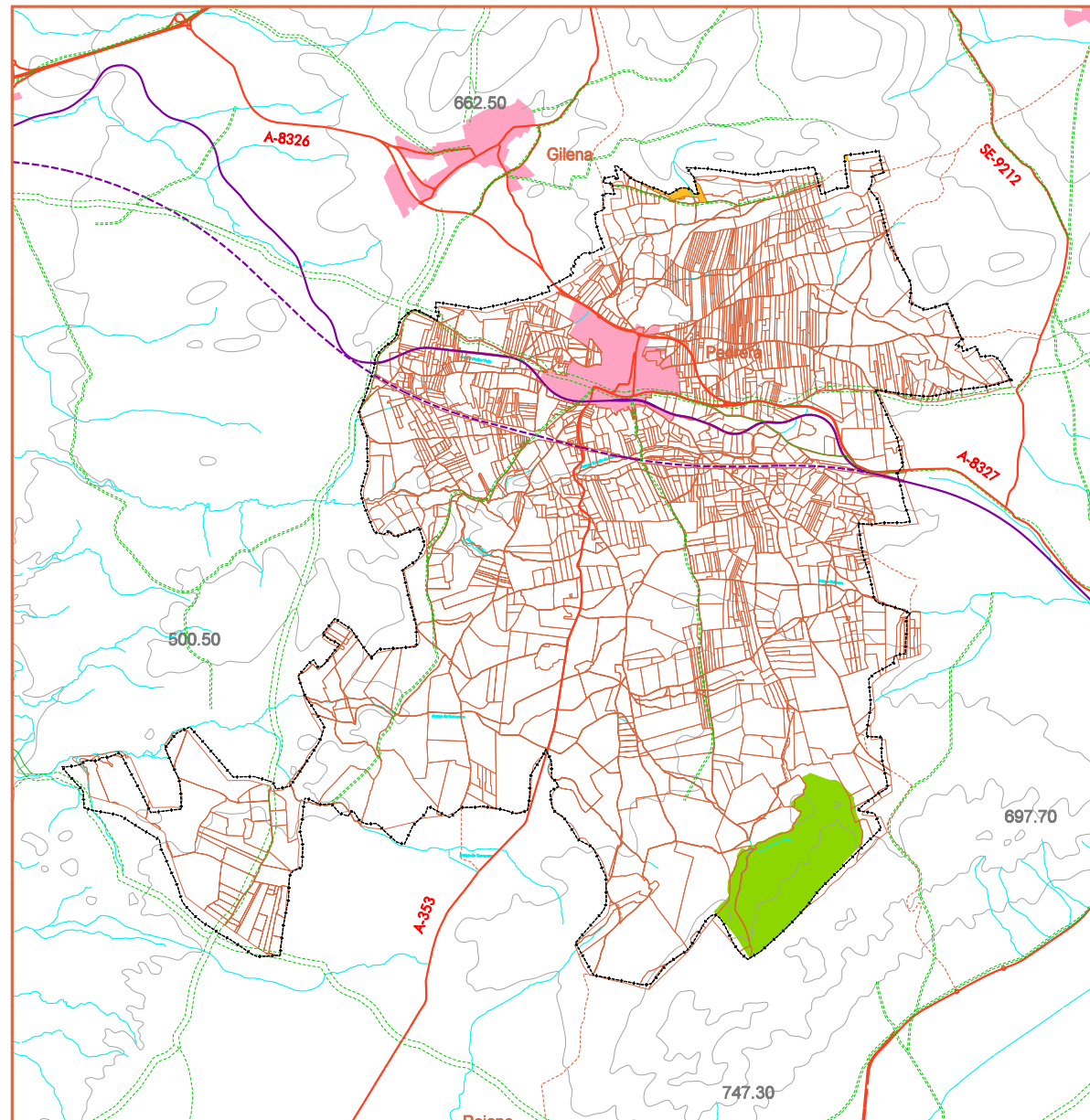
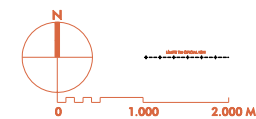


Figura: 5.3
TERRITORIO MUNICIPAL
MONTES PÚBLICOS

**MONTES PÚBLICOS.**

-  "LAS PEÑUELAS O NAVAHERMOSA "
Código: SE-11044-JA.
-  "SIERRA DE GILENA "
Código: SE-30023-AY.



5.6. LA RED HIDROLÓGICA Y AFECCIONES DE AGUAS.

A) LEGISLACIÓN BÁSICA.

- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas (Modificada por Ley 62/2003 de 30 de diciembre y por Real Decreto Ley 4/2007, de 13 de abril).
- Ley 9/2010, de 30 de julio, de Ley Aguas para Andalucía.
- Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Planificación Hidrológica.
- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla varios Títulos de la Ley de Aguas. Modificado por Real Decreto 9/2008, de 11 de enero.
- Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, el Reglamento de Planificación Hidrológica, aprobado por el Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, y otros reglamentos en materia de gestión de riesgos de inundación, caudales ecológicos, reservas hidrológicas y vertidos de aguas residuales. (RDPH).
- Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Guadalquivir 2022-2027 y otros.
- Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces. (PPAI). Ya derogado recientemente por Decreto Ley 26/2021, de 14 de diciembre, por el que se adoptan medidas de simplificación administrativa, pero sigue siendo una referencia meramente "informativa" de puntos de riesgo por municipios.

B) COORDINACIÓN DE CONDICIONANTES HIDROLÓGICOS Y PLANEAMIENTO URBANÍSTICO EGISLACIÓN BÁSICA.

Con motivo de la tramitación del anterior PGOU, se elaboró un Estudio de Inundabilidad, que como diagnóstico de la situación

actual sigue siendo válido y que habrá que volver a modelizar con las medidas correctoras que requiera la ordenación del presente PBOM a partir de su fase de aprobación inicial, aparte de actualización a normativa hidrológica y criterios de su aplicación por el organismo de cuenca.

Respecto a los detalles de cómo gestionar este riesgo:

-La Directriz 105 del POTA, establece que corresponde a la Administración Hidráulica Andaluza, la delimitación y deslinde de zonas inundables con periodos de retorno de 50, 100 y 500 años.

-La Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía, en su artículo 43 se establece con extrema claridad que corresponde a la Junta de Andalucía (Consejería competente en materia de Agua) elaborar la cartografía de la delimitación técnica del dominio público hidráulico y de delimitación de las zonas inundables con periodo de retorno de 100 y 500 años.

-En coherencia con lo anterior, el artículo 3 del Decreto-Ley 3/2015 (posteriormente convalidado como Ley 3/2015), establece que en el Informe de la Administración Hidráulica Andaluza sobre el planeamiento general, **"se deberá hacer un pronunciamiento expreso sobre si los planes de ordenación del territorio y urbanismo respetan los datos del deslinde del dominio público hidráulico y la delimitación de zonas de servidumbre y policía que haya facilitado la consejería competente en materia de agua a las entidades promotoras de los planes. Igualmente el Informe apreciará el reflejo que dentro de los planes tengan los estudios sobre zonas inundables"** que también haya facilitado la AHA. Es decir queda extremadamente claro en términos jurídicos que si la Administración Hidráulica Andaluza (AHA), no realiza previamente la planificación sectorial que le ha encomendado la legislación y planificación territorial desde hace casi dos décadas, de delimitar el DPH y zonas inundables, es imposible que pueda comprobar el **reflejo** de dichas zonas previamente aportadas por la Consejería competente en materia de Aguas en el planeamiento general.

Las referencias anteriores a la Administración Hidráulica Andaluza o a la Consejería competente en materia de Agua, debe entenderse realizada al Organismo de cuenca en aquellas cuencas administradas por el Estado como es la cuenca del Guadalquivir en base a los argumentos siguientes recientes del Gabinete Jurídico de la Junta de Andalucía:

“A la vista del Informe del Gabinete Jurídico de esta Consejería de 6 de mayo de 2020, titulado “informe AJ-CAGPDS 2020/24 sobre el régimen jurídico competencial del artículo 42.2 de la Ley de Aguas de Andalucía, con especial mención a zonas inundables, la Dirección General de Planificación y Recursos Hídricos mediante informe de fecha 05-11-2020 establece el criterio a aplicar en cuanto al régimen de distribución competencial, en lo referente a las funciones asignadas a dicha Dirección General por el Decreto 103/2019, de 12 de febrero, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible.

Según este criterio, el apartado 2 del artículo 42 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía, debe de interpretarse sistemáticamente con el artículo 42.1 de la misma y con el artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas. Consecuencia de dicha interpretación, la emisión de los informes sectoriales en materia de aguas corresponde a las Confederaciones Hidrográficas en las cuencas gestionadas por el Estado conforme al citado artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas y a la Administración Hidráulica de Andalucía en las cuencas internas de esta Comunidad conforme al artículo 42.2 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía”.

Por lo tanto, cabe concluir que según criterio jurídico ya compartido también por la Administración Hidráulica Andaluza desde el 06-05-2020, corresponde en exclusiva a CHG como Organismo de cuenca facilitar a los municipios con carácter previo a la redacción de su planeamiento general, la delimitación del DPH, zonas inundables con periodos de retorno de 500, 100 y 50 años y de zonas de flujo preferente, ya que esa es la única manera de que en el posterior “informe vinculante” que ese Organismo de

cuenca deba de emitir en la fase de documento de aprobación inicial, se pueda comprobar el “reflejo” correcto en el planeamiento urbanístico general de dichas zonas y que la regulación de usos y de edificación en las mismas sea coherente con el RDPH, así como su compatibilidad con los Planes de gestión del riesgo de inundación.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 76.1 de la LISTA “la Administración competente para la tramitación podrá solicitar a las Administraciones Públicas con competencia sectorial, incluida la competente en materia de ordenación del territorio, la información disponible sobre las protecciones, servidumbres, deslindes y demás afecciones que pudieran tener incidencia en la elaboración del instrumento. Esta información deberá facilitarse a la Administración peticionaria en el plazo máximo de un mes, pudiendo ampliarse, justificadamente, por otro mes adicional a la vista de la complejidad de la información solicitada. La falta de respuesta a tal solicitud facultará a las Administración peticionaria para continuar con la elaboración del Avance, de acuerdo con la información de que disponga”.

En dicho marco regulatorio desde el Ayuntamiento, al inicio de los trabajos de redacción del PBOM se ha solicitado Informe a CHG sobre las cuestiones indicadas. A la fecha de cierre del presente documento de Información Urbanística, no se había emitido Informe al respecto, por lo que partiremos como diagnóstico del resultado del Estudio de Inundabilidad del núcleo urbano elaborado en el marco de la tramitación del PGOU, y que ya figura en el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables del Ministerio de Transición Ecológica.

Desde la responsabilidad planificadora municipal se estima de especial importancia para la elaboración de su planeamiento general la evaluación precisa del riesgo de inundación en el núcleo urbano y entorno inmediato, por lo que, si no hay información directa por parte del organismo de cuenca, se utilizará la del Sistema Nacional citado, complementado, en caso necesario, por

nuestra propia evaluación de riesgo mediante Estudio de Inundabilidad específico y modelización de las medidas correctoras del riesgo que procediera disponer, en coordinación con los Servicios Técnicos del Organismo de cuenca (CHG) en la fase de PBOM inicial, para su consideración en el Estudio Ambiental Estratégico.

Por su parte el actual PGOU vigente desarrolló su propio estudio de inundabilidad sobre los cauces de Madre Vieja y Salado de Pedrera, estableciendo la zona de afección para inundaciones con un periodo de retorno de 500 años. Para el Arroyo de Madre Vieja se analizó el tramo comprendido entre la cantera de Piedra Paloma (al norte) y la Cañada Real de Sevilla (al sur); mientras que el tramo estudiado del Arroyo Salado de Pedrera se extiende unos 700 mts aguas arriba y debajo de la intersección con el Camino de la Revuelta.

En todo caso, será necesario durante la tramitación del nuevo Plan, evaluar la posible afección de las escorrentías procedentes de las elevaciones que circundan al núcleo urbano; así como de detallar con más exactitud la afección de estos dos arroyos.

5.7. VÍAS PECUARIAS.

A) LEGISLACIÓN BÁSICA.

- Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.
- Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía. (RVPA)
- Acuerdo de 27 de marzo de 2001, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Plan para la Recuperación y Ordenación de la Red de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
-

B) CRITERIOS DE INTERPRETACIÓN.

Por parte del Ayuntamiento, al inicio de los trabajos de redacción en septiembre de 2023 se ha solicitado a la Consejería competente en la materia el preceptivo Informe al que se refiere el artículo 41.1 del Decreto 155/1998. En el plazo de un mes establecido en dicho precepto, dicha Consejería no ha emitido el Informe requerido, aspecto que tiene también los efectos previstos en el artículo 76.1 de la LISTA.

No obstante desde el presente documento de Memoria de Información y Planos se ha incorporado la información disponible en la REDIAN, y se ha constatado así como los datos de los deslindes aprobados con las coordenadas especificadas en las correspondientes resoluciones.

De la información existente se deduce que prácticamente las únicas interacciones con el medio urbano se produciría con las siguientes vías pecuarias: Cañada Real de Sevilla (sentido E-O) y Veredas del Pozo del Palomar y de La Fontanilla que se unirían a la anterior en dos puntos de la travesía urbana.

La obligación del planeamiento urbanístico, según el artículo 39 del RVPA, es otorgarle una protección asimilable a "SNU de especial protección", y tradicionalmente en el marco de la LOUA se ha interpretado por doctrina reiterada de la CTOTU que las vías pecuarias "deslindadas" se debía clasificar como SNU de especial protección por legislación específica de VP, mientras que a las no deslindadas se les debería simplemente aplicar una protección por planificación urbanística. Estimamos que el artículo 14 de la LISTA no ha alterado este criterio, pero por el Departamento de Vías Pecuarias, sin atribución competencial alguna, se está tratando de imponer que todas las vías pecuarias (deslindadas o no), se les otorgue especial protección por legislación sectorial de VP. Desde otros municipios, se ha solicitado pronunciamiento al respecto a la Consejería competente en materia de "clasificación urbanística del suelo", no existiendo aún pronunciamiento formal al respecto.

5.8. MINERÍA Y ACTIVIDADES EXTRACTIVAS.

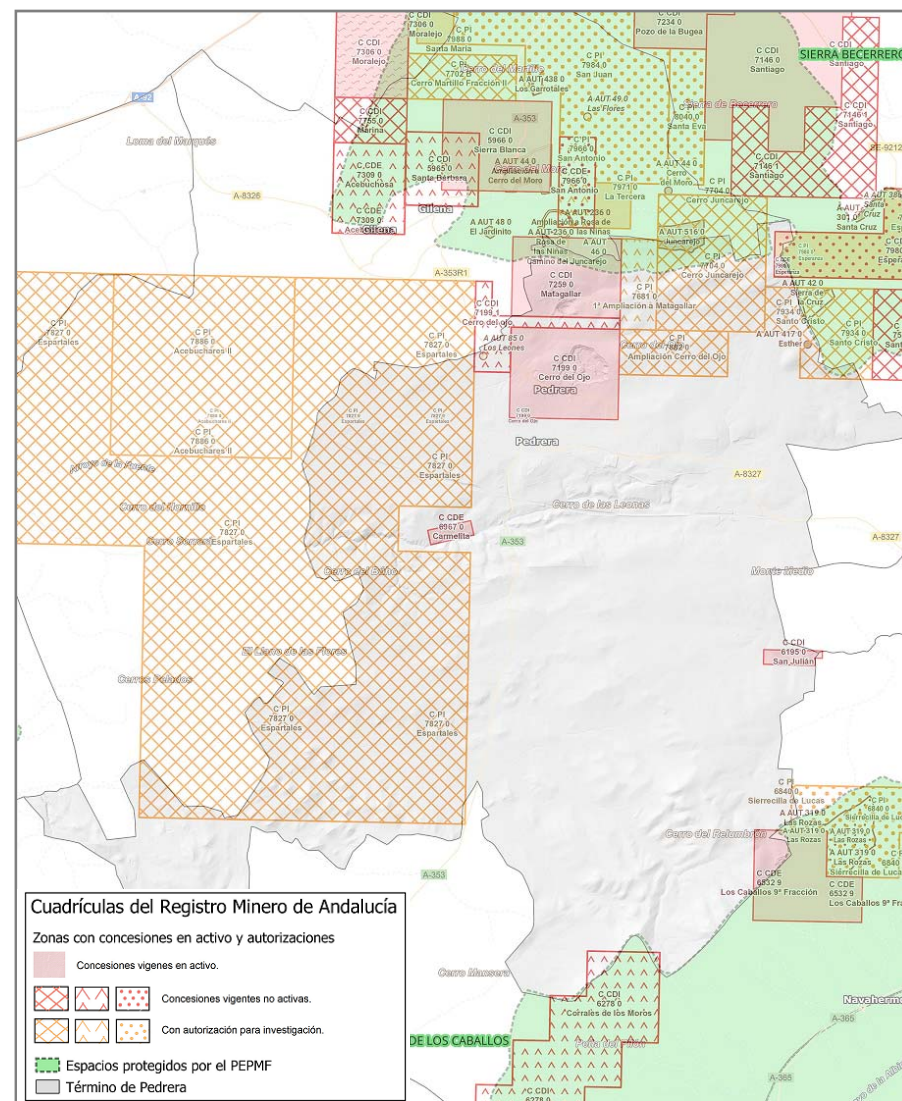
Dada la importancia de la actividad minera y extractiva en la localidad, se hace necesario analizar la situación en la que se encuentran las distintas explotaciones y concesiones existentes en el municipio. Para ello se ha recurrido a la información recogida en el *Registro Minero de Andalucía*. En este registro, se identifican las distintas cuadrículas en las que se han autorizado o podrán autorizar actividades extractivas. En el caso de Pedrera, podemos ver en la siguiente figura, como se organizan esas cuadrículas.

Los sombreados rosáceos indican explotaciones que tiene concesión en vigor y están en ejecución; las cuadrículas con tramas rojas, son áreas con concesión vigente pero que no están en explotación; y las tramas naranjas son zonas donde existe una autorización de investigación para ver su viabilidad de explotación.

Como podemos observar, toda la banda del término municipal situada al norte del núcleo urbano está prácticamente ocupada por cuadrículas con diferentes estado de autorización. Llama especialmente la atención las dos concesiones de Matagallar y Cerro del Ojo, las cuales cuentan con diferentes cuadrículas en sus márgenes, destinadas a futuras ampliaciones.

Por otro lado, debemos de destacar como estas concesiones mineras afectan de forma total al área protegida por el Plan Especial de Protección del Medio Físico (PEPMF); y en concreto, a la zona del *Complejo Serrano de Interés Ambiental*. CS-22- SIERRA BECERRERO. En la actualidad las concesiones en ejecución no llegan a afectar a la zona delimitada por el PEPMF, pero de ampliarse según las cuadrículas si podría verse afectada dicha zona, suponiendo un claro riesgo para la conservación de este espacio. Por ello el nuevo Plan debe de establecer las afecciones derivadas de estas actividades y llegado el caso establecer prohibiciones o restricciones a estas actividades según qué zonas.

Figura 5.4: Cuadrículas del Registro Minero de Andalucía. Fuente: Portal de la Minería. Consejería de Transformación Económica, Industria, Conocimiento y Universidades.



AYUNTAMIENTO DE PEDRERA

A) LEGISLACIÓN BÁSICA:

- Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas.
- Ley 54/1980, de 5 de noviembre, de modificación de la Ley de Minas, con especial atención a los recursos minerales energéticos.
- Real Decreto 2857/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General para el Régimen de la Minería.
- Real Decreto 107/1995, de 27 de enero, por el que se fija criterios de valoración para configurar la sección A) de la Ley de Minas.
- Real Decreto 975/2009, de 12 de junio, sobre gestión de los residuos de las industrias extractivas y de protección y rehabilitación del espacio afectado por actividades mineras.

5.9. LEGISLACIÓN DE CARRETERAS.

A) LEGISLACIÓN BÁSICA.

- Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía.
- Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras
- Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras. Modificado por Real Decreto 597/1999, de 16 de abril.
- Orden de 16 de diciembre de 1997 por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicios.

Al no haber ninguna carretera estatal en el ámbito del municipio la legislación estatal tiene claro carácter supletorio.

Asimismo es conveniente tener en cuenta la modificación muy relevante de la Ley 8/2001, operada mediante Decreto-ley 26/2021, de 14 de diciembre, por el que se adoptan medidas de simplificación administrativa y mejora de la calidad regulatoria para la reactivación económica en Andalucía. El artículo 60 modifica los artículos 12 y 56 en el siguiente sentido:

- La zona de dominio público será de 3 metros.
- La zona de no edificación será de 50 metros en vías de gran capacidad y de 25 m en el resto de carreteras.

5.10. LEGISLACIÓN GENERAL FERROVIARIA.

- Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario.
- Real Decreto-ley 23/2018, de 21 de diciembre, de transposición de directivas en materia de marcas, transporte ferroviario y viajes combinados y servicios de viaje vinculados.
- Real Decreto-ley 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario.

5.11. LEGISLACIÓN DE PATRIMONIO HISTÓRICO.

A) LEGISLACIÓN BÁSICA.

- Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, (en lo sucesivo LPHA).
- Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, (en lo sucesivo LPHE), de aplicación supletoria en Andalucía.
- Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, de desarrollo parcial de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español.
- Decreto 19/1995, de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía (RPFPHA).
- Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

B) CRITERIOS DE ACTUACIÓN.

De acuerdo con la información recabada en el apartado 2.10 de esta Memoria, en el municipio no se ha identificado ningún bien

declarado BIC, ni incluido en el CGPHA ni en el IBRPHA; si bien a los yacimientos inventariados, aunque no nos conste declaración administrativa, el carácter de estos bienes, en la medida en la que explican la historia más allá del ámbito local-municipal, partimos del criterio de que tendrán carácter supralocal-autonómico y será dicha Administración la que establezca las pautas determinantes en cuanto a su protección. El resto del patrimonio inventariado ya incluido en el Catálogo urbanístico del PGOU vigente, o seleccionado para el estudio de su posible catalogación se realiza desde la competencia exclusiva municipal, según criterios “relativos” de catalogación de la jurisprudencia consolidada en la materia, según la cual, en la tramitación de un instrumento de tan genuina competencia municipal como el presente PBOM, respecto a los criterios de “catalogación” que debe de adoptar el Plan, acerca de los inmuebles que deben ser catalogados, es la que tradicionalmente ha generado más controversia, no solo entre Ayuntamiento y propietarios, sino entre Administración local y autonómica. Dicha doctrina sobre criterios de catalogación de PEPCCH o Planes generales de contenido equiparable se plasma, entre otras, en las STS de 24-10-1990, 27-04-2004, 15-11-2011, 15-11-2012 y 51-11-2013, según las cuales, en síntesis, en la catalogación por un Plan con finalidad de protección del patrimonio, operan dos criterios de catalogación:

-Unos criterios “*absolutos*”, aplicables a todo aquel patrimonio de interés supralocal, derivado de la constatación del ejercicio de la potestad y competencia autonómica y que se materializa, para el caso de Andalucía, en los inmuebles declarados BIC, inscritos en el CGPHA o en el IBRPHA y que, según la jurisprudencia citada, el planeamiento de protección o PGOU está obligado de forma ineludible y “*absoluta*” a respetar e integrar en su Catálogo municipal los bienes sobre los que la Comunidad Autónoma haya ejercido su competencia exclusiva para decidir que tienen interés

“*supralocal*” con las garantías de audiencia y participación de los afectados en el procedimiento reglado oportuno.

-Unos criterios “*relativos*”, aplicables al resto de inmuebles que desde el municipio se deseen catalogar y que en la fijación de estos criterios opera la **exclusiva discrecionalidad y competencia municipal** en el establecimiento de cuáles son los criterios pero, una vez fijados, su aplicación debe de realizarse de forma reglada y homogénea a todos los inmuebles del ámbito del Plan, de modo que, los inmuebles a catalogar se seleccionarán para su protección en función de si, desde un análisis objetivo, se ajustan o no a los criterios *relativos* previamente establecidos y justificados en la Memoria del Plan. La racionalidad jurídica de esta doctrina es impecable, ya que estamos ante un patrimonio de **exclusivo “interés local-municipal”** y su selección debe ser el resultado de la exclusiva interacción entre las aspiraciones de la ciudadanía y sus representantes políticos durante la tramitación del PBOM la que tenga un peso fundamental en la decisión de la fijación de los criterios de catalogación del patrimonio que tiene un significado o un valor cultural para la memoria histórica de la ciudadanía de Pedrera.

Esta doctrina jurisprudencial del TS ha tenido ya amplio reflejo en la legislación de patrimonio histórico de bastantes comunidades autónomas que han entrado en vigor en los últimos 15-20 años (Navarra, Valencia, Baleares, Madrid, entre otras), que incorporan expresamente la diferenciación entre patrimonio de *interés autonómico* y patrimonio de *exclusivo interés local-municipal*. Así se pidió desde el Consejo Andaluz de Colegios de Arquitectos a la Consejería con motivo de una modificación de la vigente LPHA en 2018 que luego se archivó, y es previsible que el debate vuelva a surgir próximamente, ya que en este momento se encuentra en su primera fase de Consulta Pública Previa la nueva Ley de Patrimonio

Histórico de Andalucía y confiamos en que desde el ámbito cultural y del patrimonio histórico se abandonen definitivamente viejas y rancias tutelas sobre el ámbito competencial local, por otra parte absolutamente contradictorias con la vigente *Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía*.

Aparte de lo anterior y reafirmando dichos razonamientos es de destacar entre la abundante jurisprudencia de los Tribunales Superiores de Justicia de las Comunidades Autónomas que confirman la doctrina de las STS enumeradas, la STSJ de Navarra (2016) sobre el PEPR del Ensanche de Pamplona, en la que desestima la posición de la Comunidad Autónoma y se pronuncia a favor del Ayuntamiento, declarando improcedente la posición de la Dirección General de Cultura que pretendía imponer al municipio una determinada catalogación, en base a supuestos intereses supralocales que no habían sido previamente motivados ni concretados por la Administración Autonómica mediante la declaración legal correspondiente que proceda según la legislación en dicha autonomía.

En definitiva, corresponde a la Administración autonómica, en las correspondientes declaraciones BIC e inscripciones en CGPHA o IBRPHA, delimitar cuales son los ámbitos y los inmuebles en los que, en el ejercicio de la competencia autonómica, se declara o “revela” su “*interés supralocal*” en los términos del artículo 2 de la LPHA. También es obvio que, la Comunidad Autónoma, tiene la competencia exclusiva para, en cualquier momento, incluso durante la propia tramitación del PBOM, comunicar al Ayuntamiento que va a incoar expediente para incorporar cualquier bien al CGPHA o al IBRPHA y, en dicho supuesto, estimamos que ello sería suficiente razón para que el PBOM debiera ya contemplar dicha inscripción cautelar (condicionada a su inscripción definitiva), pero dicha intención deberá substantiarse en el expediente oportuno con la **motivación jurídica y patrimonial** acreditada y

suscrita –según proceda- por parte del Delegado, Consejero de Cultura o Director General de Bienes Culturales y Museos y, en ningún caso podría substantiarse mediante un mero Informe de los Servicios Administrativos de la Consejería de Cultura sobre el PBOM, que esté basado en meras “opiniones” o conjeturas sin motivación jurídica reglada alguna; ya que como antes hemos acreditado, el único límite que tiene el ejercicio de la competencia municipal en contenidos y *aspectos discrecionales* del PBOM que no incidan en *intereses supralocales que estén previamente concretados*, es el concepto jurídico de “*interdicción de la arbitrariedad*”. Sería una utopía jurídica simplemente ponerse a imaginar que el PBOM de Pedrera, sometido al control de sus grupos políticos que apoyen o lo aprueben, al control de ciudadanía y al de los Servicios Municipales, pudiese incurrir en alguna determinación que pudiera acercarse a dicho concepto jurídico de *arbitrariedad* y, en todo caso, la carga de su acreditación jurídica, según la jurisprudencia antes referida, siempre correspondería a la entidad que la *imagine*.

5.12. LEGISLACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS QUE AFECTAN ESPECIALMENTE AL MUNICIPIO.

- Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones.
- Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09.
- Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico
- Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución,

AYUNTAMIENTO DE PEDRERA

comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

-Decreto 540/2022, de 2 de noviembre, por el que se aprueba el Plan de Infraestructuras de Transporte y Movilidad de Andalucía 2030 (PITMA 2030).

5.13. LEGISLACIÓN AMBIENTAL.

A) LEGISLACIÓN BÁSICA.

a) Autonómica:

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

-Decreto 292/1995, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

-Decreto 92/2003, de 8 de abril, por el que se modifican puntualmente los anexos del Decreto 292/1995, de 12 de diciembre y el Decreto 153/1996, de 30 de abril.

-Estrategia Andaluza de Sostenibilidad Urbana, aprobada por Acuerdo del Consejo de Gobierno de 3 de mayo de 2011.

-Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, y se modifica el Decreto 357/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética.

-Decreto 239/2011, de 12 de julio, por el que se regula la calidad

del medio ambiente atmosférico y se crea el Registro de Sistemas de Evaluación de la Calidad del Aire en Andalucía.

b) Estatal:

-Ley 26/2007, de 23 de octubre de Responsabilidad medioambiental.

-Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

-Real Decreto Legislativo 1/2016, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de prevención y control integrados de la contaminación.

-Real Decreto 509/2007, de 20 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de emisiones industriales y de desarrollo de la Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación.

-Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.

-Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003.

-Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera

-Real Decreto 9/2005, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.

-Decreto 117/2003, de 31 de enero, sobre limitación de emisiones de compuestos orgánicos volátiles debidas al uso de disolventes en determinadas actividades

-Real Decreto 100/2011, de 28 de enero, por el que se actualiza el catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la

atmósfera y se establecen las disposiciones básicas para su aplicación, al que refiere el Decreto 239/2011.

c) Específica de residuos:

-Ley 712/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular.

-Real Decreto 1055/2022, de 27 de diciembre, de envases y residuos de envases.

-Real Decreto 646/2020, de 7 de julio, por el que se regula la eliminación de residuos mediante su depósito en vertedero.

-Real Decreto 952/1997, por el que se modifica el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos.

-Decreto 99/2004, por el que se aprueba la revisión del Plan de Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía.

-Decreto 104/2000, por el que se regulan las autorizaciones administrativas en materia de valorización y eliminación de residuos.

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

B) CRITERIOS DE ACTUACIÓN.

El PBOM de acuerdo con la Ley 7/2007, estará sometido a Evaluación Ambiental Estratégica en su modalidad “ordinaria” y en dicho procedimiento se evaluará, en lo que proceda para el municipio y para el nuevo modelo de ordenación previsto, el cumplimiento de la legislación indicada.

5.14. PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA (POTA).

El POTA fue aprobado mediante Decreto 206/2006, de 28 de diciembre (BOJA 29-12-2006).

Las determinaciones del POTA, en coherencia con la entonces vigente Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de Andalucía (en lo sucesivo LOTA), se estructuran en: Objetivos [O], Líneas Estratégicas [E], Directrices [D], Normas [N] y Recomendaciones [R], con el significado para cada una de ellas regulado en la Norma 2; de las que interesa especialmente en cuanto a su aplicación práctica en los PGOUs, las referentes a Normas [N], al ser “determinaciones que vinculan directamente a las administraciones públicas, tanto en los objetivos como en los instrumentos a aplicar”; y Directrices [D], que son “determinaciones vinculantes en cuanto a los objetivos y resultados que deban lograrse”; ya que el resto, o bien se trata de grandes objetivos y líneas estratégicas propios de la escala de planificación de la política de la Administración autonómica, de difícil concreción en un PBOM, o bien se trata de determinaciones de carácter indicativo (Recomendaciones), a considerar con dicho carácter.

La valoración y análisis de las determinaciones que van a suponer un mayor condicionante para el nuevo PBOM de Pedrera se abordarán en los siguientes apartados.

Hay que señalar que muy recientemente por parte de la Consejería con competencias territoriales y urbanísticas se han adjudicado los trabajos de revisión del POTA y su adaptación al reciente nuevo legislativo de ordenación territorial (LISTA), con lo que es previsible que durante la tramitación del PBOM se pueda realizar una coordinación entre ambos instrumentos.

5.14.1. INSERCIÓN DEL MUNICIPIO EN EL MODELO TERRITORIAL DE ANDALUCÍA.

El “Modelo Territorial de Andalucía” constituye según la Norma [4] del POT, *“la referencia más básica de los objetivos de la política territorial andaluza, ofreciendo un esquema de la organización del territorio andaluz que responde a los objetivos y necesidades de la Comunidad, en cuanto que espacio común para su desarrollo equilibrado, solidario y sostenible”*.

Los referentes del Modelo Territorial de Andalucía son los siguientes:

- El Sistema de Ciudades.
- El Esquema Básico de Articulación Regional.
- Los Dominios Territoriales.
- Las Unidades Territoriales.

En el desarrollo operativo del POT la Norma [6] establece que *“el planeamiento urbanístico queda obligado a guardar la debida coherencia con las determinaciones de la planificación territorial”* y que la adaptación del planeamiento general se producirá en el proceso normal de su formulación o innovación en los términos de la Disposición Transitoria Segunda de la LOUA y del artículo 29 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y Suelo. Ahora, por mera actualización, debe entenderse según los términos de la LISTA.

5.14.2. PEDRERA EN EL SISTEMA DE CIUDADES.

El Sistema de Ciudades del Modelo Territorial se centra en aquellas estructuras que se deducen de la red de asentamientos urbanos y rurales de Andalucía, mostrando los vínculos determinantes entre los componentes de dicha red que tienen capacidad para generar ámbitos de cooperación de carácter supramunicipal y de interés regional. El resultado de todo ello es la organización del Sistema de Ciudades entendido como estructuras urbanas de relación con capacidad de conformar redes o sistemas territoriales: el Sistema Polinuclear de Centros Regionales, las Redes de Ciudades Medias, y las Redes Urbanas en Áreas Rurales.

El Modelo identifica, asimismo, la jerarquía urbana configuradas a partir de un cierto número de categorías básicas de las ciudades y asentamientos de la región: las Ciudades Principales que se sitúan en la cabecera del sistema y componentes básicos de los Centros Regionales; las Ciudades Medias, con dos niveles internos en consideración de su diferente tamaño demográfico, diversidad y dinámica de su base económica y peso funcional; los Centros Rurales o Pequeñas Ciudades, igualmente subdivididas en dos niveles jerárquicos; y finalmente el resto de asentamientos.

Dentro de este sistema (Figuras 5.5 y 5.6 de página siguiente), Pedrera está adscrito a la *“red de asentamientos en áreas rurales”*, formada por los municipios de la Campiña y Sierra Sur de Sevilla, junto con los municipios de otras comarcas. Dentro de esta unidad aparece como centro rural o pequeña ciudad de Nivel 2, dependiendo de las Ciudades Medias de Nivel 2: Osuna y Estepa.

Si examinamos los tipos de redes dentro de la red de asentamientos, se observa que correspondería a unidades de población organizadas por redes de Ciudades Medias interiores en nuestro caso adscrita a la red de Estepa.

Figura 5.5: POTA. SISTEMA DE CIUDADES.

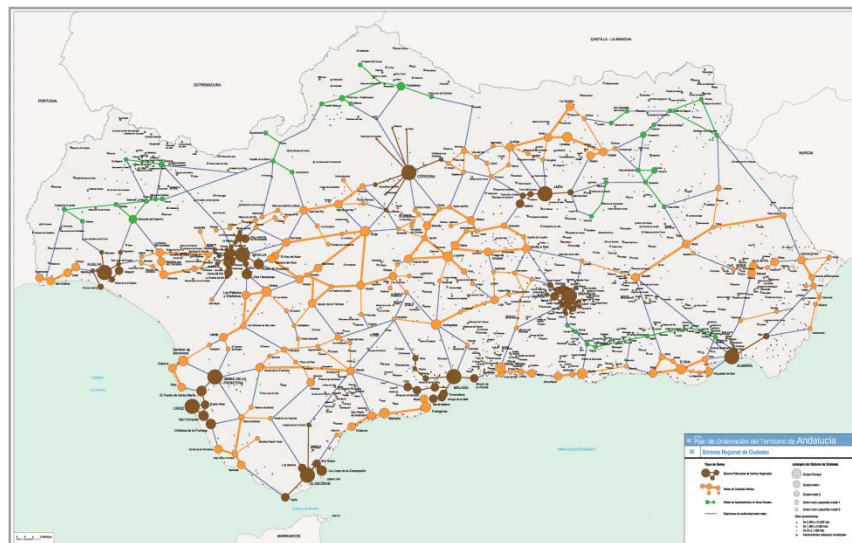
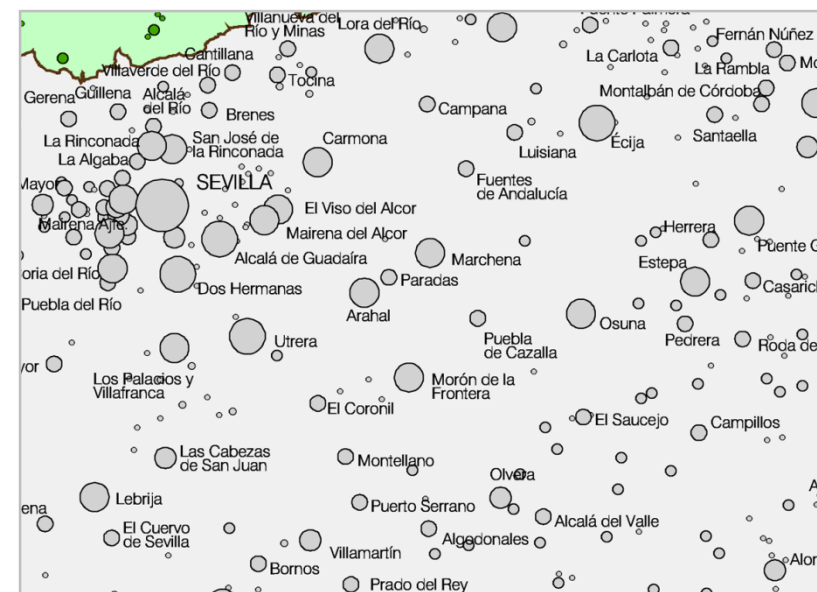
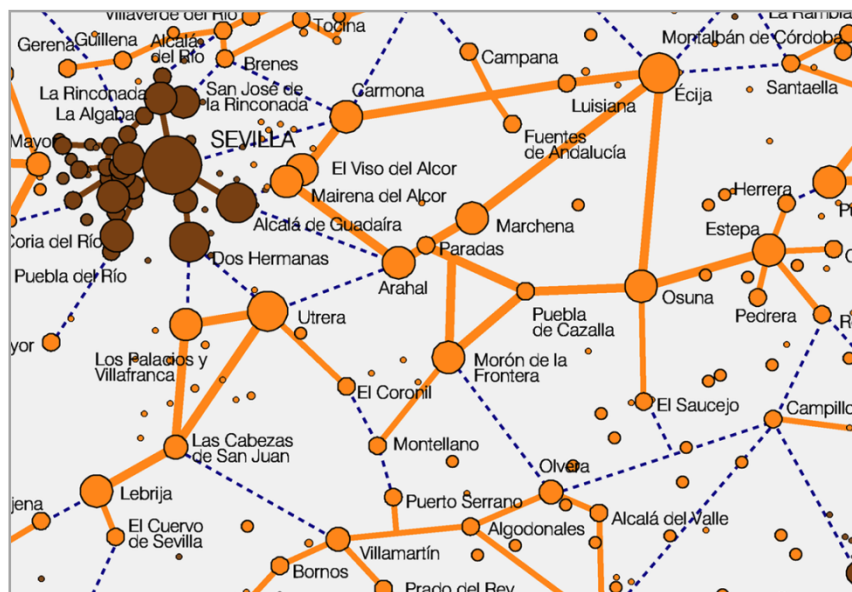
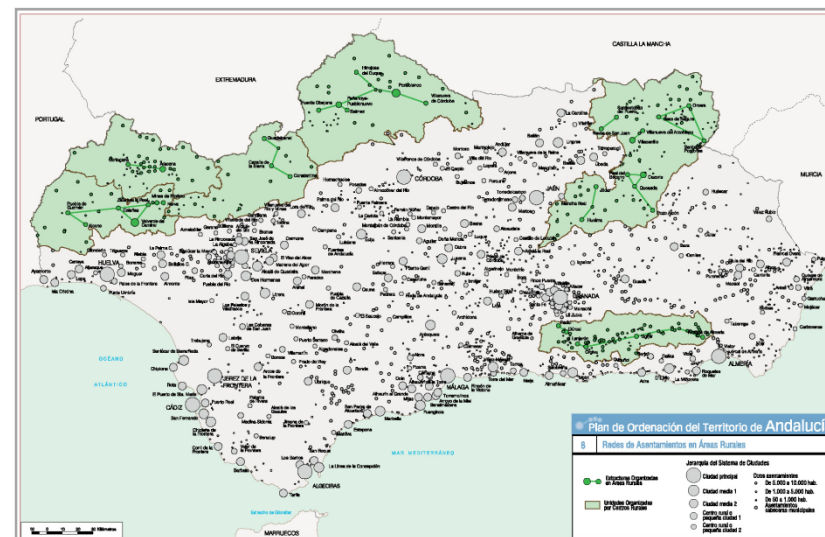


Figura 5.6: POTA. RED DE ASENTAMIENTOS RURALES.



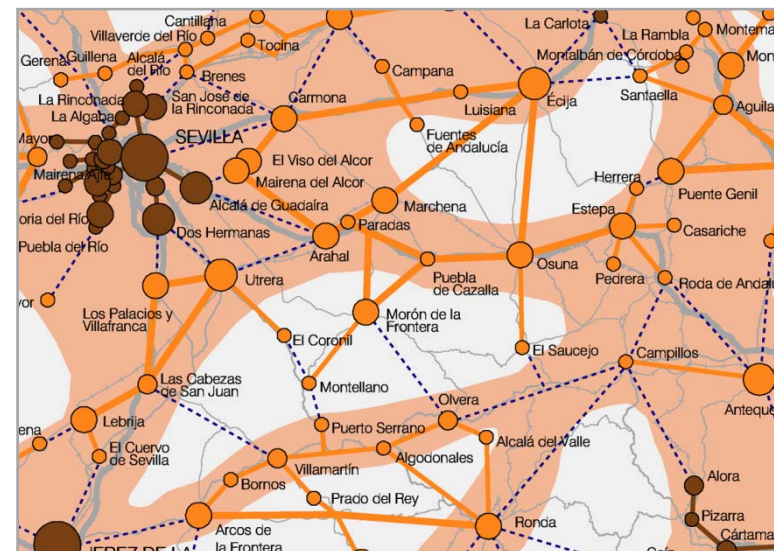
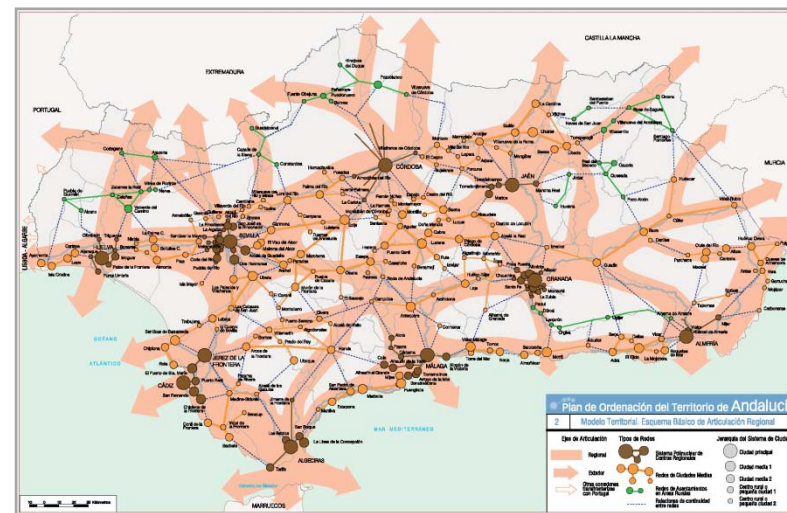
5.14.3. ESQUEMA BÁSICO DE ARTICULACIÓN REGIONAL.

El Esquema Básico de Articulación Territorial de Andalucía se fundamenta en la identificación y potenciación de los vínculos de relación entre los diferentes elementos o componentes del territorio y está dirigida hacia el objetivo global de su vertebración regional. Los componentes del Modelo resultan de la identificación en el espacio de esas relaciones con capacidad potencial para contribuir a la integración territorial en la escala regional. Como una consecuencia directa de lo anterior, el Modelo contiene una segunda referencia constituida por el Esquema Básico de Articulación Territorial de Andalucía, en el que se expresan las vinculaciones que se establecen entre los diferentes componentes del Sistema de Ciudades, en una imagen global de integración regional.

Las categorías y estructuras del Sistema de Ciudades son el fundamento a partir del cual se construye, valorando los requerimientos de relación de cada nodo urbano y de cada estructura de organización territorial intermedia, con un objetivo de integración regional interna y con el exterior. De manera general, todos los componentes del Esquema Básico de Articulación Territorial de Andalucía contribuyen a asegurar la integración en un espacio común de cada una de las partes representativas de la diversidad territorial de Andalucía, pero determinados ejes de relación poseen una carga de valores territoriales que resultan determinantes en mayor medida para la articulación interna y la integración exterior de Andalucía:

- a) La articulación territorial entre los Centros Regionales, en apoyo de su configuración como Sistema Polinuclear de Centros Regionales.
- b) La articulación territorial del litoral andaluz.
- c) La articulación de las Redes de Ciudades Medias, entre sí y en relación con los Centros Regionales.

Figura 5.7: POTA. ESQUEMA DE ARTICULACIÓN REGIONAL.



AYUNTAMIENTO DE PEDRERA

d) La articulación de las Estructuras y Redes de Asentamientos Rurales internamente y en su relación con los Centros Regionales y Ciudades Medias.

A partir de la aplicación sistemática de los anteriores criterios se establecen una serie de Ejes de Articulación:

a) Ejes principales de articulación regional basados en la continuidad espacial de hechos urbanos, principalmente Centros Regionales y Redes de Ciudades Medias, así como las principales relaciones con el exterior.

b) Ejes de articulación regional complementarios que sirven a determinadas conexiones de Redes de Ciudades Medias y relaciones exteriores.

c) Ejes de articulación de áreas rurales que sirven para la conexión de estructuras de centros rurales.

Pedrerá, como consecuencia de su posición geográfica, en el sentido de su conexión E-O se sitúa próxima al eje de la Autovía A-92, bien a través de la A-353 por Gilena o (SE-497) A-8327 por la Roda (ver plano 9,11 del POTa).

La vertebración del municipio en el sentido N-S, se produce por la prolongación Sur de la A-353, de carácter comarcal menos relevante y que recorre los municipios del Saucejo, Los Corrales y Martín de la Jara.

Siendo lo mencionado hasta ahora relevante para el transporte por carretera, no lo es menos la articulación ferroviaria a través de la línea Sevilla-Antequera, estando sin resolver la continuidad del tramo de alta velocidad que discurre próximo al núcleo urbano.

Si bien es de menor relevancia en cuanto a las decisiones a tomar en la redacción del PBOM hacemos mención que respecto a la

localización de aeropuertos se encuentran tanto la alternativa de Sevilla como de Málaga, ambos aproximadamente a una hora de distancia. De igual forma respecto al transporte marítimo se encuentra en posición favorable tanto respecto al puerto de Málaga como al de Algeciras o bahía de Cádiz.

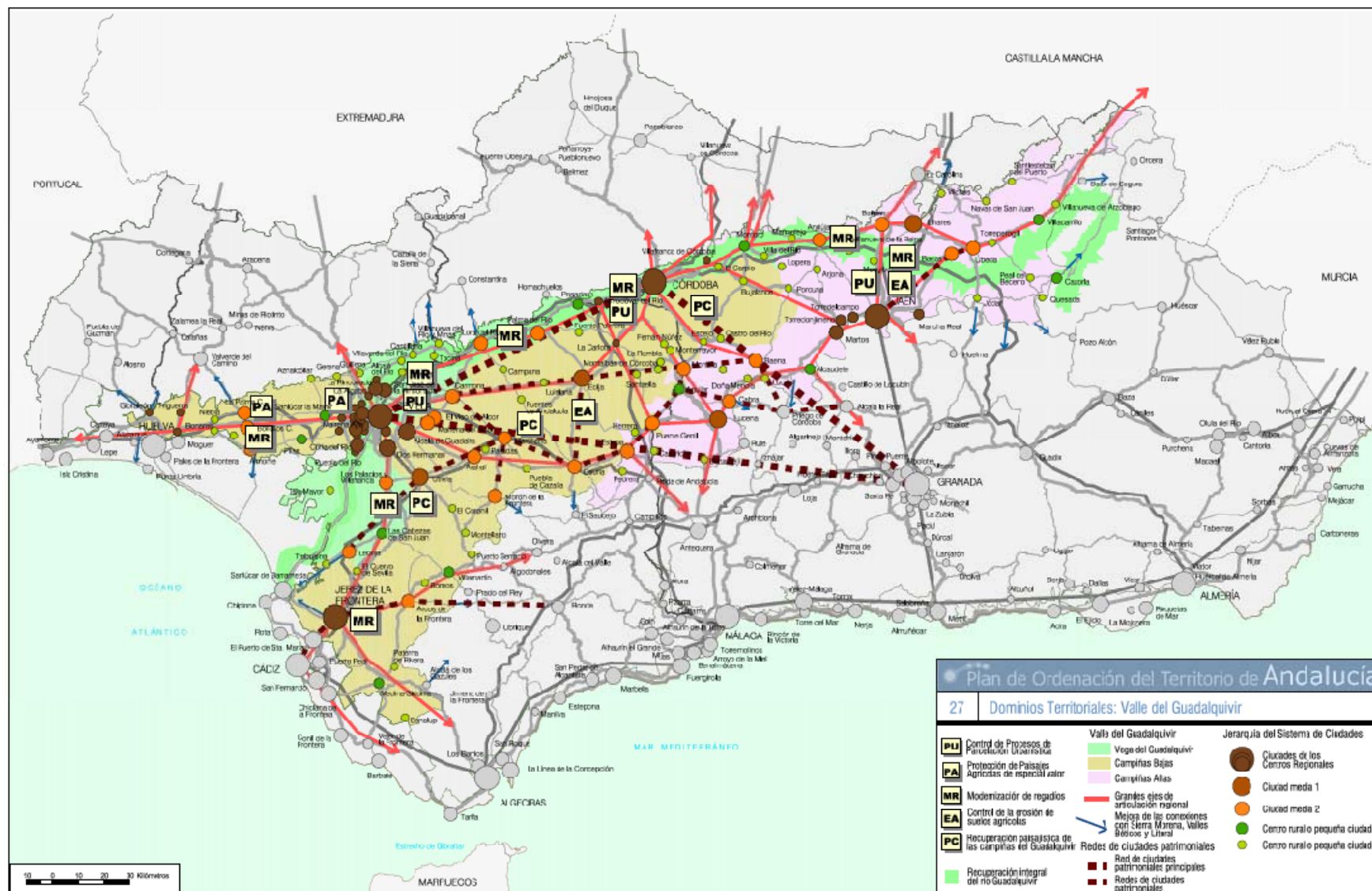
5.14.4. DOMINIOS TERRITORIALES.

El POTa considera los “dominios territoriales” el marco más general desde el que es posible diseñar líneas estratégicas referidas a problemas y oportunidades como: la ordenación de los grandes usos del suelo, las políticas ambientales en materia de paisaje, agua, suelo, lucha contra la erosión, la preservación y puesta en valor del patrimonio natural y cultural o las políticas de desarrollo rural. Dentro de los cuatro grandes dominios territoriales en que el POTa divide Andalucía, Montellano queda encuadrado en el de dominio “**Valle del Guadalquivir**” (ver Figura siguiente).

Figura 5.8.: POTa. DOMINIOS TERRITORIALES.



Figura 5.9.: POTA. DOMINIO TERRITORIAL VALLE DEL GUADALQUIVIR.



AYUNTAMIENTO DE PEDRERA

En las Directrices 137 a 141 se concretan las estrategias para dicho dominio, agrupadas en los siguientes conceptos:

- Desarrollo Rural del Valle del Guadalquivir.
- Recuperación paisajística.
- Programa Coordinado de Recuperación integral del río Guadalquivir.
- Redes de ciudades patrimoniales.

En la Figura 5.9 de la página siguiente se incluye el detalle de ordenación del POTA para este Dominio Territorial.

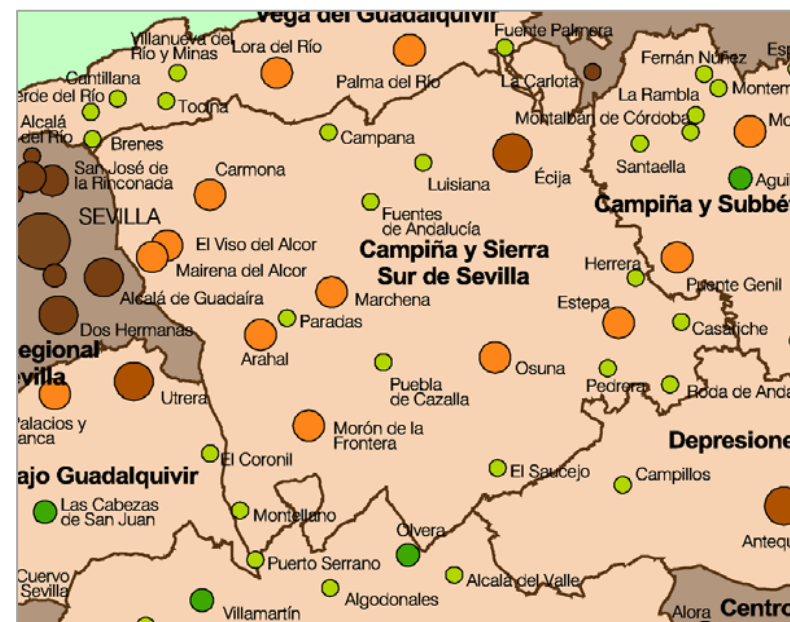
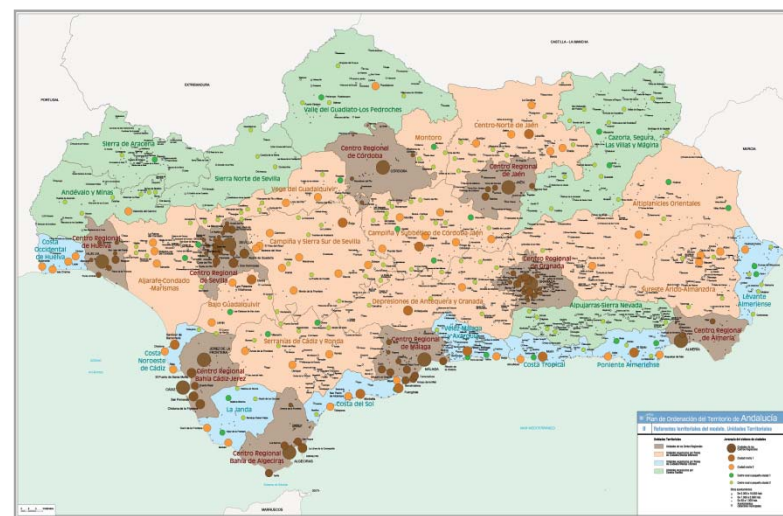
Dichas directrices, vinculantes en cuanto a sus objetivos y resultados se acreditará en la ordenación del nuevo PBOM, su coherencia con las mismas.

5.14.5. UNIDADES TERRITORIALES.

El POTA define las **“unidades territoriales”**, como áreas continuas con homogeneidad física y funcional que presentan problemas y oportunidades comunes en materias relacionadas con el uso económico del territorio y la gestión de los recursos patrimoniales. Guardan a grandes rasgos correspondencia con la organización del sistema de ciudades, considerándose como el espacio ambiental y la base productiva asociada a dicho sistema. Las unidades territoriales son referentes básicos para el desarrollo de estrategias con una doble orientación:

- Referentes asociados con modelos específicos de gestión del uso del suelo, de los recursos naturales, paisaje y la prevención de riesgos.
- Son referentes en los que contextualizar los grandes sistemas regionales (ciudades, transportes, hidráulico, energético y patrimonial).

Figura 5.10. POTA. UNIDADES TERRITORIALES.



El POTA incluye el municipio de Pedrera en la Unidad Territorial *“Campaña y Sierra Sur de Sevilla”* (Figura 5.10. de página anterior), situándose justo en el límite de la esquina SE de la Unidad y colindante a las de *“Campaña Subbética”* y *“Depresiones de Antequera y Granada”*.

La categorización de Pedrera en dicho mapa, una vez más es la de *“Centro rural o pequeña ciudad 2”*.

5.14.6. POTA. MODELO DE CIUDAD Y DE ASENTAMIENTOS. LÍMITES DE CRECIMIENTO.

Posiblemente la determinación del POTA que ha tenido una mayor trascendencia práctica ha sido la Norma [45] Modelo de ciudad, que aunque es generalmente conocida solamente por los límites de crecimiento (ya derogados) del 30% de la población y 40% del suelo urbano existente, es una Norma muy densa en cuanto a otra serie de determinaciones de carácter vinculante para los Planes Generales municipales en cuanto a modelo de ciudad y de asentamientos en los municipios, e incluso de orden de prioridades de desarrollo.

Asimismo, respecto a las “Normas” es conveniente destacar, que el artículo 21.2 de la LOTA, establecía con claridad que la “Normas” de los POT son “vinculantes para las Administraciones Públicas y para los particulares, en los suelos urbanizables y no urbanizables” (ahora “rústico”); por lo que cabe deducir, que los límites que se establecen por la Norma 45 del POTA no se aplican a las unidades y sectores en suelo urbano no consolidado (ATUs de la LISTA), ya que de lo contrario se entraría en una completa contradicción con el citado artículo 21.2 de la LOTA. Dichos aspectos del POTA deben interpretarse ahora en el marco de la LISTA que, como veremos más adelante ha derogado expresamente en su Disposición derogatoria única, la Norma 45.4.a) del Decreto 206/2006, de aprobación del POTA.

Por su especial interés en la medida de que es un referente y

condicionante fundamental para la ordenación del nuevo PBOM, la reproducimos a continuación:

“1. El planeamiento urbanístico y territorial favorecerá la consolidación de modelos de ciudad que contribuyan a los objetivos definidos y a su integración ambiental y territorial en el marco del Modelo Territorial de Andalucía. Por ello, el Plan considera necesario la defensa de un sistema y un modelo de ciudad en su conjunto de acuerdo a la tradición mediterránea, como depositarias activas de nuestra cultura en toda su diversidad, así como factor de dinamismo y competitividad en España, Europa y en el Mundo.

2. De acuerdo con las previsiones de la legislación urbanística y territorial, el planeamiento tendrá entre sus objetivos la consecución de un modelo de ciudad compacta, funcional y económicamente diversificada, evitando procesos de expansión indiscriminada y de consumo innecesario de recursos naturales y de suelo. Este modelo de ciudad compacta es la versión física de la ciudad mediterránea, permeable y diversificada en su totalidad y en cada una de sus partes, y que evita en lo posible la excesiva especialización funcional y de usos para reducir desplazamientos obligados, así como la segregación social del espacio urbano. El desarrollo urbano debe sustentarse en un modelo basado en la creación de ciudad que genere proximidad y una movilidad asegurada por altos niveles de dotaciones de infraestructuras, equipamientos y servicios de transportes públicos.

3. Esta orientación debe adaptarse a las condiciones particulares que presentan los diferentes territorios y redes del Sistema de Ciudades.

a) En los Centros Regionales, inmersos en procesos de carácter metropolitano, el modelo de ciudad compacta y

diversificada debe ser preservado y defendido frente a tendencias que produzcan la segregación social y funcional, especialmente del espacio residencial (urbanizaciones residenciales suburbanas de primera y segunda residencia) y comercial (grandes superficies desvinculadas de la estructura urbana), y que produzcan un espacio urbano continuo o conurbado en el que se eliminan los componentes rurales y naturales de mayor valor. Especial importancia tiene la defensa de la personalidad urbana y funcional diferenciada de los núcleos que forman parte de los procesos metropolitanos. Las ciudades medias y pequeñas que se integran en los ámbitos metropolitanos deben hacerlo desde la preservación de sus características y valores urbanos propios, evitando la indiscriminada formación de continuos urbanos que acaben con los modelos diversos de ciudad preexistente.

b) En las áreas turísticas litorales especializadas debe lograrse una reconversión del carácter monofuncional del espacio urbanizado, para alcanzar un mayor grado de complejidad y madurez de los procesos urbanos y la integración del espacio turístico en el sistema de ciudades tradicional de las zonas costeras. La mejora de los procesos de desarrollo urbano de las áreas turísticas ha de entenderse como la estrategia fundamental para lograr la sostenibilidad ecológica de las zonas litorales y para garantizar la viabilidad económica y social de la propia actividad turística a largo plazo.

c) En las Ciudades Medias, la ciudad compacta debe ser un modelo preservado, evitando la reproducción de modelos expansivos propios de las grandes ciudades y manteniendo las características y valores propios de este tipo de ciudades, a la vez que se las dota de infraestructuras capaces de sustentar su desarrollo urbano y su competitividad económica. Las dimensiones y

características propias de la ciudad media la hacen especialmente apta para estrategias de desarrollo urbano capaces de garantizar un elevado nivel de calidad de vida y, a su vez, de favorecer formas de desarrollo económico y social que no han de implicar consumos excesivos de suelo, ni la pérdida de su personalidad e implantación territorial característica. La protección de la imagen paisajística de la ciudad media en el territorio en que se inserta ha de ser una de las orientaciones a considerar en las estrategias de desarrollo urbano.

d) Los asentamientos rurales deben considerar que en sus operaciones de expansión se garantice su adecuada integración en el medio, así como promover su patrimonio construido para las nuevas funciones residenciales y turísticas, procurando en todo momento el respeto a la trama de ocupación histórica del territorio.

4. Como norma y con criterio general, serán criterios básicos para el análisis y evaluación de la incidencia y coherencia de los Planes Generales de Ordenación Urbanística con el modelo de ciudad establecido en este Plan los siguientes:

a) La dimensión del crecimiento propuesto, en función de parámetros objetivos (demográfico, del parque de viviendas, de los usos productivos y de la ocupación de nuevos suelos por la urbanización), y su relación con la tendencia seguida para dichos parámetros en los últimos diez años, debiendo justificarse adecuadamente una alteración sustancial de los mismos. Con carácter general no se admitirán los crecimientos que supongan incrementos de suelo urbanizable superiores al 40% del suelo urbano existente ni los crecimientos que supongan incrementos de población superiores al 30% en ocho años. Los planes de ordenación del territorio de ámbito subregional determinarán criterios específicos para cada ámbito.

(DEROGADO este apartado por Disposición derogatoria única de la LISTA)

b) *El grado de ejecución alcanzado en el desarrollo de las previsiones del planeamiento anterior, dando prioridad a la culminación de dichos desarrollos y a la intervención sobre la ciudad consolidada sobre los nuevos crecimientos.*

c) *La no alteración del modelo de asentamiento, resultando excepcional los desarrollos urbanos desvinculados de los núcleos que en todo caso deberán cumplir las condiciones exigidas por la legislación urbanística, en especial su integración en la ordenación estructural, la no afección a los suelos preservados del desarrollo urbano y la justificación de la capacidad de los sistemas generales, existentes o previstos, para satisfacer la demanda prevista.*

d) *Un desarrollo urbanístico eficiente que permita adecuar el ritmo de crecimiento a la efectiva implantación de las dotaciones y equipamientos básicos (educativos, sanitarios, asistenciales, deportivos, culturales), los sistemas generales de espacios libres y el transporte público.*

e) *La disponibilidad y suficiencia de los recursos hídricos y energéticos adecuados a las previsiones del desarrollo urbanístico establecido.*

En el supuesto de existencia de planes de ordenación del territorio de ámbito subregional en vigor, los referidos criterios se enmarcarán en las determinaciones y contenidos de éstos.

En aplicación de la Norma [45], en ausencia de Plan Subregional, y suprimidos los límites cuantitativos al crecimiento (derogados por la LISTA), deben interpretarse en referencia al nuevo marco legal de la LISTA, hasta que se produzca la revisión del POTA actualmente en curso.

5.14.7. ESTRATEGIAS ESPECÍFICAS DEL POTA PARA LAS REDES DE ASENTAMIENTOS EN ÁREAS RURALES.

En las determinaciones [35] a [42], se establecen una serie de objetivos, líneas estratégicas, normas, directrices y recomendaciones para las Redes de asentamientos en áreas rurales, que es donde se inserta El Real de la Jara.

De dichas determinaciones tienen especial interés por su nivel de concreción la Directriz [42], referente a los equipamientos y servicios especializados que deben de localizarse en las Redes de asentamientos en áreas rurales, de acuerdo con lo que adicionalmente puedan concretar los POT Subregionales, referentes a los siguientes:

- Dotaciones de equipamiento ambiental. Ámbitos supramunicipales de gestión de residuos sólidos urbanos:
 - Estaciones de Transferencia de Residuos (a menos de 30 minutos de una Planta de Recuperación y Compostaje).
 - Implantación de la recogida selectiva: >5.000 habitantes en 2005. >2.000 habitantes en 2008.
 - Puntos Limpios: 1 por cada 40.000-50.000 habitantes. >2.000 habitantes: Dotación móvil de Punto Limpio.
 - Centros de Recogida y Selección de Escombros y Depósito Controlado (1 por cada área de gestión). En áreas de baja densidad: Plantas Móviles de Recogida de Escombros.
 - Centro de Recogida y Descontaminación de Vehículos y Maquinaria Industrial. (1 por cada área de gestión).
 - Centro de Acopio de Residuos Agrícolas. (1 por cada área de gestión)
- Equipamientos y servicios educativos.
 - Centros de Educación Secundaria.
 - Equipo de Orientación Educativa.
 - Colegios rurales (áreas de baja densidad).
- Equipamientos y servicios sanitarios.

AYUNTAMIENTO DE PEDRERA

- 5.000-25.000 habitantes (áreas rurales): Centro de Salud.
Accesibilidad de la población atendida: < 20 minutos al Centro de Salud.
- 64.000 habitantes (áreas rurales): Distritos sanitarios.
- Equipamientos y servicios sociales.
 - 20.000 hab. (máximo en áreas rurales) y 20.000-30.000 hab. (máximo en áreas urbanas): Zona de Trabajo Social.
- Equipamientos y servicios culturales.
 - Gestión descentralizada de servicios culturales (bibliotecas, difusión y eventos culturales).
- Equipamientos y servicios deportivos.
 - 5.000 hab. Pista deportiva al aire libre. Campo de fútbol.
 - 10.000 hab. Sala cubierta de deporte individual.
 - 15.000 hab. Pabellón cubierto.
 - 20.000 hab. Piscina cubierta.
 - > 40.000 hab. Pista de atletismo.
- Equipamientos y servicios de empleo.
 - Oficina de empleo.
- Dotaciones y servicios económicos.
 - Unidades Territoriales de Empleo, Desarrollo Local y Tecnológico.
 - Centros comarcales del Instituto Nacional de la Seguridad Social.
 - Administraciones de la Agencia Tributaria.
 - Registro de la Propiedad.
 - Centros Guadalinfo.
 - Oficinas Comarcales Agrarias.
 - Grupo de Desarrollo Rural (sede).
- Equipamientos turísticos.
 - Infraestructuras de ocio.
 - Infraestructuras de servicios turísticos.

Debe de formar parte de proceso de Diagnóstico y de fijación de los objetivos municipales de equipamiento, la comparación con las estrategias del POTA de dotación en las Redes de asentamientos en áreas rurales en coherencia con el modelo perseguido.



6. ANÁLISIS PREVIO DEL ESTADO DE MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD DEL MUNICIPIO.

6.1. EVALUACIÓN DE LA SITUACIÓN ACTUAL SOBRE LA MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD EN EL MUNICIPIO.

6.1.1. ESTRUCTURA Y ACCESIBILIDAD DE LA RED VIARIA.

La estructura urbana actual del núcleo es representativa de un asentamiento típico en encrucijada de caminos, organizada en torno a dos ejes históricos principales: uno de este a oeste conformando por la Cañada Real (calles Primero de Mayo y Toledillo) y que aparece desplazado hacia el borde meridional; y otro de norte a sur conformado por el Camino de Estepa y Gilena (c/ Santo Cristo) que parte en dos la ciudad. Esta disposición de los grandes ejes ha condicionado la configuración de la trama urbana hasta época muy reciente, y ha generado una estructura deficitaria en cuanto a la permeabilidad desde la travesía (entrada desde Gilena), ya que obligaba a todo el tráfico de entrada y salida a pasar por el eje de la c/ Santo Cristo. Sólo con el desvío y prolongación de la A-353 por el borde oriental del núcleo se consiguió descongestionar el eje norte-sur y potenciar la permeabilidad desde el este con la conexión desde la entrada de



AYUNTAMIENTO DE PEDRERA

La Roda hacia el eje este-oeste (Primero de Mayo y Toledillo). En todo caso, se hacen necesarios viario exteriores que interconecten los distintos sectores y áreas sin depender de su paso obligado por los ejes históricos.

Respecto al tipo de viario, la inmensa mayoría, es viario rodado abierto al tráfico, tanto en doble, como en sentido único; y sólo la propia configuración de la vía, por su estrechez, trazado o configuración, pueden condicionar la circulación de determinados vehículos. Los únicos viarios estrictamente peatonales se reducen al entorno de la Parroquia y el Ayuntamiento; si exceptuamos las distintas plazas y espacios libres repartidos por el resto del núcleo, que por su propia naturaleza suelen ser peatonales. Por tanto, podemos decir, que es una red viaria que prioriza el vehículo sobre el peatón (incluso en las zonas más céntricas). De la misma forma, se observa diferentes grados de adaptación de la plataforma peatonal del viario (acerados) para personas de movilidad reducida. Dicha adaptación se aprecia fundamentalmente en reurbanizaciones recientes del centro histórico; o en las barriadas más modernas, en las cuales se da un mayor grado de adaptación de los pasos de peatones y aceras; aunque se han observado en zonas puntuales deterioros.

6.1.2. MODELO DE MOVILIDAD EXTERIOR DEL MUNICIPIO.

El modelo de movilidad de Pedrera con respecto al exterior depende en gran medida de la comunicación por carretera, siendo la A-353 la principal vía de comunicación, junto a su doble prolongación por la A-8327 hacia La Roda y por la A-8326 hacia Gilena. El eje compuesto por estas tres vías permite una doble conexión con la A-92 en dirección Sevilla y Granada-Málaga, en apenas 20 minutos. Claramente, es una gran ventaja una conexión tan cercana con el principal eje vertebrador de la región. Por otro lado, el tramo sur de la A-353 hacia Martín de la Jara, cumple una funcionalidad más comarcal o local.

Según el Plan de Aforos de la Junta de Andalucía de 2022, el Índice Medio Diario (IMD) de vehículos que circulan en el eje compuesto por las carreteras A-353, A-8326 y A-8327 es de unos 3.500 vehículos/día. En el caso del tramo correspondiente a la ronda urbana de la A-353, este mismo Plan de Aforos fija un índice medio diario de 3.124 vehículos/día. Es decir, podemos fijar esta cifra como el flujo medio de vehículos, en sentido salida y entrada, que transitan entre el núcleo de Pedrera y las conexiones con el citado eje. Este tramo es claramente el eje de comunicación que soporta la parte mayoritaria de los desplazamientos exteriores en el municipio. En el caso del tramo sur de la A-353 hacia Martín de la Jara, dado su carácter y funcionalidad local, su volumen de circulación es mucho más bajo, de hecho el Índice Medio Diario recogido en el Plan de Aforos de 2022 para dicho tramo es de tan sólo 776 vehículos/día.

Figura 6.1.: Esquema de carreteras en el entorno de Pedrera.

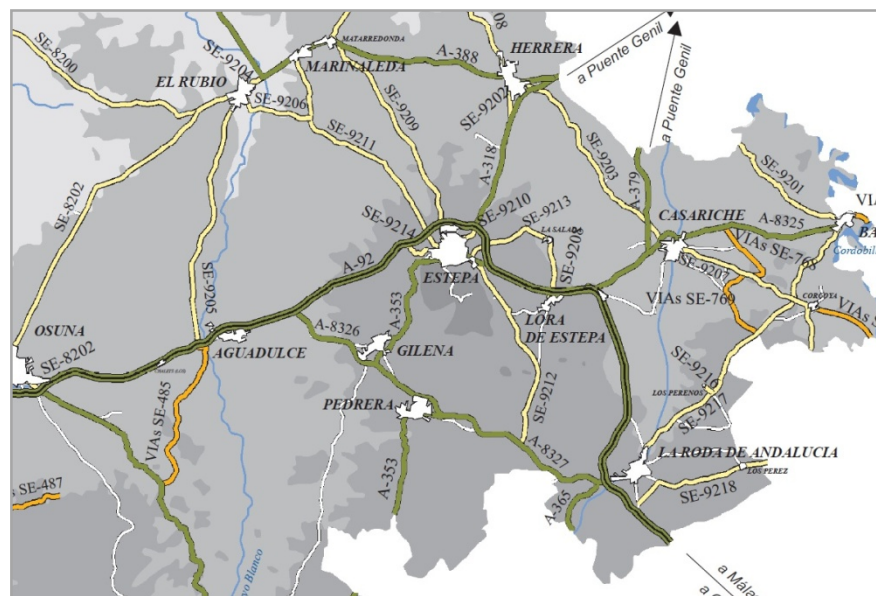
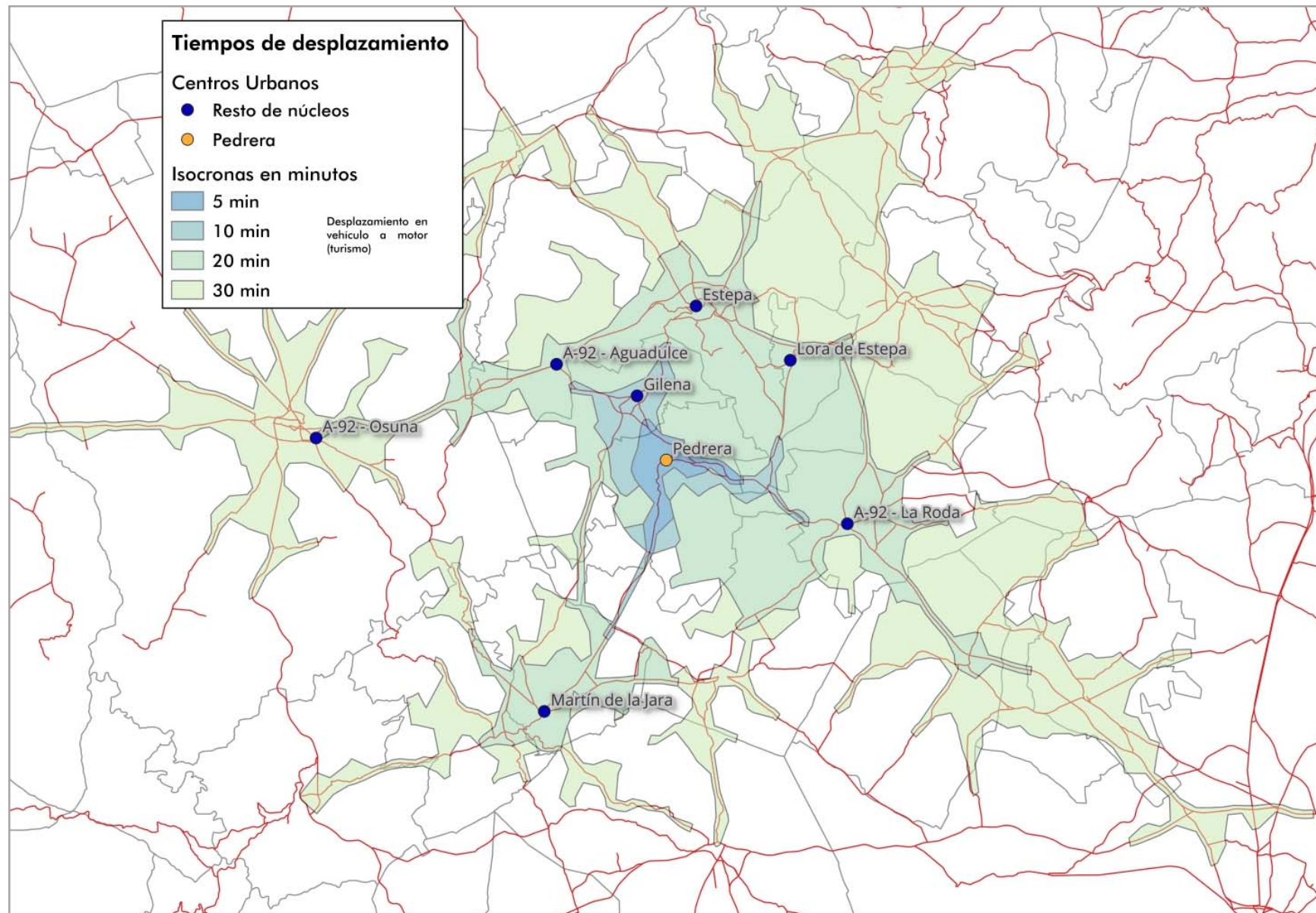


FIGURA 6.2: ISOCRONAS CON LOS PUEBLOS ENTORNO.



AYUNTAMIENTO DE PEDRERA

De todas formas, aunque para la mayor parte de los desplazamientos exteriores se utiliza el transporte privado por carretera, debemos resaltar la importancia que tiene para la localidad el transporte público.

En este caso, encontramos al ferrocarril como la principal alternativa, participando de la línea convencional "422.Bif. Utrera-Fuente de Piedra" perteneciente la Red Ferroviaria de Interés General (RFIG). El servicio de ferrocarril se presta mediante trenes de Media Distancia de Renfe, sobre vías convencionales de ancho ibérico. El servicio actual cuenta con unas 7 expediciones diarias de conexión de ida-vuelta (14 trenes en total) con Sevilla; 4 en horario de mañana y otros 3 en horario de tarde, abarcando una franja horaria que va desde la 7:00 a las 22:00 para los trenes desde Sevilla a Pedrera; y de 8:00 a 23:30 para expediciones desde Pedrera a Sevilla. Todos los servicios cuentan con paradas en las estaciones intermedias de Osuna, Marchena, Arahal, Dos Hermanas, San Bernardo y Santa Justa.

Vista general de la estación de ferrocarril de Pedrera.

**6.1.3. MODELO DE MOVILIDAD INTERIOR DEL NÚCLEO.**

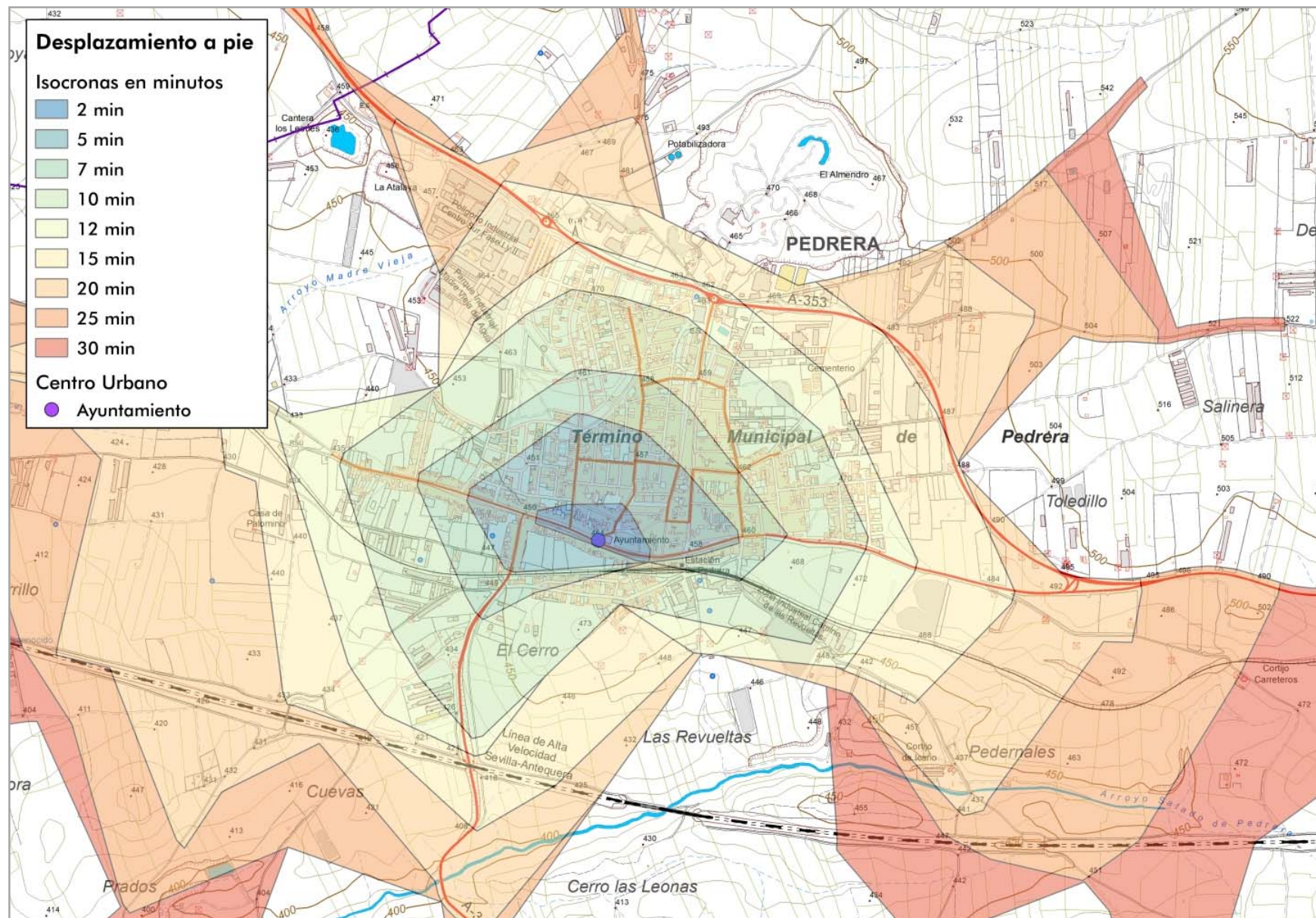
El principal aspecto a resaltar en la movilidad interior del núcleo, es la excesiva dependencia para la articulación viaria que se tiene de la travesía de la A-353. Dicha travesía se compone actualmente por el eje compuesto por la C/ Andalucía, C/ Toledillo, C/ Primero de Mayo, y C/ Miguel de Cervantes. A este eje de penetración desde el este, se le suma otro desde el norte que se configura por medio de la C/ Santo Cristo. Esta disposición de los grandes ejes ha condicionado la configuración de la trama urbana hasta época muy reciente, y ha generado una estructura deficitaria en cuanto a la permeabilidad desde la travesía. La mayoría de desplazamientos dentro de la trama están obligados a utilizar alguno de estos ejes.

Por otro lado, hay que poner de manifiesto, que a pesar de la incorporación de los nuevos crecimientos ordenados bajo las antiguas NN.SS de 1996, que supusieron el desarrollo de una importante corona urbana en los bordes oeste y este; se sigue produciendo una excesiva dependencia de los ejes principales. Estas nuevas zonas urbanas han crecido siguiendo un esquema muy dependiente de la trama urbana anterior, sin llegar a articular (salvo en el Sector R-2) nuevos viarios exteriores que descongestionaran los citados ejes.

Por tanto, la estructura viaria actual requiere del desarrollo de viarios exteriores que enlacen los diferentes ámbitos urbanos, sin la necesidad de utilizar obligatoriamente la travesía o el eje de la C/ Santo Cristo. Esta necesidad se hace especialmente patente en los bordes este y oeste de la trama, donde existen claramente unos itinerarios radiales de salida (C/ Sierra; C/ Miguel Hernández; o C/ Camino de las Romeras), pero no existe viarios transversales de borde que interconecten estos viarios radiales y suturen los bordes.

En cuanto a los desplazamientos peatonales internos, al ser un núcleo de tamaño abarcable, los desplazamientos hacia los principales equipamientos y dotaciones no suele llevar más de 12 minutos a pie desde las diferentes áreas residenciales; siendo unos desplazamientos adecuados en duración.

FIGURA 6.3: ISOCRONAS NUCLEO URBANO.



Pero quizás el principal problema que presenta el municipio en términos de movilidad interna del núcleo es la presencia del trazado ferroviario en el borde sur de la trama. La presencia de la línea de ferrocarril constituye una importante barrera física, que no sólo ha impedido el desarrollo urbanístico hacia esta dirección, sino que en la actualidad es un importante problema de organización viaria y de las comunicaciones. Su presencia hace que el eje compuesto por las calles Toledillo, Primero de Mayo y Miguel de Cervantes, recoja de forma unitaria todos los flujos de dirección sur que se producen en la trama urbana, quedando todos concentrados en dicho eje, y teniendo como única vía de salida hacia el sur a la C/ Maraver, donde se sitúa uno de los pasos a nivel, provocando el consecuente embudo cuando el tráfico ferroviario está en servicios..

Precisamente, la escasa existencia de pasos sobre el trazado de ferrocarril (sólo existen dos: en C/ Maraver y C/ Muelle), siendo estos además al mismo nivel de la vía férrea; generan un cierto aislamiento del denominado Barrio Alto hacia el resto de la trama urbana. Especialmente complicado es el paso a nivel de la C/ Maraver, que además de actuar como principal punto de acceso rodado hacia el Barrio Alto, también ejerce de salida hacia la carretera de Martín de la Jara; y constituye el único punto de acceso hacia las instalaciones industriales situadas en los márgenes de la citada carretera.

Es necesario por tanto, que el nuevo planeamiento estudie y platee alternativas que mejoren la conectividad con los ámbitos situados al sur de la línea ferroviaria. En todo caso existe un proyecto de ADIF para mejorar la situación de los pasos a nivel y peatonales existentes en el entorno del núcleo urbano que abordaremos en el siguiente punto y que se ha incorporado a la cartografía de información del núcleo urbano, como proyecto de ejecución inminente.

6.2. IDENTIFICACIÓN DE LOS PROBLEMAS EXISTENTES Y PROPUESTAS DE MOVILIDAD.

A continuación de forma sintética se exponen los principales problemas existentes en cuanto a movilidad en el municipio, así como las posibles soluciones a plantear.

Excesiva dependencia de la travesía como eje articulador de la red viaria.

Como ya se ha dejado patente en los apartados anteriores, la travesía de la A-353 se constituye como el principal y verdadero eje articulador de toda la trama viaria del núcleo. El esquema viario toma como eje central dicha travesía dibujando una red en la que cualquier desplazamiento entre las distintas zonas del núcleo pasa obligatoriamente por transitar por la misma. A su vez, los nuevos desarrollos urbanos más modernos, lejos de ofrecer nuevas alternativas de comunicación, han potenciado aún más el uso de los ejes principales ejes.

Como solución a esta dependencia, el nuevo planteamiento tiene que tener entre sus objetivos el desarrollo de viarios exteriores que enlacen los diferentes ámbitos urbanos, sin la necesidad de pasar obligatoriamente por la travesía. Especialmente sería interesante explorar la posibilidad de crear arcos viarios exteriores próximos a los actuales bordes urbanos oriental y occidental.

Falta de adaptación de la plataforma peatonal del viario para personas con movilidad reducida.

Aún no tratándose de un problema generalizado dentro de la trama urbana, todavía quedan un número importante de tramos viarios donde la plataforma peatonal no reúne las condiciones adecuadas para el tránsito de personas con movilidad reducida; especialmente en aquellos viarios de la trama histórica donde no se han acometido reurbanizaciones en época reciente.

En algunos casos la estrechez de la vía no permite ni siquiera que la calzada y las plataformas peatonales lleguen a tener las medidas mínimas, por lo que se recomienda que la reurbanización de estos viarios se ejecuten con ambos elementos al mismo nivel, y estableciendo en ellos la prioridad de paso peatonal.

Ausencia de elementos e infraestructuras de fomento de la movilidad sostenible.

Se ha identificado una total ausencia de infraestructuras de fomento de la movilidad sostenible dentro del núcleo urbano, como puedan ser zonas de estacionamiento de bicicletas, carriles bici o ciclo-peatonales, puntos de recarga de coches eléctricos, entornos urbanos de prioridad peatonal, itinerarios escolares seguros, etc...

Entendemos que es necesario y acorde con las nuevas tendencias en movilidad, establecer en zonas estratégicas y céntricas de la trama urbana, puntos de recarga de coches eléctricos (si se acreditase efectiva demanda por la población), así como aparcamientos de bicicletas (estos últimos preferentemente en las inmediaciones de equipamientos como puedan ser los deportivos culturales y educativos).

Por otro lado, entendemos muy necesario establecer una serie de itinerarios escolares seguros en las proximidades de los centros escolares, que garanticen unas condiciones adecuadas de acceso peatonal a los mismos. De la misma forma, en determinadas áreas de la trama urbana histórica es conveniente establecer la prioridad peatonal en toda la sección de la vía, dada las características morfológicas de las propias vías.

En referencia a los carriles bici o ciclo-peatonales, se propone la creación siguiendo el modelo de la actual Vía Verde de Las Lagunas que conecta con La Roda; la creación de un carril ciclo-peatonal paralelo a la A-353, que conecte con Gilena y que mejore aún más las relaciones vecinales entre ambos municipios.

Déficit de permeabilidad asociada a la presencia del trazado ferroviario, tanto desde el plano peatonal como del tráfico motorizado.

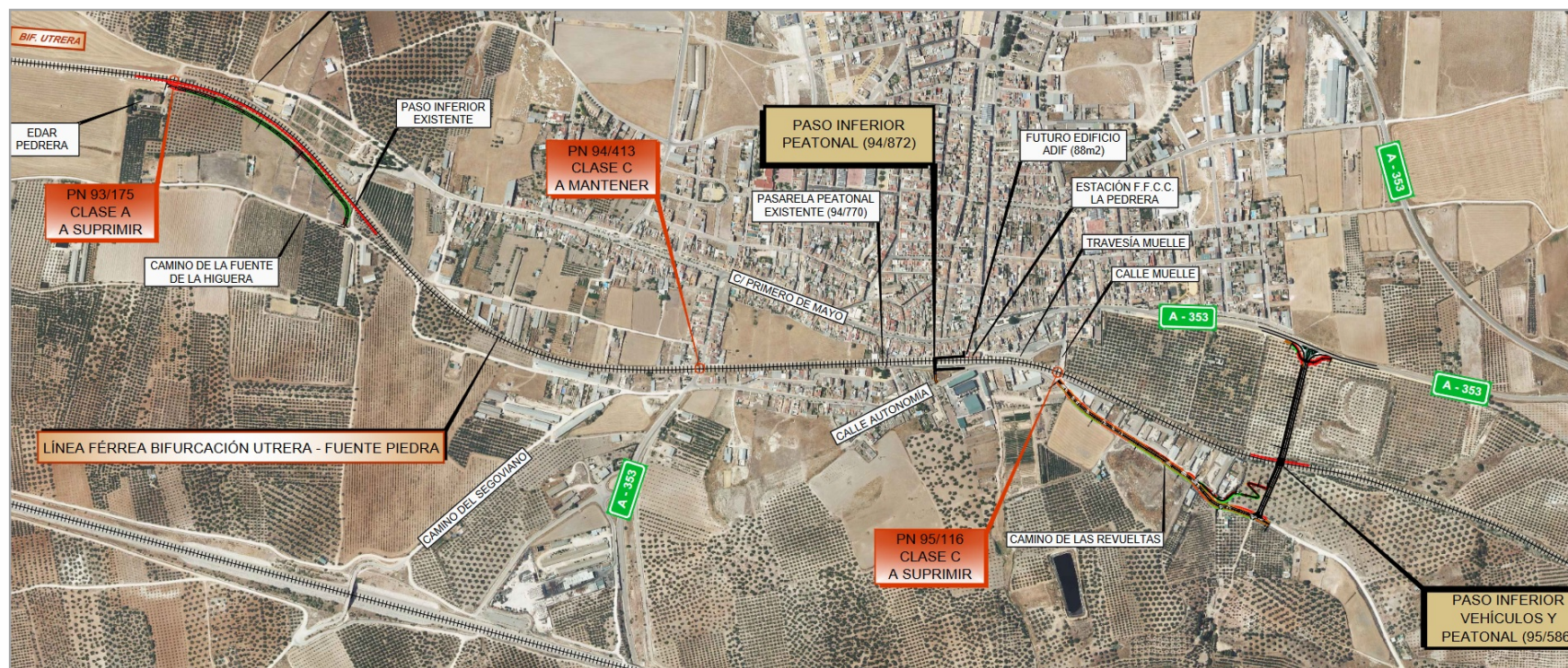
Como ya se ha planteado anteriormente, la línea férrea constituye una importante barrera física, que no sólo ha impedido el desarrollo urbanístico hacia el sur, sino que supone un importante problema de organización viaria y de las comunicaciones, tanto dentro como fuera del núcleo urbano. Pero en especial en el núcleo urbano genera una serie de problemas de comunicación, tanto para el tránsito peatonal (que sólo tiene el paso a nivel de la C/ Maraver y la pasarela peatonal de la C/ Primero de Mayo con puntos de comunicación con el Barrio Alto), como para el tráfico rodado.

Ante esta situación en marzo de 2023 se presentó por parte de ADIF el "Proyecto constructivo de supresión de los pasos a nivel del p.k. 93/175 y p.k. 95/116 de la línea RFIG 422 bif. Utrera-Fuente Piedra. Término municipal de pedrera (Sevilla)".

Este proyecto pretende intervenir sobre diferentes puntos en el tramo urbano de la línea férrea y en zonas del entorno cercano:

- "Paso a nivel 95/116 (C/ Muelle)": se propone la supresión de este paso a nivel y su traslado a una nueva localización situada más al este, creando un paso subterráneo bajo la vía. Para ello se pretende construir un nuevo viario rodado que arranque desde la A-353 justo en el borde urbano y desde allí en dirección sur cruce la vía férrea hasta enlazar con el Camino de la Revuelta. El citado camino será adecentado hasta la confluencia con la C/ Autonomía, donde actualmente se sitúa el paso a nivel a suprimir. Adosada a la calzada de este vial se diseñan rampas peatonales, cuya definición se realizará teniendo en cuenta las prescripciones marcadas por la Orden VIV/561/2010 por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos.

FIGURA 6.4.: Esquema de actuaciones del Proyecto de supresión de los pasos a nivel del p.k. 93/175 y p.k. 95/116 de la línea RFIG 422 bif. Utrera-Fuente Piedra.



- *"Pasarela peatonal existente en el p.k. 94/770"*: la actual pasarela elevada entre la C/ Primero de Mayo y el parque de la C/ Rodríguez de la Fuente cuenta con rampas de acceso con fuertes pendientes, incumpliendo los parámetros mínimos establecidos por la norma de accesibilidad, provocando que los viandantes generalmente no la utilicen. Ante esta situación, los vecinos toman como alternativas de paso el propio paso a nivel de la C/ Muelle, o bien un paso vicioso generado junto al paso entre andenes dentro de la propia estación ferroviaria, el cual conlleva un elevado riesgo.

Ante esta situación el proyecto propone la construcción de un

paso inferior exclusivamente peatonal dentro del ámbito de la Estación ferroviaria de Pedrera. Este paso inferior cruzará tanto la playa de vías como los andenes. El acceso norte al paso inferior se realizará mediante rampas de acceso emplazadas sobre una vía muerta de la propia estación. Las rampas del acceso sur se emplazan en una explanación de terrenos cuya titularidad corresponde a ADIF. Además la corporación municipal de Pedrera solicita la ejecución de un tramo en escaleras en el acceso sur. Este tramo de escaleras se proyecta perpendicular a la vía conectando con la C/Autonomía mediante un tramo de acerado

AYUNTAMIENTO DE PEDRERA

Todos estos accesos se proyectarán teniendo en cuenta las prescripciones marcadas por la Orden VIV/561/2010 por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

Imagen actual del paso peatonal elevado existente sobre el trazado ferroviario.



7. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

7.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES.

Los objetivos generales de la ordenación del PBOM y los criterios con los que alcanzarlos, se alinearán y serán plenamente coherentes con los fines de la ordenación urbanística establecidos por el artículo 3.2 de la LISTA que servirán de referencia y orientación permanente:

- a) *Conseguir un desarrollo sostenible y cohesionado del municipio en términos sociales, culturales, económicos, sanitarios y ambientales, con el objetivo fundamental de mantener y mejorar las condiciones de calidad de vida de la población.*
- b) *Vincular los usos y transformación del suelo, sea cual fuere su titularidad, a la utilización racional y sostenible de los recursos naturales, asegurando la adecuación e integración paisajística de las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística y el respeto a las normas de protección del patrimonio.*
- c) *Delimitar el contenido del derecho de propiedad del suelo, conforme a su función social y al interés general, garantizando la igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes, una justa distribución de beneficios y cargas en el ámbito de cada actuación de transformación, así como la protección del medio ambiente.*
- d) *Asegurar la adecuada participación de la comunidad en las*



plusvalías que se generen, impedir la especulación del suelo y garantizar su disponibilidad para los usos urbanísticos y los adecuados equipamientos urbanos, así como el acceso a una vivienda digna, estableciendo las reservas suficientes para vivienda protegida.

e) Integrar el principio de igualdad de género, teniendo en cuenta las diferencias entre mujeres y hombres en cuanto al acceso y uso de los espacios, infraestructuras y equipamientos urbanos, y garantizando una adecuada gestión para atender a las necesidades de mujeres y hombres en las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística.

f) Integrar el principio de igualdad de oportunidades, sin que pueda prevalecer discriminación alguna por razón de nacimiento, raza, sexo, religión, opinión, discapacidad o cualquier otra condición o circunstancia personal o social.

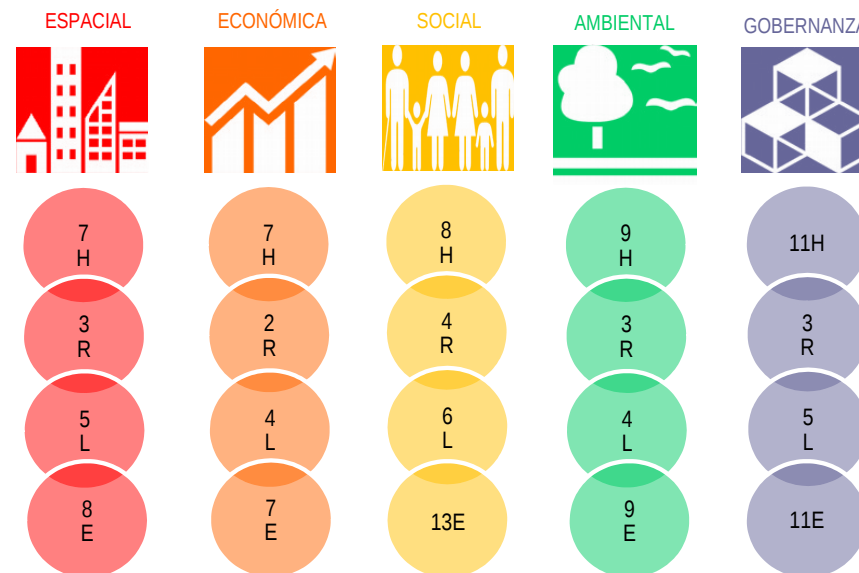
g) Incorporar la perspectiva de la familia, asegurando su adecuado desenvolvimiento en el diseño de las ciudades.

h) Atender a los principios de accesibilidad universal.

En la implementación de todos estos objetivos generales, se toma también como referencia y orientación el esquema de la Agenda Urbana de Andalucía, particularizado para la escala de municipio de área rural de la comarca Estepa-Sierra Sur de Sevilla que corresponde a Pedrera y con la sistemática de abordar las 5 dimensiones adaptadas a la realidad urbana de Andalucía:

- Espacial.
- Económica.
- Social.
- Ambiental.
- Gobernanza.

Figura 7.1.: ESTRUCTURA DE LA AGENDA URBANA DE ANDALUCÍA.



H: Hechos; R: Retos; L: Líneas Estratégicas; E: Ejes de actuación

Cada una de dichas dimensiones gira en torno a los siguientes elementos: “hechos”, “retos”, “líneas estratégicas” y “ejes de actuación”.

Tal y como se indicó en la metodología propuesta en el Programa de Trabajo de la Fase 1, se proponía que en la elaboración de un planeamiento general municipal no se dé prioridad a la reproducción exhaustiva de los objetivos de las agendas globalistas y a la mera promesa de su cumplimiento, como si la obediencia acrítica a dichas agendas fuera a priori una garantía incuestionable de calidad y sostenibilidad del Plan. Estimamos que la metodología más adecuada debería ser ocuparnos de los problemas urbanísticos reales de nuestra comunidad local y establecer unas

líneas de trabajo para abordarlos consensuadas con los representantes municipales, agentes sociales y resultado de la participación pública y, si como resultado de ello al final resulta que en todo, o en parte, estamos alineados con todas o alguna de las dimensiones de las agendas globalistas, pues ello será una satisfacción adicional, pero insistimos en la conveniencia y la prioridad de la percepción local de los problemas y en el respeto de su autonomía de decisión, no solo en los aspectos de estricta competencia y ámbito local, sino que desde los municipios es muy conveniente filtrar y concretar la excesiva generalidad de las agendas supramunicipales, que sin ser normas aprobadas por los parlamentos o gobiernos elegidos democráticamente, pretenden que por la ciudadanía común, ni siquiera nos podamos hacer preguntas, acerca de si las orientaciones y prioridades de dichas agendas responden al efectivo interés de la ciudadanía de nuestros municipios o de nuestro país o más bien a los objetivos que interesan a las élites económicas y políticas que se reúnen periódicamente en foros de intereses estrictamente privados como el de Davos.

Es patente que desde elementales criterios de mero sentido común, es difícil encontrar a alguien que no se pueda sentir identificado con los 17 objetivos de la Agenda 2030 de Naciones Unidas; pero otra cuestión muy diferente es cómo se pretenden llevar a la práctica dichos loables objetivos, sobre los que, de entre todas las alternativas posibles, parece que siempre se optan por las peores y más perjudiciales para la ciudadanía común que observa con perplejidad cómo por primera vez en la historia reciente, las nuevas generaciones tienen mucho más difícil que sus padres o abuelos, el acceso a derechos básicos como el trabajo, la vivienda, la sanidad o la libre movilidad o un medio ambiente efectivamente mejor, a pesar de los ingentes presupuestos que a escala nacional y planetaria se están destinando a determinados objetivos de las agendas globalistas, y que dan como resultado condiciones inviables para el sector agro-ganadero tradicional frente a las multinacionales de la alimentación y la consiguiente pérdida de autonomía alimentaria; prácticas de movilidad cada vez más



Figura 7.2. TEMÁTICAS PRIORITARIAS DE LA AGENDA DEL PBOM

contaminantes, o políticas de urbanismo y vivienda que en vez de incentivar la oferta, la restringen cada vez más, o se limitan a ineficaces incentivos de la demanda mediante ayudas o restricciones al alquiler, o como estamos viendo recientemente, y cuando ya han fracasado todas las posibles ocurrencias contrarias al sentido común, apelando a la “solidaridad” de los grandes o pequeños propietarios, después de años de olvido de medidas que efectivamente fomenten la construcción de viviendas protegidas desde el sector público y privado.

Por lo tanto, sólo desde el sentido común de las políticas locales o del urbanismo municipal es posible paliar por lo menos parcialmente las graves carencias de indeterminación de las agendas globales.

El filtro inicial que proponemos para ir deslindando los objetivos generales a incluir en la agenda propia del PBOM, se centraría en las grandes áreas temáticas que se representan en la Figura 7.2 de esta página:

a) Medio natural y espacio rural: Proteger y mejorar el medio natural, favoreciendo el desarrollo rural sostenible. La atención a medio natural (escaso en el municipio) y al medio rural en general parte de un cambio de paradigma de la planificación, donde la ordenación del “suelo rústico” debe de dejar de ser residual y aspirar a un entendimiento conjunto de las áreas urbanas y el suelo rural adyacente como proveedor sostenible de autonomía municipal (alimentación, energía, esparcimiento) y protección de valores naturales, ambientales o paisajísticos presentes en el municipio, buscando el equilibrio y compatibilidad en el suelo rústico común, entre el mejor desenvolvimiento de las actividades tradicionales y complementarlas con usos turístico-recreativos que contribuyan tanto a fijar población en el medio rural, como a atraer visitantes con los que compartir los valores de nuestro territorio. El medio rural y el paisaje no se protege solo planificando “protecciones o restricciones innecesarias”, sino reconociendo las potencialidades y fragilidades de las diferentes zonas homogéneas del término municipal, y estableciendo la normativa más coherente con los objetivos para cada una de ellas, que no necesariamente debe implicar proteger o preservar espacios (salvo planificación supramunicipal que lo determine) , sino que puede bastar con establecer diferentes zonas homogéneas de normativa diferentes dentro del “suelo rústico común”.

b) Distribución espacial de uso: Promover la complejidad funcional, favoreciendo la multifuncionalidad, la diversidad y la mezcla de usos urbanos, segregando exclusivamente los molestos en su incompatibilidad con el residencial. Dada la importancia del sector de la industria de la piedra en el municipio y en situación dentro o colindante al núcleo urbano, realizar una evaluación ambiental específica sobre esta materia, en especial por las molestias de ruido y polvo, que serán las que recomienden las medidas de distancia cautelar a áreas residenciales.

c) Ocupación y modelo urbano: Minimizar el consumo de suelo y

su antropización, favoreciendo en su lugar, la adopción de un modelo urbano compacto. Limitar la ocupación extensiva de suelo y apostar por el reciclaje de áreas urbanas y vacíos obsoletos; salvo que no exista alternativa a la nueva urbanización. Frente al modelo extremadamente determinista y complejo del régimen LOUA, se debería apostar, en coherencia con el régimen LISTA, por la “flexibilidad” y “simplificación”, proponiendo un “modelo de ordenación estratégica a medio y largo plazo”, en el que quepan diferentes alternativas para irse adaptando a las necesidades objetivas de crecimiento de nueva urbanización en suelo rústico que puedan sobrevenir. La función básica del nuevo PBOM, deberá ser identificar las alternativas con mejor capacidad ambiental de acogida para incorporarlas a su “modelo estratégico” y dejar la mayor flexibilidad posible a la ordenación futura de la escala de “ordenación detallada”, marcándoles exclusivamente el “esquema de elementos estructurantes” que se estimen estrictamente imprescindibles desde la escala de la “ordenación general” que corresponde al PBOM.

d) Regeneración urbana: Fomentar la regeneración del tejido urbano existente, priorizando las operaciones de recualificación, revitalización, rehabilitación y reciclaje de la ciudad consolidada; en especial en la mejora del espacio público, en especial en los ámbitos identificados en el apartado 2 de esta Memoria de áreas de desarrollos recientes en proceso de consolidación por la edificación, definiendo actuaciones urbanísticas (AUs) específicas para completar la urbanización y mobiliario urbano para que estos espacios puedan ser efectivamente de disfrute y convivencia urbana, y fomentando la prevalencia de la vegetación y sombra, frente a los espacios pavimentados.

e) Edificación y forma urbana: Adaptar la edificación y los espacios exteriores a los criterios bioclimáticos y de habitabilidad. Especial reflexión en la reciente crisis energética debe merecer este tipo de rehabilitación de mejora del aislamiento térmico y acústico de las

viviendas, para lo cual desde el PBOM se realiza una evaluación específica (ver Plano de información i.15), resultando que de 2798 parcelas urbanas edificadas, el 39% es de construcción o rehabilitación anterior a 1980 (primeras normas de aislamiento), y el 86,6% es anterior a 2007 (CTE), porcentajes que nos orientan del nivel y prioridades de necesidades de rehabilitación energética en el municipio.

f) Metabolismo urbano: Favorecer que las funciones urbanas puedan realizarse con el menor consumo de recursos materiales, agua y energía, así como con la menor generación de residuos posible. Fomento de la autonomía energética del municipio. Aparte del fomento de paneles solares individuales en cada inmueble, no siempre compatibles con la imagen urbana en cascos tradicionales, sería conveniente fomentar la implantación de un parque solar exterior al núcleo en régimen de comunidad energética local liderada por Ayto y agentes empresariales o profesionales especializados, para fomentar la pertenencia al mismo de la población local y el logro de la autonomía energética para el uso residencial y alguna proporción del uso productivo, por entender que es la mejor contribución a la autonomía energética municipal. Dicho parque solar se calificaría como un sistema general energético, y se podría fomentar en la fase de Avance la mejor alternativa en consenso con los propietarios, que participarían como un agente cualificado más en la comunidad energética.

g) Movilidad y accesibilidad: Reducir las necesidades de movilidad, fomentando estrategias de proximidad y otras formas de movilidad no motorizadas, así como el transporte público intermunicipal. Especial reflexión con la población acerca de si en áreas rurales como en nuestro municipio puede ser efectiva la viabilidad a corto-medio plazo de la implantación de movilidad exclusivamente eléctrica que pretende la agenda europea e introducción en el debate de la cuestión habitualmente olvidada en dicha agenda,

acerca de si el vehículo eléctrico produce menos emisiones de CO₂, en comparación con el de combustión, si evaluamos desde la obtención de los materiales para su fabricación hasta el fin de su vida útil, así como si la producción energética con la que se recarga el vehículo es de origen mayoritariamente renovable, cuestiones que ya están empezando a introducirse en el debate en un número por ahora muy reducido de países.

h) Espacio público: Establecer el espacio público, accesible y cualificado, como eje del desarrollo de la ciudad, adaptándolo a criterios bioclimáticos y de habitabilidad. Si bien el municipio está razonablemente dotado de suelo disponible para sistemas de espacios libres, debe de profundizarse en completar la adecuada urbanización y funcionalidad “verde” de dichos sistemas.

i) Equipamiento: Mejora del sistema de equipamiento como garantía de la calidad urbana y como componente básico de cohesión social. A tal efecto, los esfuerzos deben de dirigirse a la mejora asistencial a infancia y a personas mayores, ya que ello es lo más coherente con la evolución de la estructura poblacional y profundizar en políticas reales y efectivas de igualdad de género, ya que especialmente en áreas rurales las mujeres siguen ejerciendo mayoritariamente de “cuidadoras” de niños y mayores y, por lo tanto, la mejora dotacional para dichos sectores es el impulso más efectivo para facilitar la integración en la vida profesional y laboral de cada mujer.

j) Patrimonio natural y cultural: Profundizar en la protección del limitado patrimonio rural y urbano, como medio de reforzar la identidad con la historia local, indagando soluciones de adecuación a usos actuales en compatibilidad con la preservación de su esencia patrimonial. Revisar y mejorar el vigente Catálogo detallado de bienes protegidos, como instrumento urbanístico imprescindible para la protección.

k) Vivienda: Lograr un parque de viviendas digno, adecuado, asequible y suficiente para satisfacer las necesidades sociales del municipio y su coordinación con el Plan Municipal de Vivienda y Suelo. Dar prioridad a potenciar la vivienda protegida en huecos de suelo urbano existente. Garantizar la armonía social evitando la segregación y garantizando similares estándares dotacionales en las diferentes áreas homogéneas y la accesibilidad a los mismos.

l) Identidad: Propiciar un sentido de pertenencia a Pedrera reforzando la noción de identidad con la ciudad y sus barrios, así como con el patrimonio natural y paisajístico del municipio.

Todos estos aspectos y objetivos y criterios “generales”, sin perjuicio de que puedan ser identificados con mayor o menor acierto por el equipo redactor en esta etapa muy primaria de elaboración, serían cuestiones vacías si no se modulan y adaptan a las aspiraciones reales de la población de Pedrera, expresadas directamente en las participaciones públicas habilitadas o a través de sus representantes y servicios municipales. No se trata de alcanzar un modelo urbano teórico o de aspiraciones de agendas ajenas, sino de conseguir indagar las aspiraciones cotidianas de la población local y de sus diferentes sectores poblacionales, para lo cual el tratamiento del espacio público y dotacional debe de ser una prioridad, en la medida de que es la parte más representativa como indicador de calidad de vida, y orientador de las deficiencias existentes y aspiraciones a conseguir, de las que damos especial relevancia a los sectores de población y temáticas especiales que abordamos en el apartado 7.2 siguiente.

7.2. OBJETIVOS Y CRITERIOS ESPECÍFICOS PARA SECTORES PRIORITARIOS DE POBLACIÓN.

A) URBANISMO E INFANCIA:

El apartado 3 del Anexo del Pliego de Prescripciones Técnicas al que debe ajustarse el contenido del PBOM nos habla del *impacto normativo en la infancia y adolescencia*. No se trata de que el PBOM, aparte de no estar obligado legalmente, realice las vacuas declaraciones formales habituales de cumplimiento que nos encontramos en los expedientes de las tramitaciones de cualquier norma legal de otras escalas de las Administraciones estatal y autonómica, sino que efectivamente desde el Urbanismo hay una gran capacidad para incidir en el bienestar de la infancia, generar espacios para que puedan vivir y jugar en la calle de forma segura e implicación en la vida comunitaria. Es necesario revertir lo antes posible el disparate de niños aislados en sus casas, sobreprotegidos, adictos a dispositivos móviles. Somos partidarios de integrar en el urbanismo los trabajos del pensador y pedagogo Francesco Tonucci (1) que, en definitiva viene a constatar que la ciudad actual ha sido pensada exclusivamente desde la perspectiva de adultos y sus coches, olvidando completamente a los niño(a)s, apuntando a la responsabilidad de políticos y urbanistas por no integrar la perspectiva de la infancia.

El tema viene de lejos, ya el gran maestro Fernando Chueca Goitia en su *“Breve historia del urbanismo”* (2), afirmaba que *“la ciudad*

(1) Francesco Tonucci, *La ciudad de los niños, un nuevo modo de pensar la ciudad*.

(2) Fernando Chueca Goitia, *Breve historia del urbanismo*. Alianza Editorial. 1977

es una organización física con alma, los ciudadanos tenemos el derecho y el deber de aportar esa alma, alimentada desde la sensibilidad humana. ¿Y la infancia? Su papel en la ideación de la ciudad es muy conveniente, aunque históricamente haya sido menospreciado". Es necesario aplicar metodologías que fomenten la identidad de ciudadanía de los niño(a)s como miembros activos y comprometidos, y un agente más de la planificación urbana, fomentando un enfoque más inclusivo y sensible a sus necesidades, y que la ciudad vuelva a ser su escenario de convivencia y de juegos, en el que puedan moverse con autonomía y desarrollen conductas responsables y se involucren en eventos e iniciativas que dinamicen la comunidad y contribuyan a establecer una conexión sólida con su entorno y de pertenencia al mismo, premisas necesarias para formar futuros ciudadanos librepensadores y no meros consumidores domesticados por el sistema.

B) URBANISMO Y MAYORES:

Ya desde las primeras indagaciones del diagnóstico previo de nuestra aproximación al municipio, detectamos una clara evolución de la estructura poblacional actual (5.104 hab) y que, sus proyecciones a 10 años (5.046 hab), tenía las siguientes implicaciones:

- La población actual en edad escolar en sus diferentes niveles (0-18 años) pasará de 979 hab actuales a 823 (reducción del 15,93 %) en la proyección a 2033.
- La población de mayores de 65 años pasará de 829 hab actual a unos 1.183 en 2033 (incremento del 42,70%).

Por lo tanto desde un Urbanismo pensado en las necesidades de las personas, deberemos ser previsores y orientar la calificación

urbanística de las dotaciones actuales para dar respuesta a las muy diferentes necesidades dotacionales que se pueden producir, así como mejorar los servicios sociales atención a personas mayores ya que desgraciadamente, en especial en municipios pequeños y medianos, es en la mujer en la que siguen recayendo habitualmente la atención a personas mayores y a la infancia y, por lo tanto, la primera obligación desde un Urbanismo con perspectiva de género debe ser reforzar las dotaciones y servicios sociales dirigidos a la infancia y asistencia a personas mayores ya que es la mayor contribución que se puede realizar a la mejora de las condiciones de igualdad y acceso al trabajo y al ocio de las mujeres.

Por otra parte, es conveniente superar la concepción tradicional de equiparar personas mayores a clase "pasiva", ya que la mejora de calidad de vida otorga múltiples opciones de mantenimiento de mayores "activos", en especial en profesiones autónomas, hasta mucho más allá de la edad teórica de jubilación, e incluso hay países como Portugal con políticas fiscales de atracción tanto de jubilados activos como de los denominados "nómadas digitales", y que empiezan a ser incipientes en España tanto a escala nacional como autonómica. Ámbitos de los valores y posición estratégica de Pedrera y con la accesibilidad cercana a aeropuertos de Sevilla y Málaga, y previsión de FFCC de alta velocidad con apeadero previsto en el municipio, tienen grandes posibilidades estratégicas de acoger estos sectores singulares de población de larga temporalidad, y que es una alternativa interesante a la denostada "segunda residencia", con mucha menor aportación socioeconómica. Desde el PBOM se debería de indagar sobre estas potencialidades, junto con la incentivación del turismo rural, como medio de reactivación demográfica y económica frente al fenómeno del estancamiento poblacional de este tipo de

municipios.

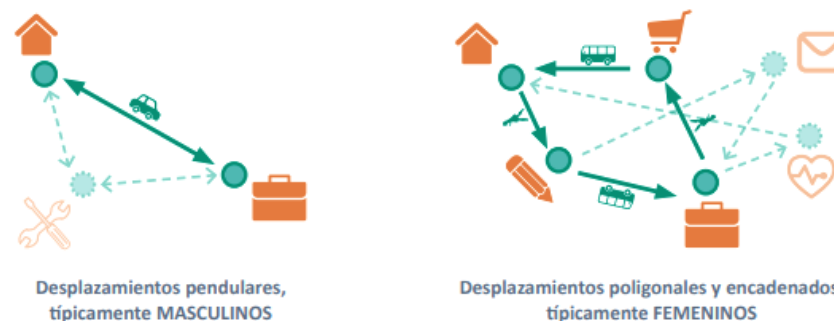
C) URBANISMO Y PERSPECTIVA DE GÉNERO.

Nuestras ciudades y pueblos han sido planificadas y diseñadas de modo que reflejan los roles de género tradicionales y la división por géneros del trabajo. La segregación espacial y la infraestructura inadecuada crea una carga de tiempo desproporcionada para quienes se encargan de los cuidados de personas, que son mayoritariamente mujeres, y a las que marginan en su desarrollo, problema que está agudizado en los entornos rurales. Es universalmente conocido que las mujeres, niñas, personas con discapacidad, y minorías sexuales y de género afrontan desventajas económicas relevantes.

La planificación y el diseño urbano dan forma al entorno que nos rodea, y ese entorno, a su vez, da forma a cómo vivimos, trabajamos, compartimos, utilizamos, nos movemos y descansamos. Como tales, al incidir en los comportamientos que definen nuestras sociedades, a menudo refuerzan las desigualdades existentes. En este sentido, existen aspectos claves del entorno urbano, relacionados con el acceso, movilidad, seguridad y ausencia de violencia, salud e higiene, resiliencia climática, que crean cargas desproporcionadas para las mujeres y otros colectivos desfavorecidos.

Cada una de estas dimensiones clave que se propone para el Plan tiene profundas consecuencias socioeconómicas para las mujeres y el resto de mencionados colectivos, y especialmente en los medios rurales. Como tales, cada una representa una oportunidad para realizar avances sustanciales hacia la igualdad de género y la cohesión social en la planificación urbana.

PATRONES DE MOVILIDAD



Por tanto, se propone como objetivo en el PBOM avanzar en la igualdad de género y abrir la puerta a un desarrollo socioeconómico más inclusivo que facilite y consolide la cohesión social. Para lograr este objetivo, se han de incluir a mujeres, minorías sexuales y de género, de todas las edades y capacidades, en los procesos de toma de decisiones, y trabajar para luchar contra los desequilibrios de género en los espacios urbanos, que impiden su plena inclusión socioeconómica.

D) ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES COMO PREMISA PARA CIUDAD SALUDABLE.

Son muchos los análisis que desde la disciplina del Urbanismo nos han alertado en los últimos años de la importancia de los espacios libres como índice de calidad urbana y de su incidencia en la salud, y hemos tenido oportunidad de comprobarlo durante la reciente pandemia.

Respecto a la incidencia de la disponibilidad “cercana” de zonas verdes para la salud; la OMS recomienda que debe haber espacios

verdes de al menos 0,5 has accesibles a una distancia lineal máxima de 300 metros desde cada domicilio. El Instituto de Salud Global de Barcelona (ISGlobal) ha utilizado el denominado *Índice de Vegetación de Diferencia Normalizada* (NDVI por sus siglas en inglés) en su Estudio de Salud Urbana de mil ciudades europeas para medir dicho índice de vegetación NDVI, llegando a conclusiones muy relevantes incluso en cuanto a diferencia entre mortalidad de unas ciudades y otras relacionadas con la calidad y accesibilidad del espacio libres disponible en las ciudades. Asimismo, el simple sentido común en cuanto a la calidad del espacio urbano, en las olas de calor cada vez más frecuentes, debería de llevar a profundizar en la calidad de la dotación de arbolado, no solo de los espacios libres (evitando las plazas “duras”), sino en el viario urbano de anchura suficiente, y tratar de generar recorridos viarios o peatonales a la “sombra” capaces de interconectar los recorridos peatonales más habituales entre residencia, trabajo, dotaciones y comercio básico.

E) PROYECTAR CON LA NATURALEZA.

Como complemento o como paliativo en tanto no se mejora y se logra un sistema más continuo e integrado de SG de espacios libres, sería conveniente dejar constancia de la conveniencia de coordinar nuestro núcleo urbano con los sistemas de espacios libres rurales de cauces próximos al núcleo, caminos y vías pecuarias y la generación de corredores verdes que unan los principales sistemas generales o locales y su posible continuidad con caminos rurales, vías pecuarias y dominio público de cauces próximos.

Por lo tanto la ordenación del sistema de espacios libres del municipio debe de enfocarse en especial coordinación con los

objetivos de la reciente Orden PCM/735/2021, de 9 de julio, por la que se aprueba la Estrategia Nacional de Infraestructura Verde y de la Conectividad y Restauración Ecológicas, porque sin duda la misma es la mejor síntesis de cual debe de ser la estrategia de coordinación del desarrollo rural en compatibilidad con los objetivos de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad. En tal sentido, aparte de preocuparnos por la imprescindible gestión de nuevos espacios libres “urbanos” debemos pensar en potenciar la accesibilidad a los espacios libres “naturales o rurales” de que disponemos en el municipio, y en la mejora de la conectividad a través de caminos públicos, carriles bici, o vías pecuarias también existentes y en su adecuación o mejora; en definitiva “soluciones basadas en la naturaleza”, en términos literales de la citada Orden PCM/735/2021.

Según la Comunicación de la Comisión Europea «Infraestructura verde: mejora del capital natural de Europa» (2013), la infraestructura verde se define como «una red de zonas naturales y semi-naturales y de otros elementos ambientales, planificada de forma estratégica, diseñada y gestionada para la prestación de una extensa gama de servicios de los ecosistemas. Incorpora espacios verdes (o azules en el caso de los ecosistemas acuáticos) y otros elementos físicos de espacios terrestres (incluidas las zonas costeras) y marinos. En los espacios terrestres, la infraestructura verde está presente en los entornos rurales y urbanos.»

La **infraestructura verde** y las **soluciones basadas en la naturaleza** se conciben, por tanto, como una red ecológicamente coherente y estratégicamente planificada compuesta por un conjunto de áreas naturales y semi-naturales, elementos y espacios verdes rurales y urbanos, que en conjunto mejoran el estado de conservación de

los ecosistemas y su resiliencia, contribuyen a la conservación de la biodiversidad y benefician a las poblaciones humanas mediante el mantenimiento y mejora de las funciones que generan los servicios de los ecosistemas y facilitan la conectividad ecológica de los ecosistemas y su restauración. Por lo tanto, para las características del municipio, sería esencial la búsqueda de soluciones de gestión que permitieran conseguir esta transición entre espacios libres “urbanos” y “naturales-rurales” del suelo rústico.

Todos estos conceptos que se han venido impulsando desde la disciplina del Urbanismo y desde la reciente Estrategia Nacional citada, estimamos que ha recibido un nuevo impulso por el Reglamento (UE) 2024/1991 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 24 de junio de 2024, relativo a la restauración de la naturaleza y por el que se modifica el Reglamento (UE) 2022/869, que aunque aún pendiente de incorporación a nuestra legislación estatal, se puede invocar su aplicación desde su publicación en el DOUE el 29-07-2024 y que si bien respecto al medio rural y el sector agrícola y ganadero tiene aspectos cuestionables (que esperamos se maticen en la incorporación a nuestra normativa estatal), en cambio lo vemos muy positivo en sus implicaciones para el diseño y el desarrollo urbano, ya que obliga a las ciudades a “no perder zonas verdes y a mantener la cobertura arbórea urbana”, que se deberá traducir en la implementación en los planes municipales para garantizar la creación y preservación de los espacios verdes y la integración de la naturaleza en el entorno urbano, lo que sin duda supone un refuerzo adicional del principio jurídico de “no regresión” o *Standstill* de larga tradición en el derecho ambiental comunitario y que en España su plena asunción en la jurisprudencia reciente ha generado algunos dolores de cabeza entre promotores e incluso municipios que no han actuado con la suficiente responsabilidad en la supresión de espacios verdes, cuestión que tradicionalmente la alteración de este tipo de

espacio ha tenido en la legislación urbanística ha requerido una justificación reforzada y motivada en un interés público superior.

7.3 OBJETIVOS Y CRITERIOS ESPECÍFICOS EN RELACIÓN CON LOS PROBLEMAS URBANÍSTICOS DETECTADOS.

En los diversos apartados anteriores de esta Memoria hemos ido realizando un detallado inventario de los principales problemas urbanísticos objeto de su consideración por el PBOM, así como de las posibles líneas de trabajo con las que abordarlos.

Por lo tanto, desde el punto de vista técnico-urbanístico, un PBOM que aspira a dar prioridad a los problemas urbanísticos reales y cotidianos de nuestra comunidad local, debe de plantearse como objetivo elemental y prioritario dar solución a todos y cada uno de dichos problemas, e incluso plantearse no olvidar procurar no generar problemas nuevos, cualidad que desgraciadamente no siempre se cumple en un nuevo planeamiento.

Respecto a los criterios con los que abordar dichas soluciones, nos remitimos igualmente a las líneas de trabajo especificadas para cada uno de ellos de esta Memoria.

Todos estos objetivos y criterios en relación a los problemas detectados, deben de complementarse con la percepción de los representantes y servicios municipales sobre dichos problemas e incluso añadir otros en los que desde el diagnóstico meramente técnico-urbanístico no es posible detectarlos; así como contrastar dichos objetivos y criterios con el resultado de la participación pública, especialmente en fase de Avance, así como, dada la escasa respuesta obtenida respecto a los Organismos consultados al inicio de los trabajos de redacción del PBOM en el marco previsto en el artículo 76 de la LISTA, esperamos que en el marco

AYUNTAMIENTO DE PEDRERA

del inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica ordinaria, haya mayores respuestas, especialmente de aquellas Administraciones cuyo informe sectorial tiene carácter preceptivo y *vinculante* para el municipio y que desde el Ayuntamiento de Pedrera se ha tratado de recabar su opinión sectorial desde el inicio de los trabajos, con escasas respuestas hasta el momento.

Como resultado de este proceso participativo simultáneo o posterior al presente documento de Diagnóstico Previo y en especial durante la exposición del Avance, es cuando se llegarán a configurar de forma “completa” los objetivos y criterios con los que se deberá formalizar el documento completo del PBOM para su fase de aprobación inicial, añadiendo a los formulados el resultado de la participación.



AYUNTAMIENTO DE PEDRERA

8. ESTRATEGIAS PREVIAS PARA LA INCORPORACIÓN Y EL DESARROLLO DE LOS INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DEL SUELO.

8.1. INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN.

Los instrumentos o caja de herramientas que el actual marco legal de la LISTA pone a disposición del planeamiento urbanístico y Planes Municipales de Vivienda y Suelo (PMVS) para la intervención en el mercado de suelo, aporta pocas novedades respecto al anterior régimen de la LOUA, y se regulan en los artículos 127 a 131 de la LISTA:

-Los patrimonios públicos de suelo, tanto autonómicos como municipales, con los sistemas de adquisición-gestión que se regulan en los artículos 127 a 129 de la LISTA.

-Reservas de terrenos, de posible adquisición para la constitución o ampliación de los patrimonios públicos de suelo, según artículo 130 de la LISTA.

-Derechos de superficie, según regulación del artículo 131 de la LISTA.

-Derechos de tanteo y retracto, sobre áreas previamente delimitadas desde el PBOM, o mediante procedimientos específico, con dicha finalidad, según artículo 131 de la LISTA.

Asimismo, también puede indirectamente incidir como instrumento de intervención el *Registro Municipal de Solares y Edificaciones*

Ruinosas (RMSER), regulado en el artículo 136 de la LISTA, en la medida en que la implementación de dicha figura puede incentivar edificación y rehabilitación en todo el núcleo urbano o en áreas concretas en las que se estime prioritario.

Si bien el RMSER si ha tenido amplia difusión práctica en todo tipo de municipios, en cambio las propias de intervención en el mercado de suelo ha sido escasa, incluso en poblaciones de gran entidad.

El instrumento que debe de concretar, en coordinación con la evolución del Registro de Demandantes, la existencia de suelo y vivienda suficiente a las necesidades, y la prioridad de unas herramientas indicados sobre otras, es el PMVS, figura aún no existente en el municipio, y que ya sería conveniente coordinar con el nuevo PBOM. El momento idóneo sería cuando el PBOM haya superado la fase inicial, de modo que el conjunto de instrumentos urbanísticos y de planificación en materia de vivienda (PMVS) alcance aprobación definitiva de forma simultánea garantizando su plena coordinación de cara a un horizonte de una década.

8.2. INSTRUMENTACIÓN RECOMENDADA PARA NUESTRO MUNICIPIO.

Ya desde el enfoque metodológico que proponíamos en la “Fase 1 Programa de Trabajo y Plan de Participación Ciudadana”, en su apartado 2.1.1. al que nos remitimos poníamos de manifiesto la conveniencia de implementar, en coherencia con la exposición de motivos de la LISTA, un planeamiento con los objetivos de máxima *flexibilidad* y *simplificación*, si bien en éste último aspecto argumentábamos la dificultad de su implementación a la vista de las determinaciones del R-LISTA que incrementaban de forma exponencial los contenidos y requerimientos justificativos respecto al régimen de la LOUA.

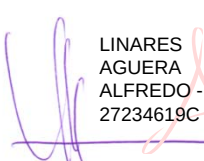
Estimamos que para núcleos rurales de la escala de Pedrera y para la capacidad de gestión de sus Ayuntamientos, puede ser complicado implementar de forma real cualquiera de las herramientas citadas y que, salvo mejor criterio desde los servicios y representantes municipales, estimamos que la mejor intervención en el mercado de suelo que cabe para Pedrera es realizar un PBOM que, en lo que respecta a sus actuaciones urbanísticas (AU) y de transformación urbanística (ATUs), se habilite la menor complejidad urbanística posible en orden a facilitar su desarrollo futuro preferentemente por la iniciativa particular concertada con convenios urbanísticos y, en suelo rústico, “cuando sea efectivamente necesario”.

Como estrategia previa del PBOM, se propone que se intente en los huecos de suelo urbano o de suelo rústico inmediato, incluir propuestas de delimitación de ATUs para las necesidades mínimas de crecimiento diagnosticadas, a ser posible de forma concertada con los propietarios y recurrir solo excepcionalmente a la previsión de sistemas de gestión pública (cooperación), cuando sea necesaria la declaración de incumplimiento de la iniciativa privada (compensación) y, cuando sea el Ayuntamiento el que tenga que intervenir en sustitución de la iniciativa privada, fomentar que lo realice de forma “indirecta” a través de la figura del “agente urbanizador”, o bien delegando la gestión en la Diputación o entes instrumentales autonómicos (AVRA).

Pedrera, 25 de septiembre de 2024

EQUIPO REDACTOR DEL PBOM


Fdo.: José Juan Frau Socías
ARQUITECTO


Fdo.: Alfredo Linares Agüera
ARQUITECTO

Firmado digitalmente por
LINARES AGÜERA
ALFREDO - 27234619C
Nombre de reconocimiento
(DN): cn=LINARES AGÜERA
ALFREDO - 27234619C,
sn=LINARES AGÜERA,
givenName=ALFREDO, c=ES,
serialNumber=DCEIS-272346
19C
Fecha: 2026.01.20 20:20:29
+01'00'