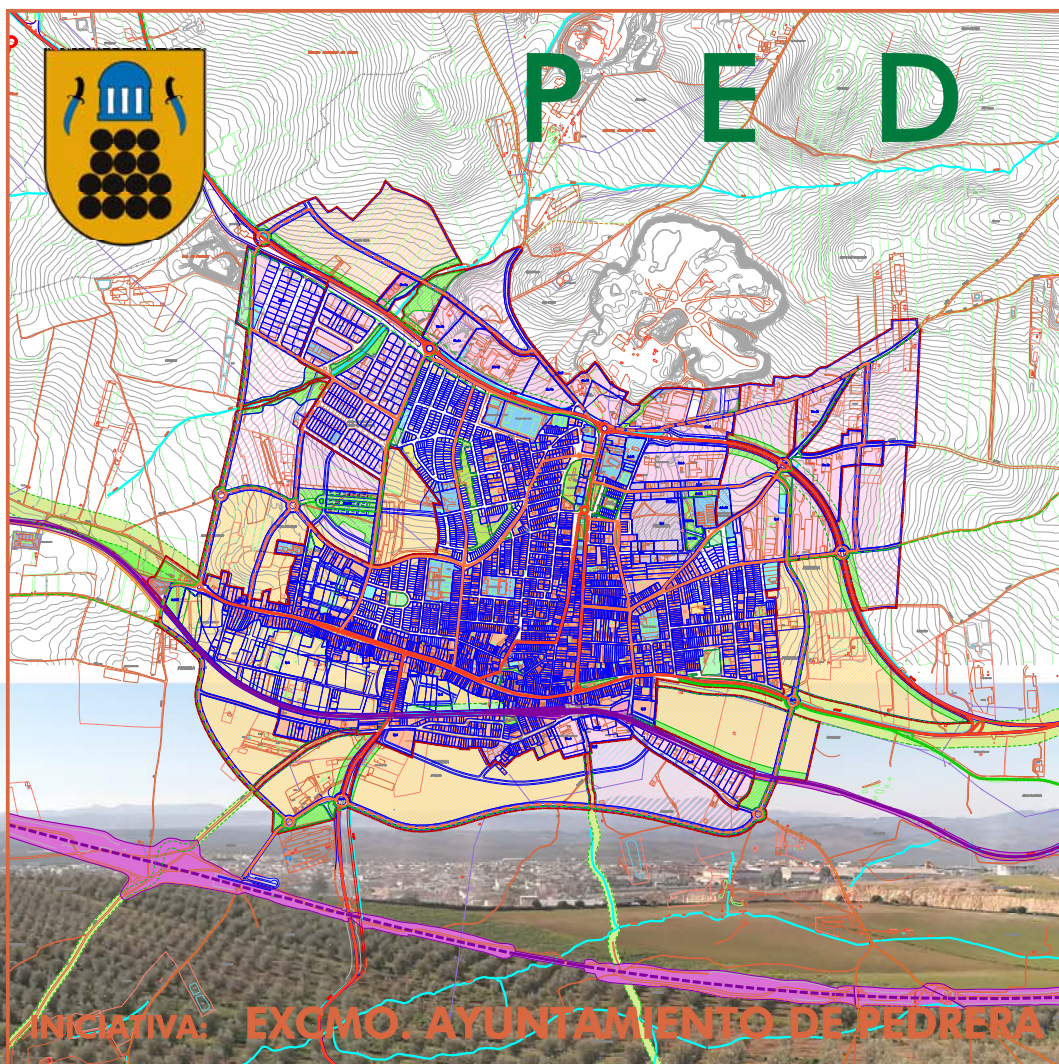


Fase 3: Avance



P E D R E R A

PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

P B O M

DOCUMENTO: I- C:

MEMORIA DE ORDENACIÓN

REDACCIÓN PBOM:
JOSÉ JUAN FRAU SOCÍAS
ALFREDO LINARES AGÜERA
ARQUITECTOS

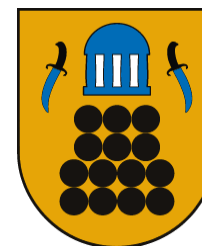
ORGANISMO COLABORADOR:

Se
Diputación
Sevilla

DIC 2025

P E D R

E R A



AYUNTAMIENTO DE PEDRERA

PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

P B O M

DOCUMENTO I-C: MEMORIA DE ORDENACIÓN

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-B. **MEMORIA DE ORDENACIÓN.**



ÍNDICE.	Páginas
1. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACIÓN DEL PBOM.	1
1.1. Introducción. Necesidad de un nuevo planeamiento general .	1
1.2. Expectativas respecto al nuevo marco competencial y de procedimiento.	3
1.3. Condicionantes globales para la planificación en tiempos de incertidumbre.	8
1.4. Contexto socio-económico global y español que condicionará el PBOM.	18
1.5. El nuevo PBOM ante los retos tecnológicos y su incidencia en la organización y gestión urbana municipal.	25
1.5.1. Retos del planeamiento y de la ciudad y de la ciudadanía inteligentes.	25
1.5.2. Los retos del acceso a la energía asequible, eficiente y renovable.	27
1.6. Expectativas y aspiraciones que justifican un nuevo PBOM. .	29
1.7. Coherencia con los supuestos legales de revisión previstos en el PGOU vigente, y la procedencia de su sustitución por un PBOM	30
1.8. Estado de desarrollo y capacidad operativa del PGOU-AdP vigente.	33
1.7. Conveniencia y oportunidad de la formulación del PBOM. . .	34

AYUNTAMIENTO DE PEDRERA

2.	LOS OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN DEL NUEVO PBOM. ALTERNATIVAS PLANTEADAS	36	2.4.3.	Objetivos y criterios deducidos de las consultas previas a otras Administraciones.	57
2.1.	Objetivos generales.	36	2.5.	Evaluación de alternativas y motivación de la seleccionada.	58
2.1.1.	Marco de la legislación urbanística.	36	2.5.1.	Alternativa 0: Ordenación del planeamiento general vigente de PGOU-2015.	60
2.1.2.	Marco de la Agenda Urbana de Andalucía.	37	2.5.2.	Alternativa 1: Modelo estratégico moderado.. . . .	63
2.1.3.	Hacia una Agenda propia para Pedrera.	39	2.5.3.	Alternativa 2: Modelo estratégico de expansión razonable y prudente	67
2.2.	Objetivos y criterios de ordenación del territorio municipal.	41	2.5.4.	Comparación de alternativas.	70
2.2.1.	Integración de los objetivos de la planificación supramunicipal.	41	2.5.5.	Justificación de la alternativa seleccionada.	72
2.2.2.	Ordenación general del término municipal.	44	3.	LAS PROPUESTAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA GENERAL. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN.	76
2.2.3.	Objetivos de parámetros de ordenación física en el término municipal.	46	3.1.	El modelo general de ordenación.	77
2.2.4.	Fomento de la intervención activa en la preservación del medio rural.	46	3.1.1.	La clasificación general del suelo.	77
2.2.5.	Objetivos de conservación del patrimonio arqueológico, arquitectónico y etnográfico en el medio rural. Usos alternativos de dicho patrimonio.	47	3.1.2.	La delimitación de los suelos adscritos a las diferentes categorías del suelo rústico.	80
2.3.	Objetivos y criterios de ordenación estratégica del núcleo urbano	47	3.1.3.	Avance de Normativa urbanística de las distintas categorías de suelo rústico.	90
2.3.1.	Coherencia con la capacidad de acogida del núcleo urbano.	47	3.1.4.	Esquema de los elementos estructurantes del término municipal.	92
2.3.2.	Objetivos en cuanto a modelo de ordenación estratégica.	48	3.1.5.	Zonas de regulación de usos globales del suelo rústico.	95
2.3.3.	Objetivos en cuanto a necesidades mínimas de crecimiento.	49	3.1.6.	Acciones territoriales.	97
2.3.4.	Objetivos en cuanto a estándares dotacionales de equipamiento y espacios libres.	50	3.1.7.	Medidas tendentes a la evitación de formación de núcleo de población.	98
2.3.5.	Integración de la perspectiva de género en los objetivos del PBOM.	51	3.1.8.	Identificación de ámbitos de hábitat rural diseminado.	99
2.4.	Integración de los objetivos y criterios deducidos del resultado de la participación durante la elaboración del Avance.	52	3.1.9.	Identificación de las agrupaciones de edificaciones en suelo rústico.	99
2.4.1.	Objetivos y criterios de la participación de la Administración y Gobierno Local.	52	3.1.10.	Identificación de bienes y espacios que deban contar con una "singular" protección.	99
2.4.2.	Objetivos y criterios deducidos de la encuesta de participación.	52	3.1.11.	Identificación de los bienes y espacios en suelo rústico que deban contar con protección ordinaria (no singular) municipal.	100
			3.1.12.	Identificación y ordenación de los recursos y áreas de interés paisajístico en suelo rústico.	100

AYUNTAMIENTO DE PEDRERA

3.2.	La planificación estratégica de la evolución del modelo de ordenación del núcleo urbano a medio y largo plazo.	101
3.2.1.	Descripción del modelo estratégico de ordenación general de usos del núcleo urbano y directrices de su evolución.	101
3.2.2.	Elementos estructurantes del modelo estratégico de ordenación general del núcleo urbano.	105
3.2.3.	Incidencia de la ordenación estratégica del núcleo urbano en el sistema de vías pecuarias que confluyen al mismo.	111
3.2.4.	Criterios para el mantenimiento, la mejora y regeneración de la ciudad existente.	112
3.2.5.	Directrices para los futuros desarrollos a través de actuaciones de nueva urbanización en suelo rústico.	114
3.2.6.	La planificación en materia de vivienda protegida.	114
3.2.7.	Planificación en materia de movilidad sostenible.	116
3.2.8.	Directrices para la equidistribución de beneficios y cargas	121
4.	LAS PROPUESTAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DETALLADA. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN.	123
4.1.	Clasificación detallada del núcleo urbano.	125
4.2.	La estructura general, áreas homogéneas y los usos globales y su cuantificación.	127
4.3.	Desarrollo y concreción de los sistemas generales en suelo urbano.	130
4.4.	Avance de la ordenación pormenorizada detallada del suelo urbano.	131
4.5.	Avance de previsión de actuaciones de transformación urbanística (ATUs) y actuaciones urbanísticas (AUs) en suelo urbano.	133
4.5.1.	ATUs de reforma interior.	133
4.5.2.	ATUs de mejora urbana.	136
4.5.3.	Otras actuaciones urbanísticas (AUs).	137
4.6.	Ámbitos de ordenación detallada de ATUs en curso de desarrollo transitorio del PGOU-2015.	139
4.7.	Avance de capacidad del núcleo urbano.	139
4.8.	Avance de catálogo.	140

5.	CONCLUSIONES.	141
----	-----------------------	-----

Anexo 1:	AVANCE DE CATÁLOGO.	145
----------	-----------------------------	-----



1. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACIÓN DEL PBOM.

1.1. INTRODUCCIÓN. NECESIDAD DE UN NUEVO PLANEAMIENTO GENERAL.

La elaboración de un nuevo planeamiento urbanístico general en un municipio es sin duda una de las decisiones más trascendentes, en la medida en que se trata de proyectar el modelo de evolución de la estrategia de ordenación a medio y largo plazo, siendo un proceso dilatado de reflexión, decisión y de participación hasta que llega a formalizarse en el documento que se apruebe definitivamente. Como veremos más adelante, plantear dicha proyección en unos tiempos marcados más que nunca por la velocidad de vértigo de los acontecimientos y por la incertidumbre sobre lo que acontecerá en nuestra vida, prácticamente de una semana para otra, en términos que nunca se había dado en ningún momento histórico, o que era inimaginable hace una o dos décadas, sin duda nos sitúa por lo menos ante la necesidad de buscar unos enfoques en la planificación urbanística, muy diferente del mero mecanicismo o declaraciones vacías de promesa de alinearnos con todas las agendas que nos aconseja un sistema, cada vez más alejado de la *Realidad* cotidiana percibida desde el acercamiento a los problemas reales de cada municipio y de su ciudadanía, relacionados con el acceso a la

AYUNTAMIENTO DE PEDRERA

vivienda adecuada, al trabajo satisfactorio, y a unos servicios públicos que faciliten hacer comunidad local y accesibilidad general a los mismos, en coherencia con una democracia ya al parecer madura y en la que hace tiempo que estamos equiparados a nuestro entorno de los países más avanzados de Europa en cuanto a escala impositiva, pero muy lejos en cuanto a calidad de un estado del bienestar cada vez más deteriorado, y en el que las cifras macroeconómicas que se nos venden desde las escalas de decisión autonómica o estatal, cada vez se alejan más de la confrontación comparación con la realidad de las economías municipales y no digamos con la microeconomías familiares o individuales, si las comparamos con hace dos o tres décadas, en cuanto a renta disponible, acceso a la vivienda o al trabajo acorde con la formación, o facilidad de desenvolvimiento de economías de autónomos y pequeñas y medianas empresas que constituyen más del 95% del tejido empresarial en España, generando el 70% del empleo y 60% del PIB, tejido al que, en lo que corresponda desde el Urbanismo, hay que cuidar en vez de esquilmar entre regulaciones y cargas desproporcionadas. Mención especial en un municipio “rural”, debe merecer el sector primario, de la minería, agricultura y ganadería local, por los retos específicos a los que está sometido en cuanto a compatibilidad entre productividad y sostenibilidad, que fomente el relevo generacional y el consumo de productos locales o comarcales. Por lo tanto también desde el Urbanismo se debe de indagar con estos sectores acerca de las implantaciones ordinarias o extraordinarias que precisan en sus explotaciones y evitar reproducir regulaciones ajenas y no suficientemente contrastadas con los destinatarios y que supongan obstáculos para el normal desenvolvimiento de dichas actividades.

Por lo tanto, frente a la mayoría de Planes municipales actuales que empiezan por grandilocuentes declaraciones de obediencia acrítica a agendas globalistas en las que la ciudadanía común, e incluso el

propio sentido común, han tenido escasa o nula participación, estimamos que se hace necesario recuperar por lo menos el espíritu de aquél Urbanismo de las primeras corporaciones democráticas de las décadas de los 80 y 90 del siglo pasado, un Urbanismo mucho más autónomo y transformador desde la crítica con la realidad y en el que las aspiraciones vecinales, e incluso las más iconoclastas e inconformistas tenían cabida, en contraste con el aguajirado y entumido Urbanismo actual al que, desde la ebriedad regulatoria que todo lo invade, se pretende reducir y limitar hasta la extenuación la capacidad de decisión municipal y de su ciudadanía, sobre el modelo de ciudad y de territorio al que aspiran, en base más veces de lo deseable y justificado, a vagas apelaciones a supuestos “intereses supralocales”, no siempre “previamente delimitados” con la justificación y precisión que ha establecido una consolidada jurisprudencia del Tribunal Constitucional y Tribunal Supremo, en los numerosos conflictos competenciales que en las dos últimas décadas ha generado la referida desmesura regulatoria respecto al urbanismo municipal, jurisprudencia en gran parte recogida en el reciente marco de la LISTA.

El vigente planeamiento general, está constituido básicamente por:

- Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU), aprobado definitivamente con fecha 09-02-2015.
- Se han formulado y aprobado definitivamente 3 modificaciones, las nº 1, 2 y 5. Las dos primeras referentes al suelo no urbanizable y la nº 5 al suelo urbano no consolidado SUNC-1.
- Se encuentran en trámite las números 3 y 4, referentes respectivamente al suelo urbano y al suelo no urbanizable.

AYUNTAMIENTO DE PEDRERA

El análisis más detallado de las características y determinaciones se realiza en el apartado 3 de la Memoria de Información y al mismo nos remitimos. Asimismo en el apartado 1.6 del presente capítulo profundizamos algo más en la cuantificación del estado de desarrollo, en relación con la conveniencia de formular el nuevo PBOM.

En todo caso hay que destacar que estamos ante un PGOU de solo diez años, pero cuyo Avance se inició en 2005 y el documento inicial en 2009 y tal vez no tuvo en suficiente consideración la crisis económica iniciada en 2007, ni el cambio de paradigma urbanístico que supuso la reforma de la legislación estatal de suelo de dicho año, ni tampoco la modificación substancial de la LOUA que empezó a integrar dicho cambio en el marco urbanístico autonómico, simplemente porque tampoco estaba obligado a ello. Por lo tanto estamos ante la obsolescencia propia del régimen LOUA, habitual no solo en este Plan, sino en la mayoría de PGOU tramitados desde la entrada en vigor de la LOUA, por la complejidad y dilaciones de tramitación que suponía este marco urbanístico.

Tras la entrada en vigor de la *Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía* (LISTA), a la obsolescencia antes citada, se abre una ventana de oportunidad de abordar un nuevo planeamiento general adaptado al nuevo régimen urbanístico, decisión altamente meditada y fundamentada en la necesidad material de revisar completamente el modelo urbano-territorial establecido, para ajustar el modelo de ciudad y de su evolución estratégica a medio y largo plazo a las actuales aspiraciones de política urbanística municipal y, en relación a la ordenación del término municipal, también el PGOU vigente precisa por lo menos aprovechar para reconsiderar las cuestiones analizadas en el apartado 3.3 de la Memoria de Información.

El consenso político-social sobre la necesidad de que el municipio se dote de un nuevo planeamiento general, ha quedado también patente en términos administrativos ya que, puesto que estamos ante un instrumento reglamentario, la decisión formal de política urbanística municipal de formular un nuevo planeamiento general de Pedrera, y a la que da cumplimiento preliminar el presente documento de Avance o Borrador del Plan, ha estado precedida del trámite de *Consulta Pública Previa (CPP)*, sobre cuyo resultado nos remitimos con mayor detalle al *“Documento I-C Memoria de participación”*, proceso en el que quedó plenamente aceptada la necesidad de redactar y formular lo antes posible el PBOM, confirmando gran parte de los objetivos y criterios básicos puestos de manifiesto en la propia resolución de sometimiento a CPP.

La necesidad de ejercer la plena potestad planificadora, sustituyendo el PGOU vigente por la figura que según la LISTA corresponde a nuestro municipio, un ***Plan Básico de Ordenación Municipal (PBOM)***, para cubrir las escalas de ordenación *“general”* y *“detallada”*, permitirá resolver, en términos del apartado 1.8 de la Exposición de motivos de la LISTA, un tratamiento planificador *“singular, más ágil y simplificado si cabe...permitiendo a estos municipios ordenar la ciudad existente, proponer nuevos ámbitos de crecimiento y aplicar las determinaciones de esta ley con plena capacidad”*.

1.2. EXPECTATIVAS RESPECTO AL NUEVO MARCO LEGISLATIVO, COMPETENCIAL Y DE PROCEDIMIENTO.

Las experiencias de planificación urbanística general de las dos últimas décadas, tal y como ha experimentado nuestro municipio en lo que hemos expuesto en el anterior apartado 1.1. nos han puesto de manifiesto que las aspiraciones, retos e ideas-fuerza que motivasen a un Ayuntamiento y a su ciudadanía para embarcarse en un proceso de

AYUNTAMIENTO DE PEDRERA

este tipo debían ser inmensas e intensas ya que, en el anterior y complejo marco de la LOUA, se ha acreditado, en opinión bastante compartida y generalizada, como un proceso extremadamente “incierto”, en sus tiempos de culminación y en que sus resultados finales (cuando raramente se alcanzaba la aprobación definitiva), efectivamente respondieran a alguna de las aspiraciones municipales de las 3 o 4 corporaciones municipales sucesivas que habitualmente se veían involucradas en el proceso; ya que el ansiado resultado final tenía el riesgo bastante probable, cuando se alcanzaba, de responder a la mezcla de “opiniones” inconexas, cuando no distopías, de una serie de Administraciones y organismos afectados ajenos al municipio que, en vez de cumplir con su función de verificar en sus Informes sectoriales de contenido concreto y *motivación jurídica* reglada sobre si el Plan se ajustaba o no a unos determinados artículos de una ley concreta, aprovechaban la ocasión para opinar sobre las cuestiones más diversas e incluso para imponer a los municipios que el Plan urbanístico suplantase todas las carencias de planificaciones sectoriales de todo tipo y que ni siquiera eran de responsabilidad municipal. Esto ocurría a pesar de que la LOUA en su exposición de motivos (apartado II.6) realizaba una destacable declaración al asumir el entonces escasamente divulgado principio jurídico de *subsidiariedad* que se materializaba en que en el Urbanismo, casi todas las competencias eran municipales y, el Estado o la Comunidad Autónoma, a través de sus Informes sectoriales o actos de aprobación definitiva (cuando les correspondía), solo se reservaban dos competencias residuales: *Control administrativo de legalidad y de intereses supralocales previamente concretados* por la legislación o planificación sectorial. Este régimen competencial tan claro y preciso, avalado por una amplia jurisprudencia del Tribunal Constitucional y del Tribunal Supremo, anterior y especialmente posterior a la LOUA, quedó prácticamente inédito en su aplicación práctica durante las dos décadas de vigencia de la LOUA, y esa era la razón principal de que

los procesos fueran tan extremadamente *dilatados e inciertos*, aunque desde la competencia autonómica se haya tardado demasiado en reconocer esta acreditada evidencia y plantearse posibles correcciones a partir de 2016 y que culminaron con la entrada en vigor de la LISTA a finales de 2021.

Respecto al régimen competencial, desde el apartado 8 de la exposición de motivos de la reciente LISTA, se nos indica con una voluntad del legislador que parece inequívoca, que *“no puede demorarse el reconocimiento pleno de las competencias locales en el planeamiento urbanístico. Sin embargo, dichas competencias tienen su límite en los intereses supralocales, sobre los cuales la Comunidad Autónoma ostenta competencias exclusivas.....con el convencimiento de que la actividad urbanística es una función pública que corresponde a los municipios.....cabe destacar que la ordenación de la ciudad consolidada y las decisiones sobre su transformación **deben corresponder prioritariamente a los Ayuntamientos**”*. Esperamos que dichos “intereses supralocales”, ya con bastante más concreción identificados en cuanto a sus límites, entre otros, en el artículo 2.1 de la LISTA, sea una clarificación suficiente y pacífica, para que este nuevo marco normativo por fin introduzca algo de sosiego en el urbanismo de los municipios, desde el que en las últimas dos décadas de vigencia de la LOUA se venía observando con una creciente preocupación, la insostenible tutela de los denominados por la jurisprudencia “*contenidos discrecionales o de oportunidad del plan*”, de exclusiva competencia municipal, continuamente cuestionados por informes sectoriales o acuerdos de órganos autonómicos, sin una motivación jurídica expresa en el objeto estricto de la competencia autonómica, limitada a los aspectos residuales antes citados de *control administrativo de legalidad y de intereses supralocales* previamente concretados.

Sin duda, el que desde la LISTA se reconozca plenamente la

AYUNTAMIENTO DE PEDRERA

competencia municipal para la aprobación definitiva de su planeamiento general, y reafirme la competencia exclusiva sobre los contenidos discrecionales o de oportunidad del Plan, es una innovación, o más bien reafirmación respecto a la LOUA, muy relevante que esperamos que permitirá reforzar la capacidad de decisión municipal con plena responsabilidad de sus actos, en unas Administraciones como las locales (al igual que la del Estado), de siglos de tradición en la práctica de los principios de legalidad y desde el más estricto respeto y lealtad institucional hacia los “intereses de incidencia supralocal” previamente concretados en el instrumento planificador correspondiente y competencia de otras Administraciones; de hecho es habitual que a los municipios los principios de legalidad y de lealtad institucional emanen de su planes y actuaciones de forma tan natural, que no se nota el mínimo esfuerzo.

Aunque la aplicación práctica de la LISTA, en el momento de redactar este Avance es todavía muy limitada (muy pocos municipios de la provincia de Sevilla han alcanzado la fase de avance e inicial amparados en este nuevo marco de la LISTA), confiamos en la voluntad del legislador, y que el nuevo régimen competencial y en especial las aclaraciones de los artículos 75 y 78 de la LISTA y, para quienes tengan dudas, de la jurisprudencia del TC y TS sobre el objeto reglado de los Informes sectoriales o de la competencia residual autonómica, permita por fin terminar con la *incertidumbre del resultado* y que los Planes que se aprueben definitivamente respondan de forma efectiva y mayoritaria **a las aspiraciones de la ciudadanía y representantes políticos de los municipios** y no a las simples “opiniones” sin motivación jurídica conocida de órganos ajenos como era habitual en el régimen LOUA. No obstante la claridad de la LISTA, las previsiones de su Reglamento, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre (en lo sucesivo R-LISTA) nos deja en alguna incertidumbre, ya que si bien en parte notable de sus

contenidos se cumple dicha función reglamentaria de “desarrollo y aclaración” de los conceptos de la Ley, hay partes bastante relevantes por su innecesariedad, precisamente sobre los “contenidos discrecionales y de oportunidad del Plan” de competencia exclusiva municipal, que se pueden ver mediatizados por numerosas regulaciones bastante difusas sobre conceptos jurídicamente indeterminados, y sin duda adscribibles a los contenidos de “oportunidad” del Plan, y cuya aplicación práctica por ahora incipiente, se puede traducir en un discrecional intercambio de opiniones con Servicios administrativos autonómicos cuando se les otorga carácter vinculante a sus Informes, y que se puede traducir en un claro retroceso de autonomía municipal, no solo respecto a la propia LISTA, sino respecto a la LOUA; dando la impresión de que el reciente Reglamento ha sido redactado por otro equipo técnico-jurídico, e incluso dirigido por una Administración Autonómica absolutamente diferente de la que promovió la LISTA, y que parece haberse olvidado bastante de los principios que la inspiraron y que constan razonablemente claros en su Exposición de Motivos y en la propia Ley. Hay que recordar que uno de los objetivos principales que justificaban la LISTA (apartado I.2 de Exposición de Motivos) era el de “reducir la densidad normativa en urbanismo porque, de intensificarla, se reduciría en la misma proporción la competencia local para establecer una política urbanística propia”. Si bien la Ley quedó en equilibrio razonable con dicho objetivo, si analizamos la *densidad regulatoria* del ya vigente Reglamento respecto al contenido requerido para las figuras de planeamiento general y detallado (PGOM, PBOM, POU), y lo comparamos con el requerido para un PGOU de la LOUA, resulta que se dedican 36 densas páginas para regular algo que en la LOUA se resolvía con bastante precisión con 3 o 4, y ya tenía el problema que daba lugar a PGOU de unas 2.000 pag de media. Ahora se incrementa unas 10 veces la densidad e intensidad regulatoria de requisitos del planeamiento general, sometidos a la previsible discrecionalidad del “control de legalidad vinculante”

AYUNTAMIENTO DE PEDRERA

autonómico. No solo eso, sino que está aún por llegar lo previsto en la Disposición adicional 7ª de la LISTA, en que se establece que se formularán unas “Normas Directoras sobre normalización de la documentación electrónica de los documentos de planeamiento, con objeto de unificar la estructura, codificación, nomenclatura y leyendas a utilizar en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística”. Al parecer los programas universitarios y máster que enseñan, divulgan u orientan la disciplina de Urbanismo no son suficientes, ahora es la Consejería competente a través de sus Servicios administrativos la que nos va a enseñar como se hará, nada menos que hasta el mínimo detalle de la leyenda de los planos y colores a utilizar, en línea con algunos disparates ya instaurados en otras Comunidades Autónomas, sin debate disciplinar previo alguno acerca de si tan sorprendente proceder regulatorio tiene alguna remota utilidad práctica para los municipios o para la propia Administración Autonómica.

Cabe plantearse qué relación de coherencia tienen estos probables futuros requisitos, con el mandato de la pautas y esfuerzos de los últimos años de la Unión Europea (“Mandelkern Report”) en cuanto al impulso de la “Buena Regulación” (Better Regulation) y de “Regulación Inteligente” (Smart Regulation) y a la obligación según la Unión de legislar sólo cuando sea necesario, de conformidad con los principios de *subsidiariedad* y *proporcionalidad* conforme al artículo 5 del tratado de Funcionamiento de la Unión Europea y el principio de **“Hacer menos pero de forma más eficiente”** (“Doing less, More efficiently”). La Ley 2/2011, de 4 de Marzo, de Economía Sostenible incorpora al marco estatal parte de estos principios y como se indica en su Preámbulo, se persigue la promoción de un marco normativo “sin más cargas administrativas para los ciudadanos y empresas que las estrictamente necesarias para la satisfacción del interés general”. Posteriormente la Ley 40/2015, de 1 de Octubre, del Régimen Jurídico del Sector Público, en su Preámbulo, al igual

que en la norma anterior, se reconoce que “*las Administraciones Públicas, lejos de constituir un obstáculo para la vida de los ciudadanos y las empresas, **deben facilitar la libertad individual y el desenvolvimiento de la iniciativa personal y empresarial***”. Por lo tanto, normas contradictorias con los objetivos con los que se formuló la LISTA, normas sin “motivación” conocida y acreditada que impongan limitaciones desproporcionadas a la actividad económica, o a los contenidos discrecionales o de oportunidad de los Planes, de exclusiva competencia municipal (según amplia jurisprudencia del TC y TS), difícilmente pueden ser coherentes con las pautas de *Smart Regulation* que nos marca la UE y asumidas por el marco legislativo básico estatal antes mencionado.

Respecto a la otra gran *incertidumbre* que ha estado lastrando los planeamientos generales las dos últimas décadas, el de la **duración** del proceso, por ahora la experiencia práctica sigue igualmente inédita o poco rodada, aunque confiamos en que, según explica el apartado 10 de la exposición de motivos de la LISTA, se materialice el ansiado objetivo de **“simplificación de procedimientos y racionalización”**, que no se establecerán **“cargas administrativas innecesarias o injustificadas”** y que el mandato de que **“los procedimientos administrativos fijan plazos máximos de duración”**, sean reales y efectivos, en especial los de emisión de Informes sectoriales y en particular los del procedimiento ambiental, en los que sigue persistiendo, tras la vigencia de la LISTA, una dinámica de multiplicar por 4 a 7 veces el plazo reglado de 3 a 4 meses (que ya es infinito para estos tiempos) para emisión de las diferentes fases de sus Informes.

Si bien tenemos que reconocer que, desde la entrada en vigor de la LISTA, el procedimiento del artículo 78.4, de recurrir al Órgano superior, para que en el plazo de 10 días sea emitido el Informe, “sin perjuicio de las responsabilidades en que pudiera incurrir el

AYUNTAMIENTO DE PEDRERA

responsable de la demora", inicialmente durante unos meses resultó de una gran eficacia práctica que incluso sorprendió gratamente en diversos expedientes; rápidamente durante casi todo el año 2023 y el 2024, perdió completamente la eficacia, ya que suponemos que empezó a utilizarse de forma generalizada. La realidad a la fecha de redacción del presente Avance, es que en los pocos Avances de PGOM o PBOM de la provincia de Sevilla en trámite en este momento, los primeros pronunciamientos ambientales de la Delegación Territorial han acumulan retrasos de 14 y hasta 20 meses en la emisión de los Documentos de Alcance de los EsAE, para un trámite para el que el artículo 38.2 de la LGICA establece un **plazo máximo de 3 meses** para emitirse, lo que nos sitúa en una dinámica ya ordinaria de tiempo *administrativo ilimitado cuando no infinito* sin justificación alguna para la emisión de Informes y pronunciamientos ambientales; lo cual es lo más incoherente e incompatible con la velocidad de vértigo del *tiempo real* en que vivimos, en el que la ciudadanía autónoma y los agentes económicos aspiran a certidumbres y a plazos razonables en los que materializar sus expectativas y, si no tienen certezas de conseguirlo, se desplazan a otras regiones o países que, en términos de sana competitividad, sean más eficaces en ofrecer mejor calidad de vida, certidumbres, plazos y seguridad jurídica para su inversión en economía real y productiva.

Por lo tanto las expectativas generadas por la LISTA de tramitaciones de planeamientos generales en 2 a 3 años, si no se pone remedio inmediato, se va a convertir sin duda en una de las mayores frustraciones legislativas de los últimos tiempos. Ello no sería ninguna novedad, ya que todas las escalas de gobernanza superpuestas a la municipal, la autonómica, estatal y europea, incurren de forma habitual en la misma práctica de tratar de convencernos mediante leyes con nombres *sugerentes* de aparentes buenas intenciones, dirigidas a la supuesta *racionalidad y simplificación* de cargas

administrativas, que cuando leemos el articulado o se pretenden poner en práctica, no solo tienen el efecto exactamente contrario, sino que es posible que hayan sido minuciosamente planificadas para ello. Son innumerables los ejemplos que nos encontramos todos los días en cualquier boletín oficial, posiblemente el más insólito que nos hayamos encontrado recientemente sea llamar a una Ley Crea y Crece, supuestamente dirigida para promover ayudar a la actividad económica de las pequeñas empresas y profesionales, y el efecto práctico, es complicarte hasta la extenuación tu actividad con nuevos requisitos o programas, o tardar 10 veces más en emitir una factura electrónica que una convencional, o que los pequeños empresarios y profesionales tengan que hacer una subcontratación más ante estos niveles de intervencionismo más propios de las peores distopías totalitarias imaginadas por George Orwell, que de un sistema democrático occidental. Sin duda Europa camina hacia la total irrelevancia, si se pretende que su economía sea competitiva a escala global, con infiernos regulatorios en los que es imposible tener tiempo para *"crear"*, e incluso para *pensar* y menos aún para *crecer*, tal y como describiremos más adelante en apartado 1.4 al referirnos al contexto socioeconómico actual y previsible que condicionará el futuro PBOM y que sus efectos a escala individual quien mejor y magistralmente los describe es el filósofo coreano Byung-Chul Han (1) en *La Sociedad del Cansancio*. Según las tesis de Byung el hombre actual está absolutamente sobrepasado por obligaciones y regulaciones banales como las que nos atormentan en Europa, que se asumen dócilmente, autoexplotándonos de manera voluntaria creyendo que nos estamos autorrealizando, según él *"el sujeto moderno es explotador y al mismo tiempo explotado, las víctimas del sistema ya no se distinguen de los verdugos"*. La propuesta de Byung es volver a ser *"homos ludicus"*, en volver a disfrutar de lo que él

(1) Byung-Chul Han, *La Sociedad del Cansancio*. Ed Herder. 2012.
Discurso premio princesa Asturias Comunic. Humanidades 2025.

AYUNTAMIENTO DE PEDRERA

define como *tiempo sublime* que es el **tiempo pleno**, a diferencia del tiempo laboral dedicado a obedecer regulaciones que califica de como **tiempo vacío** y que hay que regresar al conocimiento que procede de la vida contemplativa, como premisa para el trabajo productivo, creativo y consciente.

1.3. CONDICIONANTES GLOBALES PARA LA PLANIFICACIÓN EN TIEMPOS DE INCERTIDUMBRE.

Cualquier planificación y la urbanística en particular, con la capacidad de transformación de la calidad de vida del municipio, por su incidencia en derechos básicos como el acceso a la vivienda, trabajo, equipamientos de todo tipo, estimamos que es imposible de realizarla en términos de objetivos de efectividad y credibilidad práctica, si no parte de una mirada suficientemente crítica del contexto ESG (ambiental, social y gobernanza) en el que debe aplicarse, ya que de lo contrario correríamos el riesgo de caer en la misma falta de coherencia entre “*intenciones*” y “*resultados*” prácticos que acreditan otras escalas de decisión supralocal; riesgo que en la escala municipal es en el único que no nos lo podemos permitir ya que, las comunidades locales siguen siendo el único espacio en el que la ciudadanía y sus representantes tienen la cercanía y el control continuado y participativo en la organización y planificación de la vida comunitaria, ya prácticamente desaparecido en las escalas supralocales.

Cabe plantearse qué sentido tiene al iniciar un plan urbanístico en el *ahora* de 2025 pensar en condicionantes nada menos que globales, de tipo geopolítico o socioeconómico. ¿Es que no son suficientes los derivados de centenares de leyes o reglamentos que inciden en nuestro Plan, mas un POTA, PEPMF, o que la Consejería competente nos pueda regular hasta como se deben elaborar las leyendas y los colores de los planos?. Pues claramente no, porque los

condicionantes de la *realidad* actual a la que habría que aproximarse estaría muy lejos de ser comprendida por los meros condicionantes de unas determinadas normas *administrativas* de leyes o reglamentos más o menos recientes y unos planes territoriales o sectoriales de más de 15-20 años. La explicación de dicha necesidad de tener en cuenta bastantes más *capas de la realidad*, posiblemente quien mejor la exprese es alguien muy comprometido con la *realidad* sobre la que trabaja como el arquitecto chileno *Alejandro Aravena* que, aunque lo manifiesta para referirse a la actitud con la que se plantea su arquitectura social y para captar los condicionantes muy diversos y singulares de las personas y colectivos desfavorecidos a los que dirige sus proyectos, son sin duda más generalizables aún al urbanismo del *ahora*, ya que los proyectos de Aravena son una de las mejores simbiosis entre arquitectura, urbanismo, sociología y probablemente bastantes disciplinas más, y nos viene a decir que “*nunca los arquitectos nos vimos tan obligados a participar en discusiones que importan a otros que no son arquitectos, a usar el conocimiento de la arquitectura para responder a preguntas que están fuera de la arquitectura, cuestiones políticas, sociales, sanitarias o económicas*”.

Es indudable que la planificación urbanística reciente, ya tuviera su enfoque principal en la ciudad existente, en los nuevos crecimientos, o en ambos, siempre ha sido el marco de referencia para transformaciones más o menos ambiciosas, que obviamente han estado muy condicionadas por el estado de la economía y las crisis periódicas, tanto para las inversiones públicas como las privadas.

Sin embargo lo que caracteriza la crisis actual iniciada a mediados de 2007, con posibles orígenes conceptuales algo antes (2001), es su larga duración y posible perpetuidad endémica, con el cambio de paradigma de geopolítica global, en el que a la ciudadanía se nos trató de convencer, siempre supuestamente *por nuestro bien*, en cambiar libertad por seguridad, y que, aparte de en términos de libertades individuales menguantes, tuvo efectos cada vez más

AYUNTAMIENTO DE PEDRERA

acentuados en pérdida de libertad de empresa y de emprendimiento, y hemos podido ir comprobando como de forma implacable, las diferentes mechas activadoras de las sucesivas crisis sectoriales (dentro de la crisis endémica global de las dos últimas décadas), ya sea el fraude económico y sistémico masivo de las hipotecas subprime, los modelos de rescates del sistema bancario en determinados países como el nuestro, la crisis sanitaria, energética, alimentaria, de logística, o las sucesivas guerras en Oriente Medio o en Ucrania, siempre han tenido el mismo efecto de concentración sucesiva de poder económico en una docena de multinacionales y fondos de inversión, y detracción paulatina de rentas, cuando no asfixia económica e impositiva a las clases medias y autónomos, y a las pequeñas y medianas empresas que tradicionalmente, en el mundo occidental en que nos encontramos, han constituido los sectores más creativos y generadores de riqueza y empleo de calidad, y que en Europa y en España constituyen más del 95% del tejido empresarial, y que se encuentran en una situación cada vez más precaria y en la que le es cada vez más difícil seguir subsistiendo o manteniendo empleo de calidad, sin en el cual es imposible acceder a derechos básicos como vivienda o, en el sector público, generar los recursos económicos necesarios para ir mejorando servicios públicos y el estado del bienestar, aspectos muy relacionados con los objetivos de cualquier planeamiento urbanístico. En cambio, esa media docena de multinacionales y fondos de inversión, con presupuestos muy superiores a la mayoría de los Estados, y que, en el caso de Europa, nuestros representantes y gestores de la política económica común, son incapaces de conseguir, no ya que su carga impositiva se aproxime al de las pequeñas y medianas empresas del ámbito europeo, sino de evitar que dicha carga impositiva por su ingente actividad económica en cada uno de los países se aproxime a cero. Tal vez, el que paulatinamente con más intensidad las políticas económicas globales se decidan en clubs y foros privados como el de Davos o similares, por la media docena de familias económicas globalistas, junto con supuestos grandes benefactores de la

humanidad, habitualmente disfrazados de filántropos, tenga bastante que ver con esta situación.

Si leemos con atención el conocido libro *The Great Reset* (2), es inevitable ver un diseño aspiracional, económico y de control social para el mundo occidental, demasiado similar al del régimen chino; no se explica de otra manera la entusiasta acogida habitual del discurso del representante de este régimen, Xi Jinping, en las reuniones del Foro de Davos. Si el análisis de *The Great Reset*, es la radiografía del sistema que le gustaría implementar a las élites económicas y políticas globalistas, sin duda que, para la ciudadanía común y para los gobiernos locales, habitualmente apegados a la “realidad” cotidiana de sus municipios, posiblemente la guía de actuación debería de ser hacer casi todo lo contrario de lo que nos pretende “orientar” Klaus Schwab, es decir exigir la digitalización voluntaria (tal y como se planteó originariamente), consumir productos locales o comarcales, las empresas cuanto más pequeñas e independientes del poder mejor, utilizar dinero efectivo, no utilizar jamás las ya inminentes monedas digitales de bancos centrales CBDC (euro digital), poner límites a las *Smart Cities*, ya que si en vez de para la gestión de los sistemas funcionales de la ciudad, alguien tiene la tentación utilizarlas para monitorear a su ciudadanía con reconocimiento facial, evidentemente no estaríamos ante una ciudad “inteligente”, sino otra cosa; etc, etc. El lema de la agenda globalista del Foro de Davos (WEF) impreso sobre el fondo de un treintañero sonriente de “**no tendrás nada y serás feliz**” (*You 1l own nothing, and you 1l be happy*), no puede ser más expresivo del mundo distópico al que nos pretende dirigir ese denominado “nuevo orden mundial” del neocapitalismo inhumano, que ya imaginaba *Aldous Huxley* (3) en el que el ejercicio de las libertades de acceso y difusión de información que permite internet, sorprendentemente por los Estados y sobre todo en Europa se está

(2) *The Great Reset*, Klaus Schwab y Thierry Malleret, 2020, Foro Económico Mundial.

(3) Aldous Huxley, *Un Mundo Feliz*

AYUNTAMIENTO DE PEDRERA

permitiendo y fomentando que en vez del tradicional sistema judicial independiente, sean 4 multinacionales, las que ejerzan el poder de nuevos inquisidores que determinan cual es la verdad políticamente correcta en esta nueva Edad Media, no solo en el campo genérico de contraste de simples ideas u opiniones, sino que dicho sistema está alcanzando incluso al campo científico, tradicionalmente apegado al contraste y *libre debate* de la *experimentación, contraste y demostración* de resultados.

Cabe plantearse, tras dos décadas de *incertidumbre* económica y social global, cómo realizar planificación urbanística, o cualquier otra, coherente con una *realidad* en la que la mayoría de las pequeñas empresas urbanizadoras o inmobiliarias de escala local o comarcal casi desaparecieron a partir de 2008, y la capacidad económica de la mayoría de la población está lejos de poder destinar menos del 30% de sus ingresos familiares a la adquisición o alquiler de vivienda.

Posiblemente quien mejor describe la situación económica y del sector vivienda del marco general de referencia en la elaboración del presente PBOM sea el INE (4) y Informe Anual del Banco de España (5):

-Según el Instituto Nacional de Estadística (INE), a principios de 2024, el riesgo de pobreza en España afectaba nada menos que al 26,5% de la población. El 9 % de la población se encontraba en situación de carencia material y social severa, el porcentaje más alto desde 2014.

-Según el Informe Anual del Banco de España el esfuerzo medio de los hogares para adquisición de vivienda se

(4) INE, Encuesta de condiciones de vida 2023.

(5) Banco de España. Informe Anual 2023, publicado en abril 2024.

encontraba en 2023 en el 39% de los ingresos brutos.

Respecto al sector vivienda, el mismo Informe Anual 2023 constata:

-El ritmo de construcción de nuevas viviendas en 2021 y 2022 ha sido de unas 90.000 viviendas anuales. Esta cifra está significativamente por debajo de la creación neta de hogares en 2022 y 2023, de unos 220.000 hogares anuales, un hecho inédito en la historia del mercado inmobiliario español. Estas cifras implicarán un déficit acumulado en 2025 de unas 600.000 viviendas.

-A pesar de que en España hay del orden de 4,5 millones de viviendas vacías, *“la capacidad para aumentar la oferta de vivienda mediante la movilización de viviendas vacías sería relativamente limitada, ya que buena parte de las mismas se concentra en las zonas de menor dinamismo demográfico”*. *“Si bien la movilización de estas viviendas podría contribuir a aumentar la oferta, entre ellas existe una proporción importante que se encuentran en mal estado, con pobre accesibilidad o con muy baja eficiencia energética, por lo que la movilización exigiría, con carácter previo, una rehabilitación”*.

El último Informe de datos publicados por el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana (6), refleja la situación de emergencia social en que se encuentra el problema de la vivienda en España, al constatar que el último trimestre de 2024 el 47,1 % de los municipios ya registran

(6) Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, Informe de febrero 2025.

AYUNTAMIENTO DE PEDRERA

una variación interanual de precio superior al 10%, 20 puntos más que en el trimestre anterior. Estos datos que según todos los analistas van claramente a peor, invitan a una reflexión sobre los obstáculos regulatorios, de fiscalidad y de escasez de sentido común sobre un bien constitucional básico como la vivienda y en especial la escasez de suelo urbanizado y los tiempos imposibles para llevar a cabo cualquier iniciativa urbanizadora, tiempo que por supuesto es uno de los factores a introducir en la financiación y en el precio final. Ningún profesional del sector se explica cómo es posible que si ya en el planeamiento general es cuestionable la justificación práctica de que deba de someterse a procedimiento de evaluación ambiental estratégica (EAE) tal y como está planteado actualmente; menos aún cabe explicarse la necesidad de que un planeamiento de desarrollo de un plan general que ya haya sido sometido a dicha EAE, deba de también someterse a dicho trámite y, además, en la LISTA, que supuestamente venía para simplificar, se determine la modalidad de EAE “ordinaria” en vez de “simplificada”, que estaba regulada con anterioridad.

Por lo tanto, el PBOM debe de ser especialmente riguroso en la evaluación específica para el municipio, no solo de la dinámica económica, demográfica, y de la previsión de generación “*mínima*” de nuevos hogares, sino de establecer las bases estratégicas para que exista en todo momento una “*oferta suficiente*”, y valorar la posibilidad real de puesta en el mercado de por lo menos una parte de las viviendas vacías, incentivando su rehabilitación y, respecto al suelo de nueva urbanización en suelo rústico, controlar desde la responsabilidad pública que el componente *suelo bruto aportado* es “rústico” y en ningún caso debe de incidir en el precio final del suelo urbanizado mas allá del precio del suelo en situación “rural” mas la limitada indemnización del “*derecho a participar en la transformación urbanística*” que establece la vigente legislación del suelo estatal (TRLSRU-2015), ya que con dicho simple control será viable

promover la vivienda protegida que precise el municipio.

Frente a estas *necesidades mínimas* evaluadas, a las que se ha tendido pensar durante el rígido marco de la LOUA, que el planeamiento municipal debe limitarse a dar respuesta muy restringida, el PBOM ajustado al tiempo y realidad actual, pero proyectado a un futuro de operatividad de 20-30 años, debe de ser suficientemente previsor, y establecer el marco **estratégico** suficientemente “*flexible*”, como para dar respuesta a otras aspiraciones municipales sobrevenidas que puedan suponer una dinamización en un municipio de forma incipiente afectado por el **reto demográfico**, que debería de aprovechar las potencialidades del equilibrio entre conservación y explotación sostenible de sus recursos tradicionales, con el impulso de otros como el turismo rural, la caza o la industria artesanal o de primera transformación del sector agro-ganadero y de la piedra, para situarlo en una posición que pueda retener la población e incentivar nuevas oportunidades que puedan atraer habitantes en un municipio que, por su cercanía nodos de redes territoriales de comunicaciones (Aeropuertos de Sevilla y Málaga, autovía A-92 y futuro ferrocarril de alta velocidad Sevilla-Antequera) ofrece grandes potencialidades por sus condiciones ambientales, y posibilidades de las infraestructuras de telecomunicaciones para unos elevados estándares de calidad de vida y de servicios para favorecer y atraer empleo de calidad en los ámbitos citados de aprovechamiento de los recursos locales, turismo de naturaleza y de aventura y de atracción de trabajadores especializados del novedoso campo de los “*nómadas digitales*”.

La lección que deberíamos aprender de las recientes crisis superpuestas a las que aludíamos al inicio de este apartado, es la conveniencia de planificar para que el municipio alcance la máxima autonomía y autosuficiencia económica, alimentaria, energética, y de todo tipo de servicios, como premisa para alcanzar la autonomía personal de sus habitantes; todo ello en coordinación con los servicios

AYUNTAMIENTO DE PEDRERA

y recursos que inevitablemente deban de ser comarcales. Por lo tanto, en todo lo que dependa de la “ordenación urbanística” y de la competencia municipal, somos partidarios que, frente a la dependencia del *globalismo* y de una docena de multinacionales, la mejor receta es potenciar la autonomía y autosuficiencia municipal, como premisa para el logro de una ciudadanía con máximas cotas de autonomía individual para el emprendimiento económico, requisito imprescindible para potenciar una ciudadanía autosuficiente y cooperativa y, en definitiva, libertad de comercio, de pensamiento y de espíritu, que según nos acredita la trilogía de Antonio Escohotado (7), es la que durante siglos ha sido el impulso de la innovación, mejora, libertades y creatividad del mundo occidental y que debería ser referencia y libro de cabecera de cualquier planificación urbanística, sectorial o económica, desde luego como ejercicio intelectual, aporta inmensamente más que las recetas simplistas de cualquier Agenda globalista de cabecera común de la planificación habitual, sin duda textos bienintencionados que es conveniente tener de *referencia genérica*, pero que lo prioritario desde la planificación municipal es dotarse de una **agenda PROPIA** para el mejor bienestar de sus habitantes y, si al final resulta que en todo o en parte, coincidimos con algún lema publicitario de las agendas globalistas, pues mejor aún y además la satisfacción de haber sido partícipes en su formación, frente a agendas ajenas en las que solo participan su comité de expertos redactores.

Mención especial por su incidencia en los últimos años, y en particular en nuestro municipio, debe de tener la denominada *crisis energética*. Según datos de la Agencia Internacional de la Energía, las ciudades, aunque ocupan solo en torno al 3% de la superficie del planeta, son responsables del consumo del 67 % de la energía. España, uno de los países

Europeos con mejores condiciones para energías renovables, solo alcanza un porcentaje de dicha producción del 56,8 % (2024) y que dada su dependencia de condiciones climáticas, en tanto no se resuelva la cuestión de su almacenamiento masivo, deberá complementarse con fuentes más “estables”, y posiblemente de origen nuclear y esperemos que no tengamos que recurrir al carbón como se está planteando en centroeuropa los últimos inviernos ante la crisis del suministro de gas ruso.

En el planeamiento urbanístico general, prácticamente hasta ayer mismo, estábamos habituados a limitarnos a dibujar las grandes infraestructuras territoriales de transporte de energía eléctrica que abastecían a nuestra comarca o municipio, y no nos cuestionábamos cómo y donde se producía dicha energía de la que dependíamos. Incluso en el debate de política energética general como país, en vez de planificar y gestionar con tiempo nuestras necesidades y evolución de las demandas, nos podíamos permitir presumir ser los pioneros en dismantelar antes de tiempo nuestras centrales nucleares, a medio plazo imprescindibles para mantener la estabilidad y calidad del suministro, y al mismo tiempo procurar ocultar el porcentaje de energía que compramos por ejemplo a nuestra vecina Francia que tradicionalmente ha apostado por abastecimiento mayoritario de origen nuclear en torno al 80%.

Con independencia de la falta de coherencia y de liderazgo de la planificación estatal y de la UE en esta materia, en la que aparentemente en vez de la mejor gestión de las cuestiones comunitarias desde el sentido y el bien común, prevalecen los prejuicios ideológicos, desde municipios que aspiramos al compromiso y al trabajo desde la Realidad, de lo que sí debemos ocuparnos en lo sucesivo desde su Urbanismo, es de procurar trabajar por implementar la autonomía energética del municipio, que desde luego para núcleos urbanos de la escala de Pedrera, la solución más

(7) Antonio Escohotado. Trilogía *Los Enemigos del Comercio*. Espasa 2008.

AYUNTAMIENTO DE PEDRERA

idónea es mediante la previsión como “sistema general” de *abastecimiento energético*, mediante un parque solar en régimen de **comunidad energética local**, con capacidad suficiente para abastecer a todo el parque residencial (incluida refrigeración-calefacción), alumbrado público y, en la medida de lo posible, sector de actividades económicas, aunque sobre este último es más difícil de concretar el posible nivel de demanda, dada la gran variación que puede haber en función de las imprevisibles tipos de actividades que se puedan implantar. No debemos olvidar que la incipiente *inteligencia artificial* (IA), implica procesos que precisan un alto consumo de energía y, aunque no es previsible que en nuestro entorno municipal o territorial se implanten centros nodales de procesamiento de datos habitualmente asociados a esa ingente demanda energética, sí que debemos estar atentos, a la vista de los déficits de la comarca y municipio, a que la suficiencia y autonomía energética será una cuestión estratégica en el futuro inmediato tanto por su vinculación en términos de competencia entre territorios con la IA, como con el cambio del modelo energético y de transporte, en transición bastante más dilatada de lo planificado, hacia objetivos de reducción de emisiones y hacia el vehículo privado híbrido, de baterías u otras alternativas aún en investigación, pero que sin duda incrementarán notablemente la demanda de energía eléctrica.

La IA añade a futuro casi inmediato un componente adicional al sistema energético y es el requisito de “**estabilidad**”, muy difícil de compatibilizar con objetivos de fuentes exclusivamente renovables (eólica y solar). Los grandes centros modales de datos por los que se esta estableciendo una elevada competitividad entre territorios y exigen una disponibilidad y estabilidad del 99% las 24 horas del día y las fuentes intermitentes están lejos de satisfacer este requisito. La mayoría de grandes operadores de internet se están inclinando por fuentes nucleares SMR (Small Modular Reactor, reactores modulares pequeños), reactores de fisión construidos en fábrica y enviados a

sitios operativos, y mucho más seguros que los tradicionales que pueden ser una alternativa en tanto llega a la explotación comercial la energía nuclear de “fusión” completamente limpia y que es previsible con los avances recientes que en 10-15 años pueda explotarse comercialmente y que constituirá la gran revolución próxima de que prácticamente un módulo prefabricado del tamaño de una habitación o una vivienda, pueda abastecer a una ciudad de 100 mil habitantes.

En cualquier caso, las previsiones planificadas hace décadas de en 2020 alcanzar en torno al 80 % global de producción energética de origen renovable está lejos de cumplirse en 2050, ni siquiera con el artificio reciente de la UE de considerar la energía nuclear (la tradicional de *fisión*) o de gas “verdes”, que solo pone de manifiesto, una vez más, notable incoherencia e improvisación planificadora, desde posiciones *ideológicas* en vez de *gestoras* del bien común. Sin duda, salvo que la energía nuclear limpia de “fusión” antes comentada se logre próximamente, sería utópico que al horizonte de 2035 o 2050 se pudiera alcanzar un abastecimiento energético neutro en emisiones de CO₂ y la no dependencia de combustibles fósiles, de hecho la realidad es que la tendencia mundial es claramente al incremento de dicho consumo, salvo la ligera disminución en Europa por sus políticas claramente en solitario en dicha materia. Asimismo no debemos olvidarnos que el porcentaje de emisiones de CO₂ de la UE está en el orden del 7% de las emisiones planetarias, mientras que solo el conjunto de India + China + USA, tradicionalmente escasamente comprometidos en esta materia alcanzan el 35,6%. Por lo tanto está bien el compromiso de Europa en el que hay que procurar seguir siendo líderes en el trabajo de reducción de emisiones, pero para que sea efectivo a escala global, puesto que se supone que el problema climático es global, se deben dirigir los esfuerzos a convencer a los tres grandes emisores citados a posiciones de responsabilidad, ya que de lo contrario, la ciudadanía acabará

AYUNTAMIENTO DE PEDRERA

cuestionándose si realmente tiene efectividad tanto esfuerzo en Europa, sobre todo económico y de lastre de nuestra competitividad respecto a los irresponsables citados, de promover en solitario un cambio de modelo productivo y de movilidad, si las reglas de juego en cuanto a competitividad económica global no son similares para todos.

Si los problemas y condicionantes son claramente globales, y la ciudadanía europea apuesta por ser pionera en la descarbonización, con un claro esfuerzo económico y de cambio de modelo de vida, son difíciles de comprender, tras la aprobación en noviembre de 2022 de la decisión de la UE de prohibir en su ámbito la venta de motores de combustión a partir de 2035, las declaraciones unos días después del Comisario de Comercio Interior de la UE Thierry Breton, en el sentido de que, dada la previsible pérdida de unos 600.000 puestos de trabajo vinculada a dicha decisión, se seguirá permitiendo fabricar vehículos de combustión en las fábricas europeas, para su venta fuera de Europa. Pero, ¿no quedamos en que era un problema global?, ¿Con qué argumentos se puede tratar de convencer a partir de ahora a China + India + USA de que se tomen en serio el problema? ¿Es que los coches de combustión fabricados en Europa por arte de magia no tendrán emisiones si se venden fuera de Europa? ¿Es que este tipo de decisiones se toman sin tener en cuenta la pérdida de 600.000 puestos de trabajo y a posteriori se cae en la cuenta?. Prácticamente desde entonces, se ha cuestionado con razón, la falta de neutralidad tecnológica de la UE en esta materia al pretender imponer casi en solitario para Europa, una única solución y, de hecho, parece que es inminente en diciembre de 2025, la toma de decisión liderada por Alemania y cada vez más países, de flexibilizar la prohibición de venta de vehículos de combustión mas allá de 2035 y recuperar por lo menos en parte el citado principio de neutralidad tecnológica y que, tal vez sea más racional favorecer diversas alternativas, incluida la propia evolución de vehículos de

combustión hacia emisiones prácticamente irrelevantes, tecnología en la que Europa es líder, que empeñarse en vehículos exclusivos de baterías, en que la tecnología y recursos para su fabricación, son dominados en torno al 85% por China.

Ante la fragilidad de ideas de las élites gobernantes europeas (y las nacionales que realizan un seguidismo acrítico de las mismas) se está llegando al extremo de tomar decisiones equivocadas (o por lo menos precipitadas) y prácticamente los mismos promotores erigirse en supuestos salvadores corrigiéndose a si mismos, lo que a la ciudadanía común les genera por lo menos la duda de si se toman decisiones desde el interés general, por lo menos a la vista del resultado de deterioro social y económico que ha supuesto que en las últimas 3 décadas, este nivel de desorientación y de falta de liderazgo, que ha llevado a que el peso del PIB europeo a escala global haya disminuido nada menos que del 30 al 15%; a dismantelar el liderazgo mundial de la industria automovilística europea, y a de forma inexplicable poner unos aranceles del 10% a los vehículos provenientes de China, mientras que asumen que dicho país imponga el 25% a los vehículos procedentes de Europa. Esta desorientación sistémica del marco de referencia global, económico e ideológico alejado del sentido común, que sin duda afecta a la planificación local o regional y en particular a la urbanística, estimamos que ha sido certeramente descrito en sus orígenes y causas, entre otros por Enmanuel Todd (8), Manuel Pimentel (9) y Emilio Carrillo (10).

De acuerdo con el mandato de la legislación estatal de suelo (artículo 3) y legislación autonómica (artículo 4 de la LISTA), el principio del desarrollo territorial y urbano sostenible debe de impregnar todas las políticas públicas de regulación, ocupación, transformación y uso del

(8) Enmanuel Todd, La derrota de occidente. Ediciones Akal 2023.

(9) Manuel Pimentel, La venganza del campo. Ed. Almuzara, 2023.

(10) Emilio Carrillo, De la distopía a la re-evolución. Ed Adalitz 2022.

AYUNTAMIENTO DE PEDRERA

suelo, propiciando un uso racional de los recursos naturales armonizando de forma equilibrada los tres pilares que tradicionalmente han fundamentado la **sostenibilidad**: viabilidad **social, ambiental y económica**; y con el objetivo expreso de los apartados I y II.9 de la exposición de motivos de la LISTA de “búsqueda de la **calidad de vida** de los ciudadanos y en el paradigma de la sostenibilidad desde una perspectiva social, ambiental y económica, puesto que el principio del desarrollo sostenible exige armonizar el uso racional de los recursos naturales con las nuevas condiciones económicas, de empleo, de igualdad de trato, la cohesión social la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente” y **“mejorar la calidad de vida de la población andaluza a través de una ordenación urbanística inclusiva y sostenible”**.

Por último, respecto a influencias del marco económico global que condicionarán el PBOM y su incardinación con la “sostenibilidad” es obligada la referencia a que especialmente España es donde más se ha incrementado la deuda pública, que ha pasado del 36 % del PIB en 2007 al 104% en 2024, sin duda un incremento ya insostenible tras el cierre de la barra libre ilimitada por parte del BCE y que habrá que recurrir cada vez más a la financiación privada y a la dependencia de la prima de riesgo de como nos califiquen quienes compren nuestra deuda. Es necesario invertir la tendencia lo antes posible ya que no se puede dejar esta herencia envenenada a próximas generaciones a los que estaremos convirtiendo en esclavos de los tenedores de nuestra deuda y que los hombres (y mujeres) de negro de BlackRock o Vanguard decidan los detalles más insignificantes de nuestro modo de vida en esta nueva Edad Media; esto si que es **“insostenibilidad”** con mayúsculas para el futuro de nuestros jóvenes, y además, tal y como ocurrió en 2010, y han tenido la ocasión de experimentar recientemente países europeos como Grecia o Chipre, la esclavitud llegará de un día para otro, bastará

que los tenedores de nuestra deuda empiecen a tener la sensación de que no les van a devolver el dinero de tanto festín despilfarrador, o que simplemente los fondos buitres quieran aprovechar para acaparar aún más viviendas en nuestro parque residencial o participaciones en nuestras empresas estratégicas. Se hace necesario recuperar la **“austeridad”**, aparte de como principio vital de extraordinarias cualidades, como eje orientador de cualquier planificación y de la urbanística en particular, y ajustarnos a la **realidad** de nuestros recursos en cuanto a **producción económica real**; frente a desmesuras relativamente recientes e incluso actuales, ya que es difícil encontrar una práctica más coherente con los principios de **“sostenibilidad”** real. El planeamiento urbanístico debe de favorecer el reciclaje y la regeneración y rehabilitación de la ciudad y asentamientos existentes frente a las actuaciones de nueva urbanización que, en coherencia con el marco legal, se deben de limitar a las justificadas para responder a las demandas **objetivas**. El mundo occidental en el que nos insertamos, hace décadas que vive por encima de sus posibilidades, en una economía ficticia. Es muy contradictorio y paradójico que, al mismo tiempo que desde todas las escalas de gobierno supramunicipal y desde las grandes corporaciones se predica la **sostenibilidad** como paradigma, todo el sistema económico y mediático sea una incitación continuada al consumo y a la compra compulsiva de productos en su mayor parte prescindibles, cuando no inútiles, manufacturados en el otro extremo del mundo, cuya huella ecológica de producción y de transporte son inasumibles y que solo incrementan los beneficios de esas grandes corporaciones globalistas de la producción y la logística. Sin duda generaciones anteriores como nuestros padres y abuelos, que reciclaban, reparaban y remendaban varias veces prácticamente cualquier producto antes de desechar, eran (posiblemente sin saberlo) infinitamente más sostenibles que la generación actual, que presume continuamente de sostenibilidad y sustituye en días o en semanas, por simple consumismo, lo que podría durar años.

AYUNTAMIENTO DE PEDRERA

El PBOM debe de tener como referencia permanente las aspiraciones de mejora real de la calidad de vida de la ciudadanía del municipio, contribuyendo a asegurar desde criterios de *austeridad y eficacia*, la vivienda, el espacio de trabajo, de la educación, la sanidad y el ocio, fomentando una movilidad sostenible y sosegada (*slow life*) entre dichas funciones y que el espacio público y la calidad del paisaje urbano, en definitiva, la mejora de la ciudad existente, debe estar en el centro de los objetivos, y el recurso a las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización en suelo rústico, deben de estar justificadas en necesidades y demandas objetivas que contribuyan a complementar y mejorar la ciudad existente y asegurar su viabilidad y sostenibilidad económica. En un municipio de la escala que nos ocupa, la visión estratégica del PBOM a medio y largo plazo, debe de prever diferentes alternativas posibles y viables para dar respuesta flexible a las necesidades sobrevenidas, incluso en términos de sana competitividad en cuanto a eficacia de gestión y de calidad del producto inmobiliario para dar cumplimiento a las demandas en diferentes situaciones y desde la responsabilidad de la gestión municipal garantizar que el acceso a la vivienda es un derecho y no un negocio para los propietarios de suelo bruto aportado que, en términos del TRLSRU-2015 y su Reglamento de Valoraciones, aportan suelo en situación “rural” y valorarse como tal, incrementado exclusivamente en la “*indemnización del derecho a participar*” en los términos reglados en la legislación citada.

Es conveniente desechar prácticas de sostenibilidad mal asimiladas consistentes en que el Plan es más sostenible cuanto más ajustado esté a las necesidades estrictas que detectamos ahora, y una vez en vigor no es descartable que si planificamos una única alternativa donde dar respuesta a esa necesidad mínima o restrictiva, cualquier dificultad de propiedad o de la gestión, implica que el Plan queda obsoleto al poco de entrar en vigor.

El PBOM debe de implementar prácticas de *sostenibilidad* y

relacionadas con el cambio climático, compatibles con la **prosperidad** económica y bienestar de la población. Son cada vez más las posiciones que desde la centralidad y la socialdemocracia tradicional como por ejemplo el *Tony Blair Institute for Global Change* (11), cuestionan políticas de sostenibilidad y de cambio climático (cero emisiones) que sólo han generado más pobreza en amplias capas de población y que el objetivo “cero emisiones” ha impuesto gastos y sacrificios, cuando los efectos reales de las políticas son muy inferiores a los objetivos perseguidos, abundando en definitiva, en la pérdida de competitividad de Europa frente a la mayor parte de países, en especial respecto a EEUU, China e India que antes comentábamos, con la consiguiente pérdida de credibilidad de las posiciones sensatas y de centralidad que difunde dicho Instituto, favoreciendo claramente los errores de planificación recientes, la reorientación de la opinión pública hacia populismos de uno u otro signo.

Posiblemente desde el ámbito de la arquitectura y del urbanismo, la mejor referencia reciente sobre como abordar los *principios de desarrollo territorial y urbano sostenible* desde el sentido común, la ha expuesto el gran maestro Souto de Moura (12), en el sentido de que los buenos edificios o buenas ciudades no pueden calificarse de sostenibles en función de etiquetas verdes o en tecnologías futuristas, sino en la **experiencia real de mejora de calidad de vida de quienes habitan esos espacios**; sacude la idea de que la sostenibilidad pueda entenderse como un *valor añadido*, sino que para la arquitectura y urbanismo, “*sostenible es un mínimo exigible desde la honestidad implícita en el oficio, dirigido a crear espacios capaces de acoger con naturalidad, de enraizarse en el paisaje y en la memoria, a la capacidad de dialogar con el tiempo y el lugar*”, sin duda el trabajo de transformación de la realidad desde dicha metodología, llevará implícita la sostenibilidad, cuanto más seamos capaces de mejorar la

(11) Informe del Tony Blair Institute for Global Change, mayo 2025.

(12) Souto de Moura, entrevista en Arquitectura y Diseño, sep 2025.

AYUNTAMIENTO DE PEDRERA

vida de las personas destinatarias de dichos espacios urbanos, sin necesidad de apelar a etiquetas vacías y banales alejadas de las aspiraciones reales de las personas.

Es patente que si en las políticas de aparente sostenibilidad casi siempre se olvidan los imprescindibles componente económico y social y el objetivo que debería ser irrenunciable de **mejora de la prosperidad y el bienestar de las personas**, y la experiencia práctica es que los jóvenes actuales han disminuido en torno a un 90% su capacidad adquisitiva respecto a cuando sus padres y abuelos tenían su edad y hemos ido pasando sucesivamente de imposibilidad de aspirar a la vivienda en propiedad, a conformarse con alquilar, y actualmente a ver si alcanzan a alquilar una habitación en vivienda compartida, e incluso casos dramáticos de viviendas en garajes o en trasteros, es evidente que si la sostenibilidad en la práctica solamente se traduce en restricciones en su mayor parte cuestionables, que tienen como consecuencia que en España y Europa sea un esfuerzo titánico aspirar a producir suelo urbanizado y nuevas viviendas para escasamente solo un tercio de la demanda de creación de nuevos hogares, es patente que habría que reorientar de forma radical el actual sistema regulatorio del urbanismo y la vivienda y poner alguna inteligencia al frente, aunque sea artificial. A tal efecto en el apartado correspondiente de esta Memoria de Ordenación, nos referiremos entre otros, al documento de *Decálogo para abordar la escasez de vivienda en España* (13), difundido recientemente por el Consejo Superior de Colegios de Arquitectos de España (CSCAE), en el que desde la óptica de la experiencia de este sector profesional se aportan 10 áreas de actuación caracterizadas por el sentido común y a disposición de quien quiera utilizarlas.

Por último, respecto al problema de la vivienda asequible, en especial para jóvenes que permitan su independencia y proyecto

vital es importante recuperar el objetivo de la estabilidad y tranquilidad que da la vivienda en propiedad que ha sido la opción mayoritaria tradicional en España, sin perjuicio de que exista un parque público relevante de vivienda en alquiler, ya que ello favorece la movilidad laboral. Pero no podemos desde cualquier política de vivienda en cualquier Estado que aspire a la cualidad de “bienestar”, infundir a los jóvenes la idea de que la vivienda de alquiler será su solución vital a perpetuidad y que incluso de jubilados van a estar sometidos a dicho incierto régimen y que jamás van a poder acceder a vivienda en propiedad que es la que otorga la saludable “estabilidad” psicológica y emocional. Cualquier política de vivienda que no tenga la aspiración de proporcionar vivienda en **propiedad** a la mayoría de la población que aspire a ello, es una política fracasada de antemano y contradictoria con principios elementales de salud social de su ciudadanía, aunque muy coherente con lema de las élites del Foro de Davos de “no tendrás nada y serás feliz”.

En tal aspecto, una vez más debemos recurrir como referente al pensamiento revulsivo de *Byung-Chul Han*, para el que, frente al vértigo consumista y ritmo acelerado que domina la vida contemporánea, en el que el éxito se mide en función de la productividad, el movimiento y ruido constante y la presencia permanente en el escaparate digital y que, frente al capitalismo actual que odia el vacío y el silencio porque promueve la meditación y la autoconsciencia, Byung nos recomienda abandonar la vida hiperactiva para recuperar más equilibrio y sentido y “*quedarse en casa es la forma más lúcida de resistencia*” y ver la casa propia como un bastión de libertad y de entendimiento de la vida como una defensa del derecho al silencio y a la rebelión ante el mandato de ser productivo permanentemente, ya sea *para trabajar o para consumir* y que cuando nos sumergimos en el tiempo anónimo, improductivo y meditativo, es *cuando más soberanos somos y donde recuperamos el derecho a escucharnos y a simplemente existir sin que nadie mida nuestro rendimiento*. Evidentemente esa sensación será difícil de

(13) Documento “Una mirada constructiva: Decálogo para abordar la escasez de vivienda en España”. CSCAE, abril 2025.

AYUNTAMIENTO DE PEDRERA

alcanzar, si ves que de como pasan los meses no te llega para pagar una habitación de alquiler compartido, o la perspectiva es que el mes siguiente te cumpla el contrato y tengas que buscar un alquiler más precario y más alejado aún de donde quieres vivir.

El mejor y más eficaz medio de conocer las aspiraciones de mejora de la calidad de vida de la ciudadanía es la participación pública efectiva y continuada durante todo el proceso. Los documentos de Información-Diagnóstico o las propuestas iniciales de alternativas de posibles respuestas a los problemas detectados desde un enfoque meramente técnico y disciplinar que se reflejan en el presente Avance, deben de ser complementados con cauces de integración del mayor número de otras opiniones y su contraste con las aspiraciones reales de los ciudadanos y sus representantes políticos. Sin duda, la expresión que mejor definía este enfoque no es nueva, ya se contenía en la exposición de motivos de la LOUA que definía el Plan General como *“el instrumento que planifica su territorio a partir del diagnóstico de sus características, la detección de sus demandas y el modelo de ciudad del que quieran dotarse sus vecinos y responsables políticos”* y, a falta de una definición alternativa mejor en la LISTA, no vemos inconveniente en tomarla prestada de la extinta LOUA, ya que aparte de no ser contradictoria con el actual marco legal, sigue definiendo con gran precisión el modelo de metodología y principios de planeamiento a los que aspiramos.

A tal efecto, aparte del contacto continuado con los servicios y representantes municipales, durante la fase de Información-Diagnóstico anterior al Avance, y durante la elaboración de éste, se ha planteado una amplia encuesta de participación con 73 preguntas sobre un amplio abanico de cuestiones urbanísticas en la que se han obtenido resultados de gran interés para pulsar la opinión ciudadana sobre dichas cuestiones, y abierta a las adicionales que quisieran plantear y sobre cuyo resultado detallado se incluye en la

Memoria de participación e información pública. Es importante que durante las informaciones públicas regladas, y en particular la del presente Avance, y en los procesos participativos no reglados previstos en el Plan de Participación Ciudadana, se siga fomentando la máxima participación y transparencia del proceso y a tal efecto, animamos a la ciudadanía en general, propietarios, agentes sociales y económicos, a sumarse a este reto, ya por fin, desde la responsable y por lo menos aparente plena autonomía local en materia de Urbanismo que nos otorga la LISTA, para que el resultado sea a satisfacción de una mayoría lo más amplia posible.

1.4. CONTEXTO SOCIO-ECONÓMICO GLOBAL Y ESPAÑOL QUE CONDICIONARÁ EL PBOM.

Si bien a algunos aspectos relevantes ya los hemos esbozado en apartados anteriores, estimamos básico indagar sobre algunos otros que consideramos que serán claves en cuanto a la viabilidad de la materialización del modelo estratégico.

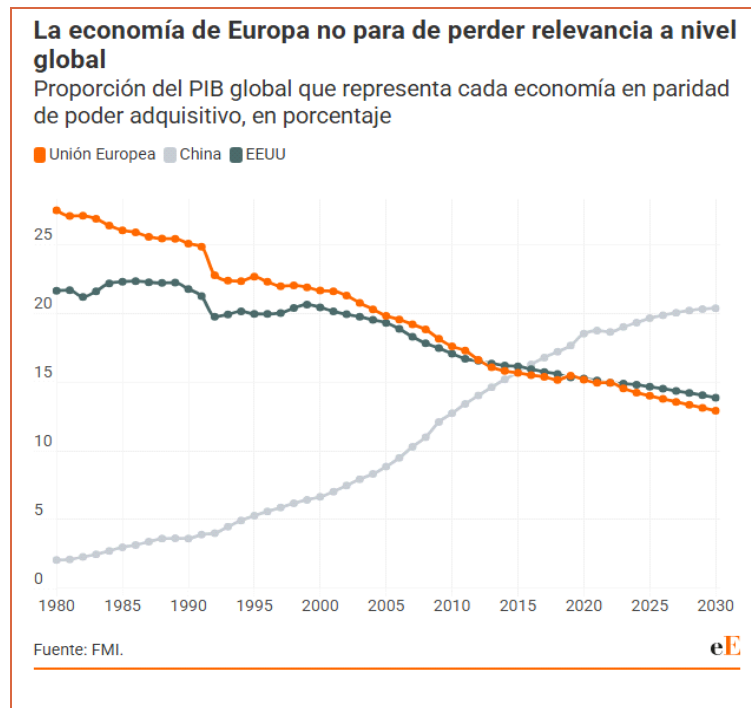
Evidentemente, si en un contexto de máxima incertidumbre global y con nuestra dirigencia europea muy ocupada en prepararnos para la guerra, ante una imaginada amenaza rusa que solamente dicha dirigencia con la ayuda del supuesto aliado y amigo USA ha contribuido muy activamente a generar en Ucrania, y presupuestar para ello nada menos que 800 mil millones de €, que en vez de plantearse dedicarlos a la mejora del estado de bienestar europeo, a la innovación para paliar su maltrecha competitividad, al maltratado sector agrario, o a la disminución de la insostenible deuda, se pretenden dedicar a comprar armas solo al amigo USA por imposición consentida o, en lenguaje para consumo en España, traducido a algo así como *“inversión sostenible para mejorar nuestra resiliencia tecnológica y nuestro sistema I+D+I en defensa”*; es posible que si ni

AYUNTAMIENTO DE PEDRERA

quiera las grandes estructuras del FMI o del Banco Mundial sean capaces de predecir con rigor las expectativas socio-económicas para el mes o el año próximo, mucho menos las vamos a poder *imaginar* nosotros para las dos o tres décadas de previsible funcionalidad del PBOM.

Lo único que sí podemos hacer, porque son datos objetivos, es analizar cual ha sido la evolución económica del estado del bienestar europeo o de la OCDE en las dos o tres últimas décadas, las políticas que han contribuido a ello, e intuir como evolucionarán si se continua favoreciendo dichas mismas políticas que nos han traído hasta aquí, y sobre todo que trascendencia tendría para la viabilidad de la materialización del modelo estratégico del PBOM.

Figura 1.1.



El primer aspecto que deberíamos analizar es la evolución del contexto económico de Europa a escala global. En este aspecto todos los análisis coinciden en que Europa ha perdido aproximadamente algo más de la mitad de su peso en el PIB global desde 1980, tal y como refleja el gráfico anterior (FMI y El Economista), donde pasa del 28% (1980) al 13% (2025).

Respecto a las causas, a primeros de diciembre de 2025 se ha difundido el Informe elaborado por Mario Draghi y Christine Lagarde, así como del nobel de economía Bent Holmström y Luis Garicano, en el que hacen una especie de llamada desesperada a que Europa actúe y corrija de inmediato el rumbo, lo cual, en el caso de los dos primeros, que han ocupado casi todas las escalas de responsabilidades de gobierno en el *establishment* europeo en las últimas décadas y aparentemente haber contribuido al actual estado de cosas, llama la atención que ahora se sorprendan de dicho estado. Respecto a las causas de dicho declive, coinciden casi todos ellos en el análisis de que las economías europeas han dedicado buena parte de las últimas décadas a **construir el mayor Estado de Bienestar del mundo, y un marco regulatorio** en el que todo lo que sea *regulable*, e incluso más, esté *regulado* y que, aunque lo primero tiene una obvia parte positiva, todo el tiempo dedicado casi en exclusiva a dichos dos pilares, ha restado tiempo al pilar básico del que se alimentan, que no puede ser otro que el **crecimiento económico**, y que cuando el mismo es escaso, no puede sustituirse indefinidamente por generación de deuda, ya que como dijimos en apartados anteriores eso solo puede generar herencia envenenada y esclavitud a las futuras generaciones que no son responsables de dichos errores recientes y actuales.

La deuda a su vez tiene siempre efecto inflacionario más o menos intenso, y su mantenimiento en el tiempo, a su vez tiene dos efectos, ambos malos, aunque el segundo no lo parezca:

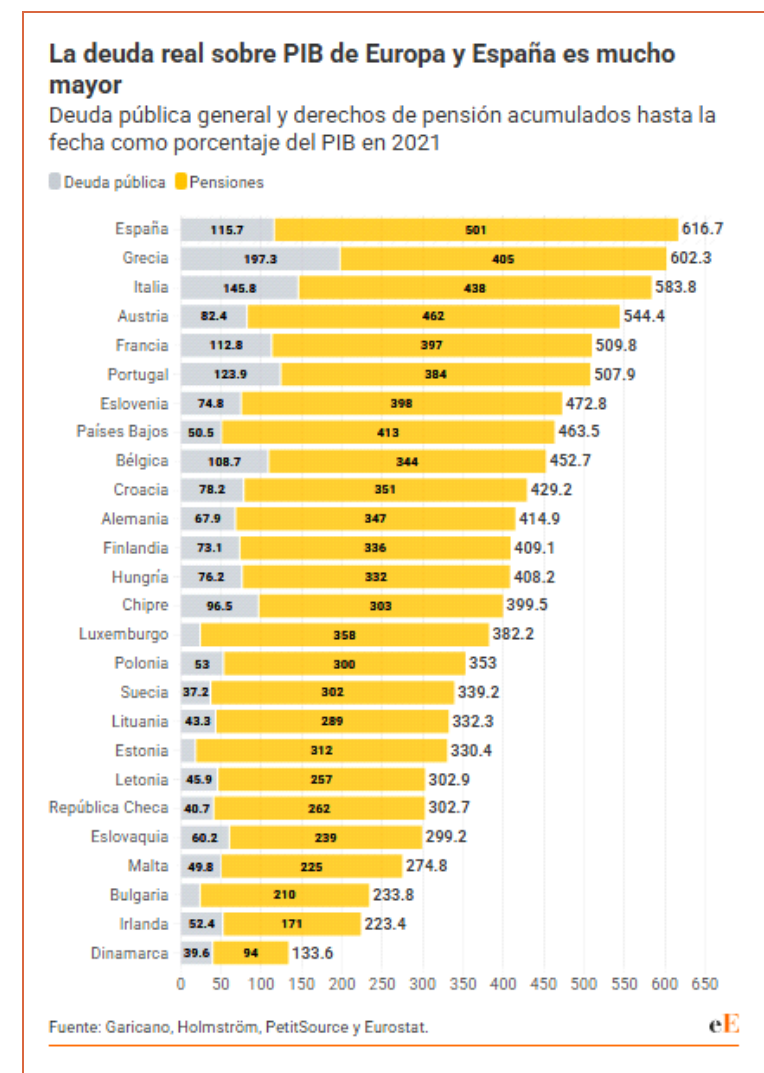
AYUNTAMIENTO DE PEDRERA

-La inflación, principal consecuencia de generar **dinero deuda** ficticio y sin ningún soporte económico real, conlleva una pérdida de poder adquisitivo y empobrecimiento paulatino de la población al que ya nos hemos referido anteriormente, y la mayor transferencia de rentas conocida a las élites económicas, desde que se abandonó el patrón oro.

-La inflación hace que la deuda pública vaya también perdiendo valor con el paso del tiempo, lo que puede llevar a la paradoja de animar a los gobiernos manirrotos a generar más deuda. Por otra parte si la inflación no se acompaña de corrección inmediata de los tramos de IRPF, el incremento de los salarios en porcentajes aproximados con la inflación puede llevar a la paradoja de que los crecimientos salariales incrementados, les sean aplicables tramos de IRPF superiores, generando una carga impositiva incluso superior al incremento de salarios y el empobrecimiento adicional de la población; pero este proceder maquiavélico es un maná recaudatorio para el Estado, con record de ingresos por IRPF e IVA, que efectivamente desde el optimismo gubernamental llevan a la banalidad de que la macroeconomía pase sucesivamente de ir como una moto a ir como un cohete, mientras que nada menos que el 26% de la población, su microeconomía doméstica ya está en riesgo de pobreza según INE.

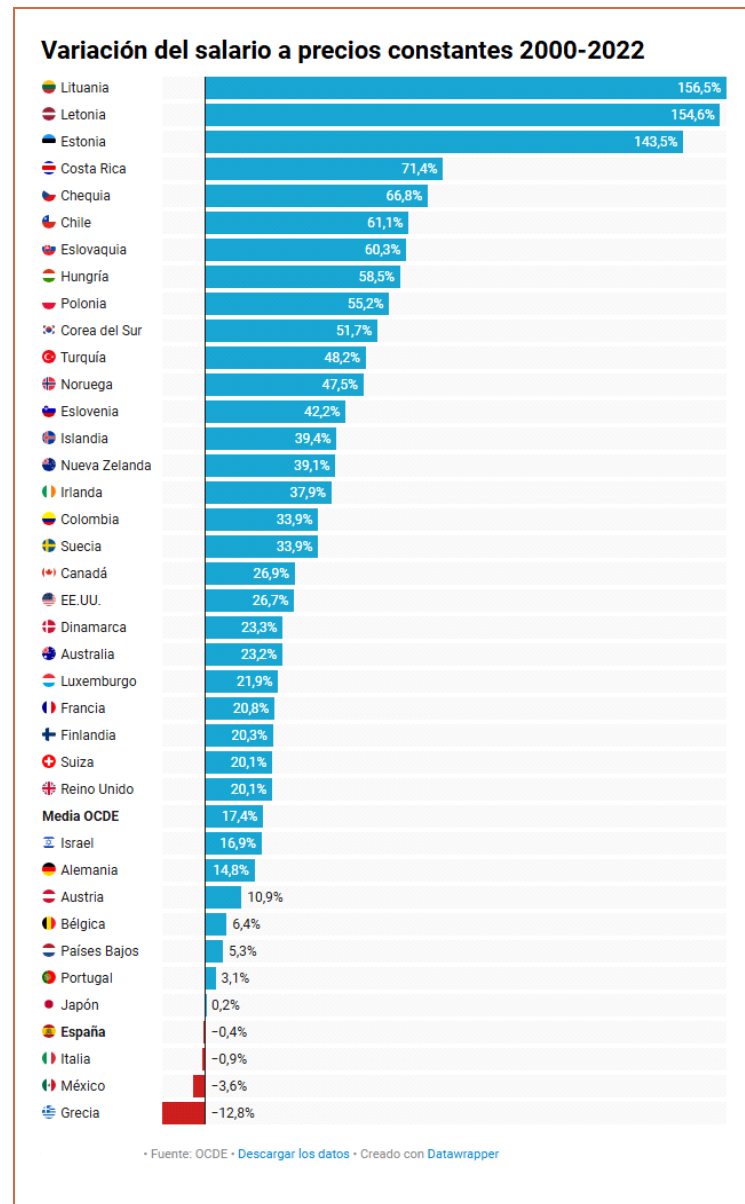
Respecto a como se encuentra la deuda pública española respecto al resto de Europa, es muy representativo el gráfico que se incluye en la Figura 1.2 de esta página, al que nos remitimos, que si bien no es la más alta de Europa, si lo sería si se le añaden los “derechos de pensión” acumulados, lo que inevitablemente, por más que se demore por el coste político que supone tomar decisiones impopulares, la Realidad siempre se acaba imponiendo, de hecho hace ya varios años que se van buscando artificios en tal dirección.

Figura 1.2.



Respecto a la idea de intentar buscar una explicación adicional al efecto inflacionario en la pérdida de poder adquisitivo de los salarios,

Figura 1.3.



la Figura 1.3 es muy representativa de la posición de España respecto a la OCDE, en que a precios constantes, los salarios han disminuido un 0,4% en el periodo 2000-2022, frente a la media de la OCDE en que se han incrementado un 17,4%. Aparte de que algunos países que formaban parte del bloque del Este y que partían de un nivel muy bajo y que la integración en la UE les ha supuesto una revitalización substancial que explica sus posiciones en los primeros lugares, estimamos que la posición de España debe de explicarse también en una excesiva dependencia de actividades con escaso valor añadido como el turismo, el hecho de que seamos el país con más alta tasa de paro de la OCDE y el desmantelamiento de un sector industrial que no ha sabido reconducirse hacia nuevas tecnologías de alto valor añadido, o simplemente el fomento del emprendimiento autónomo y startups y atracción de multinacionales de la economía innovadora. El ejemplo más claro a seguir es Irlanda e Islandia, que sufrieron una crisis de 2007 inmensamente más traumática y, al contrario que nosotros, decidieron no rescatar a su sector bancario irresponsable y han sabido adoptar políticas económicas de fomento de los sectores indicados, mientras que en España se opta por expoliar a impuestos y regulaciones a autónomos y pymes, el sector más creativo y principal motor económico de nuestra sociedad y, el resultado de los dos gráficos anteriores no puede ser más expresivo.

Sin duda esta evolución de los salarios de las actuales generaciones “Y-Milenials” y “Z-Zoomers”, mucho mejor formadas, respecto a las dos anteriores “Boomers” (61-79 años) y X (45-60 años), sea la que mejor explique porqué éstos últimos, hace 3 o 4 décadas, no tuvieron ningún problema en el acceso a la vivienda a la que aspiraban y en adscribirse desde el progreso social y desde el esfuerzo a la clase media o media-alta en cuanto a capacidad adquisitiva, actualmente masacrada en las generaciones Y y Z.

Respecto a la cuestión de qué hacer ha escala europea, española-autonómica y municipal para revertir esta situación, o por lo menos

AYUNTAMIENTO DE PEDRERA

indagar de forma aproximada en qué ámbito socioeconómico se va a desenvolver el futuro PBOM, vamos por partes:

a) Respetto a la escala supramunicipal, europea y nacional-autonómica:

Respetto a la apelación de los acomodados expertos Draghi, Lagarde, Holmström y Garicano que citábamos al comienzo de este apartado que llaman desesperadamente a actuar drásticamente ahora, ya nos manifestamos que los dos primeros, tal vez tengan algo de responsabilidad cuando ocuparon cargos de gobierno; no obstante, sintetizamos sus expresiones: Para Lagarde, el gran problema del Viejo Continente *“es tener un modelo de crecimiento orientado a un mundo que está desapareciendo...el mundo no se detendrá por Europa, pero podemos decidir cómo avanzar...Europa necesita jugar un papel clave en el mundo de la inteligencia artificial...probablemente llegará antes de lo que nuestras instituciones y normativas estén preparadas para afrontar”*; es decir, lo que aparentemente más sigue preocupando a Lagarde es *“normativa reguladora”*, como si los ciudadanos europeos fuéramos, frente a estadounidenses, chinos, indios o neozelandeses, por citar a competidores relevantes, una especie de adolescentes perpetuos que precisamos unos cuidados y regulaciones particulares para que no nos descarriemos.

Por su parte Draghi concluye que *la competitividad en Europa ha caído tanto que ahora requeriría un cambio radical para sobrevivir*. Por su parte Garicano y Holmström, son más optimistas aún, *“si Europa no actúa, para mediados de este siglo, podría seguir el camino de Argentina, su enorme prosperidad un lejano recuerdo, sus estados de bienestar en bancarrota y sus pensiones impagables; sus políticos atrapados entre extremos que hipotecan el futuro para salvarse en el presente...estos no son accidentes históricos, son consecuencias de nuestras decisiones, la Unión y los Estados*

miembros han confundido regulación con progreso y burocracia con integración....si la Unión Europea sigue estancada, nuestros países no podrán mantener lo que sus ciudadanos dan por sentado, como son las prestaciones por desempleo, atención médica gratuita, pensiones vitalicias y educación asequible, el crecimiento es necesario para cumplir con los compromisos existentes y la reciente avalancha de nuevos; el estancamiento convertirá el estado de bienestar europeo en una utopía del pasado” y junto a estas aseveraciones incluyen el gráfico incluido en la Figura 1.2, sumando deuda pública y derechos de pensiones, ranking en el que España ocupa el primer lugar y que no puede ser más expresivo.

El conjunto de los cuatro expertos que suscriben el Informe consideran que *“para lograr la necesaria prosperidad, necesitamos que la Unión recupere su propósito original, que es llegar a ser un organismo federal dedicado al desarrollo económico a través de un mercado común y libre*. Denuncian que la UE ha desviado su misión hacia una *multitud de agendas políticas y regulatorias que saturan su capacidad, olvidando que sólo una Europa próspera puede financiar el Estado de bienestar”*. Para reconstruir el mercado único, plantean reformas legales profundas, en primer lugar proponen eliminar el uso de directivas, sustituyéndolas por reglamentos que garanticen reglas uniformes, porque según ellos *“las empresas se enfrentan a 27 versiones distintas de unas supuestas reglas comunes”*. Obviamente a ello desde España debemos añadir que la trasposición española de la directiva se puede traducir en 17 versiones regulatorias diferentes en cada Comunidad Autónoma. Finalmente concluyen el Informe afirmando que *“Europa puede renacer si abandona la obsesión regulatoria, recupera la integración económica y confía en la capacidad innovadora de sus ciudadanos...una Europa mejor es posible si deja de construir muros de regulación y se centra, por encima de todo en la prosperidad”*.

De dicho Informe tuvimos amplia referencia en la prensa económica

AYUNTAMIENTO DE PEDRERA

a principios de diciembre de 2025, no sabemos aún la acogida que tendrán estas ideas por parte de D^a Úrsula y la Comisión Europea.

Tal vez, en el marco de nuestra neutralidad como redactores, de recopilar opiniones objetivas razonadas y solventes sobre las materias con incidencia en la futura materialización del modelo estratégico del PBOM, sea conveniente una breve referencia a la opinión del divulgador Marc Vidal en reciente publicación (14), sobre el estado y problemas de la economía de la UE. Nos viene a decir, en referencia al estado económico de Europa en el contexto global:

Según Marc, Europa se está desindustrializando, su miopía geoestratégica hace que nuestras fábricas paguen la energía mucho más cara que nuestros competidores, dependen de insumos importados y pierden competitividad a un ritmo alarmante. Se está rompiendo el eslabón perdido de nuestro tejido productivo, ese know-how, ese conocimiento industrial y ecosistema de proveedores que tardó muchas generaciones en construirse. Una vez se quiebra esa cadena de producción y cierran talleres especializados, desaparecen proveedores locales.

Reconstruirla es casi imposible y Europa está corriendo el riesgo real de convertirse en importadora neta de tecnología y de bienes manufacturados, perdiendo soberanía productiva y quedando a merced de decisiones foráneas. En términos estratégicos estaríamos entregando toda nuestra prosperidad en bandeja, dependencia estratégica en estado puro. Ahora bien, ¿cómo hemos llegado hasta aquí? Es fácil culpar a la globalización o a la competencia asiática, pero debemos mirar también puertas adentro.

Europa sufre un déficit de liderazgo democrático. Muchos de quienes

(14) Marc Vidal. "Bruselas nos ha vendido". Artículo y video de su Blog publicado en diciembre de 2025.

toman las decisiones cruciales resulta que no han sido realmente elegidos por la ciudadanía sino por pactos entre una euroaristocracia endogámica. El resultado, **políticas en su mayor parte desconectadas de la realidad productiva del continente** porque las élites aristocráticas políticas y económicas están a lo suyo, viviendo en una burbuja regulatoria, ignorando las aspiraciones y el bienestar de la ciudadanía común, que es a la que se deben.

Pero si hasta ahora hemos visto cómo Europa ha minado su propia fortaleza industrial con políticas imprudentes y liderazgos miopes, ¿qué pasaría si seguimos por ese camino sin cambiar nada? La respuesta es un secreto a voces. **Si nada cambia, Europa se va a empobrecer tanto, cada vez más y perderemos relevancia tecnológica, económica y las próximas generaciones van a vivir en un continente pobre y peor que sus padres.** Ya lo estamos notando hace tiempo, alto desempleo juvenil en muchos países, fuga de talento, los jóvenes formados emigran buscando oportunidades que aquí ya escasean, estancamiento económico.

¿Qué pasaría si no reaccionamos?, según Marc Vidal pasará que en 10 o 15 años Europa se convertirá en un museo industrial viviente, un lugar donde se muestra al turista las glorias del pasado, primeros coches, viejas fábricas, todo oxidado, pero donde ya no se construye el futuro. Seríamos como un parque temático de la revolución industrial. Entraremos en pabellones a ver máquinas de vapor, por ejemplo la de Wat o motores, como reliquias.

Mientras fuera de Europa, otros países diseñan los robots, los satélites, los algoritmos que dominarán el mundo moderno, **aquí todo son límites, regulaciones, normas, costes añadidos y eso sería nuestro epitafio.** Algún sitio, algún día alguien vería una tumba que pondría **aquí yace Europa, cuna de la industria y fallecida por desidia y sobreregulación.**

AYUNTAMIENTO DE PEDRERA

Suena duro pero a este ritmo no es fantasía distópica sino que es una posibilidad real. Aunque la historia no está escrita del todo y Europa podría y debe recordar sus lecciones. En Europa fuimos líderes del mundo cuando combinamos innovación, pragmatismo, visión de futuro y cultura. Fuimos revolucionarios y aún tenemos talento, capital, mercados para resurgir. Ese declive no es irreversible si actuáramos. Necesitamos un golpe de timón valiente, reconocer errores, ajustar los plazos irreales, combinar la ambición climática, frenar algunas cosas, ser realistas con lo tecnológico y lo industrial. Significa invertir en energía competitiva, en formación, en I + D e IA, colaborar con nuestra industria, pymes y autónomos en vez de asfixiarlos con normas y regulaciones absurdas, exigir reciprocidad de nuestros socios. No podemos ser el único mercado abierto ingenuamente y debemos democratizar más nuestras instituciones europeas para que respondan al interés de los ciudadanos de a pie y no sólo a los burócratas y a sus lobbies. ***Lo que pasa que seguramente pedir que lideren esa aventura a los que nos han metido en este lodazal es entre absurdo y suicida.***

La pregunta clave para Marc Vidal es si nosotros como sociedad vamos a permitir que Europa firme su sentencia de muerte económica, sin más, porque la responsabilidad final recae en todos nosotros, en exigir cuentas a la forma de gobernanza que nos ha traído hasta aquí. Podemos seguir dormidos hasta la decadencia o despertar. Podemos dejar que otros escriban las reglas o participar en el juego. *Europa está a tiempo de evitar ser sólo la cuna gloriosa de la industria pasada o convertirse también en el protagonista de un futuro brillante que se está preparando.*

b) Respecto a la escala municipal:

Respecto a qué hacer desde la planificación escala local y en particular el PBOM, respecto al negro panorama y contexto globalista o supramunicipal antes descrito:

Pues en primer lugar ser conscientes de la realidad y, al contrario que en Europa, en que los propios analistas “oficiales” del *stablishment* del Informe de las élites económicas antes citado ven la realidad, pero desde la gobernanza de los poderes no se hace nada; desde los municipios como último refugio de democracia participativa real, fomentar que la ciudadanía común sea cada vez más consciente de la realidad, y se apueste por una planificación en la que la **sostenibilidad**, tal y como se concibió en su origen, vaya acompañada de la imprescindible **“prosperidad”** de la población, y a facilitar desde el PBOM, desde los principios básicos de **“flexibilidad”** y **“simplificación”** orientadores de la LISTA, su puesta en práctica real, tratando por todos los medios a nuestro alcance de revertir y de no contagiarnos de la epidemia de discordancia cognitiva que caracteriza desde hace décadas a toda la gobernanza supralocal, y que a escala autonómica hemos tenido oportunidad reciente de comprobar, con la promulgación del Reglamento de dicha LISTA, el más hiperregulador y contradictorio con los principios que justificaron la promulgación de la Ley, reproduciendo la discordancia entre los objetivos buenistas y resultados indeseados de su implementación práctica característicos de la gobernanza europea y nacional que nos ha llevado hasta aquí y que hemos descrito en el anterior apartado a).

Por lo tanto desde un municipio como Pedrera, escasamente condicionado por la planificación supramunicipal, debemos de poner en práctica un PBOM coherente con una **Agenda municipal de sostenibilidad PROPIA** para la mejora de los derechos básicos de su ciudadanía en cuanto a acceso a la vivienda adecuada y asequible, mayoritariamente en propiedad, a espacios de trabajo, de educación, cuidados y de ocio, en condiciones de prosperidad y de mejora para las nuevas generaciones respecto a las anteriores, aún reconociendo que ello sea una labor hercúlea por los condicionantes de las acreditadamente inadecuadas regulaciones supralocales sobre las que debemos de fomentar en la ciudadanía una actitud lo más consciente y crítica posible, como recurso imprescindible para desde los

AYUNTAMIENTO DE PEDRERA

municipios, como casi el último reducto de espacio participativo democrático de decisión que queda, poner en marcha la revolución para que la gobernanza de Europa vuelva a poner en primer plano **los intereses reales y cotidianos de la ciudadanía europea** en vez de los de las élites económicas y políticas que anualmente se reúnen en el Foro de Davos, cuyo lema de referencia (excepto para ellos) es una sociedad para 2030 en la que *“no tendrás nada y serás feliz”*, y que los tradicionales derechos elementales a disfrutar de una vivienda propia, vehículo o acceso a servicios públicos, pasen a ser gestionados por multinacionales y fondos de inversión que nos permitirán bajo suscripción para todo (los que puedan pagarlo) acceder a dichos derechos tradicionales que se pretenden convertir en un bien de consumo más.

1.5. EL NUEVO PBOM ANTE LOS RETOS TECNOLÓGICOS Y SU INCIDENCIA EN LA ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN URBANA MUNICIPAL.

1.5.1. RETOS DEL PLANEAMIENTO Y DE LA CIUDAD Y DE LA CIUDADANÍA INTELIGENTES.

A medida que la tecnología avanza, el planeamiento puede aprovecharla y asimismo poner las bases de la *“ciudad inteligente”* en la planificación urbanística y en la gestión de todos sus servicios.

La revolución del Big Data y la analítica urbana está transformando el planeamiento urbanístico de maneras que apenas estamos comenzando a comprender. En un mundo donde la cantidad de datos generados por las ciudades es abrumadora, el desafío y la oportunidad para los urbanistas es cómo aprovechar estos datos para crear entornos urbanos más eficientes, sostenibles y habitables.



La integración de datos y la inteligencia artificial en el urbanismo no es solo un paso hacia ciudades más eficientes, sino también hacia sociedades más sostenibles y equitativas. Al aprovechar estas tecnologías, podemos transformar nuestras ciudades en modelos de sostenibilidad que no solo enfrenten los desafíos del presente sino que también pavimenten el camino hacia un futuro más verde y próspero. En esta revolución urbana, los datos y la IA son, sin duda, los protagonistas.

Tal y como quedó acreditado en la Memoria de Información-Diagnóstico, especialmente la tecnología SIG, nos permite un conocimiento muy detallado de la morfología de la ciudad existente y de territorio, y lo que es más importante la distribución y características de la población, lo que permitirá dar respuesta muy personalizada desde la ordenación, no solo para establecer

AYUNTAMIENTO DE PEDRERA

ordenanzas coherentes con las preexistencias y los objetivos que se pretendan respecto a su evolución, sino a orientar la ubicación de los equipamientos más adecuados y cercanos a las necesidades y vulnerabilidades de las personas y construirles un entorno que les facilite su cotidianidad vital.

La participación urbana digital también proporciona una valiosa fuente de datos que pueden ser analizados para entender mejor las necesidades y comportamientos de los ciudadanos. A través de encuestas en línea, mapeo participativo y otras formas de retroalimentación digital, los planificadores pueden recoger datos bastante detallados sobre cómo la gente utiliza y percibe los espacios urbanos, lo que permite tomar decisiones basadas en dichas referencias para mejorar la calidad de vida en la ciudad. A tal efecto al inicio de la elaboración de los trabajos del PBOM, se difundió una encuesta web en Google Forms, que permitió pulsar la opinión de la ciudadanía sobre en torno a medio centenar de temáticas de interés urbanístico, que han sido de gran utilizar al equipo redactor para complementar la visión y aspiraciones facilitada en diversas reuniones con los Servicios y representantes municipales. Durante los periodos de consulta y exposiciones públicas durante la tramitación restante, se seguirán ensayando mecanismo de participación promoviendo una mayor inclusión, transparencia y colaboración en la elaboración y tramitación del PBOM.

A su vez, en la gestión posterior del Plan y de la ciudad, aunque estemos en un pequeño municipio rural de 5 mil habitantes, cualquier tamaño, con las lógicas diferencias de escala, es susceptible de evolucionar hacia un modelo de ciudad inteligente, promoviendo una mayor eficiencia, sostenibilidad, y mejora de la prestación de servicios públicos y de la calidad de vida urbana. La evolución hacia estos modelos dependen de una red compleja de tecnologías de la información y comunicación (TIC) para su funcionamiento. Si bien estas tecnologías ofrecen numerosos



beneficios, también presentan vulnerabilidades. A medida que los servicios urbanos se digitalizan, es fundamental garantizar que la privacidad de los ciudadanos no se vea comprometida y también asegurar que los ciudadanos tengan control sobre qué información se recopila sobre ellos y cómo se utiliza.

Pero el uso de las TIC, SIG o de IA no pueden ser ni una obligación ni un fin encerradas en sí mismas, sino que tienen que tener utilidad efectiva y práctica en los resultados, tanto en la planificación del propio PBOM, como en la gestión posterior del Plan. Es conveniente recordar que la digitalización empezó siendo voluntaria y respetuosa con quienes no quisieran o no pudieran digitalizarse, y ha pasado en la última década a clara vocación de imposición regulatoria y a generar graves problemas de exclusión y de accesibilidad a los servicios públicos, especialmente de mayores y sectores más vulnerables. Por lo tanto, se hace necesario abandonar la sublimación de la digitalización obligatoria mientras sigan habiendo, aunque sean residuales, personas que no tengan acceso o dificultades de relacionarse con las Administraciones por dichos

AYUNTAMIENTO DE PEDRERA

medios.

Frente a Europa y Canadá, donde se sigue viendo la IA como una amenaza a la que poner barreras y regulaciones, o se utiliza la digitalización como sistema de control o de exclusión ciudadana, en EEUU y Asia la prioridad es **implementar** la IA en todo el tejido productivo **en lugar de regularla**, fomentar en vez de imponer la formación de su ciudadanía en habilidades digitales y en IA, desde el convencimiento de que la IA no es el fin del mundo sino el principio de un nuevo mundo y una oportunidad para potenciar la innovación y ser un motor de cambio en el mercado laboral, trayendo consigo tanto desafíos como oportunidades. Intentar regular o desincentivar esta tecnología enfocándose solo en sus aspectos negativos nos podría relegar a un segundo o tercer plano en la competitividad mundial. Adaptarse a esta nueva realidad es clave para aprovechar sus ventajas y mitigar sus efectos negativos. Es patente que muchas profesiones, especialmente los trabajos más rutinarios o administrativos quedarán obsoletos, pero se abre al mismo tiempo el camino a nuevos empleos y formas de interactuar con la tecnología, el reto es cómo imaginamos el espacio laboral del futuro inmediato, donde previsiblemente el trabajo no te lo va a quitar un robot, sino personas que sean capaces de llevarse mejor que tu con los robots o dirigir más adecuadamente las labores a delegar en la IA o aprender a hacerle las preguntas o instrucciones adecuadas para automatizar procesos.

1.5.2. LOS RETOS DEL ACCESO A LA ENERGÍA ASEQUIBLE, EFICIENTE Y RENOVABLE.

Continuando con el hilo de la IA, y las ingentes cantidades de energía que consume cualquier centro o nodo de datos, es conveniente plantearse los retos a los que estará sometido el desarrollo de la ordenación estratégica del futuro PBOM, desde el

ámbito de la sostenibilidad energética y el origen de las fuentes a utilizar, especialmente para el municipio de Pedrera, lastrado en los últimos años, por la dificultad o imposibilidad de acceso a nuevas demandas relevantes de potencia, por incapacidad de las actuales infraestructuras territoriales, cuando curiosamente cada vez más vemos noticias de sobreproducción de fuentes de origen renovable (solar y eólica) en determinados tramos horarios por falta de infraestructura de almacenamiento o de infraestructura de transporte. Está claro que aquí subyace un problema de planificación energética a escala estatal.

El problema no es nuevo ni exclusivo de Pedrera, hace unos meses, la Asociación de Empresas de Energía Eléctrica (Aelec), puso de manifiesto en un informe, que en el año 2024 en España se registraron solicitudes de acceso y conexión de demanda energética por valor de 67.154 Megavatios (MW). De toda esta magnitud, se concedió únicamente una décima parte de la demandada (6.182 MW), mientras que otros 27.813 MW se encuentran actualmente en proceso de tramitación, pudiéndose conceder o rechazar. En contraparte, 33.159 MW, prácticamente la mitad (el 49%) de toda esta demanda fue *denegada*.

Los datos ponen de manifiesto el enorme potencial en inversiones que el país está desaprovechando en diversos sectores, como los Centros de Procesamiento de Datos (CPD), el almacenamiento, los planes urbanísticos o el sector industrial, el cual muestra de manera particular un notable "apetito" inversor, cuestión especialmente grave dada su capacidad para generar empleo cualificado y estable y crecimiento sostenible.

Factores como el impulso a las energías renovables, la calidad del suministro energético o la posibilidad de encontrar un precio competitivo hacen, según Aelec, que España sea un destino muy atractivo para invertir en diferentes sectores. Sin embargo, todo ese embotellamiento a la hora de conceder las solicitudes de acceso y

AYUNTAMIENTO DE PEDRERA

conexión, unido a los planes de descarbonización que están presentando otros vecinos europeos, podría provocar que una parte de la inversión huyese de España en busca de otros destinos.

Para la patronal energética, la razón principal por la que se están denegando tantas solicitudes se debe a una **falta de capacidad de las redes de energía eléctrica**.

Analizado el documento en trámite por el Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico de **Propuesta inicial de desarrollo de la red de transporte 2025-2030**, integrado en el marco del **Plan Nacional Integrado de Energía y Clima** (PNIEC) y comparando el mapa de estado actual y proyectado, no vemos actuaciones relevantes que puedan mejorar la capacidad de demanda energética en la comarca, por lo que, sería conveniente, en la medida en que administrativamente se esté a tiempo, a realizar esfuerzos de coordinación de los municipios de la comarca para que se pudieran implementar desde dicha planificación mejoras necesarias, en un momento en que la mayoría de municipios se encuentran tramitando sus planeamientos generales, en el marco del programa de apoyo de la Diputación de Sevilla.

Otro de los retos, aunque en el Plan antes indicado tiene entre sus objetivos mejorar la capacidad de integración en el sistema de fuentes renovables intermitentes, y mejorar la seguridad del sistema global, los expertos aconsejan, en especial tras el episodio de apagón general de hace unos meses, la necesidad de prórroga de las centrales nucleares actuales para la adecuada estabilidad del sistema, que al parecer está al límite en cuanto a incorporación de porcentajes mayores del actual (58% en 2024), sin inversiones relevantes en cuanto a almacenamiento y estabilidad del sistema.

Además nos encontramos ante una evolución muy reciente de la energía nuclear en dos innovaciones:

-En la energía tradicional de *fisión*, en los Small Modular Reactor, prefabricados y de un funcionamiento mucho más seguro.

-En la energía nuclear de *fusión*, totalmente limpia e ilimitada, que es previsible su explotación comercial en el plazo de unos 10 años, y que España es una de las candidatas a la ubicación de las primeras implantaciones experimentales en Europa. La perspectiva de esta energía es que un reactor del tamaño de una vivienda pueda abastecer a unos 100 mil habitantes.

Por lo tanto si la perspectiva a corto plazo para proporcionar energía suficiente más eficaz se dirige hacia las innovaciones referidas, cabe cuestionarse, si se debe de seguir planificando la generalización de grandes implantaciones de fuentes renovables intermitentes (solar y eólica), sobre las que es cuestionable que el sistema eléctrico admita para su estabilidad proporciones muy superiores al actual, y que generan un fuerte impacto paisajístico en los términos en los que se ha venido actuando, o debe de prevalecer un principio de cierta cautela.

En cualquier caso, el criterio que se ha trasladado al municipio, es la conveniencia de intervenir desde el PBOM en dos líneas de actuación:

-Por una parte, la planificación como un sistema general más de posibles alternativas de ubicación de un parque solar en régimen de comunidad energética local para autoabastecimiento del municipio de todo su parque residencial y parte de actividades económicas, para lo que bastaría una implantación de unas 10-15 has.

-Por otra parte, establecer un límite de saturación del término municipal, en torno a 4 a 5 veces (unas 60 has) de sus necesidades de autoabastecimiento, en términos de

solidaridad en cuanto a contribución a disminución territorial de emisiones globales, en términos que estimamos que serían compatibles con la preservación del paisaje y actividad primaria del término municipal.

1.6. EXPECTATIVAS Y ASPIRACIONES QUE JUSTIFICAN UN NUEVO PBOM.

Una vez acreditado el consenso sobre la necesidad de un nuevo PBOM y que las *incertidumbres* de la experiencia reciente sobre lo que supone afrontar dicha labor, y que ni siquiera los condicionantes del contexto socio-político-económico, intimidan (de momento) ni a los representantes municipales, ni a la ciudadanía, ni menos aún al equipo redactor, cabe plantearse cuáles son esos retos y aspiraciones tan intensos o ilusionantes como para, no solo afrontar de cara las incertidumbres, sino estar convencidos de que vamos a colmar por lo menos una buena parte de las expectativas y aspiraciones más relevantes, no solo para plasmarlas en el PBOM, sino para poner los medios para su materialización a corto, medio y largo plazo, porque estamos trabajando desde la “Realidad” objetiva actual para su transformación en una nueva realidad que pensamos que integrará los retos y resolverá los problemas más patentes actuales.

La definición del proyecto urbano-territorial sostenible para Pedrera, a través de nuevo PBOM, tiene por objeto establecer los elementos básicos para la organización y estructura del término municipal, vertebrándolo territorialmente con el entorno, y que se constituya en referente de todos los demás instrumentos de planificación sectorial y municipal. La nueva LISTA nos orienta a que el planeamiento general municipal sea concebido (en contraste con el determinismo del anterior marco de la LOUA) desde una perspectiva más **estratégica y flexible**, orientada a sintetizar e integrar las actividades

territoriales en un proyecto coherente y diferenciando diferentes escalas de vinculación (*normas, directrices y recomendaciones*) que a su vez sean coherentes y compatibles con el modelo de la planificación territorial antes comentado.

Es conveniente dejar constancia que, aparte de los espacios protegidos por el PEPMF, el municipio carece de otros espacios naturales de protección supralocal salvo determinados dominios públicos (vías pecuarias, montes públicos, DPH). No obstante, desde la escala de decisión local-municipal, se estima conveniente preservar algunos enclaves forestales o paisajísticos de interés.

Igualmente, aunque desde un régimen bastante más flexible que los del párrafo anterior, sobre el término municipal la única escala de planificación territorial que incide es el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA), cuyos condicionantes se analizaron en el apartado 5 de la Memoria de Información-Diagnóstico, y que se encuentra en este momento en el inicio de su proceso de revisión, por lo que habrá que ir actualizando el PBOM al mismo durante la tramitación.

A escala de núcleo urbano, el mayor reto será profundizar en la mejora de la ciudad existente, que es en la que se produce una mayor obsolescencia o nuevas aspiraciones de política urbanística municipal, así como la necesaria visión global e integradora propia de la escala de ordenación general del PBOM y de completar la ordenación de los escasos huecos existentes en la malla urbana que, la participación pública pendiente aconsejará si en dichos huecos será conveniente o no la incorporación de la ordenación detallada, todo ello en función de las necesidades inmediatas, tanto municipales como de los particulares afectados, de dar soporte a demandas de vivienda (en especial del sector protegido) y de actividades económicas. Asimismo deberá merecer especial atención la relevancia de áreas industriales vinculadas al sector de la primera transformación de la actividad

AYUNTAMIENTO DE PEDRERA

minera claramente integradas en el núcleo urbano actualmente clasificadas como suelo rústico, y que por su nivel de consolidación y dotación de servicios, previsiblemente sea conveniente su integración en el suelo urbano, sometidas a ATUs de mejora urbana o de reforma interior, en orden a facilitar dicha actividad tradicional del municipio, asumiendo las limitadas cargas urbanísticas que esta reorientación urbanística implica.

Respecto al suelo rústico colindante al núcleo urbano, dada la dinámica demográfica, en principio y hasta el momento no se han detectado iniciativas ni necesidad objetiva de incorporar “Propuestas de delimitación de ATUs” de nueva urbanización, si bien se estima muy conveniente la integración en el **modelo de ordenación estratégica a medio y largo plazo** de aquellos suelos con capacidad de acogida idónea para que se pueda dar respuesta a necesidades de desarrollo sobrevenidas durante un horizonte temporal de operatividad del PBOM, estimado en unas 2 a 3 décadas, en las que es imposible en este momento, y más en el contexto socioeconómico y de retos tecnológicos descritos en los dos apartados 1.4 y 1.5 anteriores, ni siquiera intuir la evolución de dinámicas por ahora indiciarias de revertir la despoblación, incentivando las condiciones de implantación de actividades económicas y de mejora de la calidad de vida en un entorno rural con relevantes valores ambientales y paisajísticos, que puede atraer a sectores específicos de población que puedan ver atractivo el teletrabajo desde el medio rural muy bien comunicado con A-92 y red ferroviaria con aeropuertos de Sevilla y Málaga; o de nuevas actividades económicas que consigan revertir el proceso de estancamiento poblacional.

1.7. COHERENCIA CON LOS SUPUESTOS LEGALES DE REVISIÓN PREVISTOS EN EL PGOU VIGENTE, Y LA PROCEDENCIA DE SU SUSTITUCIÓN POR UN PBOM.

Las Normas Urbanísticas (NNUU) del PGOU vigente, en su artículo 4 establece:

“Artículo 4. Revisión del Plan.

1. El Ayuntamiento podrá verificar la oportunidad de proceder a la Revisión del presente Plan a los ocho (8) años de su aprobación; no obstante, ésta se podrá producir en cualquier momento si concurriera alguna de las siguientes circunstancias:

a. La aprobación de un Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional que así lo disponga o lo haga necesario, sin perjuicio de la inmediata prevalencia de aquellas determinaciones del Plaqn de Ordenación del Territorio que sean de aplicación directa.

b. Cuando circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o económico incidan substancialmente sobre la población total y su índice de crecimiento, recursos, usos e intensidad de ocupación y demás elementos que justificaron la clasificación del suelo inicialmente adoptada.

c. Por agotamiento de las propuestas del Plan, cuando el suelo urbanizable residencial o industrial se haya desarrollado mayoritariamente, encontrándose ejecutadas dos terceras partes del Suelo Urbanizable Sectorizado.

d. Cuando otras circunstancias sobrevenidas de análoga naturaleza e importancia lo justifiquen, al afectar a los criterios determinantes de la ordenación estructural del municipio o sobre las determinaciones sustanciales que la caracterizan, e igualmente en caso de urgencia o excepcional interés público.

2. La revisión puede ser parcial cuando, justificadamente, se circunscribe a una parte, bien del territorio ordenado por el Plan, bien de sus determinaciones, siempre que formen parte de un conjunto homogéneo, o de ambas a la vez.”

AYUNTAMIENTO DE PEDRERA

De acuerdo con el régimen regulado en el artículo 4, y de las circunstancias de “revisión” reguladas está claro que solo el transcurso de los 8 años desde la aprobación, a la que se refiere el apartado 1, así como “otras circunstancias sobrevenidas” especificadas en el apartado 1.d), serían los argumentos que desde el PGOU vigente justificarían su “revisión” o, con más precisión el nuevo “ejercicio completo de la potestad planificadora”.

Decimos lo anterior porque, a la vista de lo dispuesto en la Disposición transitoria 2ª de la LISTA, “Desde la entrada en vigor de la Ley, no será posible iniciar la revisión de los Planes Generales de Ordenación urbanística.....debiendo procederse a su sustitución por los instrumentos que en esta Ley se establecen”.

Por lo tanto, aunque estemos en términos “prácticos” en supuesto de que es necesario “sustituir” el PGOU por simple paso del tiempo previsto, y obsolescencia del PGOU vigente en los aspectos analizados en el apartado 3 de la Memoria de Información, no es posible jurídicamente emplear el concepto “revisión”, sino que, en virtud de la DT 2ª de la LISTA antes citada, lo único que cabe si el PGOU vigente está obsoleto o no es adecuado para los actuales objetivos de política urbanística municipal, es “sustituirlo”, por la figura prevista en la LISTA, y que para un municipio de las características de Pedrera, e inferior a 10 mil habitantes, la figura procedentes es la de **Plan Básico de Ordenación Municipal (PBOM)**, instrumento urbanístico simplificado que abarca tanto la escala de la “ordenación general”, como la de “ordenación detallada”.

La LISTA, al contrario de todas las nuevas leyes urbanísticas o de suelo, es más realista y no se establece ni plazo ni obligatoriedad alguna de que el planeamiento general vigente, sea del régimen LOUA como en nuestro caso, o mucho anterior, deba adaptarse al nuevo marco urbanístico. Lo que ocurre es que su complejo régimen transitorio, en especial el apartado 3 de su DT 2ª especifica respecto

a las modificaciones del planeamiento general vigente que “no pudiendo delimitar actuaciones de transformaciones urbanísticas en suelo no urbanizable hasta que se proceda a su sustitución conforme a lo previsto en el párrafo anterior”. Con lo cual, en el caso como en nuestro municipio, aunque ha tenido escaso desarrollo, en el caso de que se quisiera innovar el PGOU vigente, para establecer cualquier posible desarrollo diferente del previsto, no sería posible vía modificación del PGOU-AdP vigente incorporar nuevo suelo actualmente rústico para su transformación urbanística, por lo que, aunque aún existe mucha capacidad y sería remota esa posibilidad, tampoco sería posible responder a hipotéticas nuevas necesidades de suelo para uso residencial o de actividades económicas que precisen tipologías de implantación diferentes de la oferta existente hasta que no esté aprobado el nuevo PBOM.

Por otra parte, a la vista del diagnóstico de la situación actual, se dan los siguientes supuestos adicionales asimilables a los del artículo 86.2 de la LISTA (artículo 120 R-LISTA), que suponen supuesto de *revisión* y la procedencia del **ejercicio de la plena potestad planificadora** a través de la sustitución del PGOU vigente por un PBOM:

-Es necesaria la adopción de nuevos criterios respecto a la ordenación y la clasificación del suelo, y un nuevo “modelo de ordenación estratégica” como consecuencia de nuevos objetivos de política urbanística municipal.

-Desde la aprobación del PGOU-2015, han aparecido bastantes “circunstancias sobrevenidas” que si bien aisladamente no incurren en supuesto de *revisión*, o de necesidad de nuevo Plan, en su conjunto son indicadores de apreciables desajustes y obsolescencia del modelo actual, y debe aprovecharse el nuevo Plan para una mayor adecuación a las circunstancias actuales, dentro del marco de una reflexión general sobre la vigencia del modelo global

y de detalle del PGOU vigente, sustituyendo un modelo de planificación propio del régimen LOUA, extremadamente determinista, inflexible y caracterizado por su complejidad; por una planificación, especialmente en suelo rústico y huecos de suelo urbano, caracterizada por su carácter “estratégico”, por la flexibilidad y simplificación de determinaciones, aprovechando todas las potencialidades del régimen LISTA.

Asimismo es patente que nos encontramos prácticamente en todos los supuestos del apartado 2 del artículo 120 del R-LISTA para la *revisión íntegra* del modelo vigente y, a través de la **sustitución** del mismo del mismo, el ejercicio pleno de una nueva potestad planificadora municipal:

“2. Los instrumentos de ordenación urbanística general deberán ser revisados, en todo caso, cuando se produzca alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Por el agotamiento de sus previsiones cuando suponga la imposibilidad de satisfacer las nuevas demandas de la población o de las actividades económicas.*
- b) Por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico, territorial, ambiental, patrimonial o económico que incidan de forma sustancial sobre la ordenación urbanística establecida, provocando que el modelo de ordenación haya dejado de responder al interés general o que hayan quedado de imposible ejecución la mayor parte de sus determinaciones.*
- c) Por encontrarse el instrumento manifiestamente desfasado, bien por haber transcurrido el plazo fijado en el mismo para su revisión y, en todo caso, cuando la suma de la superficie de las actuaciones de transformación urbanística que no hayan sido propuestas en el instrumento de ordenación urbanística general conlleve un incremento de la superficie*

del suelo urbano superior al cincuenta por ciento.”

Al darse en mayor o menor grado casi todos los supuestos anteriores, estimamos plenamente coherente con el régimen general de toda innovación que determina el citado artículo 86 de la LISTA y que estamos, por lo tanto, ante un mero ejercicio plenamente responsable de la potestad de innovación del planeamiento para su mejora y adaptación a nuevos objetivos de política urbanística municipal propuestos por los responsables políticos en coherencia con las actuales aspiraciones de sus vecin@s. Tal y como han confirmado numerosas STS, *“la potestad para revisar o modificar el planeamiento es discrecional (ius variandi), de modo que, dentro de los márgenes establecidos en la normativa aplicable, el planificador urbanístico dispone de **libertad para escoger, entre las distintas alternativas posibles, la que considere más conveniente para la satisfacción del interés público**. Libertad de criterio -no condicionada por derechos adquiridos, ni por compromisos anteriores de la Administración- que no puede ser sustituida, en el núcleo de oportunidad, por la distinta opinión o voluntad de los particulares”*. Asimismo según la STS de 20-04-2011 *“La potestad para establecer, reformar o cambiar la planificación urbanística no es solo una potestad, sino que constituye, además, **un deber administrativo de inexorable cumplimiento** cuando las circunstancias del caso lo exijan....estas circunstancias del caso vienen representadas por la satisfacción de los intereses generales, que puedan demandar los cambios precisos para mejorar y perfeccionar la ordenación del suelo. En definitiva, la potestad de planeamiento incluye la de su reforma o sustitución, para realizar los ajustes necesarios a las exigencias cambiantes del interés público”*.

Por lo tanto, dado el nivel de obsolescencia del planeamiento general vigente por simplemente responder al caducado régimen LOUA, estimamos que más que ante una posibilidad, estamos claramente ante el supuesto de “**deber administrativo de inexorable cumplimiento**” al que se refiere la STS citada.

1.8 ESTADO DE DESARROLLO Y CAPACIDAD OPERATIVA DEL PGOU VIGENTE.

Según se dedujo del análisis realizado en el apartado 3 de la Memoria de Información, el grado de desarrollo, previsiblemente por la crisis económica y las propias complejidades del régimen LOUA, el grado de desarrollo alcanzado por el PGOU-2015 ha sido muy bajo. Solo los ámbitos SUNC-5 y SUO-1, que suman 2,19 has, han completado el desarrollo urbanizado. Adicionalmente se encuentran con planeamiento aprobado definitivamente los Sectores SUO-2 y SUS-9.1, que suponen 6,84 has adicionales.

-Las cifras anteriores suponen respectivamente, el 1,02% de suelo urbanizado, y el 3,19% de suelo planificado, respecto a las 214 Has previstas de posible desarrollo urbano no consolidado y urbanizable en el PGOU vigente.

-En el suelo urbano consolidado se dispone de una capacidad actual de 656 nuevas viviendas, lo que teóricamente podría permitir satisfacer la demanda a corto plazo, pero ocurre que de dicha capacidad la vinculada específicamente a vivienda protegida es irrelevante, y así es percibido por la mayoría de respuestas de la encuesta de participación. Por lo tanto, aparte de impulsar vía Registro de Solares la edificación de esta importante reserva de solares, previsiblemente desde el PBOM se deberán de buscar alternativas de transformación urbanística específica y mayoritaria para vivienda protegida, que es la demanda real actual no satisfecha.

En síntesis la capacidad operativa actual es la siguiente:

-Viviendas existentes:	2.358 viv
-Solares en suelo urbano	656 viv

Total: 3.014 viv

Por lo tanto, estamos ante una capacidad operativa actual adicional del 27,84 % de las viviendas existentes, cifra muy alta y alejada de la situación teórica de escasez en términos de mercado que se daría con un porcentaje de solares por debajo del 10-15% de la capacidad existente. Sin embargo, hay un sector de la demanda antes comentada de vivienda protegida que es irrelevante y el gran problema de acceso a la vivienda existente y que requerirá enfoque prioritario para el PBOM.

Por lo tanto cabe concluir que en términos *cuantitativos* la demanda de vivienda protegida y asequible es a la que hay que dar respuesta ordenada y prioritaria, no descartándose la recomendación de la concertación con la propiedad de la amplia capacidad para vivienda libre existente, de la reconversión de una parte al sector protegido, y reorientar la vivienda libre a una mayor diversidad tipológica, de forma igualmente concertada.

En términos *cualitativos*, posiblemente el mayor reto sea por una parte la obsolescencia del planeamiento vigente respecto al nuevo marco de la LISTA, y la necesidad de profundizar en la recualificación de la ciudad existente con una ordenación detallada más coherente con la morfología existente, en especial en el centro histórico o casco tradicional que debería de tener una ordenación más acorde con sus valores actuales, así como revisar los inmuebles catalogados. También en cuanto a clasificación del suelo, hay amplias áreas industriales de actividades vinculadas al sector de la piedra actualmente en suelo no urbanizable y que objetivamente por su grado de consolidación por la edificación y nivel de servicios, se estima procedente su clasificación como "suelo urbano", sometido a ATUs de "reforma interior" o de "mejora urbana", según los casos, y que permitirá favorecer las reformas y actualizaciones de carácter tecnológico y medioambiental que precise esta industria básica para el municipio, y favorecer su

AYUNTAMIENTO DE PEDRERA

integración con el medio urbano.

El agotamiento cualitativo del PGOu vigente y la incertidumbre sobre lo que se puede reducir el tiempo de tramitación en la nueva LISTA, aconseja que por el Ayuntamiento se acometa la formulación del mismo, desde una elemental prudencia planificadora y que a medio-largo plazo se vaya recuperando y conformando una ordenación más integrada, sostenible y coherente, en compatibilidad con la aplicación del PGOU vigente, sobre el que desde el Avance, no se propone de momento ninguna necesidad de suspensión de licencias durante la tramitación del PBOM.

Este horizonte temporal de planificación, aconseja fomentar no solo la cantidad suficiente de producción de suelo urbanizado para las necesidades específicas diagnosticadas, sino la diversidad tipológica, así como la flexibilidad para que las futuras operaciones de transformación urbanística, se puedan ir adaptando a las aspiraciones sociales de cada momento y a la evolución del mercado inmobiliario, en el que nuevas formas de residencia, de ocio, de espacio de trabajo y de actividad, cambian con una mayor rapidez que la respuesta para adaptar los planes generales a dichas circunstancias, aspecto plenamente integrado en la nueva LISTA, en la que el planeamiento de detalle (Plan Parcial, Plan de Reforma Interior) tiene una capacidad equiparable a la de la ordenación detallada del PBOM, evitándose jerarquías de planeamiento que tantos problemas ha generado durante los modelos legislativos anteriores.

Mención especial merece el acceso a la vivienda, dado que tanto la LISTA como el TRLSRU, dan continuidad a las previsiones de la reforma de la LOUA desde la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda protegida y el Suelo, y posterior Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la vivienda en Andalucía, en el sentido de que la reserva para vivienda protegida en

el planeamiento urbanístico debe ser algo más que la mecánica reserva mínima del 30% de la capacidad residencial, y debe de configurarse como un instrumento que coadyuve a que los municipios puedan hacer efectivo ese derecho de acceso a la vivienda de sus ciudadan@s, teniendo en cuenta criterios de distribución equilibrada y de cohesión social y ser muy coherente con las necesidades efectivas diagnosticadas y recogidas en el Registro de Demandantes y en el futuro Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

1.9 CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACIÓN DEL PBOM.

Como conclusión de lo expuesto en apartados anteriores, se deduce claramente la *conveniencia* y *oportunidad* de acometer la formulación de un nuevo PBOM, en sustitución del vigente PGOU-2015, por tres razones principales:

- a) Por coherencia con los supuestos normativos de *revisión* previstos en la LISTA para el ejercicio de la **plena y completa potestad planificadora municipal**, por ser necesaria la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general, la clasificación del suelo, y necesidad de nuevos suelos para vivienda, espacio productivo y dotacional para dar respuesta a demandas de suelo urbanizado a medio-largo plazo, o de suelo específico para vivienda protegida en coordinación con el PMVS.
- b) Por **agotamiento cualitativo** del modelo de desarrollo del PGOU vigente y en particular de la planificación excesivamente deterministas de los sectores previstos y la reorientación hacia un modelo de ordenación estratégica,

AYUNTAMIENTO DE PEDRERA

muy necesario para vertebrar el núcleo principal y las diferentes implantaciones en su entorno próximo.

- c) Por necesidad de adaptarse a los múltiples cambios operados en la última década tanto en la legislación urbanística básica, como en la legislación y planificación sectorial con incidencia en el planeamiento y en particular al muy reciente marco normativo del urbanismo y ordenación del territorio en Andalucía (LISTA).

Por todo ello, el Ayuntamiento de *Pedrera*, tras el preceptivo trámite de consulta pública previa, ha adoptado la decisión de acometer la sustitución del PGOU-2015 vigente, por un nuevo planeamiento general, un nuevo instrumento simplificado de PBOM, que es el que corresponde a municipios de población inferior a diez mil habitantes. Para la financiación de estos trabajos el Ayuntamiento dispone de la subvención y colaboración del Área de Cohesión Territorial de la Diputación de Sevilla.

El presente Avance tiene por objeto la fijación de los objetivos y criterios generales, utilizando como base la Alternativa nº 2 seleccionada por la Comisión de Seguimiento del Plan, como la más idónea, y también servir como Borrador del PBOM para la solicitud de inicio del procedimiento de *Evaluación Ambiental Estratégica* en su modalidad ordinaria.

A tal efecto, el presente Avance es un contenido sintético previo a la elaboración del posterior documento para aprobación inicial, que se ajusta a lo dispuesto en el artículo 77 de la LISTA, en los siguientes términos:

-La descripción del objeto y ámbito de actuación, y las principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales,

se enumeraron en el *Documento I-A Memoria de Información-Diagnóstico*.

-Los objetivos y criterios sobre los diferentes condicionantes y afecciones, y las alternativas planteadas, se sintetizarán en el apartado 2, siguiente, justificando la alternativa seleccionada.

-En los apartados 3 y 4 de la presente Memoria se describirá y justificarán respectivamente, en los términos previstos para el instrumento del PBOM por el artículo 65 de la LISTA, las propuestas de ordenación urbanística general y detallada, como mínimo las necesarias para cumplir los objetivos descriptivos y justificativos del artículo 77 de la LISTA, así como fomentar el debate de la ciudadanía y representantes municipales sobre los principales objetivos y propuestas del PBOM.



2. LOS OBJETIVOS Y CRITERIOS DEL NUEVO PBOM. ALTERNATIVAS PLANTEADAS.

2.1. OBJETIVOS GENERALES.

2.1.1. MARCO DE LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA.

Una vez acreditada la necesidad de formular un nuevo planeamiento general para Pedrera, los condicionantes del contexto socioeconómico de incertidumbre en que nos encontramos y las principales aspiraciones que se quieren conseguir desde criterios de política urbanística municipal, manifestadas a través de sus representantes en la Comisión de seguimiento del Plan, por Servicios Técnicos municipales, y de las aspiraciones ciudadanas y agentes económicos y sociales que han realizado aportaciones hasta la fecha, procede concretar algo más en términos técnico-urbanísticos qué objetivos se pretenden conseguir en relación a dichas aspiraciones y con qué criterios, para compaginar las aspiraciones municipales con el marco legal previsto para cada instrumento urbanístico, en este caso el PBOM. Asimismo debemos evaluar si los objetivos se pueden alcanzar con diferentes posibles alternativas, incluida la alternativa cero (mantener el planeamiento general vigente) y justificar la motivación de la alternativa seleccionada.



AYUNTAMIENTO DE PEDRERA

Desde el nuevo planeamiento general se asumen los principios de *desarrollo territorial y urbano sostenible*, en los términos del artículo 3 del TRLSRU y artículos 3 y 4 de la LISTA, en orden a conseguir los siguientes objetivos generales:

- 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. Es importante no perder de vista el sentido común y que cualquier planificación que no tenga como objetivo y resultado favorecer las condiciones para el progreso económico de la mayoría de la población es difícil que se traduzca en mejora efectiva de la calidad de vida y que los principios de sostenibilidad sean conscientemente asumidos.
- 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 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

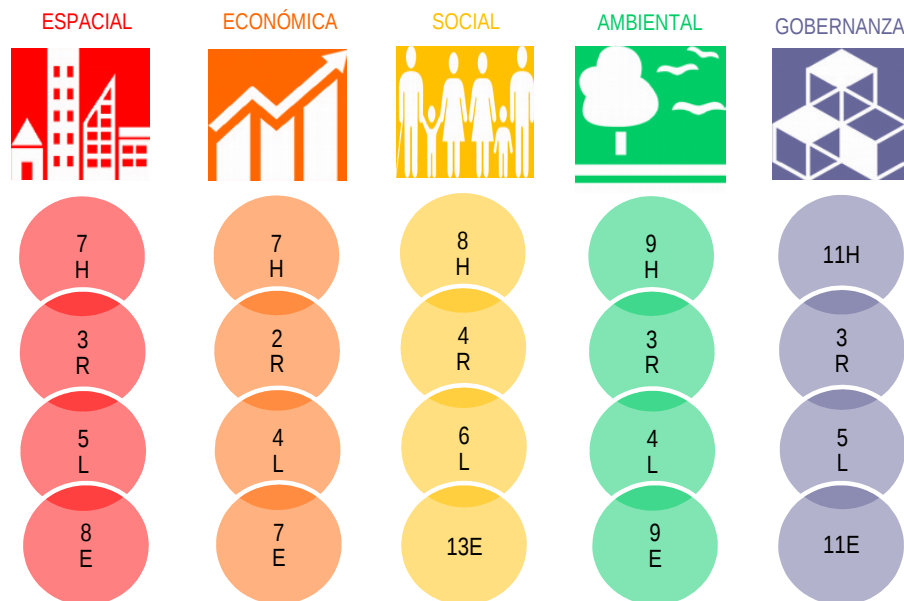
adecuados equipamientos urbanos, así como el acceso a una vivienda digna estableciendo las reservas suficientes para vivienda protegida.

- 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.

2.1.2. MARCO DE LOS OBJETIVOS DE LA AGENDA URBANA DE ANDALUCÍA.

En la implementación de los anteriores objetivos generales de la LISTA, se toma como referencia y orientación el esquema de sistematización de la Agenda Urbana de Andalucía, particularizado para la escala de municipio de área rural de la Sierra Sur de Sevilla que corresponde a Pedrera y con la sistemática de abordar las 5 dimensiones adaptadas a la realidad urbana de Andalucía:

Figura 2.1.: ESTRUCTURA DE LA AGENDA URBANA DE ANDALUCÍA.



H: Hechos; R: Retos; L: Líneas Estratégicas; E: Ejes de actuación

- Espacial.
- Económica.
- Social.
- Ambiental.
- Gobernanza.

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 especificada en el Programa de Trabajo de la Fase 1, se proponía que en la elaboración de un planeamiento general municipal más que dar prioridad a la reproducción exhaustiva de los objetivos de las agendas globalistas y a la 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 es 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 y 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, en especial las que sin ser normas aprobadas por los parlamentos o gobiernos elegidos democráticamente, pretenden que por la ciudadanía común, como si se tratara de dogmas de fe de un nuevo fundamentalismo cuasi religioso, que ni siquiera nos podamos hacer preguntas, acerca de si las orientaciones y prioridades de dichas agendas responden al efectivo interés de la ciudadanía de nuestro municipio o de nuestro país o más bien a los objetivos que interesan a las élites económicas y políticas que se reúnen periódicamente en foros privados como el de Davos, cuyo modelo de vida no es precisamente un paradigma de austeridad, sostenibilidad, o simple responsabilidad, ni menos aún es posible vislumbrar algún indicio de que en dichos foros alguna vez se hayan alcanzado medidas u orientaciones que en la práctica real sirvan para la mejora y la prosperidad económica de la mayoría de la población.

Es patente que desde elementales criterios de mero sentido común, es

AYUNTAMIENTO DE PEDRERA

difícil encontrar a alguien que no se pueda sentir identificado con los 17 objetivos genéricos 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 ajustado a su formación, la vivienda, la sanidad, a 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 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.

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 y efectos prácticos no deseables de las agendas globales.

2.1.3. HACIA UNA AGENDA PROPIA PARA PEDRERA.

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 2.2 de esta página:



Figura 2.2. TEMÁTICAS PRIORITARIAS DE LA AGENDA DEL PBOM

a) Medio natural: Proteger y mejorar el medio natural, favoreciendo el desarrollo rural sostenible. El Medio natural parte de un cambio de paradigma en el entendimiento del suelo rústico, y más en un municipio con muy limitados espacios protegidos, que se reducen a los espacios catalogados por el PEPMF de la provincia de Sevilla, de los complejos serranos de la Sierra del Becerrero al N y la Sierra de los Caballos al Sur, lo que junto con los notables valores paisajísticos del término municipal; aconseja que el espacio rural deje 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 presentes en el municipio, especialmente de los únicos espacios que ya disponen de la protección supralocal antes indicada del PEPMF y, respecto al resto del suelo rústico común, compatibilizar la protección de los recursos paisajísticos, con 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

AYUNTAMIENTO DE PEDRERA

valores de nuestro territorio.

b) Distribución espacial de uso: Promover la complejidad funcional, favoreciendo la multifuncionalidad, la diversidad y la mezcla de usos urbanos, salvo productivos incompatibles con la proximidad de 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. Es conveniente dejar claro que desde la reforma de la Legislación estatal de suelo de 2007 (vigente TRLSRU-2015) y especialmente desde la entrada en vigor de la LISTA, ya no existe el suelo “urbanizable”, sino exclusivamente el urbano y el rústico de su entorno inmediato susceptible de incorporarse al “**modelo estratégico de evolución urbana a medio y largo plazo**”. No debemos de caer en la simplificación de incluir en dicho “modelo”, exclusivamente el suelo para posible transformación de nueva urbanización a medio plazo, sino que para abordar el ya grave problema de escasez de vivienda asequible en la percepción de la ciudadanía, es necesario que existan diversas alternativas posibles dentro del “**modelo estratégico**” propuesto para que, cuando sea necesario, se puedan tener varias opciones y optar por la de mayor viabilidad o simple inmediatez por su facilidad de gestión, en unas tramitaciones urbanísticas cada vez más complejas.

d) Regeneración urbana: Fomentar la regeneración del tejido urbano existente, especialmente del Centro Histórico, priorizando las operaciones de recualificación, revitalización, rehabilitación y reciclaje de la ciudad consolidada. La recuperación del patrimonio arquitectónico y urbano, se ha revelado como una de las potencialidades para reforzar la identidad con la peculiaridades

históricas de un núcleo, en el que es conveniente dotar al Centro Histórico de una normativa urbanística claramente diferenciada del resto del espacio residencial de la ciudad existente; así como aprovechar las potencialidades de dicho patrimonio para reforzar el turismo de rural y las posibilidades del municipio para el nomadismo digital por su situación estratégica en el sistema de comunicaciones viarias y ferroviarias.

e) Edificación y forma urbana: Adaptar la edificación y los espacios exteriores a los criterios bioclimáticos y de habitabilidad, en coexistencia con la protección del patrimonio histórico.

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.

g) Movilidad y accesibilidad: En cuanto a movilidad interurbana, el municipio está bien comunicado con la comarca con la A-353 y A-8327, así como red ferroviaria existente Sevilla-Antequera y futura LAV Sevilla-Málaga. Respecto al ámbito urbano y su entorno, reducir las necesidades de movilidad, fomentando estrategias de proximidad y otras formas de movilidad no motorizadas. 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 casi en solitario 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, cuestión que ya está empezando a introducirse en el debate en un número por ahora muy reducido de países.

AYUNTAMIENTO DE PEDRERA

h) Espacio público: Establecer el espacio público, accesible y cualificado, como eje del desarrollo de la ciudad, adaptándolo a criterios bioclimáticos y de habitabilidad. En el núcleo dispone de un estándar razonable de espacios libres y zonas verdes, que es objetivo mejorar para conseguir un nuevo recinto ferial multifuncional para su uso diversificado a lo largo del año. Asimismo en sistemas locales también debe de profundizarse en la adecuación efectiva de dichos espacios con las condiciones de vegetación, mobiliario urbano o dotaciones necesarias para su funcionalidad. El núcleo, con la cercanía de la Sierra del Becerrero, ofrece grandes posibilidades de coordinación con el sistema verde natural a través de caminos rurales y vías pecuarias, en coherencia con los objetivos de la 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.

i) Equipamiento: Mejora del sistema de equipamiento como garantía de la calidad urbana y como componente básico de cohesión social. A tal efecto y de acuerdo con el diagnóstico, los esfuerzos deben de dirigirse a la mejora asistencial a personas mayores, ya que ello es lo más coherente con la evolución de la estructura poblacional. En cuanto a dotaciones actuales, debe ponerse atención en la posible ampliación del cementerio (muy justo para la población actual).

j) Patrimonio natural y cultural: Profundizar en la protección del patrimonio arquitectónico y urbano, ya que se detecta la conveniencia de reforzar la memoria histórica local mediante la preservación de diversos inmuebles y espacios urbanos que complementen el catálogo del PGOU vigente. Habilitar vías de apoyo a la rehabilitación fomentando usos turístico-recreativos, especialmente en el patrimonio rural.

k) Vivienda: Lograr un parque de viviendas digno, adecuado,

asequible y suficiente para satisfacer las necesidades sociales del municipio y su coordinación con el futuro Plan Municipal de Vivienda y Suelo, que se debería activar su coordinación con el PBOM en la fase final de su tramitación. Dar prioridad a potenciar la vivienda protegida en escasos huecos de suelo urbano existente y en transformaciones urbanísticas de nueva urbanización colindantes.

l) Identidad: Propiciar un sentido de pertenencia a Pedrera reforzando la noción de identidad con la ciudad y sus barrios, así como especialmente con el muy relevante patrimonio histórico, natural y paisajístico del núcleo y territorio municipal.

2.2. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO MUNICIPAL.

2.2.1. INTEGRACIÓN DE OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN SUPRAMUNICIPAL.

Es objetivo del PBOM de Pedrera la integración y concreción desde la cooperación para su ámbito municipal de todas las planificaciones supra-municipales que le afectan y en particular las siguientes:

A) PLANIFICACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES.

El municipio no dispone de ningún espacio protegido de la Red Natura, ni declarados ZEC.

B) ESPACIOS PROTEGIDOS POR EL "PEPMF".

El PEPMF identifica dos espacios catalogados en el municipio como "Complejos serranos de interés ambiental":

AYUNTAMIENTO DE PEDRERA

-CS-22 Sierra del Becerrero, junto al límite N del TM.

-CS-8 Sierra de los Caballos, espacio residual al borde Sur del TM, y que afecta al nuestro municipio como consecuencia de la adopción del límite oficial del TM del IGN y DERA, frente al PGOU vigente en que se adoptaba el límite del TM del MTA hasta 2009, que era ligeramente diferente y por dicha razón no constaba esta afección en dicho PGOU.

El objetivo del PBOM será la integración de la normativa del PEPMF para esta modalidad de “complejos serranos”. Asimismo, en base a la flexibilidad que otorga la normativa del PEPMF (apartados 5 y 6 de la norma 4) en cuanto a que por el planeamiento municipal se pueda reajustar la delimitación de estos espacios, para su adaptación a la realidad física y a la cartografía de trabajo más detallada, se valorará durante la tramitación y tras un estudio más detallado para la fase siguiente de aprobación inicial, si procede introducir dicho reajuste de límite y, en particular si la residual afección al municipio de Pedrera del espacio CS-8 es real y procede interpretar su exclusión del TM.

C) HÁBITATS DE INTERÉS COMUNITARIO.

Es escasa la presencia de hábitats de interés comunitario, que se identificaron en el Plano de Información i.4d, sobre los que es conveniente el objetivo de su preservación como “enclaves forestales”, tanto por los hábitats en sí, como porque en su mayor parte suponen hitos en el paisaje. Asimismo en algunos casos, aunque coinciden con otras protecciones supramunicipales existentes como PEPMF y montes públicos, es conveniente su ordenación diferenciada.

D) PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA (POTA).

El POTA, actualmente en revisión, encuadra el municipio y su núcleo urbano en la red de asentamientos rurales de la Campiña y Sierra Sur de Sevilla, y su núcleo urbano calificado como “centro rural o pequeña ciudad de nivel 2”.

Esta escala de planificación es muy genérica y a escala urbana apuesta en su norma 45, por *“un modelo de ciudad compacta, funcional y económicamente diversificada, evitando procesos de expansión indiscriminada y de consumo innecesario de recursos naturales y suelo”*.

A escala de término municipal, el POTA se mueve en un nivel de generalidad aún mayor, referente a la protección de los recursos naturales, integra los espacios catalogados por el PEPMF, red hidrográfica, montes públicos, patrimonio histórico, aspectos todos ellos que ya forman parte de la preocupación y objetivos de cualquier plan, y de éste lo es, y a su vez objeto de control por los Organismos sectoriales.

E) PLANIFICACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS.

La referencia actual en este aspecto a escala autonómica es:

-Plan de Infraestructuras de Transporte y Movilidad de Andalucía (PITMA 2030): La planificación más relevante que afecta al municipio es la red ferroviaria de alta velocidad Sevilla-Málaga, en que el tramo que discurre por el TM de Pedrera se encuentra en construcción.

AYUNTAMIENTO DE PEDRERA

-Asimismo respecto a la línea convencional que discurre por el núcleo urbano, hay por parte de ADIF un Proyecto de remodelación de los pasos a nivel y conexión de la carretera A-353 con el caminos de las Revueltas.

La referencia a escala estatal es: Documento en trámite por el Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico de **Propuesta inicial de desarrollo de la red de transporte 2025-2030**, integrado en el marco del **Plan Nacional Integrado de Energía y Clima** (PNIEC) y comparando el mapa de estado actual y proyectado, no vemos actuaciones relevantes que puedan mejorar la capacidad de demanda energética en la comarca, por lo que, sería conveniente realizar esfuerzos de coordinación de los municipios de la comarca para que se pudieran implementar desde dicha planificación mejoras necesarias, en un momento en que la mayoría de municipios se encuentran tramitando sus planeamiento generales, en el marco del programa de apoyo de la Diputación de Sevilla.

En cuanto a la planificación municipal del fomento de las energías renovables se proponen los siguientes objetivos y criterios:

-Por una parte, la planificación como un sistema general más de posibles alternativas de ubicación de un parque solar en régimen de comunidad energética local para autoabastecimiento del municipio de todo su parque residencial y parte de actividades económicas, para lo que bastaría una implantación de unas 10-15 has.

-Por otra parte, establecer un límite de saturación del término municipal, en torno a 4 a 5 veces (unas 60 has) de sus necesidades de autoabastecimiento, en términos de solidaridad en cuanto a contribución a disminución territorial de emisiones globales, en términos que estimamos que

serían compatibles con la preservación del paisaje y actividad primaria del término municipal.

E) OTRAS PLANIFICACIONES SECTORIALES.

-Plan de Recuperación y Ordenación de la Red de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

-Plan Hidrológico de Cuenca del Guadalquivir.

-Planes de gestión de residuos urbanos y peligrosos.

F) PRINCIPIOS DE DESARROLLO URBANO Y TERRITORIAL SOSTENIBLE.

El PBOM se adhiere expresamente a los principios, objetivos y criterios de desarrollo urbano y territorial basados en la sostenibilidad, expresamente contemplados por el marco legislativo estatal a partir de la *Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo*, y ratificada en su posterior texto refundido aprobado por *Real Decreto Legislativo 2/2008* y en el vigente *Real Decreto Legislativo 7/2015* (TRLSRU), así como en la normativa autonómica que sucesivamente ha ido concretando para Andalucía la implementación de dichos principios del marco estatal y en especial en la vigente LISTA.

Es conveniente recordar, porque habitualmente se olvida desde las genéricas agendas orientativas supralocales de referencia, que la sostenibilidad debe de tener tres componentes, viabilidad *ambiental*, *social* y *económica*. Cualquier pretendida práctica de sostenibilidad que se olvide sistemáticamente del componente **“económico”**, y que genere inviabilidad o imposible competitividad en la economía globalizada, del sector primario o del industrial, o que genere un nivel de inflación que haga que un porcentaje (datos del INE 2024) del

AYUNTAMIENTO DE PEDRERA

26% de la población se encuentre en riesgo de pobreza y el 9% en carencia material severa; que en determinadas ciudades el problema de acceso a la vivienda implique que ni siquiera compartiéndola se pueda alcanzar a pagar el alquiler, o que la adquisición de un vehículo en muchos casos imprescindible porque es nuestra única alternativa de movilidad, se haya encarecido en torno a un 50% los últimos 4 años, sin duda son aspectos absolutamente incompatibles con cualquier política planificadora que aspire a llamarse **“sostenible”** o que no vaya acompañada de elemental **“prosperidad”** para la generalidad de la población.

2.2.2. ORDENACIÓN GENERAL DEL TÉRMINO MUNICIPAL.

A) COMPARACIÓN CON PROTECCIONES DEL PGOU-AdP VIGENTE.

En comparación con el análisis de la ordenación del término municipal del PGOU vigente del apartado 3.3. de la Memoria de Información, se proponen los siguientes objetivos y criterios:

- a) Respecto al *suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial* del artículo 14.1.a) de la LISTA (SNU protegido por legislación específica del PGOU vigente):

Los únicos suelos en los que procede esta categorización, serían los referentes a legislación sectorial de aguas y de montes públicos. Respecto a estos últimos, en el PGOU solo se incluye el monte público “Peñuelas o Navahermosa”, y habría que añadir la parte del monte público de la “Sierra de Gilena” que se encuentra en TM de Pedrera.

Respecto a la actual adscripción a esta categoría de los yacimientos

arqueológicos, puesto que sobre ninguno de ellos consta declaración BIC o inclusión en el CGPHA o en el IBRPHA, se estima que el criterio más adecuado es su adscripción a “suelo rústico preservado por planeamiento municipal”.

En cuanto a las vías pecuarias, puesto que ninguna de las vías pecuarias del municipio están en situación administrativa de “deslindadas”, se comparte el criterio del PGOU vigente de que su clasificación más correcta, por las razones que se explicaron en el apartado 5.7 de la Memoria de Información, sería la de suelo preservado por el planeamiento urbanístico. No obstante, ante la insistencia por parte de la Consejería competente en vías pecuarias, en la adscripción de todas las vías pecuarias (estén o no deslindadas), al régimen del artículo 14.1.a) de la LISTA, desde otros municipios ya se ha consultado a la Consejería competente en materia de clasificación de suelo y se ha confirmado dicho criterio de adscripción a la categoría del artículo 14.1.a), si bien desde el planeamiento se diferenciarán las que están deslindadas de las que no. Esta es la única razón por la que desde el PBOM se propone la adopción de este criterio de clasificación, ya que teniendo en cuenta que es bastante habitual que las vías pecuarias tras las operaciones de “deslinde” a veces estén situadas a 250 m o más de los esquemas de los Proyectos de Clasificación que constan en la REDIAM, carece de racionalidad introducir el máximo régimen de especial protección “por legislación sectorial” a unos dominios públicos de tan incierta delimitación, lo que es muy contradictorio con el principio jurídico Stand Still (no regresión) que es el aplicable a estos bienes.

- b) Respecto al *suelo rústico preservado por la ordenación territorial o urbanística* del artículo 14.1.c) de la LISTA (SNU protegido por planificación territorial o urbanística del PGOU vigente):

AYUNTAMIENTO DE PEDRERA

Respecto al patrimonio cultural, proponemos el objetivo de que todo el patrimonio arqueológico se adscriba a esta categoría.

Respecto a la protección paisajística introducida por el PGOU vigente, tanto al N, como al S del término municipal, de los entornos de la Sierra del Becerrero y de la Sierra de los Caballos; se estiman convenientes los siguientes objetivos y criterios:

-En ambos casos estamos ante suelos mayoritariamente agrícolas y de olivar, y efectivamente de “transición” entre la campiña que ocupa la mayor parte del TM y las sierras indicadas, por lo que objetivos similares a los del PGOU vigente se podrían conseguir igualmente desde una diferente categorización dentro del suelo rústico común y no necesariamente “protegido o preservado”.

-No obstante lo anterior, y tras su debate con los servicios y representantes municipales, se ha acordado el criterio de mantener la categorización de “preservado” a la ladera de la Sierra del Becerrero, en términos similares a la Modificación nº 1 del PGOU-2015 y, respecto al entorno de la Sierra de los Caballos, establecer una categoría diferenciada dentro del suelo rústico común.

Por último, se estima conveniente respecto al PGOU vigente, introducir una nueva categorización de “suelo preservado” para una serie de enclaves forestales dispersos en el TM, en su mayor parte hábitats de interés comunitario, ya que constituyen relevantes singularidades dentro de la homogeneidad del paisaje de campiña agrícola o de olivar de la mayor parte del TM.

B) EN CUANTO A LA ESTRUCTURA TERRITORIAL:**a) Sistemas generales de comunicaciones:**

Los elementos básicos de la estructura territorial, carreteras, FFCC, e infraestructuras, dado lo relativamente reciente del PGOU-2015, son los mismos; solamente habrá que actualizar a las respectivas normativas sectoriales sobrevenidas en dichas materias, a integrar en las futuras NNUU.

b) Vías pecuarias y caminos públicos.

Respecto a la red de vías pecuarias se propone el objetivo de dar prioridad en coordinación con el Plan de Recuperación y Ordenación de la Red de Vías Pecuarias, a la recuperación del dominio y uso público de aquellos tramos con una función de especial vertebración del medio rural, tanto para su uso tradicional como para la habilitación de itinerarios relacionados con el senderismo y fomento del turismo rural, especialmente en la zona con mayor capacidad de acogida y potencialidad para ello, como serían las Veredas del Pozo del Palomar y de la Fontanilla, por su capacidad de vertebración N-S y la Cañada Real de Jerez o del Pozo en sentido E-O.

Respecto a la red de caminos se proponen objetivos de ámbito municipal para la mejora o la recuperación del uso público o la habilitación de itinerarios de especial interés por servir de conexión entre carreteras o entre éstas y vías pecuarias, creando una estructura más permeable en el término, con similar objetivo que con las vías pecuarias, en cuanto al fomento del senderismo y turismo rural.

c) Áreas recreativas:

En cuanto a áreas recreativas o parques rurales, se plantea el objetivo

AYUNTAMIENTO DE PEDRERA

de mejorar la accesibilidad al área de **Fuente de la Higuera** a través del camino del mismo nombre y la creación de una nueva área recreativa al NE del término municipal, junto a la **Laguna Hoya Royán**, reforzando igualmente la accesibilidad a la misma a través del camino de Ricuelo. Los objetivos y criterios que se plantean con este nuevo espacio, es recuperar la tradición de romería de carácter lúdico y de esparcimiento en estas áreas colindantes a la Sierra del Becerrero y establecer un espacio definitivo al efecto y dotarle de la ordenación y servicios mínimos necesarios.

2.2.3. OBJETIVOS DE PARÁMETROS DE ORDENACIÓN FÍSICA EN EL TERRITORIO MUNICIPAL.

Por todas las Administraciones que intervienen en la formación del PBOM, se coincide en que la regulación de los parámetros básicos de parcelación y de edificación vinculada a las explotaciones, en cada una de las áreas homogéneas del municipio, es el instrumento técnico fundamental desde el planeamiento urbanístico para la preservación de las características paisajísticas del término municipal.

En la fijación de la parcela mínima adecuada para cada área homogénea, en especial a efectos de implantaciones ordinarias o extraordinarias en la misma, se deben de tener en cuenta los siguientes criterios:

- Graduación según se trate de áreas homogéneas de ámbitos agrícolas o forestales.
- Proporcionalidad y relación de la edificación con la viabilidad económica del tamaño de la explotación a la que se pretende servir. A tal efecto sería conveniente contraste con las asociaciones agrarias del municipio para conocer

sus necesidades y establecer unos parámetros de implantaciones ordinarias y extraordinarias coherentes con las mismas y con la capacidad de acogida de las unidades paisajísticas homogéneas diagnosticadas.

- Profundizar en limitar los riesgos de generación de núcleo de población en función de la parcelación preexistente en cada área homogénea o partes de la misma.

En coherencia con los criterios de la LISTA y del POTA, se deberá adoptar una ordenación del suelo rústico que regule de forma diferenciada la implantación de nuevas viviendas en suelo rústico vinculadas o no a las explotaciones agropecuarias o forestales, según el régimen de las actuaciones ordinarias y extraordinarias en suelo rústico de los artículos 20 al 23 de la LISTA.

2.2.4. FOMENTO DE LA INTERVENCIÓN ACTIVA EN LA PRESERVACIÓN DEL MEDIO RURAL.

Se establece el objetivo de superar la concepción pasiva habitual del planeamiento en el suelo rústico proponiendo la intervención en el mismo mediante *Acciones Territoriales (AT)*, que complementen las normativas estáticas de protección, coadyuvando al logro de determinados objetivos prioritarios para solucionar los problemas diagnosticados (recuperación de vías pecuarias y caminos, mejora del paisaje, restauración de canteras, nueva área recreativa y similares).

La concreción de estas actuaciones se estima muy conveniente desde el planeamiento, para facilitar las adquisiciones de suelo necesarias (expropiaciones y recuperaciones de dominio público), y promover los acuerdos necesarios para cooperar con particulares y otras Administraciones en su ejecución.

2.2.5. OBJETIVOS DE CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO, ARQUITECTÓNICO Y ETNOGRÁFICO DEL MUNICIPIO. USOS ALTERNATIVOS DE DICHO PATRIMONIO.

En cuanto al patrimonio arquitectónico y etnográfico en el medio urbano y rural, ya en el Catálogo del PGOU vigente hay un inventario relevante, sobre el que es conveniente verificar su estado y ver si desde una valoración actualizada procede incorporar nuevos bienes al Catálogo, o excluir, en los supuestos de pérdida o insuficiente justificación de los valores considerados en su día.

De acuerdo con la valoración previa realizada en el apartado 2.10 de la Memoria de Información, tanto en el núcleo como en el término, no hay bienes previamente catalogados desde la escala supramunicipal autonómica; no obstante, por sus valores, desde el PBOM se propone que en su futuro Catálogo se estudie la propuesta de incorporación de tres bienes del núcleo urbano al CGPHA. Desde el nuevo PBOM se plantea, aparte de la actualización del Catálogo vigente, mejorar su operatividad y coherencia con una normativa específica para cada tipo de bienes de acuerdo con las técnicas y sistemáticas plenamente adaptadas a los requerimientos actuales y diferenciando claramente dos tipos de patrimonio en términos de competencia administrativa:

-Bienes de “*singular protección*”, que incluirían solo las propuestas de futura incorporación al CGPHA, cuando las mismas sean aceptadas por la Consejería competente en Cultura. A partir de ahí es cuando se generaría la obligatoriedad para el municipio para la integración en su Catálogo urbanístico de acuerdo con los denominados “*criterios absolutos*” de la jurisprudencia consolidada al respecto.

-Bienes de “*protección ordinaria municipal*”, que recogería desde el exclusivo criterio y competencia local, aquellos bienes que desde dicho ámbito de decisión se estima que tienen valor para la memoria histórica local y que una vez fijados los criterios, la catalogación sería consecuencia de la aplicación de los mismos de forma homogénea en el medio rural y urbano; se trata de los denominados “*criterios relativos*” de la jurisprudencia de competencia exclusiva municipal.

2.3. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN ESTRATÉGICA DEL NÚCLEO URBANO.

2.3.1. COHERENCIA CON LA CAPACIDAD DE ACOGIDA DEL ENTORNO DEL NÚCLEO URBANO.

En la Memoria de Información se realiza un análisis de la capacidad de acogida del territorio municipal y del entorno del núcleo urbano, en base a criterios ambientales, paisajísticos, patrimonio histórico, pendientes, fragilidad de bordes urbanos, y el propio estado físico de cumplimiento de requisitos reglados del artículo 13 de la LISTA en cuanto a condición física de “*suelo urbano*” y estado de desarrollo alcanzado.

El conjunto de dichos condicionantes llevó a un primer diagnóstico de “*capacidad de acogida*” del núcleo urbano y entorno inmediato, en el que se integran los Sectores ya “*ordenados*” con Plan Parcial aprobado y su estado de urbanización, que permitió establecer unas primeras orientaciones de posible evolución estratégica a medio y largo plazo.

La síntesis de dicha capacidad de acogida del entorno urbano

AYUNTAMIENTO DE PEDRERA

evaluada en la Memoria de Información, es la que servirá de punto de partida para la evaluación de alternativas de ordenación estratégica del núcleo urbano, en la que uno de los criterios de selección y de comparación, será precisamente la coherencia con el análisis multicriterio citado, tenido en cuenta para evaluar los condicionantes y capacidad de acogida de las diferentes zonas colindantes al núcleo urbano.

2.3.2. OBJETIVOS EN CUANTO A MODELO DE ORDENACIÓN ESTRATÉGICA.

A) USOS GLOBALES Y ÁREAS HOMOGÉNEAS.

Se propone una continuidad parcial de la delimitación de áreas homogéneas y usos globales de la ciudad existente del vigente PGOU, ya que tal y como se analizó en la Memoria de Información, no responden con suficiente precisión a las diferentes morfologías urbanas e intensidad de las mismas. Por todo ello se propone valorar la introducción de los siguientes objetivos de reajustes:

-Desglosar el actual ámbito Residencial, en varias zonas claramente diferenciadas no solo en cuanto a morfología, sino incluso en cuanto a parámetros de densidad y edificabilidad globales:

-Residencial Centro Histórico: Ocuparía exclusivamente la trama más antigua y originaria del núcleo urbano.

-Residencial Ensanche: Ocuparía las primeras extensiones desde la segunda mitad del siglo XX, con una morfología claramente más regularizada que la del casco tradicional.

-El resto de extensión residencial del casco actual, estaría integrado tanto por desarrollos en manzana cerrada, como tipologías más normalizadas de tipo de edificación adosada y excepcionalmente plurifamiliar.

-En cuanto a uso global productivo o industrial se concentra mayoritariamente al Norte del núcleo, con desarrollos planificados de ordenación intensiva de naves adosadas, o bien con implantaciones unitarias de carácter más aislado o extensivo, y que en una parte bastante relevante se sitúan en "suelo urbanizable" en cualquiera de sus categorías, cuando por su colindancia al suelo urbano y grado de consolidación por la edificación, son claramente adscribibles a las condiciones de "suelo urbano", pendiente de ATUs de mejora urbana o de reforma interior.

Respecto a los posibles nuevos crecimientos en suelo rústico, por las condiciones económicas del contexto actual y de dinámica poblacional, no se estima necesario como objetivos y criterios la incorporación al modelo estratégico a medio y largo plazo, de tanta extensión del modelo en el área Este del núcleo urbano, si bien en el resto de bordes urbanos sí se estima coherente un modelo más similar al PGOU vigente, si bien reajustando los esquemas viarios que lo estructuran, para aprovechar mejor la coordinación con estructura viaria actual o bien evitar en la medida de lo posible implantaciones de edificaciones existentes.

B) ESTRUCTURA VIARIA Y FERROVIARIA.

En cuanto a red viaria estructurante y su interacción con la carretera A-353, se estima que presentan una funcionalidad excesivamente de la travesía de la misma y de la conexión Santo Cristo y Blas Infante por el Centro Histórico. Los desarrollos del último cuarto de siglo por el Oeste, han ido configurando otros ejes alternativos N-S (c/ Pasedilla

AYUNTAMIENTO DE PEDRERA

y Avda del Agua). Se plantean los objetivos de seguir profundizando en que las nuevas ATUs mejoren el mallado de la red, así como un viario estructurante de cierre de todo el modelo, en términos parecidos al esquema del PGOU vigente, si bien adaptado a los objetivos de reorientación y reducción del modelo estratégico.

Respecto a la red ferroviaria convencional Utrera-Fuente de Piedra que actualmente discurre por el entorno Sur del núcleo urbano, el objetivo será integrar el Proyecto en curso de ADIF de supresión de pasos a nivel, y que reorganiza la interacción del núcleo con la red ferroviaria mejorando las condiciones de seguridad, y estableciendo una nueva conexión viaria entre la A-353 y el Camino de las Revueltas.

C) MEJORA DEL ESPACIOS PEATONAL Y CICLABLE.

Se plantean los objetivos de profundizar en la extensión del viario compartido peatonal-rodado al mismo nivel, en términos similares a la reciente actuación en el entorno de la iglesia de S. Sebastián, que sería conveniente ir extendiendo por las calles de menor sección del Centro Histórico.

Asimismo sería conveniente plantear objetivos de extender la por ahora pequeña red de carril bici en el tramo N de la calle Santo Cristo, así como de otro tramo de la Avda. del Agua, generando por lo menos un circuito completo uniendo ambos tramos.

En todos los nuevos viarios estructurantes se plantea una sección que permita completar una red general de carriles bici asociados a dicho viario y que a su vez conecte con los dos futuros parques rurales, el existente de Fuente de la Higuera, y el futuro junto a la laguna Hoyo Royán, adaptando para ello los actuales caminos que desde el núcleo urbano conectan con dichas áreas recreativas rurales.

2.3.3. OBJETIVOS EN CUANTO A NECESIDADES MÍNIMAS DE CRECIMIENTO.

Con carácter general se adoptan como objetivos *mínimos* de crecimiento residencial en el dimensionado del PBOM, los enumerados en el apartado 2.8 de la Memoria de Información:

-Necesidades mínimas de nuevas viviendas al horizonte de 10 años:

-Vivienda libre:	77
-Vivienda protegida:	162
Total:	239 viv

Es conveniente aclarar, que dicho objetivo es mínimo para exclusivamente de dinámica poblacional diagnosticada y que, en lo que respecta a vivienda libre, según la capacidad diagnosticada de solares existentes con capacidad para 656 viviendas, está claro que sería más que suficiente para dichas necesidades mínimas. En cambio no sería así para vivienda protegida, en que la reserva actual es irrelevante, puesto que la mayor parte de desarrollos se materializaron antes de la entrada en vigor en 2005 de la obligatoriedad de la generalización de reserva de vivienda protegida.

Por lo tanto, salvo concertación específica entre Ayuntamiento y propietarios de dicha capacidad para vivienda libre en la promoción de vivienda protegida, utilizando los incentivos de la nueva Ley de Vivienda de Andalucía en trámite, o bien desde las ordenanzas del propio PBOM, favoreciendo un determinado incremento del número de viviendas en parcelas si se destinan a vivienda protegida, o mejorar los incentivos fiscales desde la hacienda municipal, previsiblemente, será necesario recurrir a pequeñas ATUs de nueva urbanización destinadas mayoritariamente a este tipo de promoción.

AYUNTAMIENTO DE PEDRERA

En cuanto a suelo para actividades económicas, encontrándose actualmente el Sector SUO-2 con planeamiento aprobado y una pequeña porción urbanizado, así como el objetivo del PBOM de integrar en suelo urbano como ATUs de mejora urbana o de reforma interior, una cuantía relevante de suelo, parte del cual admite cierta capacidad adicional, se estima que a corto y medio plazo las necesidades inmediatas estarían cubiertas. No obstante, se estima conveniente que a largo plazo el “modelo estratégico” prevea capacidad adicional de suelo para actividades económicas colindantes a la reserva existente antes comentada.

2.3.4. OBJETIVOS EN CUANTO A ESTÁNDARES DOTACIONALES DE EQUIPAMIENTO Y ESPACIOS LIBRES.

Se establecen unos objetivos mínimos dotacionales coincidentes con los diagnosticados en el apartado 2.9 de la Memoria de Información, con especial atención a la evolución de la estructura poblacional, que a 10 años está previsto un incremento del 42,70 % de la población de mayores de 65 años, y una disminución del 15,93 % de la población escolar. Por lo tanto, las reservas de suelos dotacionales actualmente no construidas o no operativas, deberían de tener en cuenta, aparte de dicha evolución de la estructura poblacional, los siguientes objetivos y criterios:

a) Servicios de interés público y social:

El estándar actual global de suelo gestionado se mueve en unos estándares adecuados. Simplemente los suelos libres habría que orientarlos a los servicios a las personas mayores, espacialmente el sanitario.

En cuanto a servicios urbanos, sería recomendable la mejora del estándar de mercado y en cuanto a cementerio, el estándar actual es el estrictamente ajustado a la población existente, por lo que sería conveniente hacer reservas para posibles ampliaciones futuras del cementerio actual.

b) Centros educativos:

La dotación actual nos da un estándar de 23,3 alumnos/ud; y como la previsión a un horizonte de 10 años es que la población escolar disminuya un 15,93 %, se recomienda que las reservas de dotaciones escolares no construidas, se las reoriente desde el PBOM a una calificación más genérica, que favorezca la flexibilidad de destino futuro.

c) Deportivo:

La dotación actual claramente duplica los estándares recomendados por lo que se estima suficiente.

d) Sistema de espacios libres y zonas verdes:

De acuerdo con el análisis del apartado 2.9 de la Memoria de Información, actualmente la reserva realmente funcional y operativa de sistemas generales alcanza 6,55 m²/hab, pero la de sistemas locales se quedaría en 1,91 m²/hab. Por lo tanto se recomendaría que de ambas se alcanzase 5 m²/hab, por lo que se recomienda que aquellas reservas actuales de sistemas generales de escaso tamaño se reorienten a sistemas locales.

En cuanto a objetivos de nuevos espacios desde el Ayuntamiento se plantea la implementación de un nuevo recinto ferial, dado que el actual es muy reducido y genera molestias en un entorno claramente

AYUNTAMIENTO DE PEDRERA

residencial. Por ello se plantea el objetivo de un nuevo recinto ferial en la zona Oeste del núcleo y en un entorno mayoritariamente de actividades económicas, y con el objetivo de carácter plurifuncional que pueda destinarse a diversas actividades a lo largo del año.

e) Síntesis de estándar dotacional de referencia existente:

De acuerdo con el análisis del apartado 2.9 de la Memoria de Información, el estándar dotacional a mantener o mejorar por el PBOM del conjunto de sistemas generales más locales, sería de 16,43 m²/hab.

2.3.5. INTEGRACIÓN DE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO EN LOS OBJETIVOS DEL PBOM.

El cambio fundamental que propone la aplicación de la perspectiva de género en la construcción de las ciudades y los pueblos y en concreto en Pedrera es priorizar a las personas concretas y sus necesidades en todos los niveles de planeamiento, teniendo como objetivo principal hacer redes adecuadas para la vida cotidiana de todas las personas que conviven en un territorio.

Sea que los cuidados los ejerzan mujeres (que actualmente son mayoritarias) u hombres, las necesidades de un urbanismo amable y facilitador de las tareas son las mismas. Por tanto, desde aquí se aboga por mejorar las condiciones de la ciudad para toda la población de Pedrera: locales e inmigrantes, infancia y mayores, personas jóvenes y adultas, privilegiadas y desfavorecidas y toda la gama de definiciones en la que cada quien se sienta parte, de cualquier sexo o género sin importar edades o capacidades. La *Perspectiva de Género* reivindica acciones positivas para eliminar desigualdades sociales y económicas que alcancen a valorar adecuadamente los cuidados, que procura que los espacios

habitados sean inclusivos, seguros y sostenibles para la generalidad de la ciudadanía y todo ello desde la sana convivencia frente a la confrontación gratuita e innecesaria entre colectivos en una sociedad bastante más madura que las simplificaciones que desde la política ordinaria se suelen realizar sobre estas materias.

De acuerdo con dichos objetivos y criterios plenamente asumidos desde el PBOM, entre la Fase de Avance y de documento Inicial, y en el marco de la participación en dicha materia, se elaborará un ***“Estudio de perspectiva de género”*** del PBOM cuyo resultado se incorporará entre la documentación para la aprobación inicial, y que incluirá objetivos y criterios detallados desde la mirada específica de género sobre los siguientes aspectos:

- Espacios libres y equipamientos.
- Desarrollo urbano y vivienda.
- Actividades terciarias.
- Movilidad y transporte.
- Infraestructuras urbanas. Red viaria y red de alumbrado.
- Seguridad.
- Participación ciudadana.

En base a esos objetivos desde la perspectiva de género, se elaborarán unas “Directrices” para su implementación en cada una de las áreas temáticas enumeradas, que se integrará en la mayor medida posible en las propuestas de ordenación, tanto del PBOM inicial como de sus futuros instrumentos de desarrollo.

2.4. INTEGRACIÓN DE OBJETIVOS Y CRITERIOS DEDUCIDOS DEL RESULTADO DE LA PARTICIPACIÓN DURANTE LA ELABORACIÓN DEL AVANCE.

Durante la elaboración del Avance del PBOM la participación e integración de los objetivos y aspiraciones de la población local se ha tratado de integrar por dos medios claramente diferenciados:

-Por una parte mediante los objetivos y criterios transmitidos directamente por los representantes y Servicios Municipales en contraste con las propuestas que se han venido realizando y que se ha procurado dar respuesta a las numerosas disfuncionalidades o discordancias entre ordenación vigente y realidad física que nos fueron transmitidas por los Servicios Municipales desde el inicio de los trabajos.

-Por otra parte, se ha procurado desde el principio de elaboración de los trabajos del PBOM preparar y difundir una Encuesta de Participación con 14 bloques temáticos que en conjunto suponen 74 preguntas sobre aspectos que hemos considerado de interés recabar la opinión de la ciudadanía local.

2.4.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA PARTICIPACIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN Y GOBIERNO LOCAL.

En coherencia con los artículos 5 y 9 del TRLSRU y artículo 10 de la LISTA y el propio Plan de Participación Ciudadana elaborado al principio de los trabajos del PBOM, ha sido criterio de los representantes y Servicios Municipales que haya una participación y coordinación continuada con los trabajos, habiéndose celebrado diversas reuniones de contraste del diagnóstico y de las propuestas

de ordenación y la integración continuada de las preocupaciones y objetivos municipales.

Aunque el Avance es la primera propuesta del equipo redactor con la finalidad del artículo 77 de la LISTA en cuanto descripción de las principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales y las primeras propuestas y alternativas de ordenación, estamos ante un documento abierto a la participación y que debe de servir de referencia al Ayuntamiento para, tras la exposición pública, y el resultado del Documento de Alcance del EsAE que emita el Órgano Ambiental, establecer los criterios finales con los que deberá elaborarse la fase siguiente, ya de documento completo del PBOM para aprobación inicial.

Por lo tanto el Avance, aunque tenga ya un alto grado de consenso con los representantes y Servicios Municipales por el trabajo conjunto de contraste ya realizado, debe de someterse también al contraste más amplio de la participación pública, para confirmar y contrastar con la opinión ciudadana, desde un ejercicio de transparencia en las decisiones de ordenación de las fases siguientes.

2.4.2. OBJETIVOS Y CRITERIOS DEDUCIDOS DE LA ENCUESTA DE PARTICIPACIÓN.

La encuesta se organiza como instrumento de participación pública dentro del proceso de elaboración del nuevo Plan Básico de Ordenación Municipal. En su estructura interna se opta por agrupar las preguntas por bloques temáticos que abordan de forma separada los contenidos propios del planeamiento urbanístico general. La encuesta se presenta de forma abierta (siendo accesible para cualquier persona), totalmente anónima, no siendo obligatorio contestar a todas las preguntas; aunque por rigor estadístico se ha

AYUNTAMIENTO DE PEDRERA

aconsejado completar toda la encuesta, o al menos completar bloques completos.

Respecto a la participación, hay que decir, que no ha sido muy numerosa (37 participantes hasta la fecha), aunque entendemos que los resultados son adecuados y suficientes para clarificar los principales problemas y necesidades que percibe la población; y de cuáles son las exigencias que demandan para el nuevo planeamiento.

El resumen de resultados, en cuanto a objetivos y criterios deducibles de la misma ha sido el siguiente:

A) LÍNEAS ESTRATÉGICAS DEL NUEVO PBOM EN SUELO RÚSTICO:

La ciudadanía ha identificado una serie de líneas estratégicas principales que el nuevo PBOM debe asumir como prioritarias para el suelo rústico:

a) La protección de los espacios naturales protegidos, medio ambiente, paisaje y zonas forestales.

Esta línea constituye el aspecto más importante que a juicio de los encuestados debe abordar el PBOM en el territorio municipal; el 75% lo considera así. Siguiendo esta misma tendencia, algo más del 54% de los encuestados considera que no hay suficientes espacios naturales o zonas naturalizadas que sirvan de lugar de esparcimiento y ocio de la población; y más del 61% afirma que los espacios y zonas naturales existentes del municipio no están bien conservados. Toda esta tendencia explica, que el 100% de los participantes de la encuesta consideren necesaria una protección singularizada, para

elementos de valor patrimonial, espacios o elementos de interés paisajístico-natural, yacimientos arqueológicos, etc... .

Por otro lado, un 51,4% considera que en el paisaje del municipio existen impactos que lo degradan, y casi el 65% percibe que existen problemas ambientales reseñables en el municipio (especialmente relacionados con la contaminación atmosférica -ruidos, polvo y malos olores-, y la sobreexplotación de los acuíferos); de ahí, el apoyo unánime que existe a aplicar medidas de protección mas estrictas a los espacios de valor natural y paisajístico, y de mejora de la calidad ambiental.

b) Fomento y mejora de las infraestructuras territoriales.

Aparece como la segunda preocupación, siendo una opción elegida por más del 69% de los encuestados. Especialmente han quedado de manifiesto los siguientes aspectos o problemas:

-El deficiente servicio de transporte público de ferrocarril. El 54% lo evalúa como Mejorable y algo más del 43% como Malo. A ello hay que sumarle que el 70% considera que las instalaciones actuales de la estación de ferrocarril son obsoletas y no cuentan con los servicios necesarios que debe tener actualmente una estación de tren. Sin embargo, existe disparidad de opiniones sobre la idea de recuperar el proyecto de "eje ferroviario transversal andaluz"; el 50% lo ve como una oportunidad para el municipio, pero otro 50% no lo considera prioritario ya que al ser un proyecto dirigido exclusivamente a la alta velocidad no supondría mejora alguna para Pedrera, e incluso pondría en peligro el servicio actual de media distancia.

-Solución definitiva a los problemas de abastecimiento de

AYUNTAMIENTO DE PEDRERA

agua y la calidad de la misma. Al 100% le preocupan seriamente los periodos de sequía y más del 86% de los encuestados estarían de acuerdo que el municipio se adhiriera a un organismo supramunicipal de gestión integral del ciclo del agua, que garantice por fin un suministro adecuado y permanente. A su vez el 100% de los encuestados, cree necesario la creación de sistemas de captación de agua de lluvia (balsas, aljibes...) para su uso agrario y para el uso urbano en viario y parques.

-Buscar una solución definitiva al problema de los vertidos de aguas fecales al Arroyo de La Rivera, asumiendo la recuperación de la EDAR existente y de los colectores necesarios. Para más del 34% de los encuestados es el principal problema ambiental que aparece en el municipio.

-Por último, el 100% de los encuestados apuestan por el desarrollo de una red caminos ciclo-peatonales en el municipio, que conecten Pedrera con los núcleos vecinos (Gilena y La Roda) y con los diferentes caminos y zonas de esparcimiento (la Sierra de Becerrero o la Vía Verde de las Lagunas). Siendo esta red un elemento dinamizador del ocio y turismo del municipio.

c) La correcta organización de los usos en el medio rural (cultivos, explotaciones agrícolas y ganaderas, canteras, instalaciones agroindustriales, etc...).

Claramente la población percibe que existe un problema en el medio rural respecto a la organización de los diferentes usos que se dan o puedan darse en el futuro. El 58,3% lo percibe de esta manera. Especialmente se hace referencia a tres tipos de usos:

-La presencia de granjas ganaderas. Respecto a este uso, más del 81% de los encuestados considera necesaria una adecuada regulación normativa sobre sus condiciones de implantación y distancia a zonas habitadas dada su incidencia ambiental a nivel atmosférico y de contaminación de aguas y suelo.

-La Implantación de instalaciones de energías renovables. Si bien casi el 92% está de acuerdo en su implantación ya que son necesarias para conseguir un modelo energético más sostenible; también consideran que su implantación debe de estar adecuadamente regulada, limitando su número, extensión y afección a zonas urbanas y áreas de valor natural, y su incidencia socioeconómica sobre la producción y cultivos agrícolas.

-Existencia de las canteras. Si bien es considerado como un sector importante en la economía municipal, se considera que su regulación es necesaria para preservar los valores naturales y agrarios del municipio; de ahí la articulación de una correcta organización de dicho uso en el medio rural.

d) La protección del patrimonio en el medio rural.

Finalmente, la protección del patrimonio en el medio rural es otra de las preocupaciones que despierta mayor interés, siendo elegida por el 47,2% de los encuestados. Esto se traduce en el apoyo unánime a la elaboración de un Catálogo de Patrimonio Protegido que con el fin de salvaguardar aquellos inmuebles, elementos o espacios con valor patrimonial y/o paisajístico, tanto del núcleo urbano como del territorio municipal.

B) LÍNEAS ESTRATÉGICAS EN NÚCLEO URBANO.

En el caso del suelo urbano, los ejes principales de actuación identificados desde la óptica de la ciudadanía se resumen en los siguientes:

a) Aumento del nivel de equipamientos y servicios urbanos.

Este aspecto ha sido elegido por el 64,9% de los encuestados, convirtiéndose en la principal línea estratégica a abordar por el PBOM en el medio urbano, según la opinión ciudadana.

Si bien casi el 68% considera que el municipio está bien dotado de equipamientos en general, se observa una necesidad en determinadas ramas o tipos de equipamientos. Nos referimos especialmente a equipamiento asistencial, sanitario, cultural y de emprendimiento.

Algo más del 32% considera que existen determinadas carencias en el nivel de dotaciones y equipamientos. Este hecho se plasma en los siguientes resultados: aparece un triple empate entre los equipamientos, sanitario, asistencial y cultural; los cuales han sido elegidos como peor dotados por un 18,2% de los participantes de la encuesta en cada caso. Al mismo tiempo se da un hecho paradójico, y es que el tipo de equipamiento peor dotado es el educativo (el 21,2% lo considera el peor dotado), aunque también un 29,7% lo considera como el mejor dotado.

También se detecta una cierta demanda de equipamientos orientados al emprendimiento y ayuda al empleo (el 12,1% de los encuestados considera que es el tipo peor dotado), algo totalmente lógico en un entorno de campiña muy dependiente de la actividad agraria y en el que es deseable una mayor diversificación económica. Por otro lado,

la notable exigencia en la mejora de los equipamientos de carácter sanitario, se justifica de forma lógica, ya que estamos en un contexto demográfico que tiende al envejecimiento, y cada vez será demandado con mayor fuerza este tipo de equipamiento. Además el estar alejados de los grandes centros hospitalarios de la capital, se hace primordial contar con equipamientos de mayor calidad en este tipo (entendemos que esa crítica al equipamiento sanitario estará más dirigida a los servicios que se prestan y no a la edificación en sí, que es de reciente creación)

Dentro de este apartado integraremos también la valoración sobre el deficiente funcionamiento de determinados servicios urbanos. La población ha identificado claramente al servicio de telefonía e internet (con el 43,8%) como el más deficiente; seguido ya muy de lejos por la distribución de energía eléctrica (25%) y por el abastecimiento de agua y el alumbrado público con el 21,9%, en ambos casos. Paradójicamente, un servicio muy discutido en otros municipios como la recogida de residuos, en este caso es bastante bien valorado, ya que sólo el 15% lo considera como el que peor funciona y más del 54% valora positivamente su gestión. También sólo el 15% de los encuestados identifica como peor servicio urbano el saneamiento y depuración de aguas, a pesar que la EDAR no está en uso.

b) La reorganización del tráfico urbano, aparcamientos y de la movilidad urbana en general.

Este aspecto ha sido elegido por el 45,9% de los encuestados, compartiendo segunda posición con las dos siguientes líneas estratégicas que se desarrollan. Según la opinión ciudadana:

-Se pone de manifiesto el problema de los principales itinerarios urbanos: a) Travesía: eje Toledillo - Primero de Mayo - Cervantes - Maraver, y b) Ejes Centro Histórico: Santo

Cristo, García Lorca-Blas Infante y Andrés Guzmán-Lepanto-Nardo; debido al intenso paso de vehículos. Viéndose como zonas de peligrosidad para los desplazamientos peatonales y foco de contaminación (casi el 60% de los encuestados lo considera así, y el 66,7 ve a la zona de Centro Histórico como la que más problemas de tráfico tiene). Entendemos entonces, que son necesarios nuevos viarios estructurantes de borde que solucionen este problema y que articulen las conexiones entre los diferentes sectores urbanos sin tener que depender del paso por los principales ejes del interior

-Déficit de zonas aparcamientos, especialmente en la trama urbana del Centro Histórico (para el 86% de los participantes es la zona con más déficit de aparcamiento).

-Se exige por el 67,6% el establecimiento de medidas de calmado del tráfico en las vías con más paso de vehículos, así como en el entorno de colegios, centro de salud y travesías.

-Se considera mayoritariamente que los actuales pasos a nivel sobre el trazado ferroviario, situados en la salida de la A-353 hacia Martín de la Jara (C/ Maraver) y C/ Muelle hacia el Camino de la Revuelta, suponen un punto negro en el tráfico y un foco de gran peligrosidad (más del 75% lo ven así).

-Claro reconocimiento de la situación de aislamiento del conocido como "Barrio Alto" respecto al resto de la trama por la existencia del trazado ferroviario. El 86,5% de los encuestados lo reconoce claramente, requiriéndose de una mejora de los pasos a nivel y de nuevas alternativas de

acceso peatonal. Cobra aquí vital importancia la creación de nuevos viarios estructurantes de borde que conecten con dicho barrio.

-Existe una apreciación generalizada en la población sobre la falta de adaptación de calzadas y aceras para personas con movilidad reducida. El 69,4% considera que su adaptación no es buena en algunas zonas de la trama

c) La reurbanización y mejora del espacio público.

Esta línea de trabajo ha sido elegida por los encuestados en el mismo porcentaje que la anterior (45,9%), siendo prioritaria para el PBOM.

La población ve como un problema de primera índole, la falta de mantenimiento del espacio público. Un 40,5% considera "aceptable pero con deficiencias", aunque hay que decir que más del 56% considera su estado como "bueno". Especialmente, las quejas se centran en el estado de conservación del pavimento de las aceras (el 42,9% cree que es el elemento del viario que presenta peor estado) y en menor medida en la calzada (34,3%); y los elementos como imbornales, sumideros, iluminación y otros elementos del mobiliario urbano, sólo es identificado como el peor conservado por el 22,9%.

d) La ampliación y mejora de las dotaciones de espacios libres y zonas verdes de la trama urbana.

Esta línea estratégica ha sido elegida también por el 45,9% de los participantes de la encuesta.

Para el 37,8% de los encuestados los espacios libres son insuficientes en determinadas zonas de la trama urbana; y para el 6,5%, son insuficientes de forma generalizada en todo el núcleo (por el contrario,

AYUNTAMIENTO DE PEDRERA

el 56,7% considera que son suficientes). Estos datos se ven agravados por la percepción que tiene la población sobre el estado de mantenimiento de dichos espacios libres y zonas verdes. Los encuestados opinan en un 54,1% que su estado es “aceptable pero con deficiencias”, siendo los principales problemas que detectan: el vandalismo (50%), la falta de limpieza (20,6%) y el mantenimiento de la arboleda (17,6%).

e) La propuesta de nuevas áreas de crecimiento del núcleo urbano, tanto para uso residencial, como industrial o terciario.

En el mismo porcentaje que el aspecto anterior (45,9%), aparece esta otra línea estratégica. Debemos entender por tanto, que el actual modelo urbanístico no proporciona opciones suficientes y adecuadas para la implantación de los diferentes usos, o al menos no cumple con las necesidades que demanda la población.

Asociado al modelo urbanístico actual, cabe resaltar el problema de acceso a la vivienda que existe, especialmente para la población joven.

-El 81,1% de los encuestados considera que; o bien el mercado de la vivienda en el municipio, no ofrece una oferta adecuada (18,9%); o bien que la oferta que existe, lo hace con precios muy elevados y con viviendas que requieren de importantes obras de rehabilitación (70,3%). De esta forma, no se ofrece una oferta adecuada en términos de diversidad, calidad y costes.

-Por otro lado, existe una clara necesidad de vivienda protegida. Algo más del 91% de los encuestados entienden que la oferta es insuficiente o nula; necesitándose una

cantidad importante de vivienda protegida, especialmente para jóvenes y colectivos vulnerables, decantándose por la opción de “Alquiler con opción a compra”.

Finalmente, también se deja de manifiesto, la demanda de nuevos suelos para usos productivos; de hecho en la pregunta nº 17, se muestra un resultado muy notorio al respecto; el 62,9% de los encuestados considera necesarios nuevos suelos para usos e instalaciones industriales y agropecuarias. Por tanto, dicha demanda debe de ser integrada en el nuevo modelo estratégico de crecimiento del Plan.

2.4.3. OBJETIVOS Y CRITERIOS DEDUCIDOS DE LAS CONSULTAS PREVIAS A OTRAS ADMINISTRACIONES.

Al inicio de los trabajos de elaboración del PBOM por el equipo redactor, y a la vista de los condicionantes del municipio, se propuso a la Administración municipal la realización de las siguientes consultas en el marco de lo dispuesto en el artículo 76.1 de la LISTA:

-Confederación Hidrográfica del Guadalquivir. Solicitud de información previa en materia de deslinde del DPH, zonas inundables y recursos hídricos asignados al municipio. Sin respuesta.

-Delegación Territorial de Cultura: Solicitud de información previa sobre patrimonio histórico en el municipio. Con fecha 28-05-2024 se emite respuesta, indicando una serie de enlaces con información sobre patrimonio.

-Delegación territorial competente en medio ambiente sobre espacios protegidos en el municipio. Sin respuesta.

-Delegación Territorial de Medio Ambiente: Solicitud del Informe previo sobre las vías pecuarias del municipio, al inicio de los trabajos del redacción del PBOM, requerido por el artículo 41 del Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Sin respuesta a la fecha de elaboración del presente Avance.

-Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible y ADIF, en relación con las redes ferroviarias que discurren o en proyecto por el municipio. Con fecha 22-03-2024, se emite repuesto por ADIF, sobre la legislación aplicable y síntesis de afecciones.

Por último, en el marco de lo dispuesto en el artículo 76.2 de la LISTA y la Instrucción 2/2020 de la DGOTU, se solicitó a dicha Dirección General, la constitución de una Mesa de Trabajo con la Delegación Territorial, con la finalidad de que sea un marco de solución técnico-urbanística de todos los aspectos más relevantes de incidencia de competencias supralocales, a efectos de que especialmente el documento de PBOM en fase inicial alcance ya un alto grado de consenso y ello pueda contribuir a agilizar la tramitación.

2.5. EVALUACIÓN DE ALTERNATIVAS Y MOTIVACIÓN DE LA SELECCIONADA.

Con motivo del procedimiento de Consulta Pública Previa (CPP), iniciado en enero de 2024, en el marco regulado por el artículo 133.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, a cuyo documento del expediente nos remitimos; se evaluaron las posibles alternativas regulatorias para resolver los problemas generales allí puestos de manifiesto. Las alternativas, en esencia, eran tres:

a) *Alternativa 0: No formular ningún instrumento de planeamiento.*

Esta alternativa implicaría la renuncia expresa a dar una solución global e integrada a los problemas urbanísticos existentes de la obsolescencia del planeamiento general vigente aprobado durante en régimen de la LOUA.

b) *Alternativa 1: Formular innovaciones mediante Modificación o Revisión parcial.*

Esta alternativa consistiría en seguir formulando Modificaciones e incluso una Revisión parcial, enfocada a los problemas más relevantes.

Esta vía se estima inadecuada en una situación de reciente modificación del marco urbanístico en Andalucía (LISTA y su Reglamento), y la complejidad añadida de revisar instrumentos del régimen y determinaciones según LOUA, que obligaría en la mayor parte del contenido de dichos hipotéticos documentos a numerosas “interpretaciones” de transición de un régimen a otro, puesto que la LISTA está plenamente vigente y es también muy complejo el régimen

AYUNTAMIENTO DE PEDRERA

transitorio acerca de como se interviene en el planeamiento de regímenes anteriores.

c) *Alternativa 2: Formular un nuevo planeamiento general:*

Se estima que esta opción sería la alternativa regulatoria óptima en la situación actual, por las siguientes argumentaciones:

-Es la única que daría una respuesta global e integrada al conjunto de los problemas urbanísticos existentes.

-Sería una vía incluso más ágil y simple que seguir abordando Modificaciones, ya que lo que se precisa es una reconsideración general de la ordenación y dicho objetivo sin duda es un nuevo PBOM el que puede conseguirlo.

De la CPP se dedujo claramente la Alternativa 2, de proceder a la formulación del nuevo PBOM y, a partir de ahí, se plantearon las posibles alternativas “no regulatorias”, sobre las que debemos entender que, puesto que estamos ante un instrumento urbanístico con capacidad para establecer modelos de organización urbana, se trataría de evaluar diferentes alternativas de estrategias básicas de ordenación y de modelos estratégicos ante los problemas pre-diagnosticados. Del proceso de participación habido durante la elaboración del Avance, se han abordado en el ámbito del núcleo urbano y entorno dos alternativas (aparte de la obligada consideración de la Alternativa 0 de no formular nuevo planeamiento general), de cuya evaluación se ha justificado la elección de una de ellas; todo ello sin perjuicio de que durante la exposición pública del Avance y la tramitación pendiente se puedan formular otras alternativas o reajustes de las presentadas, que permitan complementar y enriquecer el debate y selección de la ordenación más idónea para las aspiraciones municipales y su compatibilidad

con los intereses “supralocales”, elección que deberá de quedar plenamente despejada para la siguiente fase de documento completo para aprobación inicial.

Respecto a la ordenación del término municipal, ante un municipio en el que, salvo la escasa entidad superficial de los complejos serranos protegidos por el PEPMF, el resto del municipio se caracteriza por un espacio agrícola de campiña, solo interrumpido por enclaves forestales aislados que diferenciamos en el análisis entre de elevado y de medio-bajo valor ambiental; por lo que se estima que no cabe plantear alternativas significativamente diferentes desde la escala de la “ordenación general” mas allá de las siguientes consideraciones ya expresadas como objetivos de la ordenación en el apartado 2.2.1 de este capítulo:

-Integrar el régimen de los espacios ya protegidos desde la competencia supralocal por el PEPMF. Asimismo el régimen de las protecciones sectoriales específicas que por legislación aplicable en el municipio implican su clasificación como “suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial”, como sería el caso de vías pecuarias, montes públicos y red hidrológica.

-Adoptar como criterio municipal el clasificar como “suelo rústico preservado por la ordenación urbanística”, los enclaves forestales antes citados, así como el suelo afectado por riesgo de inundación en la zona NO del núcleo por el arroyo Madre Vieja, así como la totalidad del patrimonio histórico inventariado en el medio rural del término municipal.

-El resto del suelo no incluido en los párrafos anteriores se clasificaría como “suelo rústico común”.

AYUNTAMIENTO DE PEDRERA

Por lo tanto, en la ordenación general del término municipal, más que “alternativas” relevantes de ordenación al PGOU-AdP vigente, lo que se planteará desde el PBOM es una mera actualización y adecuación a la realidad y a las legislaciones sectoriales sobrevenidas y, en lo que se refiere al ámbito de competencia municipal, simplemente “preservar” desde dicha escala aquellos espacios que objetivamente por su valor forestal o paisajístico y, el resto del término municipal adscribirlo al “suelo rústico común”, si bien diferenciando en el mismo las áreas homogéneas que se estimen oportunas y las precauciones normativas convenientes en las zonas de proximidad a los espacios protegidos desde la escala supramunicipal.

En los apartados siguientes abordamos la evaluación de las alternativas consideradas en el núcleo urbano y entorno, que es el ámbito en el que si procede claramente esta evaluación, ya que de forma efectiva cabe contemplar soluciones generales que, aunque muy diferentes, tienen el requisito de ser todas urbanísticamente viables.

2.5.1. ALTERNATIVA 0: ORDENACIÓN DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE PGOU-2015.

Los rasgos detallados de esta alternativa están descritos en sus aspectos básicos en el apartado 3 de la Memoria de Información al que nos remitimos, y de los que destacamos (ver Figura 2.1a y b de páginas siguientes) los siguientes aspectos:

- a) En cuanto a clasificación de suelo y estado de desarrollo:
- El suelo urbano, en sus variantes “consolidado” y “no consolidado”, es posible que respondiese a las condiciones

del momento en el que se iniciaron los trabajos de redacción del Avance en 2005, pero la realidad es que a fecha actual se da la situación de diversas industrias extensivas relacionadas con la actividad de la piedra, colindantes al suelo urbano, y que reúnen los requisitos objetivos del artículo 13 para su consideración como “suelo urbano”, sometidos a ATUs de reforma interior o de mejora urbana.

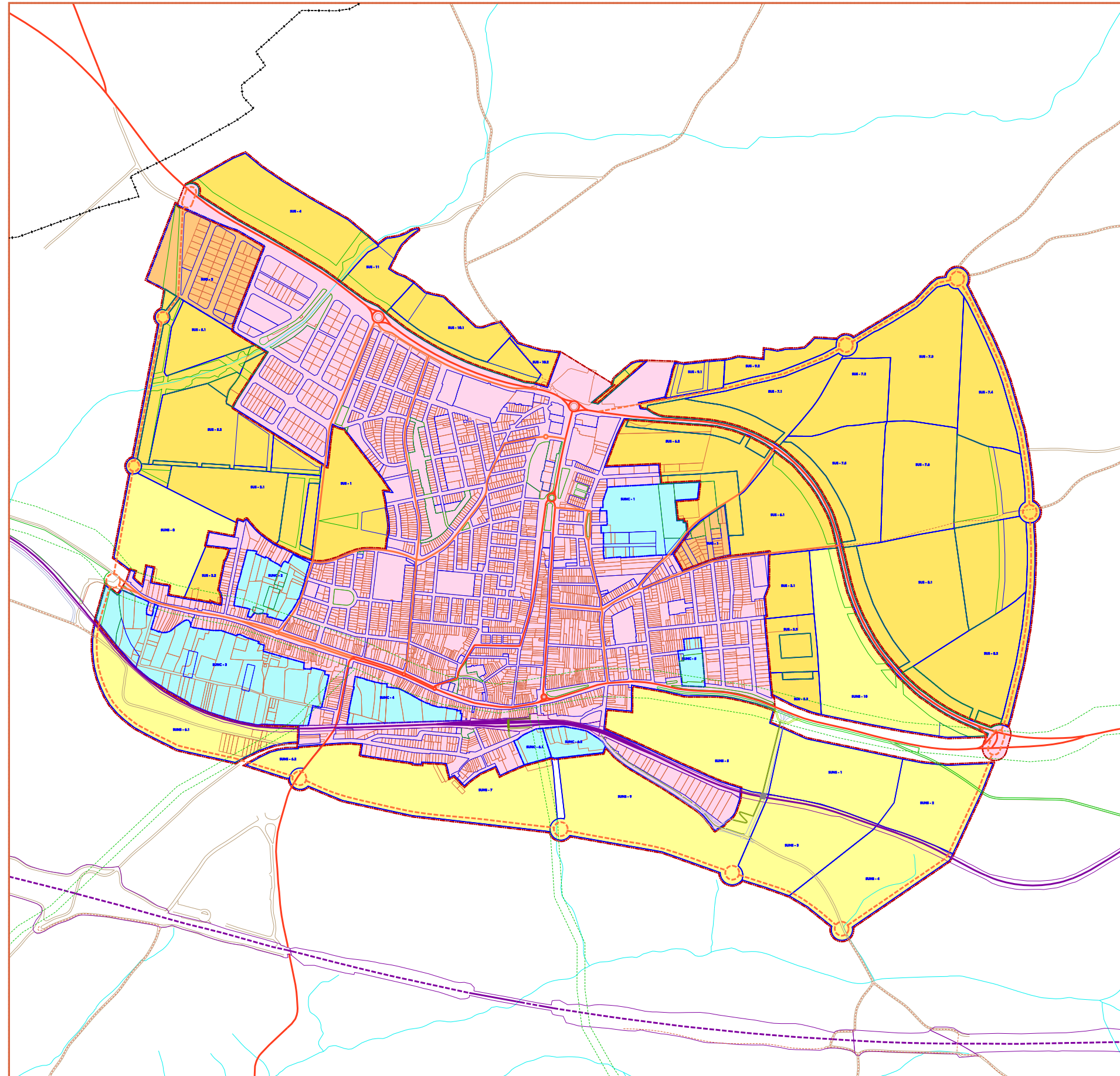
-La clasificación de suelo urbanizable, de unas 200 has, que prácticamente duplica el suelo urbano; en lo que respecta a la variante de “sectorizado”, al igual que la mayor parte de los PGOU de esa época, se caracteriza por el sobredimensionamiento del mismo, y una programación en dos cuatrienios, alejada de la dinámica real y más en un momento de profunda crisis económica.

-La realidad en cuanto a estado de desarrollo a la fecha de elaboración del presente Avance, es que solamente 2,19 has entre suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado han alcanzado el desarrollo y urbanización completa; y solo 6,84 has adicionales han alcanzado la aprobación definitiva del planeamiento. Por lo tanto, la casi totalidad del modelo propuesto, sigue en situación rural y sin ningún condicionante o vinculación para el ejercicio de la potestad de planeamiento completa a través de un nuevo PBOM.

- b) En cuando al modelo de ordenación y calificación global de las áreas homogéneas y sistemas generales:

-Las áreas homogéneas de usos globales, se basan en una distribución actual y proyectada, en la que los usos productivos se ubican en las esquinas NO y NE del modelo proyectado, salvo una pequeña zona al SE, asociada al

Figura: **2.1a**
NÚCLEO URBANO
ALTERNATIVA 0
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

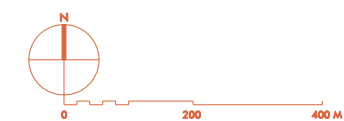
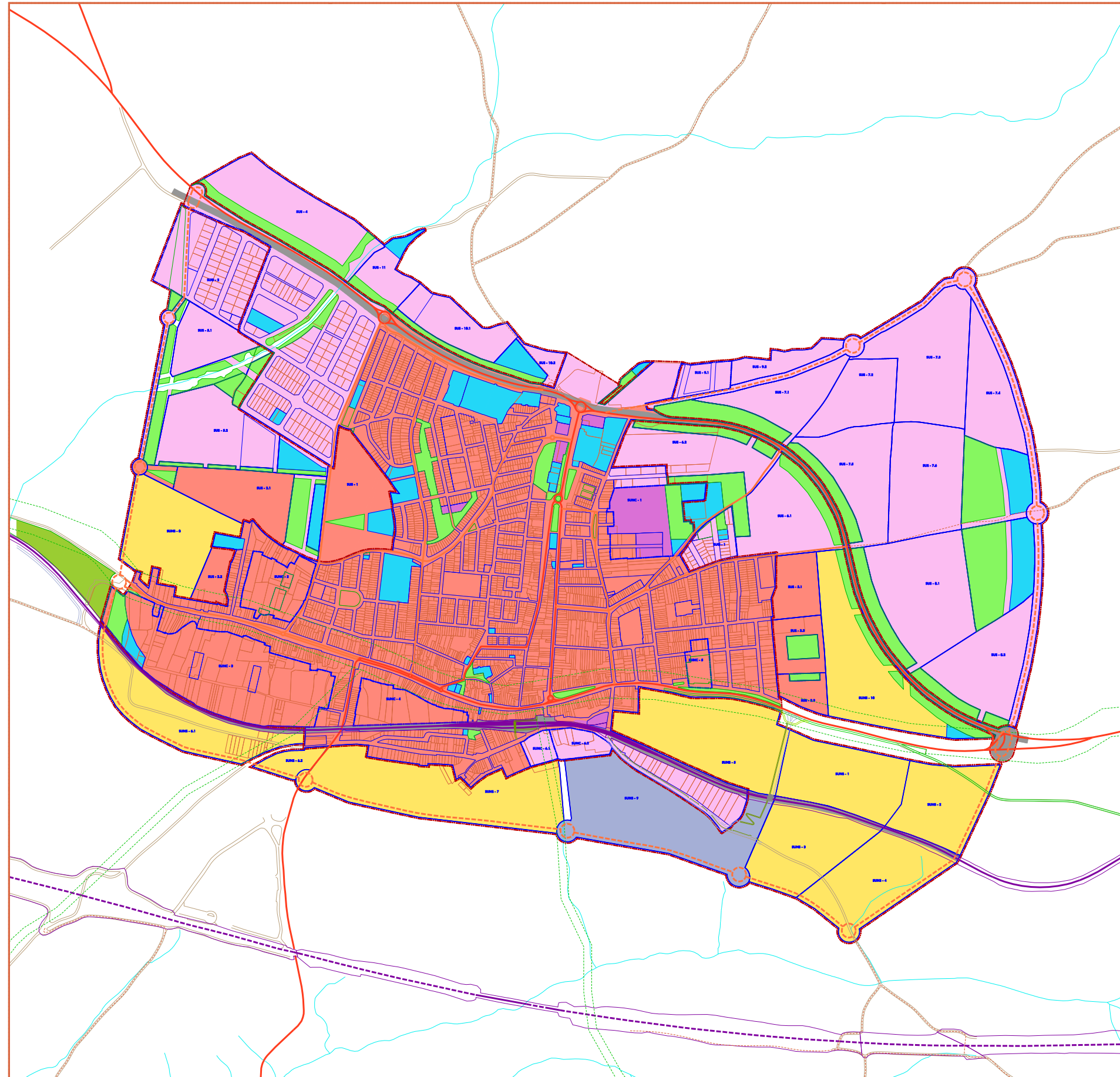


Figura: **2.1b**
NÚCLEO URBANO
ALTERNATIVA 0
CALIFICACIÓN GLOBAL



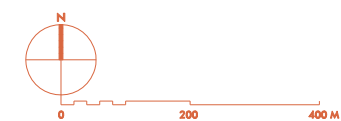
PGOU VIGENTE
USOS GLOBALES Y SISTEMAS GENERALES.

USOS GLOBALES.

- RESIDENCIAL
- INDUSTRIAL
- TERCIARIO
- INCOMPATIBLE INDUSTRIAL
- INCOMPATIBLE RESIDENCIAL Y TURÍSTICO

SISTEMAS GENERALES.

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



AYUNTAMIENTO DE PEDRERA

camino de las Revueltas. En el resto del suelo urbano, y áreas colindantes se distribuiría el suelo residencial. En éste último se echa en falta, como mínimo la diferenciación dentro de la misma del Centro Histórico, correspondiente al desarrollo anterior a la mitad del siglo pasado, con una morfología mucho más irregular que el resto de zona residencial del Ensanche de dicho CH.

-En cuanto a esquema estructural de red viaria, establece un modelo de nueva ronda perimetral que complementaría la travesía de la carretera A-453. El principal problema que plantearía actualmente en algunos tramos, en especial el de borde Sur es la coincidencia con diversas implantaciones de edificaciones sobrevenidas, que podrían dificultar el trazado, así como su incoherencia con el Proyecto también sobrevenido de ADIF de reorganización de los pasos del FFCC.

-En cuanto a la distribución de nuevos sistemas generales de espacios libres, en su mayor parte vinculados a mera funcionalidad de protección de la carretera A-353, o en el borde Este del modelo propuesto, asociado a futuros desarrollos industriales, se estima funcionalmente poco adecuado, por su lejanía del suelo residencial al que prioritariamente debería dar servicio.

c) Otros aspectos:

Aparte de los aspectos antes indicados, en los que se pueden dar determinadas disfuncionalidades como las referidas respecto a la realidad y aspiraciones de política urbanística municipal actuales, la principal obsolescencia del PGOU-2015, es tratarse de una planificación paradigmática del régimen LOUA, en cuanto a

programación desmesurada, excesivo determinismo y complejidad de determinaciones, muy contradictorio con el actual régimen LISTA, en el que el principal objetivo, en cuanto al modelo a medio y largo plazo de desarrollo del suelo rústico, es establecer un “esquema estructural” y una ordenación de tipo “estratégico”, caracterizado por las cualidades de “flexibilidad” y simplificación”.

Por lo tanto para sacar el máximo partido al nuevo régimen de la LISTA, es obvia la conveniencia de dotarse de una figura de planeamiento de las previstas en el mismo, que para el caso de Pedrera, sería la figura simplificada de PBOM, en la que se incorporarían determinaciones de las escalas de ordenación “general” y “detallada”.

2.5.2. ALTERNATIVA 1: MODELO ESTRATÉGICO MODERADO.

Las primeras propuestas de ordenación general se han basado en dar una respuesta lo más estrictamente limitada a la literalidad de los objetivos y criterios, y que se sintetizarían en los siguientes aspectos (ver Figuras 2.2.a y b de las páginas siguientes):

a) En cuanto a clasificación del suelo:

-Respecto al suelo urbano, se plantea como novedad más relevante respecto a la del PGOU vigente, la incorporación al mismo de una serie de implantaciones industriales colindantes, mayoritariamente del sector de la piedra o del oleícola, muy presentes en el municipio, sobre las que se estima que por su grado de consolidación y de servicios pueden reunir las características para su clasificación como “suelo urbano”, sometidos a ATUs de “reforma interior” o de “mejora urbana”.

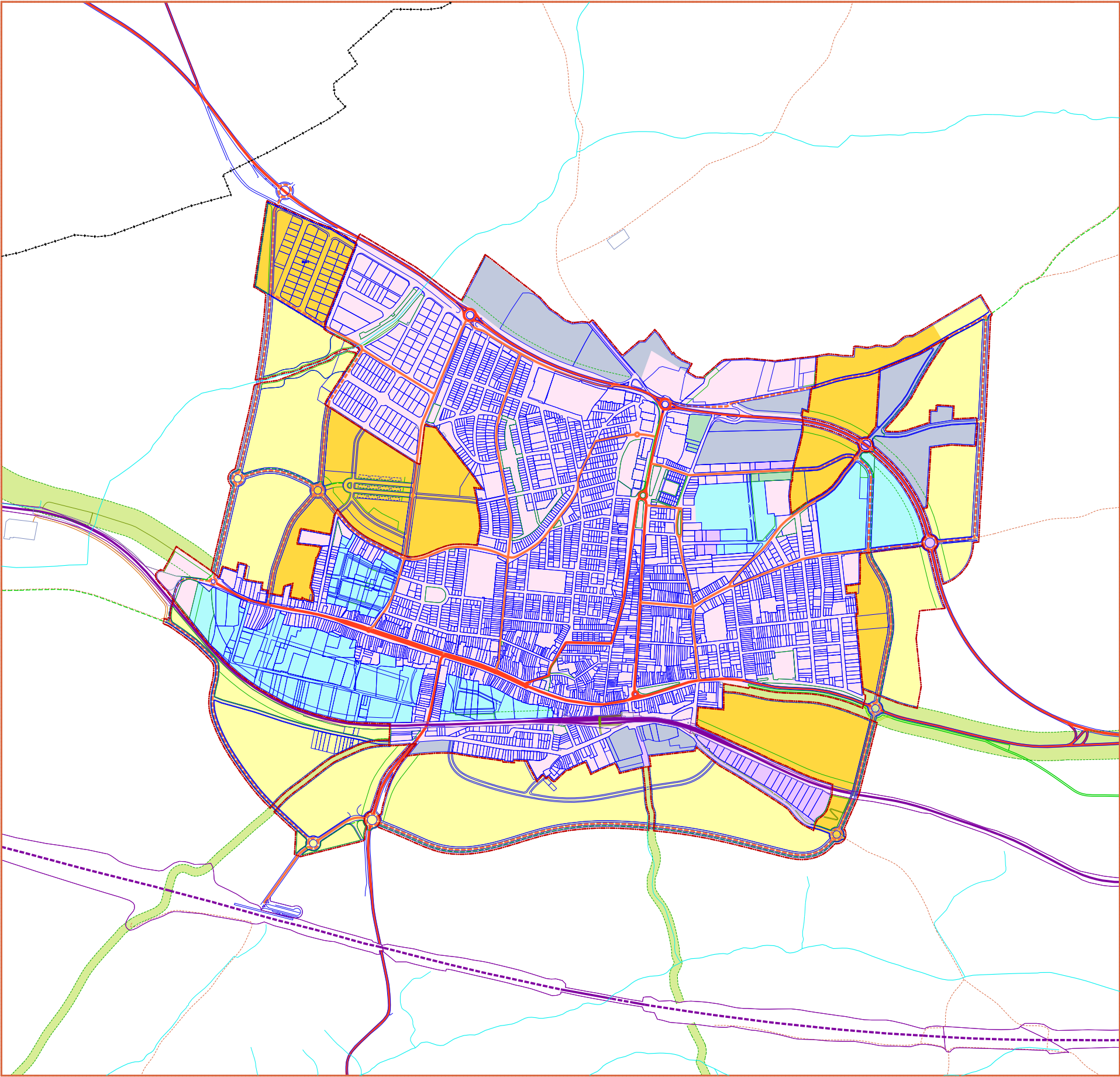
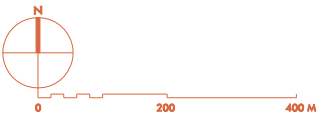
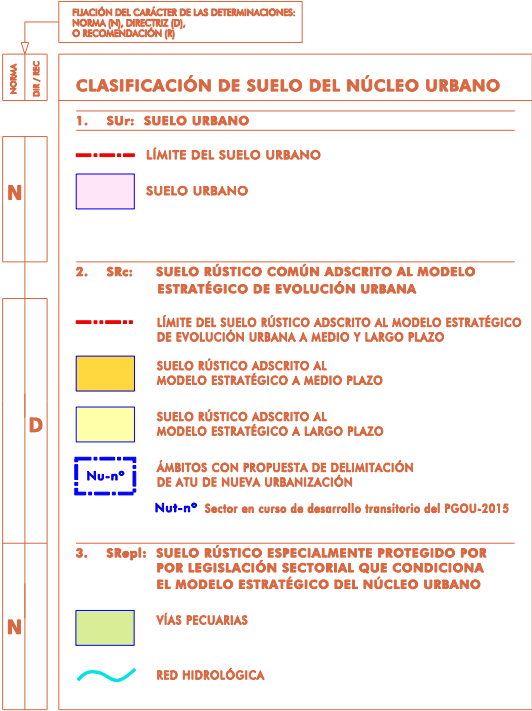
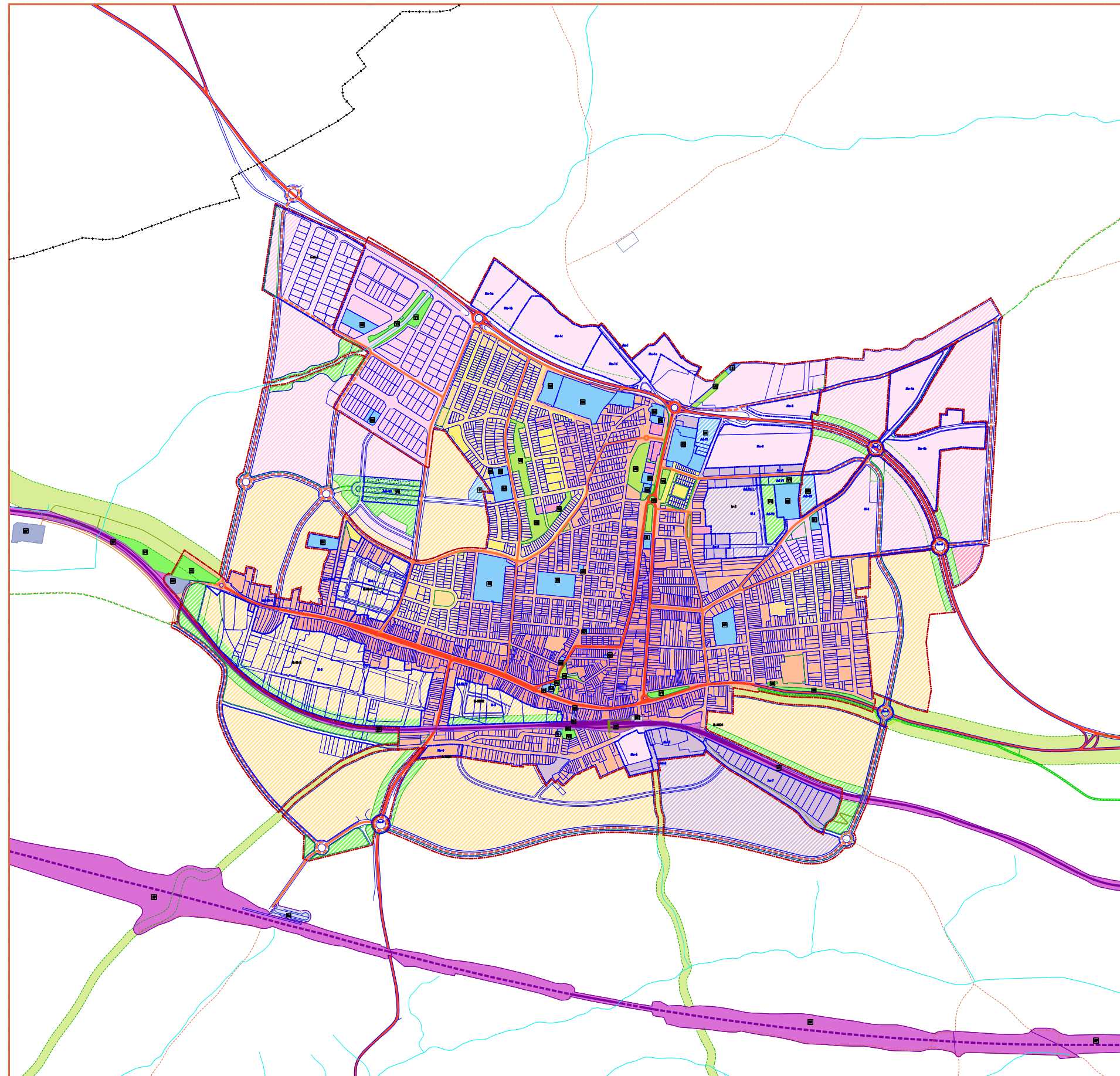


Figura: 2.2a
NÚCLEO URBANO
ALTERNATIVA 1
CLASIFICACIÓN DE SUELO





AYUNTAMIENTO DE PEDRERA

-Respecto al suelo rústico incorporado al “modelo estratégico” de evolución a medio y largo plazo, se opta por un esquema de crecimiento “moderado”, y que se limita, en especial al N y E de la A-453, a la integración de las implantaciones actuales al lado opuesto al núcleo, y solo el crecimiento adicional para dotarlas de una mínima coherencia en cuanto a esquema de viario estructurante.

-Respecto a la estrategia sobre los crecimientos a medio plazo, se propone una secuencia basada en la racionalidad, sostenibilidad y coherencia el artículo 31 de la LISTA, de forma que tenga prioridad en la transformación urbanística la colindancia al suelo urbano existente y continuidad de la malla urbana. No obstante a veces hay que optar entre diferentes alternativas de colindancia al suelo urbano, por lo que, en dichos supuestos, se establecerían mecanismos sencillos de alteración de la secuencia, siempre que se cumpliera dicho requisito de colindancia.

b) En cuanto al modelo de ordenación y calificación global de las áreas homogéneas:

-En cuanto a modelo de implantación de usos globales, se sigue un modelo similar al PGOU vigente (Alternativo 0), en el sentido de fomentar las actividades económicas en las zonas NO y NE, unidas entre sí por la continuidad de suelo productivo actual al N de la travesía de la A-453. Asimismo se propone una pequeña área al SE del núcleo, igualmente apoyada en implantaciones existentes, mayoritariamente relacionadas con apoyo a la actividad agraria.

-En cuanto a las áreas residenciales, el espacio entre el camino de las Romeras y la Avda del Agua, se estima la

reserva de suelo más adecuada para vivienda protegida a medio plazo; así como el espacio en las traseras de calles Álvarez Quintero y Miguel Hernández.

-El espacio al SE del núcleo entre la travesía de la A-453 y la vía del FFCC, se estima una reserva residencial singular de media-baja densidad y una cierta proporción de terciario o turístico.

-Las reservas residenciales del área Sur del modelo, entre los trazados ferroviarios actual-convencional y futuro de alta velocidad, se estima una estrategia a muy largo plazo, con capacidad de acogida muy adecuada para residencial singular o turístico, asociado a la cercanía del apeadero de la LAV cuando esté operativa.

c) En cuanto a viario estructurante y sistemas generales:

Aunque muy reducido en cuanto a extensión del modelo estratégico respecto al PGOU vigente, se opta por la continuidad de una estrategia de estructura viaria tanto de circunvalación del modelo urbano, como viarios estructurantes intermedios que generen un mallado de la red general, que optimice su funcionalidad. Toda esta red principal llevaría asociado un carril-bici para facilitar la movilidad no motorizada, y su coordinación con la compleción de los dos tramos actuales en suelo urbano.

En cuanto a estrategia sobre nuevos sistemas generales:

-Se mantiene la estrategia del PGOU vigente de espacios libres en el entorno del cementerio actual, con el matiz de facilitar su futura expansión hacia el Este, dado que dispone de un estándar muy ajustado a la población existente.

-Se propone la implantación de un nuevo recinto ferial situado al Oeste de la Avda del Agua, en un entorno claramente industrial o terciario, con fórmulas de gestión flexibles, en función de la agilidad del desarrollo de ATUs de nueva urbanización en dicho entorno, o bien que el Ayto anticipe la gestión por expropiación u ocupación directa y luego sea resarcido como un propietario más, cuando se activen las ATUs de nueva urbanización en suelo rústico a las que se adscriba la carga.

2.5.3. ALTERNATIVA 2: MODELO ESTRATÉGICO DE EXPANSIÓN RAZONABLE Y PRUDENTE.

Las primeras propuestas de ordenación general de la Alternativa 1, como resultado de la concertación con los servicios y representantes municipales han ido evolucionando y modelándose con ligeros reajustes, conformando la Alternativa 2 y que, ajustándose igualmente a los objetivos y criterios, propone un modelo algo más amplio o con reajuste de la estrategia de crecimiento entre el medio plazo y largo plazo, y cuyo resultado se sintetiza en las Figuras 2.3a y b de las páginas siguientes. Los aspectos más relevantes respecto a la Alternativa 1 se enumeran a continuación:

a) En cuanto a clasificación del suelo:

-Respecto al suelo urbano, es prácticamente idéntico a la Alternativa 1 (A1), habiéndose incorporado dos pequeñas áreas de reforma interior Ri-3 y Ri-5 junto al trazado del FFCC. Al igual que la A1, se plantea como novedad más relevante respecto a la del PGOU vigente, la incorporación al mismo de una serie de implantaciones industriales

colindantes, mayoritariamente del sector de la piedra o del oleícola, muy presentes en el municipio, sobre las que se estima que por su grado de consolidación y de servicios pueden reunir las características para su clasificación como "suelo urbano", sometidos a ATUs de "reforma interior" o de "mejora urbana".

-Respecto al suelo rústico incorporado al "modelo estratégico" de evolución a medio y largo plazo, se opta en relación a la A1 por un reajuste de ampliación en todo el borde Este, así como por la incorporación de otro posible crecimiento del modelo en la zona NO asociado a la travesía de la A-353, y al camino del Caño.

-Respecto a la estrategia sobre los crecimientos a medio plazo, casi la misma que en la A1, con ligero reajuste en la zona Este del núcleo.

-La mayor parte de reajustes de ampliación del modelo de la A1, se adscriben a la estrategia a largo plazo, con el objetivo de otorgar una mayor flexibilidad y horizonte temporal al modelo del PBOM.

b) En cuando al modelo de ordenación y calificación global de las áreas homogéneas:

-En cuanto a modelo de implantación de usos globales, se sigue un modelo similar a la A1, con ligeras ampliaciones de usos globales productivos hacia el Este, así como residenciales entre el núcleo y la A-353.

-En el borde NO de la A-353, es donde se produce el mayor cambio respecto a la A1, incorporando al modelo a largo

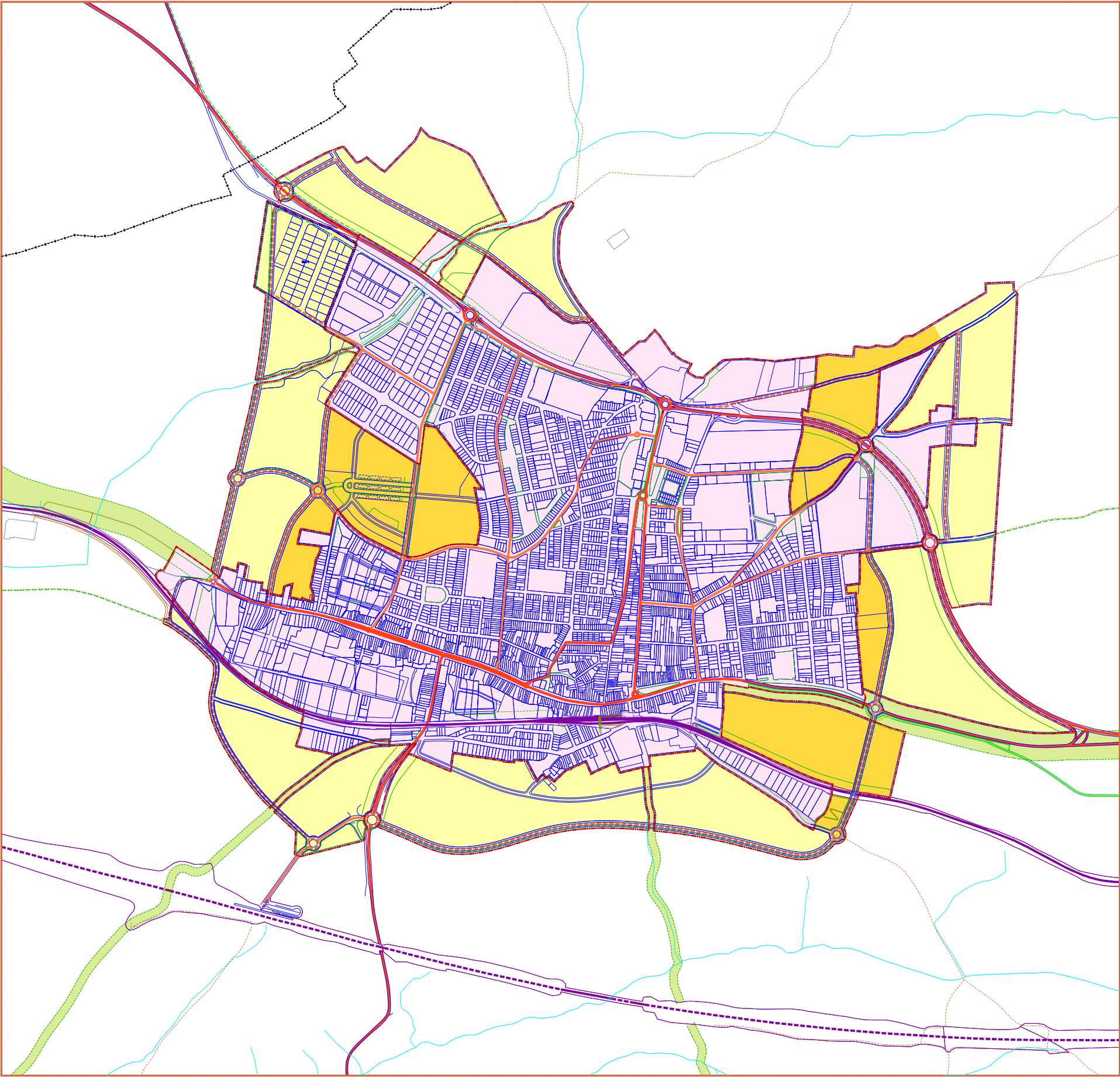
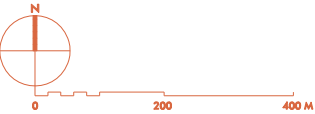
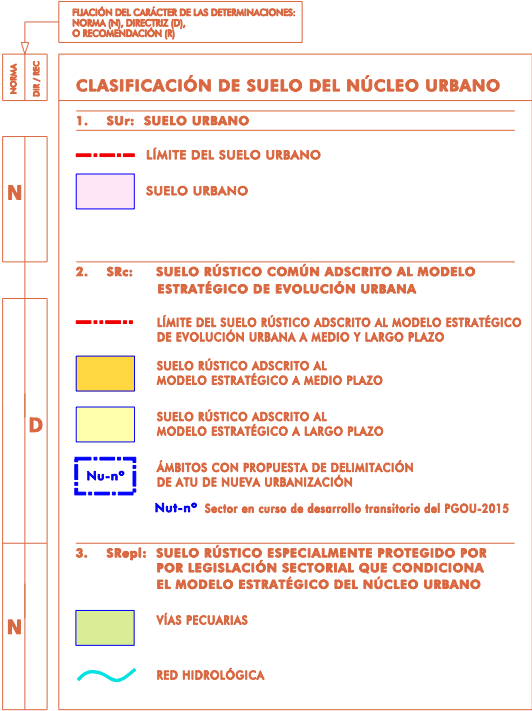
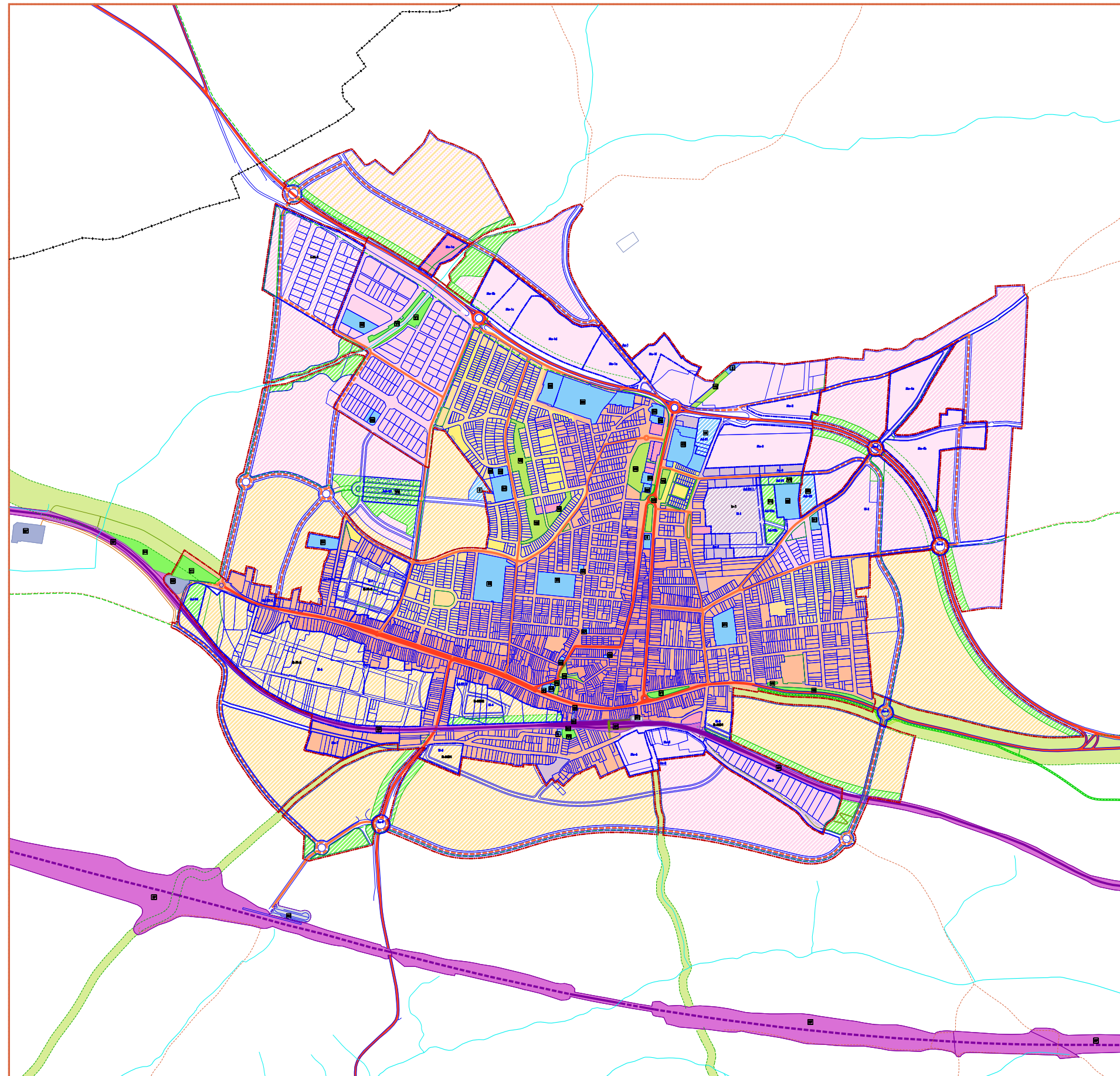


Figura: 2.3a
NÚCLEO URBANO
ALTERNATIVA 2
CLASIFICACIÓN DE SUELO





AYUNTAMIENTO DE PEDRERA

plazo más opciones de carácter terciario, hotelero o turístico, integrando alguna implantación de estas características ya preexistente.

-En cuanto al resto de áreas residenciales, se mantiene prácticamente el mismo modelo que en la A1, con el espacio entre el camino de las Romeras y la Avda del Agua, como la reserva de suelo más adecuada para vivienda protegida a medio plazo; así como el espacio en las traseras de calles Álvarez Quintero y Miguel Hernández.

-El espacio al SE del núcleo entre la travesía de la A-453 y la vía del FFCC, se estima una reserva residencial singular de media-baja densidad y una cierta proporción de terciario o turístico.

-Las reservas residenciales del área Sur del modelo, entre los trazados ferroviarios actual-convencional y futuro de alta velocidad, se estima una estrategia a muy largo plazo, con capacidad de acogida muy adecuada para residencial singular o turístico, asociado a la cercanía del apeadero de la LAV cuando esté operativa.

c) En cuanto a viario estructurante y sistemas generales:

Se utiliza una estrategia de red viaria estructurante muy similar a la A1, innovándola solamente en la zona NO del modelo, para la adecuada vertebración de este nuevo área de posible transformación urbanística.

En cuanto a estrategia sobre nuevos sistemas generales, es la misma que en la A1.

2.5.4. COMPARACIÓN DE ALTERNATIVAS.

De las alternativas 0, 1 y 2, analizadas en anteriores apartados deducimos que la primera, si bien sería plenamente viable en términos urbanísticos que el Ayuntamiento tomase dicha decisión, sería también en términos comparativos la más inadecuada, ya que supondría renunciar a abordar unos problemas claramente reconocidos como existentes y probablemente persistentes desde hace tiempo y mantener una situación de planificación general actual, claramente obsoleta en cuanto a su falta de adaptación al nuevo régimen de la LISTA y prácticamente también a la legislación estatal de suelo (TRLSRU-2015).

La Alternativas 1 y 2 serían dos formas plenamente legítimas desde el punto de vista disciplinar urbanístico y ambiental de dar respuesta a las aspiraciones municipales, casi idénticas en el suelo urbano, y algo más diferentes en el modelo estratégico de posible crecimiento a medio y largo plazo, tanto en cuanto a las áreas propuestas, como en la estrategia temporal y, especialmente en la Alternativa 2, se estima que se lograría una mejor aproximación a las aspiraciones municipales de mayor flexibilidad y capacidad a largo plazo.

No obstante, a efectos de facilitar el debate sobre dichas alternativas durante la exposición pública del Avance, y la posible aportación de otras alternativas, sistematizaremos la comparación entre ellas, utilizando tanto criterios cuantitativos como especialmente los cualitativos siguientes:

- a) Criterios *cuantitativos*: Se limitan a comparar las superficies vinculadas al suelo urbano diferenciando las ATUs previstas, así como la superficie vinculada al modelo en suelo rústico (urbanizable del PGOU-2015 vigente). Dicha comparación cuantitativa se realiza en la tabla de la página siguiente.

AYUNTAMIENTO DE PEDRERA

TABLA COMPARATIVA CUANTITATIVA DE ALTERNATIVAS			
CLASIFICACIÓN DEL SUELO (Entre paréntesis equivalencias de PGOU-AdP vigente de régimen LOUA. SUz: Suelo urbanizable)	ALTERNATIVA 0 m ²	ALTERNATIVA 1 m ²	ALTERNATIVA 2 m ²
SUELO URBANO (SUr): -Suelo urbano urbanizado (SUr consolidado):	1.142.380	1.154.570	1.160.160
-Suelo urbano sometido a ATU de reforma interior (SUr no consolidado):	217.722	274.037	274.037
-Suelo urbano sometido a ATU de mejora urbana:		197.855	213.405
-Suelo urbano sujeto a AU para completar urbanización o gestión de suelos dotacionales:		38.113	38.668
TOTAL SUr:	1.360.102	1.664.575	1.686.270
SUELO RÚSTICO (SR) incluido en modelo:-SR en curso de transformación (SUz ordenado):	73.874		
-SR susceptible de ATU medio plazo (SUz sectorizado):	1.147.060	375.930	332.265
-SR susceptible de ATU largo plazo (SUz no sectoriz.):	701.476	618.876	924.171
TOTAL SR adscrito a modelo estratégico:	1.922.410	994.806	1.256.436
TOTAL URBANO + SUELO RÚSTICO INCLUIDO EN MODELO ESTRATÉGICO	3.282.512	2.659.381	2.942.706
SUELO RÚSTICO NO INCLUIDO EN MODELO ESTRATÉGICO (Suelo no urbanizable):			
-Suelo rústico común de regularización de asentamientos (PEAAT)	0	0	0
-Suelo rústico común (SNU de carácter rural o natural):	46.849.327	50.608.089	50.324.764
-Suelo rústico preservado por planificación territorial o urbanística	7.256.616	4.121.185	4.121.185
-Suelo rústico especialmente protegido por ley sectorial:	3.241.545	3.241.345	3.241.345
TOTAL SR:	57.347.488	57.970.619	57.687.294
TOTALES:	60.630.000	60.630.000	60.630.000

b) Criterios *cualitativos*: Se proponen evaluar los siguientes aspectos:

-Coherencia con la capacidad de acogida del entorno urbano, en especial su incidencia paisajística y exposición desde las principales cuencas visuales de percepción del núcleo desde el exterior, y al revés percepción del entorno desde los principales puntos de observación del núcleo urbano.

-Red viaria: Se valora en qué medida la estructura general viaria propuesta conseguiría mejorar la habitabilidad del núcleo urbano, en cuanto a descongestión del tráfico de paso y del propio tráfico interior urbano.

-Vías pecuarias: Se valora la idoneidad de la ordenación de la coordinación de este dominio público con la ordenación de los ámbitos de nueva urbanización, así como la posible mejora funcional del sistema pecuario.

-Sistemas generales: Todas las alternativas contemplan los SG teóricamente necesarios para el suelo urbano, en especial la obtención de sistemas generales de espacios libres en el estándar mínimo requerido.

-Evaluación previa de sostenibilidad de las alternativas: Se utiliza la metodología de la *“Guía Básica para integrar los Objetivos de Desarrollo Sostenible en los instrumentos de ordenación urbanística”* (DGOTU 2024), aplicando los conceptos de evaluación que estimamos procedentes para las características de nuestro municipio, entre otros, los siguientes:

- Evaluación de la afección a espacios que desde los objetivos y criterios generales se pretenden preservar, como los enclaves aislados de vegetación natural, o cauces públicos, que son los únicos con posible incidencia en el entorno del suelo urbano existente.
- Nuevos crecimientos del modelo estratégico no afectan a patrimonio arquitectónico ni arqueológico.
- Se protegen las áreas de posible valor agrícola de ruedos del núcleo.
- La adecuación y reforma de la ciudad existente adopta modelo denso, compacto y que fomenta la diversidad funcional.
- Otros conceptos: Ver tabla de páginas siguientes.

Para la evaluación se ha utilizado la escala elemental siguiente a cada una de las alternativas, en función del grado de cumplimiento o de aproximación al concepto objeto de evaluación:

- Valor 0: La alternativa no cumple los requisitos.
- Valor 1: La alternativa se ajusta parcialmente al requisito.
- Valor 2: La alternativa cumple de forma óptima o razonable los requisitos.

2.5.5. JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA.

De acuerdo con los criterios cuantitativos y cualitativos del apartado 2.5.4. anterior, se procede a justificar la alternativa seleccionada, y la síntesis de los razonamientos que la motivan.

A) RESPECTO A LOS CRITERIOS CUANTITATIVOS:

En la evaluación de la Tabla comparativa se puede apreciar una ligera diferencia entre el total de suelo urbano consolidado o urbanizado entre la alternativas A0 y las A1 y A2. Ello es debido a que en la alternativa 0 está desactualizada en cuanto a la evaluación del suelo que reúne las condiciones físicas de suelo urbano, y que no contempla los ámbitos de desarrollo que ya están urbanizados.

Las alternativas A1 y A2, son muy parecidas en la delimitación del suelo urbano, diferenciándose entre ellas en que la A2, añade dos pequeñas áreas de reforma interior cercanas al trazado del FFCC.

La alternativa A2 es algo más expansiva que la A1, en cuanto a modelo estratégico a medio largo plazo, y prácticamente idéntica en la propuesta a medio plazo. No obstante, dada la escasa diferencia entre una y otra, se valora más flexible y adecuada la A2, en la medida en que permite más opciones de posibles desarrollos de oportunidad que puedan surgir a largo plazo y de imposible previsión actual.

TABLA COMPARATIVA CUALITATIVA DE ORDENACIÓN GENERAL DE ALTERNATIVAS				
CONCEPTOS EVALUADOS	ALT 0	ALT 1	ALT 2	OBSERVACIONES
Coherencia general con capacidad de acogida del entorno	1	1	1	
-Exposición desde el exterior del núcleo	1	2	2	
-Exposición desde el interior del núcleo hacia el exterior	1	1	1	
Red viaria: General: Alternativas al tráfico pesado por travesías	1	1	1	
-Carril bici en nuevo viario estructurante y con parques rurales	0	2	2	
Nueva estructura viaria urbana	1	2	2	
Vías pecuarias:	1	1	1	
Sistemas generales dotacionales: Mejora de las reservas	1	2	2	
-Se da continuidad al SG de espacios libres con vías pecuarias y caminos rurales	0	1	1	La mayor parte de sistemas están en interior del núcleo en posición centrada, no obstante se mejorará en A1 y A2 con mejora de itinerarios peatonales hacia bordes urbanos y caminos y vías pecuarias
-Se identifican distintos tipos de SG de espacios libres de acuerdo con uso o protección de valores	0	1	1	
-Las reservas de equipamiento comunitario cuentan con la dimensión y características adecuadas para su función y a distancia accesible a toda la población.	1	2	2	El núcleo parte de estándares adecuados. En A0, la ubicación de nuevos sistemas está alejada de la funcionalidad de la población.
-La reserva de espacios libres y zonas verdes cuentan con la dimensión y características adecuadas para su función y a distancia accesible a toda la población.	1	2	2	
Evaluación previa de sostenibilidad de las alternativas:				
-Nuevos crecimientos del modelo de ordenación estratégica alejados de los espacios protegidos	1	1	1	la diferencia de la alternativa 2 respecto a la 1 es precisamente el alejamiento de los espacios protegidos
-Nuevos crecimientos de modelo de ordenación estratégica en zonas de adecuada capacidad acogida	1	2	2	
-El modelo estratégico a medio y largo plazo es coherente con objetivos de mejora de estructura urbana y dotaciones	0	1	1	
-Se preservan áreas de valor agrícola de ruedos del núcleo	1	2	2	
-Tratamiento de bordes urbanos más sensibles	1	2	2	
-Nuevas propuestas desarrollo evitan zonas de riesgo inundación	2	2	2	
-Fomento de un modelo urbano denso, compacto y que fomenta diversidad de usos	1	2	2	
-Se da prioridad al desarrollo residencial de huecos en suelo urbano frente a nueva urbanización de suelo rústico	1	2	2	Se debe acreditar desarrollo o imposibilidad de responder a demandas en suelo urbano existente
-Se establece reserva de vivienda protegida por encima de la mínima exigida y que responde a las demandas acreditadas y se distribuye de forma equilibrada en el núcleo.	0	2	2	El nuevo PBOM da prioridad a la demanda de vivienda protegida en suelo urbano y nueva urbanización en SR

AYUNTAMIENTO DE PEDRERA

TABLA COMPARATIVA CUALITATIVA DE ORDENACIÓN GENERAL DE ALTERNATIVAS				
CONCEPTOS EVALUADOS	ALT 0	ALT 1	ALT 2	OBSERVACIONES
-Se contempla la regeneración de tejidos productivos obsoletos existentes	0	2	2	
-Se prevén nuevos suelos productivos atendiendo a las demandas y necesidades municipales y supralocales identificadas en el diagnóstico	1	1	2	
-Se prevé solución a los asentamientos irregulares, ya sea integración en el modelo urbano, o bien su adecuación ambiental y territorial a través de PEAAT (art. 175 LISTA)	0	1	2	Las alternativas A1 y A2, integran en suelo urbano sometido a ATU, asentamientos industriales existentes en SNU
-La trama urbana permite la formación de una red para bicicleta segura capaz de conectar los espacios libres y equipamientos básicos.	0	2	2	
-Se establecen nuevas reservas de aparcamientos públicos que mejoren el déficit actual	0	1	1	
-Está adecuadamente resuelto el ciclo del agua en todo el área urbana	1	1	1	
-La red de energía eléctrica atiende la totalidad del área urbana	1	1	1	
-Se prevén medidas para la autonomía energética del municipio	0	2	2	Las alternativas 1 y 2 prevén un sistema general de infraestructuras mediante un parque solar con alternativas de ubicación en entorno del núcleo, en régimen de comunidad energética local, con capacidad para el autoabastecimiento residencial y parte de actividades económicas.
-Cuenta con infraestructuras suficientes para el tratamiento de residuos	1	1	1	
-Se dispone de red de telecomunicaciones necesarias para el suelo urbano y posibles crecimientos	1	1	1	
TOTALES:	22	47	49	

Por lo tanto, en términos cuantitativos:

-La A0, de acuerdo con el régimen transitorio de la LISTA, y salvo que se recurriese a innovación, estaría muy condicionada por el rígido régimen LOUA, para dar respuesta flexible a través de planeamiento detallado a nuevas necesidades.

-Las A1 y A2, dan una respuesta cuantitativa claramente más limitada que la A0, suponiendo una reducción del modelo

de ordenación. Si bien la A2 es algo más amplia que la A1, se estima que ofrece mayores posibilidades en cuanto a flexibilidad y diversidad para adaptación a circunstancias sobrevenidas y de oportunidad de implantaciones del sector industrial y turístico, que es conveniente dejar abiertas por las posibilidades de mejora de la posición del municipio en el sistema de comunicaciones.

De acuerdo con la valoración indicada, se estima que la Alternativa 2 es la que en términos cuantitativos y de secuencia temporal de

AYUNTAMIENTO DE PEDRERA

implantación del modelo mejor se ajusta a los objetivos generales perseguidos y su coherencia con la capacidad de acogida del entorno del suelo urbano.

B) RESPECTO A LOS CRITERIOS CUALITATIVOS:

Respecto a los criterios “cualitativos”, según se ha deducido de la Tabla de evaluación del anterior apartado 2.5.4. resulta que la A2 tendría una valoración prácticamente irrelevante respecto a la A1. Si bien los modelos A1 y A2 son parecidos, la A2 es la que daría una respuesta más adecuada y coherente con criterios de sostenibilidad, en términos sociales, ambientales y económicos, y estimamos que alcanza gran parte de los objetivos establecidos respecto a los problemas urbanísticos evaluados en la Memoria de Información-Diagnóstico.

Por lo expuesto, en el Avance se opta por la Alternativa 2, que es en la que se profundizará algo más en el apartado 3 siguiente en la descripción y justificación previa de sus parámetros de ordenación, en cuanto ajuste a la legislación urbanística y sectorial de aplicación; si bien en esta fase de Avance el modelo aún no estaría cerrado, y de la participación ciudadana y también del futuro Documento de Alcance del EsAE que deba emitir el Órgano Ambiental, así como del resultado de las consultas que el mismo deba realizar a Organismos y entidades interesadas y que deberán quedar reflejadas en el citado Documento de Alcance, podrían deducirse otras posibles alternativas o reajustes de las ya planteadas, aspectos sobre los que se profundizaría en la fase siguiente de documento para aprobación inicial y en el EsAE.



3. LAS PROPUESTAS DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA GENERAL. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN.



Una vez justificada la conveniencia y oportunidad de acometer la sustitución del PGOU-2015 por un nuevo PBOM, y quedar fijados por el Ayuntamiento tras el proceso de Consulta Pública y participación previa los objetivos que se persiguen con el mismo y los criterios con los que instrumentarlos, así como la alternativa más adecuada para conseguirlos, procede en este capítulo y en los siguientes, *describir y justificar* los parámetros y determinaciones básicas de la *ordenación urbanística general* del presente documento de Avance, bien en base a la adecuación a los objetivos fijados, o bien en cuanto al cumplimiento de requisitos establecidos por la legislación urbanística o sectorial de aplicación, o deducidos de los Informes de las Administraciones que intervienen en el proceso.

De la lectura conjunta de los artículos 63 y 65 de la LISTA y 74 a 77 del R-LISTA, la “ordenación urbanística general” estará compuesta como mínimo por las siguientes determinaciones:

- a) -La clasificación del suelo, con la delimitación del suelo urbano y del suelo rústico.

AYUNTAMIENTO DE PEDRERA

- b) La delimitación y normativa general de las categorías de suelo rústico, así como, en su caso, de los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado.
- c) El esquema de los elementos estructurantes y del futuro desarrollo urbano; y que han de vertebrar la planificación estratégica de la evolución del modelo general de ordenación a medio y largo plazo.
- d) La delimitación de los bienes y espacios que deban de contar con una *singular protección*, por su valor histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico.
- e) Los criterios y directrices para los nuevos desarrollos de actuaciones de nueva urbanización en el suelo rústico, de conformidad con el artículo 31 y su coherencia con la ciudad existente.

Además, para la fase de documento acabado del PBOM para aprobación inicial y definitiva, y en especial sus NNUU incorporarán las determinaciones de los apartados 2 a 4 del artículo 63 de la LISTA, del que debemos destacar éste último, en cuanto a la consideración del PBOM como *“el marco para coordinar las políticas sectoriales sobre su ámbito de conformidad con lo dispuesto en la ordenación territorial”*.

3.1. EL MODELO GENERAL DE ORDENACIÓN.

3.1.1. LA CLASIFICACIÓN GENERAL DEL SUELO.

De acuerdo con las determinaciones exigidas de los artículos 12 a 14 de la LISTA, el PBOM establece la siguiente división del territorio municipal en razón a su *clasificación del suelo*, de acuerdo con los criterios establecidos, y a efectos de regulación de los derechos y deberes básicos de los propietarios: **Suelo urbano y suelo rústico**.

A su vez cada uno de ellos se divide en las situaciones y categorías que se expresan en el cuadro de la página siguiente, así como su cuantificación en comparación con clases *equiparables* del planeamiento general vigente en su estado actual de desarrollo. La clasificación general y desglosada por categorías se refleja en los Planos de Ordenación o.1 y o.3, y se sintetiza en las Figuras 3.1 y 3.2 de las páginas siguientes.

A) SUELO URBANO (SUR):

La clasificación del **“suelo urbano”** (SUR) es una clasificación estrictamente reglada, de acuerdo con una larga y uniforme doctrina jurisprudencial, fundamentada en si se cumplen o no determinados requisitos físicos de urbanización, o de consolidación por la edificación o de ambos, según se determina en el artículo 13 de la LISTA.

Otra cuestión es que dentro de esta clase de suelo, se pueden dar *situaciones* en que sean precisas algunas de las actuaciones urbanísticas (AU) o de transformación urbanística (ATU), que se identificarán y justificarán con mayor detalle en el capítulo 4 referente a la *ordenación detallada*, que es al ámbito instrumental al que corresponde establecer dicho nivel de determinaciones

AYUNTAMIENTO DE PEDRERA

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

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

referentes a la escala de la “ordenación urbana”: Actuaciones de reforma interior, de mejora urbana, de reurbanización para completar servicios o alcanzar la condición de solar, o actuaciones simples dotacionales.

El incremento del 23,98% de la superficie del suelo con las características de “urbano” que se refleja en la tabla de esta página, es simplemente representativo de la desactualización del planeamiento general vigente y de su estado real de ejecución, ya que

solo cabe reconocer dicha realidad de ajuste a los requisitos del artículo 13 de la LISTA, que objetivamente cumplen los mismos.

La ordenación detallada del suelo urbano, así como la justificación de los ámbitos sometidos a ATUs o AUs, se delega completamente a la ordenación de la escala detallada, de la que en el apartado 4 se adelantan los criterios del presente Avance.

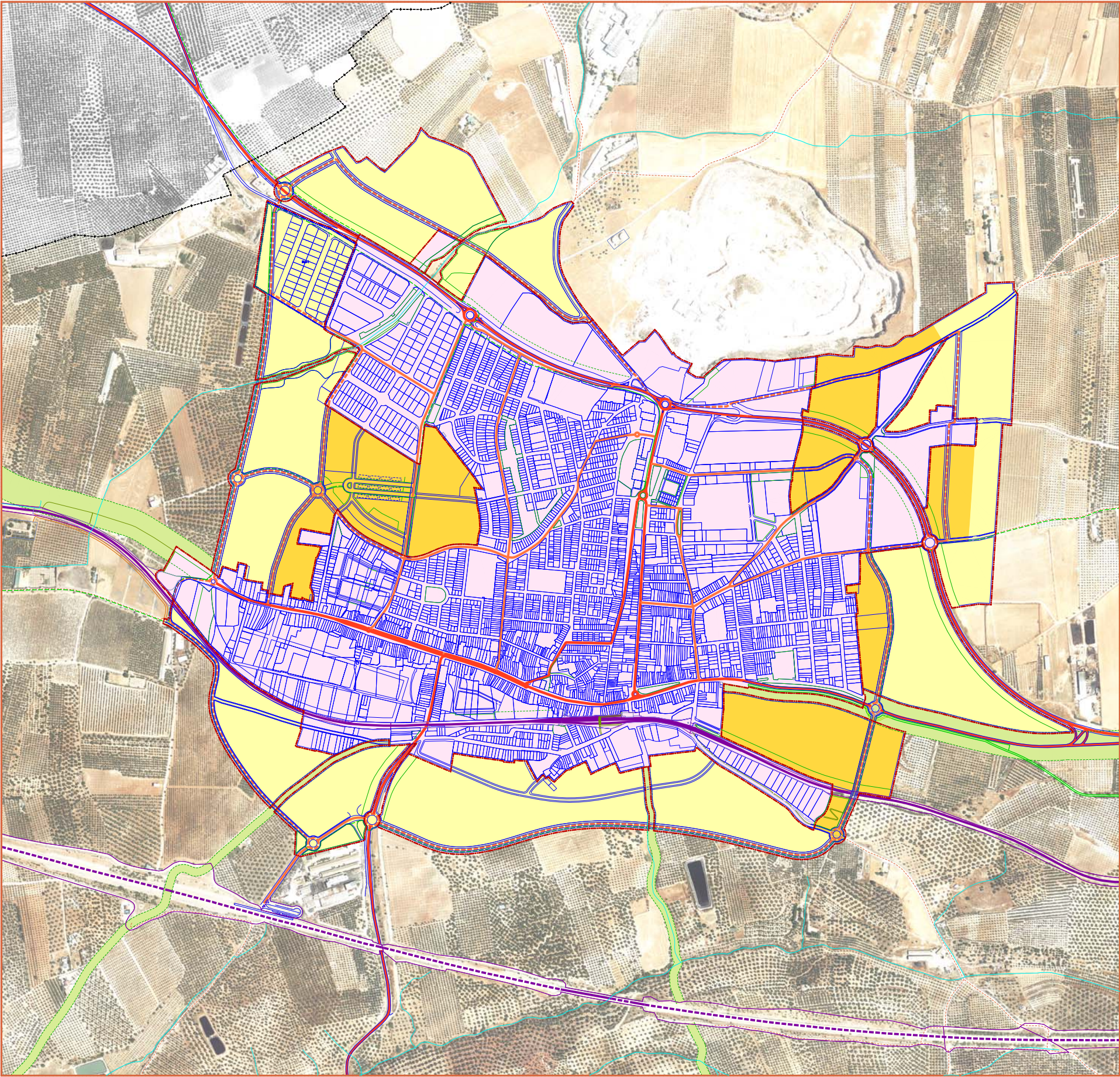
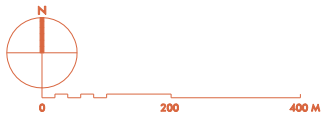
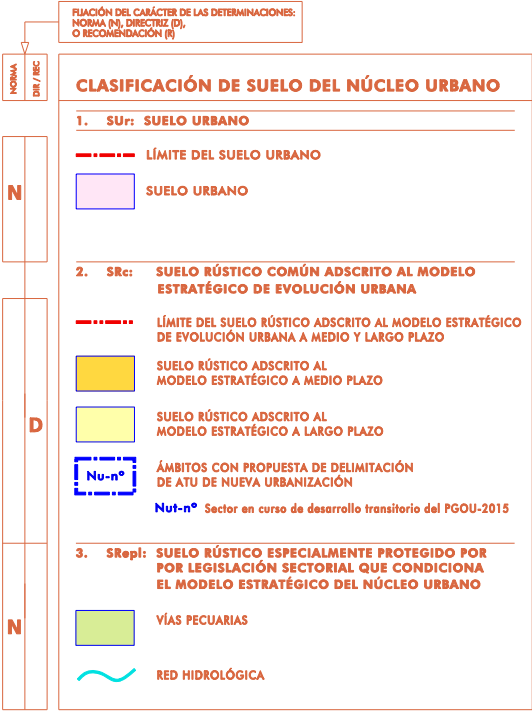


Figura: 3.1
NÚCLEO URBANO
CLASIFICACIÓN DE SUELO



B) SUELO RÚSTICO (SR):

El resto del suelo que no reúne la condición “reglada” para su clasificación como suelo urbano, por exclusión, se clasifica como “*suelo rústico*” (SR), incluidos aquellos ámbitos que en el entorno del núcleo urbano se han incorporado al modelo de ordenación estratégica a medio y largo plazo.

Dentro del SR, para poder mantener alguna coherencia comparativa en la tabla resumen anterior, se ha diferenciado el suelo rústico que se adscribe al modelo estratégico de evolución urbana previsible a medio y largo plazo, diferenciando algunos ámbitos en los que se justifica la realización de “propuesta de delimitación de ATU”; de momento en el Avance, solo las que están en curso de desarrollo transitorio, ninguna nueva, por lo que todo el “*modelo estratégico*”, nuevo propuesto es susceptible de realizar “*Propuestas de delimitación de ATUs*” en el futuro, cuando quede justificada su necesidad, ya sea por la evolución previsible o por razones sobrevenidas de “*oportunidad*” que, igualmente, deberán argumentarse en su momento.

La clasificación del suelo establecida es por otra parte plenamente coherente con los objetivos de integración de la planificación sectorial, preservación del medio físico y paisaje, así como capacidad de acogida de cada una de las áreas homogéneas del territorio municipal, y en particular las del entorno próximo al núcleo, que es en las que el nuevo PBOM opera la mayor transformación del medio preexistente.

3.1.2. LA DELIMITACIÓN DE LOS SUELOS ADSCRITOS A LAS DIFERENTES CATEGORÍAS DEL SUELO RÚSTICO.**3.1.2.1. SUELO RÚSTICO ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR LEGISLACIÓN SECTORIAL (SRepl-nº).**

A esta categoría, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 14.1.a) de la LISTA, se adscriben los terrenos que tengan establecido en la legislación reguladoras de los dominios públicos, de protección del medio ambiente, de la naturaleza o del patrimonio histórico, u otras análogas, y previa aprobación de los actos o disposiciones necesarias para su delimitación o identificación.

Respecto a esta última cuestión, en el municipio se dan dos situaciones claramente diferenciadas:

-Ámbitos declarados de espacios, en los que el propio acto declarativo delimita físicamente el ámbito. En esta situación se encuentran también, montes públicos, patrimonio histórico declarado BIC, incluido en el CGPHA o en el IBRPHA, y así cabe interpretar también la red hidrológica superficial, entendiendo por dominio público hidráulico (DPH) el deducible de la información digital de trazado que consta en la web del Ministerio para la Transición Ecológica y Confederación Hidrográfica del Guadalquivir (CHG), incluyéndose en esta categoría igualmente la zona de servidumbre de 5 m a ambas márgenes.

-No obstante, sobre las protecciones derivadas de afecciones de la legislación de Aguas, hay que hacer constar que estamos ante una interpretación, ya que aunque habitualmente proponemos al municipio consultar expresamente a CHG sobre deslinde de estos dominios

públicos y áreas inundables, la realidad práctica es que la cartografía accesible de en este caso de CHG, solamente en los cauces principales consta la anchura del cauce que cabe interpretar como dominio público hidráulico. Decimos “interpretar”, porque dicha anchura habitualmente tampoco coincide con la información catastral de dichos previsibles “dominios públicos”. Por ello al abordar el SRepl-A, profundizaremos en esta cuestión y en la ordenación más adecuada desde el PBOM.

Asimismo, es conveniente poner de manifiesto la situación especial que se pueda dar en el municipio, cuando puedan confluir varias de las protecciones sobre un mismo espacios, en cuyo caso operarían todas conjuntamente.

Una vez sentados estas premisas y criterios, procedemos a identificar cada una de las categorías de SRepl-nº identificadas en el plano de ordenación o.1 (ver síntesis de Figura 3.2 de la página siguiente):

A) SRepl-A: PROTECCIÓN DE AGUAS: DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO Y ZONA DE SERVIDUMBRE:

En el dominio público hidráulico (DPH) más zona de servidumbre de 5 m, aunque no consten expedientes de deslinde, tradicionalmente se ha considerado que cuando discurren por suelo rústico, deben de clasificarse como “suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial” del supuesto del artículo 14.1.a) de la LISTA. A tal efecto, salvo indicación de otro criterio por parte del Organismo de cuenca (CHG), a efectos del PBOM se ha integrado como DPH, en los cauces principales la anchura que consta en la información digital de CHG y, en los cauces secundarios, dado que solo consta el eje, el dimensionado del DPH habrá de concretarse en cada caso específico en que se plantee alguna actuación ordinaria o

extraordinaria en sus proximidades, y utilizarse como referencia de delimitación la cartografía del catastro de rústica. En el caso del suelo urbano y su entorno, en que la cartografía catastral ofrece un mayor nivel de precisión, desde el PBOM se interpreta como pacífica y asumida administrativamente la delimitación de los cauces que consten en la cartografía catastral urbana. El único caude que discurre por medio urbano es el Arroyo Madre Vieja por la esquina NO del núcleo, en el que se integra en el Avance la información del DPH y zonas inundables de la Mapa oficial del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico.

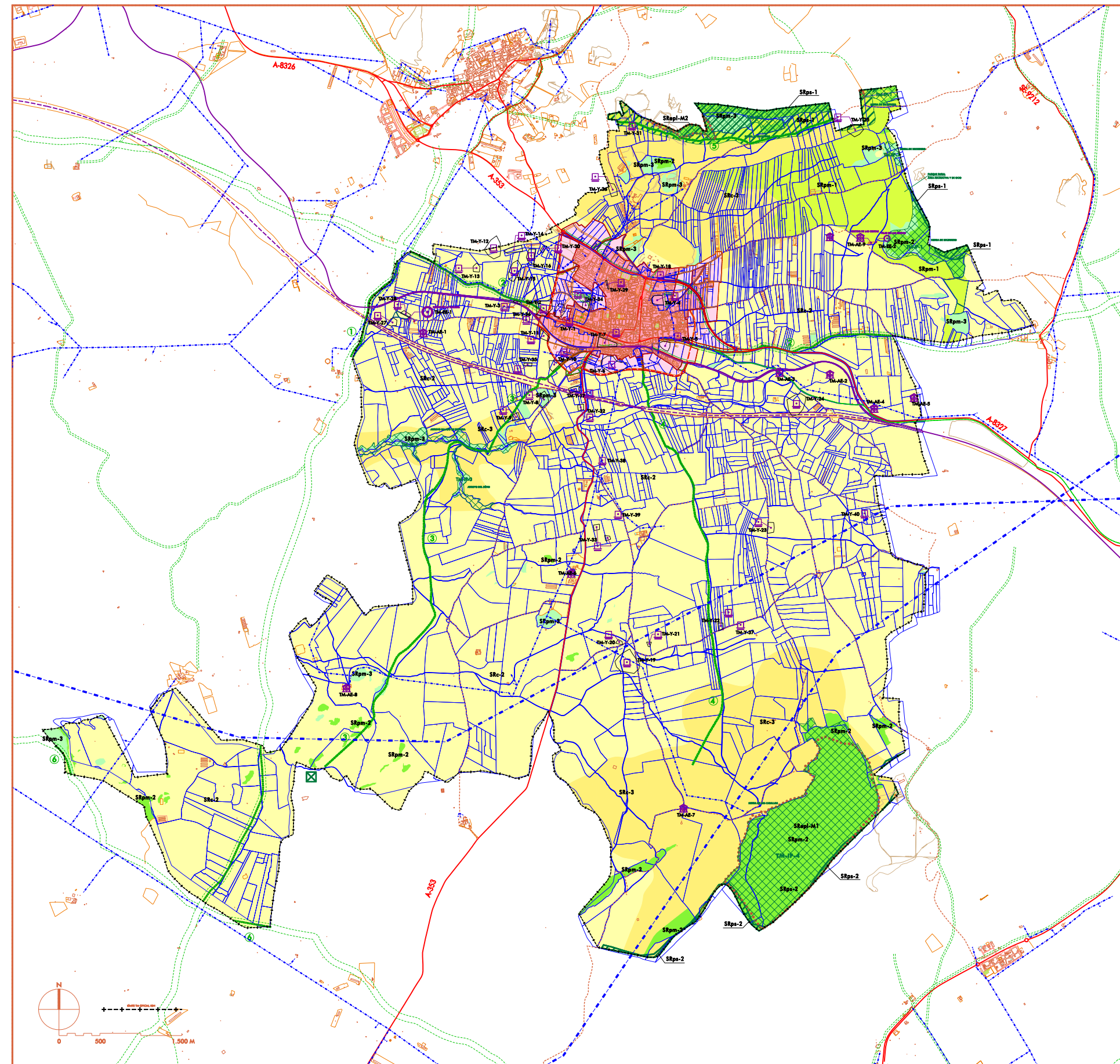
La legislación sectorial básica de aguas integrada es la siguiente:

- 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).
- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los Títulos Preliminar, I, IV, V, VI y VII de la Ley 19/1985, de 2 de agosto, de Aguas. Modificado por Real Decreto 9/2008, de 11 de enero. Modificado por Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre.

B) SRepl-M: PROTECCIÓN DE MONTES PÚBLICOS:

El régimen tradicional de protección de los montes públicos como bienes demaniales, según su legislación sectorial (Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes y sus modificaciones, mediante Ley 10/2006, de 28 de abril y Ley 21/2015, de 20 de julio), y de acuerdo con el artículo 14.1.a) de la LISTA deben ser clasificados como “suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial”. El Plano de ordenación o.1, identifica el ámbito de los siguientes montes públicos:

CLASIFICACIÓN DE SUELO



AYUNTAMIENTO DE PEDRERA

- **M1: "Las Peñuelas o Navahermosa".** Código: SE-11044-JA. Este monte público es de propiedad autonómica, coincidente en una pequeña parte con el espacio protegido por el PEPMF CS-8 Sierra de los Caballos. 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.

-**M2:"Sierra de Gilena".** Código: SE-30023-AY. De titularidad municipal de Gilena, se encuentra situado en el extremo norte del término junto al límite con dicho municipio. Se identifican pequeños restos de este monte público perteneciente al municipio de Gilena y la aparición en TM de Pedrera es residual y consecuencia de la delimitación oficial del IGN.

C) SRepl-5: PROTECCIÓN DE VÍAS PECUARIAS.

Las vías pecuarias que discurren por el municipio, según información actualizada de la REDIAM se ha reflejado en el Plano de ordenación o.1. Todas las que discurren por el municipio se encuentran en situación administrativa de **"no deslindadas"**.

De la coordinación del criterio de clasificación del artículo 14.1.a) de la LISTA con la legislación sectorial de vías pecuarias (*Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía*), solo cabría asignar la clasificación de **"suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial"** a las vías pecuarias **deslindadas**. Lógicamente por la **"aprobación de los actos o disposiciones necesarias para su delimitación o identificación"** a la que se refiere el artículo 14.1.a) de

la LISTA debe de entenderse el Proyecto de Clasificación, y por **"delimitación o identificación"** según el artículo 17 del Decreto 155/1998 **"el deslinde es el acto administrativo por el que se definen los límites de las vías pecuarias"**; de hecho la experiencia práctica nos indica que a veces los trazados finalmente deslindados, al final estén hasta 250 o 400 m del esquema del Proyecto de Clasificación y la jurisprudencia reciente también ha sido clara respecto a la escasa vinculación jurídica que supone una vía pecuaria no deslindada. El criterio urbanístico por parte de la Consejería con las competencias de control administrativo de legalidad de la **"clasificación del suelo"** que puedan realizar los Ayuntamientos, también ha sido clara durante la vigencia de la LOUA, en donde diversos Acuerdos de CTOTU de aprobación de PGOUs, han dispuesto que la máxima protección por legislación sectorial, solo se otorgue a las vías pecuarias **deslindadas**, mientras que a las **"no deslindadas"** se les deben protegerse o preservarse por **"planificación urbanística"**.

Asimismo, pretender generalizar a las vías pecuarias no deslindadas la **"especial protección por legislación sectorial"** a la que se refiere el artículo 14.1.a) de la LISTA, plantearía un problema adicional, ya que si una vía no deslindada, la experiencia práctica nos indica que tras el deslinde pudiera estar a 250 m o más de donde se deduce de las imprecisas cartografías de los Proyectos de Clasificación; y sería la incoherencia con el principio jurídico de **"no regresión" (stand still)**, al que estarían sometidos los bienes a los que se les asigne tan alta protección, sin reunir los Proyectos de Clasificación la precisión necesaria para la **"delimitación"** e **"identificación"** precisa, cualidad que solo se puede alcanzar con el acto de deslinde y el amojonamiento físico, o bien por lo menos digital mediante coordenadas.

Por otra parte el artículo 14.1.a) de la LISTA especifica adicionalmente que debe de contemplarse expresamente en la

AYUNTAMIENTO DE PEDRERA

legislación sectorial, un régimen jurídico que demande expresamente su adscripción a esta categoría de suelo rústico. Es patente, que el artículo 39 del Decreto 155/1998 (Reglamento de Vías Pecuarias de Andalucía), solo establece que las vías pecuarias *“tendrán la consideración (no la “clasificación”) de suelo no urbanizable de especial protección”*, introduciendo por primera vez *“protección urbanística”*, de forma casi simultánea a la legislación estatal 6/1998, a unos bienes que hasta entonces era potestativo por parte del planeamiento municipal protegerlos, pero al mismo tiempo la legislación sectorial eludió emplear la expresión *“clasificación”*, ya que la *“clasificación urbanística del suelo”* obviamente nos es de su competencia sectorial.

En conclusión, desde el criterio municipal la clasificación idónea para las vías pecuarias no deslindadas, ante la incertidumbre sobre su trazado final tras el deslinde, es la *“suelo rústico preservado por la ordenación urbanística”*, plenamente coherente con el mandato del artículo 39 del Decreto 155/1998 de otorgarles protección, y coherente asimismo con no asignar una clasificación como la de especial protección por legislación sectorial a unos bienes de *incierta delimitación* en los que no cabría que llevasen implícito el principio Stand Stil o de *“no regresión”*, ya que sin deslindar es muy incierta su delimitación e identificación.

No obstante, puesto que recientemente se ha detectado cierta controversia sobre el asunto por parte del organismo sectorial, al inicio de la redacción del PBOM se ha recomendado al Ayuntamiento realizar consulta a la Consejería competente en urbanismo y en *“clasificación urbanística del suelo”*, acerca de si se mantiene en el régimen LISTA el mismo criterio de clasificación antes expuesto del régimen LOUA y asentados en numerosos acuerdos de CTOTU, pero a la fecha de redacción del presente Avance, si bien aún no se había obtenido respuesta clarificadora al respecto, si se ha producido ya

con ocasión de la misma consulta por parte de otros municipios, en el sentido que hasta ahora se ha estado tratando de imponer por parte de la Consejería con las competencias ambientales y titular de dicho dominio público y que carece de competencia urbanística alguna en materia de *“clasificación de suelo”*.

Por lo tanto la única y exclusiva razón por la que desde el PBOM se propone la adscripción de las vías pecuarias no deslindadas a la máxima categoría del artículo 14.1.a) de la LISTA, es que la Consejería con las competencias urbanísticas, se ha autoenmendado respecto al criterio aplicado durante la vigencia de la LOUA, que disponía un régimen de categorización de clasificación de suelo muy similar y, por el municipio adoptamos dicho criterio que no compartimos por las razones indicadas y, por lo tanto, tampoco deberían de ser de responsabilidad municipal, las posibles reclamaciones de propietarios afectados por los que discurran trazados de vías pecuarias no deslindadas, y con la falta de precisión conocida y reconocida de los esquemas de la REDIAM.

D) SRepl-PH: PROTECCIÓN DE BIENES DEL PATRIMONIO HISTÓRICO MERECEDORES DE SINGULAR PROTECCIÓN.

De la coordinación en el municipio de la previsión del artículo 14.1.a) de la LISTA y del régimen de los bienes declarados (BIC o incluidos en CGPHA o en el IBRPHA), en aplicación de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía (LPHA), procede asignar esta clasificación a los bienes que deban contar con una *“singular protección por su valor histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico”*. De momento en el medio rural del municipio no existe ninguna declaración referida; no obstante, si alguna sobreviniese en el futuro, implicaría la adscripción tras la misma a esta categoría de clasificación de suelo.

AYUNTAMIENTO DE PEDRERA

A dichos bienes se les otorgaría esta clasificación SRepl-PH, de forma diferenciada del resto de bienes y espacios del patrimonio histórico que deban de disponer de *“protección ordinaria municipal”*, y para los que proponemos la clasificación de *“suelo rústico preservado por ordenación urbanística municipal, SRpm-3”*, que analizamos más adelante.

Dicha gran diferenciación entre bienes protegidos por decisión *“supramunicipal”* y bienes protegidos por decisión desde la competencia exclusiva *“local-municipal”*, es plenamente coherente con el régimen competencial de la vigente LPHA y confirmado por una reiterada jurisprudencia (STS de 24-10-1990, 15-11-2011, 15-11-2012, entre otras) en la que se confirma que en la catalogación de bienes protegidos operan respectivamente unos *“criterios absolutos”* para todos aquellos bienes protegidos por decisión supralocal y que desde el municipio se está obligado a incorporar un régimen de *especial o singular protección* en su planeamiento urbanístico; de forma diferenciada de aquellos otros bienes que deben catalogarse desde los denominados *“criterios relativos”*, desde la exclusiva competencia municipal.

Respecto al régimen detallado de los bienes protegidos por legislación de patrimonio histórico, tanto de singular protección como de ordinaria en el núcleo urbano, por razones de sistemática se aborda en el apartado 4 de esta Memoria, referente a la *“ordenación detallada”* del suelo urbano.

3.1.2.2. SUELO RÚSTICO PRESERVADO POR LA EXISTENCIA ACREDITADA DE RIESGOS (SRpr-nº).

El supuesto del apartado 1.b) del artículo 14 de la LISTA nos determina como adscripción a este criterio de clasificación *“la existencia acreditada de procesos naturales o actividades antrópicas susceptibles de generar riesgos, lo que hace incompatible su transformación mediante urbanización mientras subsistan dichos procesos o actividades”*.

A) EVALUACIÓN DEL RIESGO DE INUNDACIÓN:

Tal y como se ha comentado anteriormente respecto a la categoría SRepl-A, el único cauce que afecta al núcleo existente y a su evolución estratégica futura es el arroyo Madre Vieja, en la esquina NO del modelo y que ya está evaluado su riesgo desde el PGOU vigente, así como la integración en el medio urbano actual o futuro de las zonas inundables como espacios libres.

Se le ha consultado a Confederación Hidrográfica del Guadalquivir sobre esta materia al inicio de los trabajos de redacción del PBOM, pero a la fecha de redacción del Avance no ha habido respuesta.

La ordenación propuesta por el Avance del PBOM ha tenido en cuenta el Estudio de Inundabilidad del PGOU-2015. No obstante, una vez asentado y decidido por el Ayuntamiento tras el proceso de participación del Avance del PBOM los criterios finales para la elaboración de la siguiente fase de PBOM para aprobación inicial, se estima que dicha fase es la idónea para valorar elaborar un nuevo Estudio desde criterios más actuales, en especial la delimitación de la zona de flujo preferente y la clasificación de suelo final, en caso necesario, se reajustará y adaptará al resultado de dicho Estudio

AYUNTAMIENTO DE PEDRERA

actualizado para el ámbito urbano y su modelo estratégico de evolución a medio-largo plazo, así como la conveniencia o no de proyectar posibles medidas correctoras.

Respecto al resto del suelo rústico del término municipal, en la futura regulación en NNUU de dicha clase de suelo, se remitirá a la legislación sectorial de aguas, que será la que determine si en alguna actuación ordinaria o extraordinaria en las proximidades de los cauces del término municipal, se deberá evaluar dicho riesgo como condicionado de la posible implantación.

Foto: Laderas de la Sierra del Becerrero

3.1.2.3. SUELO RÚSTICO PRESERVADO POR ORDENACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA.**A) SRps-1: SUELO RÚSTICO PRESERVADO POR PLANEAMIENTO SUPRAMUNICIPAL. ESPACIOS PROTEGIDOS POR EL PEPMF.**

A esta categoría, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 14.1.c) de la LISTA, se adscriben *“los terrenos cuya transformación mediante la urbanización se considere, por los instrumentos de ordenación territorial o urbanística, incompatible con la consecución de los fines y objetivos establecidos en dichos instrumentos por razones de sostenibilidad, protección de los recursos culturales, racionalidad y viabilidad, o por los valores en ellos concurrentes: ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales, paisajísticos, y aquellos que deban ser reservados para usos de interés general, atendiendo a las características y condiciones del municipio”*.



AYUNTAMIENTO DE PEDRERA

El único instrumento de planificación supramunicipal que implica la adscripción a esta categoría de clasificación es el *Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Sevilla* (PEPMF) y su Catálogo, aprobado por *Resolución de la Consejería de Política Territorial de 7 de julio de 1986* (BOJA de 01-08-1986), si bien su normativa no se publicó hasta *Resolución de 14 de febrero de 2007*. El análisis detallado de sus implicaciones para el municipio se analizó en el apartado 5.3 de la Memoria de Información-Diagnóstico.

Los únicos espacios protegidos por el PEPMF en nuestro municipio son los “Complejos serranos de interés ambiental” siguientes:

- CS-22, *Sierra del Becerrero*.
- CS-8, *Sierra de los Caballos*.

La extensión total del primero es de 3.878 Has, de las cuales solo 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. Respecto al segundo (CS-8), 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 participaría del término de Pedrera; por lo que, en fase siguiente se valorará más detalladamente si los escasos restos que se incluyen en el municipio tienen efectivamente algún valor y, en caso negativo, se propondrá excluir esta protección del TM de Pedrera.

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

Por decisión de planificación del PBOM se clasifican como “suelo rústico preservado por ordenación urbanística municipal” los siguientes

espacios:

a) SRpm-1: ENTORNO DE LA SIERRA DEL BECERRERO Y DE LA LAGUNA HOYO ROYÁN:

Incluye la ladera inmediata a la Sierra del Becerrero extendiéndose hasta la Laguna Hoyo Royán, que si bien se encuentra desecada hace tiempo, sus condiciones topográficas permiten la acumulación ocasional de agua y sería conveniente promover su restauración ambiental.

El objetivo de la preservación de estos espacios es compatibilizar la actividad agraria tradicional en términos similares al suelo rústico común, si bien se trataría de disponer unas condiciones normativas algo más restrictivas que en el SRC.

a) SRpm-2: ENCLAVES FORESTALES DE RELEVANTE VALOR AMBIENTAL:

Incluye las zonas que se identifican en el Plano de ordenación o.1 y se refiere a enclaves de vegetación al relevante valor ambiental, por tratarse mayoritariamente de vegetación autóctona de los siguientes tipo: matorral denso, matorral arbolado con quecéneas, con coníferas, otras mezclas de frondosas, formación arbolada densa de quercíneas o de otras mezclas y frondosas.

También se valora su especial interés paisajístico por la diversidad que introducen en las suaves colinas alomadas de campiña.

b) SRpm-3: ENCLAVES FORESTALES DE MEDIO O BAJO VALOR AMBIENTAL:

Incluye las zonas que se identifican en el Plano de ordenación o.1 y se refiere al resto de enclaves de vegetación de matorral disperso,

AYUNTAMIENTO DE PEDRERA

pastizal arbolado con pies aislados de quercíneas y otras mezclas con frondosas.

Se valora igualmente el interés paisajístico aunque en menor grado que en el SRpm-1, y el objetivo sería otorgar a estas zonas un marco normativo más flexible y que permita la sustitución de arbolado por otro de mayor valor ecológico.

c) SRpm-3: PATRIMONIO HISTÓRICO PRESERVADO DE INTERÉS ORDINARIO MUNICIPAL.

Como complemento del SRepl-PH descrito en el apartado 3.1.2.1.E), el objeto de esta categoría es preservar desde el planeamiento urbanístico todos aquellos bienes catalogados desde el criterio de protección ordinaria municipal, desde los denominados *criterios relativos* de catalogación de la jurisprudencia.

En relación al Catálogo del PGOU vigente, las principales novedades que se pretenden proponer para el Catálogo del PBOM en medio rural son las siguientes, en coherencia con el análisis del apartado 2.10 de la Memoria de Información:

-Patrimonio arqueológico:

-Incorporación de nuevos hallazgos en el yacimiento "Cerro del Ojo".

-Patrimonio arquitectónico y etnográfico:

-Revisión general del estado, por si se han producido transformaciones en los últimos años y actualizar estado de conservación.

-Incorporación del Cortijo de Costas.

-Elementos especiales:

-Incorporación del pilar junto al Cortijo de Costas, y elementos similares como la Fuente de la Higuera, que si bien ya estaba integrado como yacimiento arqueológico, debe de tener también su nivel de protección dentro de esta categoría.

-Elementos de valor natural o paisajístico:

-Se estima necesario introducir esta nueva categoría, que englobaría los complejos serranos ya catalogados por el PEPMF, así como los Arroyos del Búho y Salado de Pedrera.

FOTOS: Bienes representativos del patrimonio rural.

Arroyo Salado de Pedrera



Salto del Arroyo del Búho

Cortijo de Costas y pilar cerca del mismo



3.1.2.4. SUELO RÚSTICO COMÚN.

- a) **SRc-(nº): SUELO RÚSTICO COMÚN, ADSCRITO AL MODELO DE EVOLUCIÓN ESTRATÉGICA DEL NÚCLEO URBANO A MEDIO Y LARGO PLAZO:**

Se trata de la mera identificación del SRc del entorno del núcleo urbano que se adscribe al modelo de ordenación estratégica a medio y largo plazo y que, mientras que de forma justificada se precise su transformación urbanística, le serán aplicables las condiciones de, o bien “SRc-2 Campiña Baja”.

- b) **SRc-2: SUELO RÚSTICO COMÚN “CAMPIÑA BAJA”.**

Abarca la mayor parte del término municipal no determinado como

AYUNTAMIENTO DE PEDRERA

“especialmente protegido por legislación sectorial” (Srepl-nº), o preservado por ordenación territorial o urbanística (SRps-nº o SRpm-nº).

En general se trata de suelo de uso agropecuario, con destino a cultivos herbáceos o leñosos, de suaves colinas de campiña, solo interrumpidas por los enclaves dispersos de espacios protegidos o preservados; respecto a los cuales se deberían en todo caso respetar distancias cautelares de las posibles actuaciones ordinarias o extraordinarias, a efectos de no generar impactos sobre los hábitats de los espacios protegidos.

c) SRC-3: SUELO RÚSTICO COMÚN “CAMPIÑA ALTA”.

Ocupa las laderas próximas a la Sierra del Becerrero (al N) o a la Sierra de los Caballos (al Sur), así como los entornos de los arroyos Salado de Pedrera y del Búho.

El objetivo en estas zonas, de transición con espacios preservados por la planificación supramunicipal (PEPMF) o por el propio PBOM, es establecer unas condiciones algo más restrictivas que en el SRC-2, en especial en lo referente a implantaciones ordinarias o extraordinarias de fuerte impacto como parques solares o granjas de gran tamaño. Asimismo, se procurarán distancias cautelares, como mínimo las establecidas entre implantaciones edificatorias en esta zona, con los enclaves forestales (SRpm-1 a 3).

3.1.3. AVANCE DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA DE LAS DISTINTAS CATEGORÍAS DEL SUELO RÚSTICO.

Este es un contenido sobre el que se profundizará en la fase siguiente de PBOM para aprobación inicial ya que no es propio del contenido

que para esta fase de Avance establece del artículo 77.1 de la LISTA y sería una excesiva concreción y detalle que nos desviaría de la centralidad del debate urbanístico que en fase de Avance debe centrarse en las *propuestas generales* de ordenación, en el *“modelo estratégico de evolución a medio y largo plazo”* y en las propuestas de mejora de la ciudad existente.

Con carácter general se considerarán los usos agropecuarios y forestales los usos genéricos u ordinarios del suelo rústico y se establecerá una estructura general de usos, edificaciones, construcciones e instalaciones, ordinarios y extraordinarios que, en general, tendrán una estructura similar a la que se expone a continuación:

De acuerdo con lo establecido en los artículos 20 a 22 de la LISTA, a efectos de su regulación urbanística, en el suelo rústico se definen los siguientes tipos de edificios, construcciones, instalaciones y usos del suelo, que a su vez será objeto de una detallada pormenorización que pretenda abarcar todas las posibles necesidades previsibles en el municipio:

A) Construcciones e instalaciones precisas o que sean consecuencia del normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas, o vinculadas a la ejecución y mantenimiento de las infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos públicos. Tal vez, quien mejor expresa sea el artículo 21.1 de la LISTA:

“1. Son usos ordinarios del suelo rústico los usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos, mineros y cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales que no supongan la transformación de su naturaleza rústica, en los términos que se establezcan reglamentariamente. También son usos

AYUNTAMIENTO DE PEDRERA

ordinarios del suelo rústico los vinculados al aprovechamiento hidráulico, a las energías renovables, los destinados al fomento de proyectos de compensación y de autocompensación de emisiones, actividades mineras, a las telecomunicaciones y, en general, a la ejecución de infraestructuras, instalaciones y servicios técnicos que necesariamente deban discurrir o localizarse en esta clase de suelo.”

De acuerdo con ello se establecerían dos grandes tipos:

Tipo 1. Edificios, construcciones e instalaciones vinculadas al normal funcionamiento de una explotación agraria.

Tipo 2. Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución o el mantenimiento de obras públicas o privadas de las descritas en el artículo 21.1 de la LISTA.

B) Edificios destinados a vivienda unifamiliar aislada vinculada o no a una explotación agrícola, forestal o ganadera y cuya necesidad esté justificada, según tamaño de explotación especificado en las NNUU. La implantación de dicho tipo de vivienda requerirá la tramitación de Proyecto de Actuación Extraordinaria, cuando así lo requiera el régimen de los artículos 27 a 35 del R-LISTA:

Tipo 3a: Edificios de vivienda unifamiliar aislada vinculada a la explotación agropecuaria.

Tipo 3b: Edificios de vivienda unifamiliar aislada no vinculada a la explotación agropecuaria.

C) Edificios e instalaciones vinculadas a actuaciones que desde el PBOM se admiten de interés público en el suelo rústico, susceptibles de autorización previa tramitación de Proyecto de Actuación

Extraordinaria según artículo 21 de la LISTA.

Tipo 4. Edificios, construcciones e instalaciones de infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

Tipo 5. Movimientos de tierras, construcciones e instalaciones vinculadas a actividades extractivas.

Tipo 6. Edificios e instalaciones agropecuarias autónomas.

Tipo 7. Edificios e instalaciones para usos productivos y de servicios terciarios.

Tipo 8. Edificios e instalaciones turísticas y recreativas en el medio rural.

Mención especial debería merecer en términos normativos todas aquellas implantaciones calificables de *“fuerte impacto paisajístico”*, entre las que cabría destacar los parques eólicos y solares, así como las granjas a partir de 10.000 cabezas de porcino o equivalente (10.000 CP-Eq).

El marco de la elaboración del PBOM es el más idóneo para la reflexión en el municipio acerca de qué capacidad de acogida es conveniente disponer para estas grandes implantaciones, por supuesto limitadas al SRC, y en las que serían convenientes los siguientes criterios:

-El municipio tendría cubiertas sus necesidades básicas con un parque solar próximo al núcleo de unas 10-15 has, en régimen de comunidad energética local, para el logro de la máxima autonomía energética de sus veci@s.

-Respecto a las posibles implantaciones en el resto del término municipal, es conveniente que el municipio también contribuya algo a la autonomía energética de necesidades supramunicipales, pero hay que fijar un límite de saturación máximo que el municipio se puede permitir sin introducir distorsiones en su paisaje natural que afecten al atractivo del mismo para turismo sostenible, en el que precisamente el estado de la conservación de los valores tradicionales del paisaje rural y urbano y de su patrimonio histórico son recursos básicos y de una gran fragilidad ante este tipo de intervenciones de implantaciones masivas, que Europa nos ha planificado para los países mediterráneos como alternativa a la agricultura y a la autonomía alimentaria. Los países centroeuropeos hace tiempo que pusieron coto a este tipo de implantaciones de fuerte impacto ya que son mucho más conservacionistas que nosotros con los valores de su paisaje, la calidad de vida que proporciona a su medio rural y los recursos turísticos que se puedan ver afectados.

-Por lo tanto el Avance del PBOM introduce en el debate poner un límite de saturación del suelo rústico común, que tiene una superficie total 5.032 has, destinando a grandes implantaciones solares o eólicas un máximo de saturación de 4 a 5 veces las necesidades de autoabastecimiento (10-15 has) del núcleo urbano, es decir un límite de unas 60-100 has, que supondrían el 2% máximo del SRc del término municipal. Con dicho límite de saturación el municipio de Pedrera estaría contribuyendo al cambio de modelo energético en torno a 5 veces más que las necesidades de autoabastecimiento de su núcleo urbano, ya que estimamos que sobrepasar dicho límite de saturación sería poner en riesgo el patrimonio natural y paisajístico de nuestro término municipal y ello no sería coherente con principios

elementales de *sostenibilidad real*. Aclarar que dicho límite de saturación se refiere en exclusiva a grandes implantaciones industriales de parques solares o eólicos y en ningún caso afectaría a instalaciones de autoabastecimiento asociadas a implantaciones ordinarias o extraordinarias en suelo rústico, que quedarían excluidas de esta propuesta de límite de saturación.

3.1.4. EL ESQUEMA DE LOS ELEMENTOS ESTRUCTURANTES DEL TÉRMINO MUNICIPAL.

Como complemento de la ordenación del término municipal a través del instrumento básico de la *"clasificación del suelo"* del Plano de Ordenación o.1, en el Plano de Ordenación o.2 (ver Fig 3.3. de la página siguiente) se establece el *"esquema de los elementos estructurantes del término municipal"*, que articulan el funcionamiento tanto de los usos globales del suelo rústico, como la planificación estratégica del núcleo urbano y de la evolución de su modelo de ordenación a medio y largo plazo. En dicho plano se definen los elementos que forman parte de dicha estructura del municipio y se incorpora el régimen especial de afecciones superpuestas (no siempre equiparables a "protecciones"), de la legislación sectorial o del propio PBOM, para cada uno de los elementos, y se establece asimismo el carácter *"norma"*, *"directriz"* o *"recomendación"* de las determinaciones de la ordenación establecida:

A) SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES:

- a) -*Carreteras y red de transportes*: Se concreta el régimen de afección de la legislación sectorial, para cada una según de jerarquía de carreteras que discurren por el término municipal:

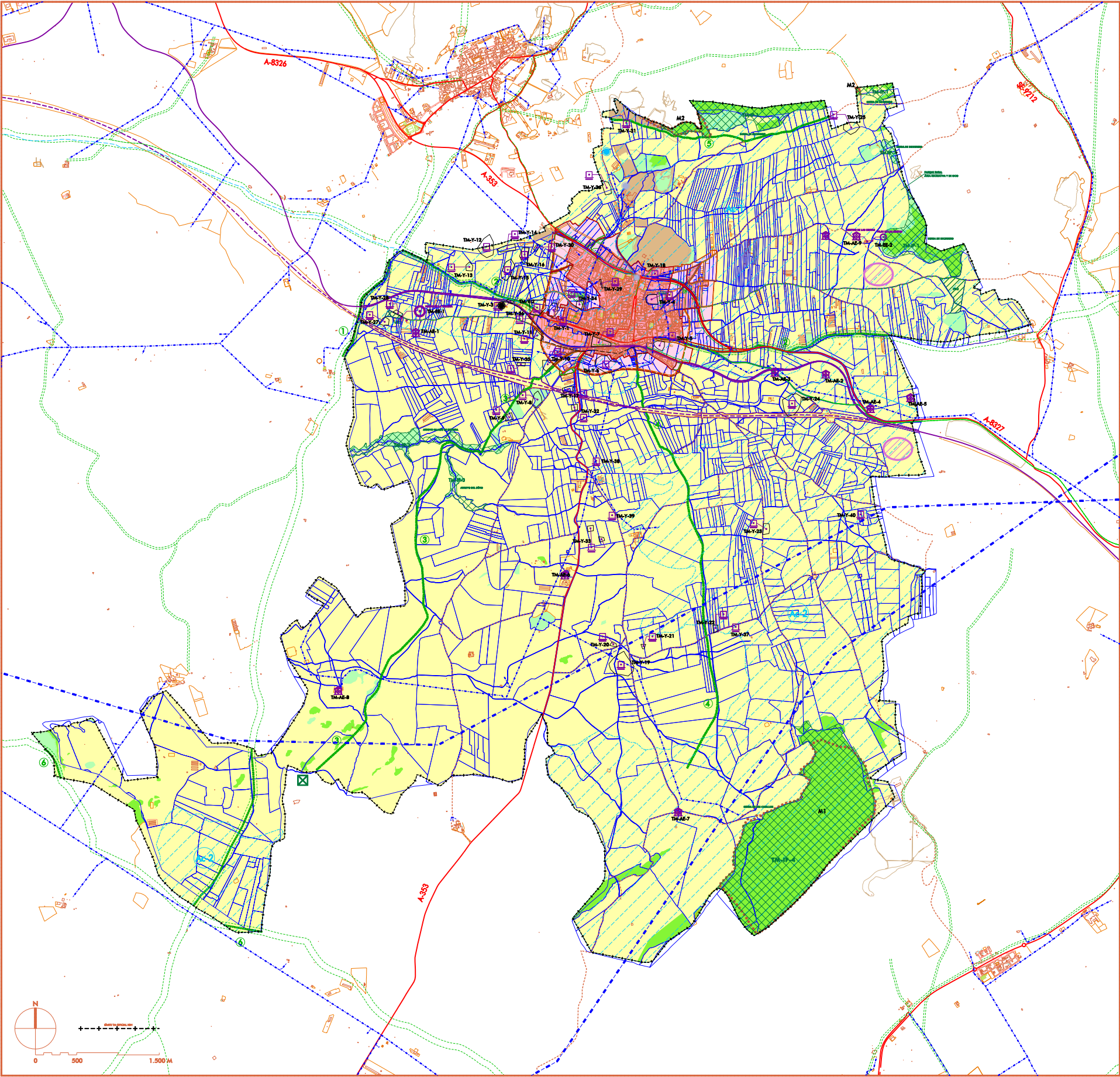
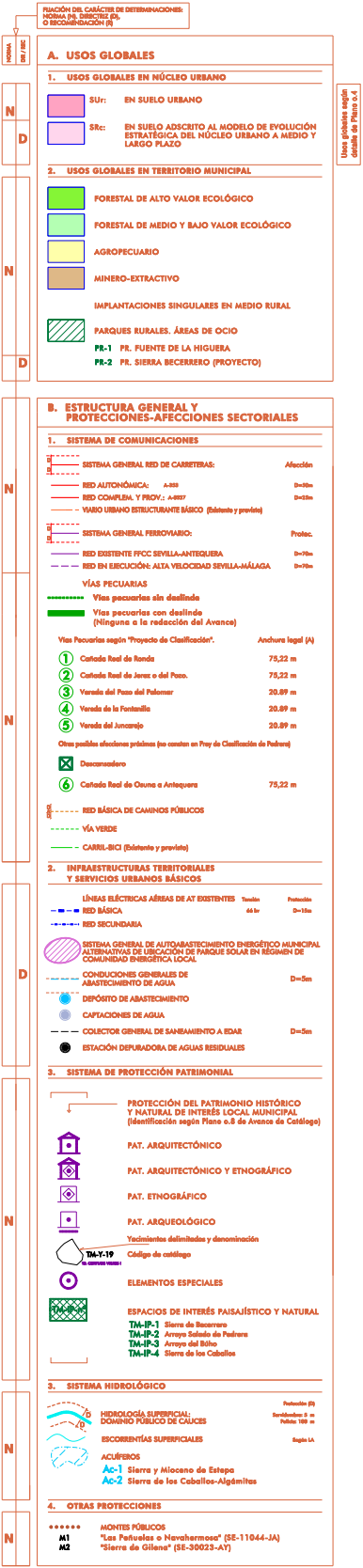


Figura: 3.3
TERRITORIO MUNICIPAL
ESTRUCTURA GENERAL
Y PROTECCIONES SECTORIALES



AYUNTAMIENTO DE PEDRERA

-Red autonómica:

-Red intercomarcal: A-353.

-Red complementaria autonómica: A-8327.

b) -Red ferroviaria:

-Red convencional "422.Bif. Utrera-Fuente de Piedra".

-En construcción tramo de alta velocidad Sevilla-Antequera.

c) Vías Verdes: Vía Verde de Las Lagunas, se extiende a lo largo de 11,74 km del antiguo trazado de FFCC Utrera - La Roda de Andalucía, posteriormente sustituido por la actual Utrera - Fuente de Piedra.

d) -Caminos rurales: El Plan recoge como red vertebradora del territorio municipal, aquéllos caminos que ejercen una funcionalidad más básica, por servir de enlace entre carreteras o vías pecuarias o funcionalidad intermunicipal. Asimismo destacamos aquellos itinerarios que relacionan el núcleo urbano con la Sierra del Becerrero y la mejora como red peatonal o ciclable de los caminos de conexión con el Parque Rural existente de Fuente de la Higuera y el proyectado cerca de la laguna Hoyo Royán.

B) SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES BÁSICAS:

Se contempla el trazado de las infraestructuras básicas existentes y proyectadas que discurren por el término y se establecen las afecciones o protecciones adecuadas desde la legislación sectorial o del propio PBOM y se reflejan en el Plano de ordenación o.2.

a) -Infraestructuras energéticas:

-Red de energía eléctrica de alta y media tensión.
Autoabastecimiento energético:

-El municipio está alejado de las grandes líneas de transporte, siendo las más relevante dos LAT 66 KV que discurren por el tercio Sur del TM, y de las que parten las líneas secundarias que abastecen al núcleo urbano.

b) -Infraestructuras del ciclo integral del agua:

Se identifican las infraestructuras generales existentes del ciclo del agua, redes principales y depósitos.

C) SISTEMA PROTECCIÓN HIDROLÓGICA:

Como complemento de las determinaciones derivadas de la clasificación del suelo, se incorpora el *sistema hidrológico*, aparte de para reflejar su importancia como **sistema natural** en la vertebración del territorio, para la incorporación de sus zonas de protección y que suponen condicionantes o limitaciones de usos de la legislación sectorial de aguas.

-El Plano de ordenación o.2 contempla toda la red principal de cauces de dominio público y sus zonas asociadas (servidumbre de 5 m + policía de 100 m a ambas márgenes) que consta en la cartografía digital de la web de Confederación Hidrográfica del Guadalquivir. La cartografía recoge también la red de escorrentías que discurren por suelo presumiblemente privado, y sometida al régimen general del artículo 5 del *Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la*

Ley de Aguas, en el sentido de que “el dominio privado de estos cauces no autoriza para hacer en ellos labores, ni construir obras que puedan hacer variar el curso natural de las aguas o alterar su calidad en perjuicio del interés público o de tercero, o cuya destrucción por la fuerza de las avenidas pueda causar daños a personas o cosas”.

-La delimitación de los acuíferos que afectan al municipio (“Sierra y Mioceno de Estepa” y “Sierra de los Caballos-Algámitas”), permitirá establecer en Normas Urbanísticas condiciones adicionales superpuestas al régimen general de la clase y subclase de suelo, en el sentido de evitar el riesgo de contaminación del mismo, tanto por inadecuadas prácticas agrarias (especialmente abuso descontrolado de nitratos), como por vertidos de industrias que pudieran instalarse en el medio rural. A tal efecto, salvo estudio detallado de riesgos, se propone limitar implantaciones de riesgo sobre las áreas más vulnerables de los mismos, o bien, en las que pudieran tramitarse vía Proyecto de Actuación o Plan Especial, condicionar su autorización a la previsión de medidas correctoras y contemplar expresamente el control del riesgo de vertido accidental.

D) SISTEMA DE PROTECCIÓN PATRIMONIAL:

El último elemento que se incorpora en la estructura del término municipal es el *sistema de protección patrimonial*, que integra la amplia variedad de inmuebles y yacimientos arqueológicos que se enumeran en el Avance de Catálogo que se incorpora como Anexo 1 de esta Memoria y que, una vez decididos durante la fase de Avance, en la siguiente fase de aprobación inicial se incorporaría el Catálogo formal con la Memoria justificativa de los criterios de

selección y las Fichas correspondientes.

3.1.5. ZONAS DE REGULACIÓN DE USOS GLOBALES DEL SUELO RÚSTICO.

Desde el PBOM, el modelo de ordenación funcional de los “sistemas” identificados en el anterior apartado 3.1.4, debe de complementarse con el modelo de “usos globales” que son vertebrados por dichos sistemas y que caracterizan la vocación de destino de las diferentes zonas del término municipal y de la regulación en NNUU de condiciones complementarias a las derivadas de la clasificación del suelo. En el Plano de Ordenación o.2, se han establecido los siguientes, en coherencia con la labor de síntesis en cuanto a categorización de las zonas forestales del municipio que se realizó en el Plano de información i.4 :

-Respecto a los usos globales del suelo rústico del entorno del único asentamiento del núcleo urbano existente y de su evolución estratégica a medio y largo plazo, el Plano de ordenación o.2 se remite al Plano de ordenación o.4 del núcleo urbano y su entorno, en el que se concreta el detalle de dicho modelo de evolución estratégica a medio y largo plazo. Mientras no se materialice dicho modelo de ocupación del suelo rústico, serán aplicables las condiciones de las categorías de SRC-2.

-Respecto a los usos globales del resto del término municipal, se delimitan por zonas o unidades homogéneas, que concretan el destino prioritario de las mismas, complementando la regulación del régimen de clasificación del suelo y teniendo en cuenta las limitaciones de carácter superpuesto derivadas de las afecciones sectoriales de

algunos de los sistemas identificados en el anterior apartado 3.1.4:

a) **Regulación general de usos ordinarios del suelo rústico:** Se delimitan los siguientes en el Plano de ordenación o.2:

-Forestal de alto valor ecológico: En su mayor parte se corresponde con formaciones arboladas o arbustivas densas de quercíneas o cordones riparios de mayor diversidad.

-Forestal de medio y bajo valor ecológico: Constituyen la segunda escala de valoración y podrán evolucionar a uso de mayor valor ecológico, pero no a uso agrícola.

-Agropecuario: En general se corresponde con áreas agrícolas de cultivos leñosos, mayoritariamente olivar y, en menor medida a cultivos herbáceos.

Estas áreas de cierta amplitud en la campiña de nuestro municipio, aparte de responder a usos tradicionales tienen una finalidad instrumental básica de todo planeamiento que aspire a la sostenibilidad real, que es, en la medida de lo posible, promover la autonomía alimentaria del municipio, y fomentar entre la población el consumo preferente de productos locales o comarcales, frente a la insostenibilidad de las prácticas globalistas habituales de fomentar el consumo de productos producidos en el otro extremo del mundo o de países vecinos no sometidos a los criterios de calidad de la UE o a las mismas condiciones laborales de los trabajadores del campo. En lo que dependa del planeamiento general municipal se debe de facilitar al máximo el ejercicio de la actividad agraria, y el diálogo con este sector económico básico, en cuanto a necesidades edificatorias que puedan precisar sus explotaciones.

-Zonas mineras: Existen diversos enclaves reflejados en el mapa de usos del suelo, sobre las que se ampliará durante la tramitación información sobre el estado de explotación y seguimiento de planes de restauración. En cualquier caso se trata de una actividad tradicional del municipio, que es objetivo del PBOM respetar las concesiones existentes según Registro Minero de Andalucía que se detalló en el apartado 5.8 de la Memoria de Información.

b) **Usos extraordinarios relevantes en el suelo rústico:** Frente a otros municipios de la comarca, hemos detectado muy relevante actividad de usos extraordinarios en suelo rústico, de los que hay inventariados 26 Proyectos de Actuación aprobados (más uno en trámite), en su mayor parte de granjas avícolas y procinas, sector oleícola y minero. Esta evaluación en un municipio de la entidad superficial de Pedrera, no pretende de momento ser totalizadora en la identificación de “todos” los posibles usos “extraordinarios” existentes, y menos aún de los “posibles” en suelo rústico, sino simplemente identificador de los “más relevantes” existentes y dar acogida simplemente evaluadora de su compatibilidad desde el PBOM, a aquellas iniciativas que, o bien se propongan sobre el suelo rústico durante la tramitación, o bien desde la planificación municipal se opte conscientemente por fomentar, por ejemplo, determinadas posibles actuaciones de turismo rural, vinculadas a inmuebles ya catalogados, fomentando su rehabilitación con esta posibilidad de uso extraordinario.

3.1.6. ACCIONES TERRITORIALES.

La instrumentación de la ordenación del término municipal a través del régimen básico de *clasificación del suelo* y del *esquema de elementos estructurantes* que vertebran las zonas de usos globales del término municipal enumeradas en apartados anteriores, es conveniente complementarla con el establecimiento con el carácter de directrices, de **“Acciones Territoriales”**, tendentes a mejorar la configuración, vertebración y articulación del *“modelo general de ordenación”*. Distinguiremos dos grupos de “Acciones Territoriales AT”:

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

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

la Junta de Andalucía, cuando afecten a carreteras, sistemas de transporte o infraestructuras del ciclo del agua, que sean competencia exclusiva de dichas Administraciones supramunicipales.

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

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

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

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

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

- b) **Acciones de escala municipal**: Son propuestas propias del PBOM, en coherencia con el análisis y diagnóstico realizado,

o bien de mejora de la vertebración de la estructura municipal, o de su coordinación con la territorial. Las actuaciones irán precedidas en caso necesario por la tramitación de alguna de las figuras de planeamiento especial o proyecto de actuación extraordinaria. El sistema de actuación será por expropiación cuando sea necesaria la adquisición de la titularidad del suelo, o mediante convenios entre las Administraciones y propietarios afectados.

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

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

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

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

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

urbano.

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

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

3.1.7. MEDIDAS TENDENTES A LA EVITACIÓN DE FORMACIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN.

El municipio no tiene problema de asentamientos irregulares. No obstante se debe de dar adecuada continuidad a la regulación normativa del suelo rústico para seguir evitando que este problema se pueda generar en el futuro.

Corresponde al planeamiento municipal dentro de sus atribuciones de ordenación física de su ámbito, regular en desarrollo de la LISTA, cuales son las condiciones de parcelación y de edificación más adecuadas en cada área homogénea para preservar el medio rural.

En las NNUU, se regularán las condiciones objetivas de riesgo de formación de núcleo de población, entendiendo por tal "el asentamiento que genera demandas o necesidades asistenciales y de servicios urbanísticos comunes de agua, energía eléctrica, accesos rodados y alcantarillado". La existencia de cualquiera de los indicios regulados en NNUU facultará al Ayuntamiento, con independencia de las acciones de disciplina que procedan, a la prohibición de cualquier nueva construcción en la zona de riesgo, aunque estuviera

AYUNTAMIENTO DE PEDRERA

permitida por el resto de condiciones de la zona en que se pretendiera ubicar.

La regulación de las condiciones de uso y en especial la parcela mínima susceptible de ser objeto de edificación y la distancia mínima a edificaciones próximas determinadas en las NNUU para cada uno de los ámbitos homogéneos de suelo rústico, son determinaciones que se integrarán en el PBOM desde objetivos de protección del medio rural, y que indirectamente limitarán cualquier posibilidad de riesgo de formación de núcleo de población.

3.1.8. IDENTIFICACIÓN DE ÁMBITOS DE HÁBITAT RURAL DISEMINADO.

Del diagnóstico realizado, no se deduce ningún asentamiento en el municipio que cumpla los requisitos de hábitat rural diseminado.

3.1.9. IDENTIFICACIÓN DE LAS AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES EN SUELO RÚSTICO.

Tal y como se ha comentado en el apartado 3.1.7, el municipio carece de agrupaciones de edificaciones irregulares.

3.1.10. IDENTIFICACIÓN DE LOS BIENES Y ESPACIOS QUE DEBAN CONTAR CON UNA "SINGULAR" PROTECCIÓN.

En el marco del trámite de consultas al que se refiere el artículo 76 de la LISTA, por el Ayuntamiento se ha solicitado Informe a la Consejería competente en materia de Cultura, para que se pronuncie sobre la

existencia en el municipio de bienes declarados BIC, o incluidos en el CGPHA o en el IBRPHA, así como posible patrimonio arqueológico inventariado. A la fecha de redacción del Avance del PBOM en la respuesta recibida, que simplemente remitía a enlaces públicos conocidos y accesibles, no se ha deducido ninguna declaración autonómica vigente o en trámite sobre existencia en el término municipal de Pedrera de bienes de interés supralocal-autonómico.

No obstante, dado que el municipio por su entidad carece de servicio de arqueología, durante la tramitación del PBOM se podría valorar, a la vista del importante patrimonio arqueológico del municipio y que este tipo de patrimonio, de alguna manera explica la historia as allá del mero interés local-municipal, la posibilidad de concertación entre ambas Administraciones para que en materia de patrimonio arqueológico, con independencia de que algún elemento del mismo sea declarado o no de interés autonómico, por parte de la Consejería competente en Cultura, o por la Diputación Provincial, se preste asistencia al municipio en el asesoramiento en materia arqueológica, en los supuestos de cualquier actuación ordinaria o extraordinaria en medio rural, o en yacimientos en medio urbano que se vean afectados por actuaciones de urbanización o edificatorias.

Durante la tramitación pendiente, se propondrá evaluar en coordinación con la Delegación de Cultura, si a alguno de los yacimientos arqueológicos inventariados en el municipio, se les debe asignar una "singular protección" y adscribirse a la escala de la "ordenación general" del TM, porque a priori pudieran tener un valor y explican la historia con una relevancia superior a la estrictamente local-municipal.

Desde el Avance se ha tomado la iniciativa de proponer en el listado de Avance de Catálogo que se incluye como Anexo 1 de esta Memoria, que los siguientes inmuebles se valore su inclusión en el

CGPHA:

- NU-AE-1: Iglesia parroquial de S. Sebastián Mártir.
- NU-AE-2: Ermita del Santo Cristo de la Sangre.
- NU-AE-2: Ermita Nuestra Señora del Carmen.

Por lo tanto, de confirmarse por el futuro Catálogo del PBOM, y el criterio de la Administración Cultural, de la conveniencia de su incorporación al CGPHA, estos inmuebles pasarían a contar con la categoría de la *“singular protección”*, a la que se refiere el artículo 63.1d de la LISTA, y su catalogación por su interés *“supramunicipal”* pasaría a ser obligada desde los denominados *“criterios absolutos”* de catalogación de la jurisprudencia consolidada sobre esta materia.

3.1.11. IDENTIFICACIÓN DE LOS BIENES Y ESPACIOS EN SUELO RÚSTICO QUE DEBAN DE CONTAR CON PROTECCIÓN ORDINARIA (NO SINGULAR) MUNICIPAL.

Como complemento de los bienes y espacios que deban contar con *“singular protección”* (artículo 63.1.d de la LISTA), identificados en el apartado 3.1.10 anterior de esta Memoria, tanto el artículo 66.1.g) y el 77.6 del R-LISTA, establecen de forma diferenciada la identificación del resto de bienes y espacios que *“deban de contar con protección distinta de la regulada en el artículo 75.5 del R-LISTA”*, que identificamos como *“ordinaria municipal”* en contraposición a la *“singular”* protección antes referida y que se limita a los bienes expresamente declarados de interés supramunicipal por la Comunidad Autónoma a través de su declaración BIC o de su inclusión en el CGPHA o en el IBRPHA.

En definitiva los bienes de protección *“ordinaria”* son el resto de la bienes inventariados o catalogados desde la exclusiva competencia

y opinión discrecional municipal, por tratarse de bienes que, desde dicha escala de decisión, tienen alguna relevancia para la memoria histórica del municipio, y que se protegen desde los denominados por la jurisprudencia *“criterios relativos”* de catalogación.

Al igual que se ha indicado en el anterior apartado 3.1.10 para los bienes de *“singular protección”*, los de protección *“ordinaria”*, algunos de los cuales ya están simplemente identificados como protegidos en el Catálogo del planeamiento general vigente, se profundizará en el proceso de elaboración pendiente acerca de su inclusión en el Catálogo a incorporar desde la fase de documento para aprobación inicial del PBOM.

La relación de los inmuebles sobre los que en principio se propone el estudio de su catalogación como protección ordinaria municipal, se incluyen en el Anexo 1 de esta Memoria.

3.1.12. IDENTIFICACIÓN Y ORDENACIÓN DE LOS RECURSOS Y ÁREAS DE INTERÉS PAISAJÍSTICO EN SUELO RÚSTICO.

La previsión del artículo 77.7 del R-LISTA se refiere en su artículo 72.4.e) a *“En los términos del artículo 37 de la Ley, la identificación de los recursos y áreas de interés paisajístico en suelo rústico, así como las determinaciones para su preservación y para mejorar su calidad y percepción”*.

Respecto a la identificación, en el apartado 2.3 de la Memoria de Información-Diagnóstico, se ha realizado desde la técnica urbanística un inventario muy detallado del paisaje del municipio y se han diagnosticado las áreas de mayor interés, así como sus fragilidades y potencialidades. Asimismo en el apartado 5.3 de la misma Memoria

AYUNTAMIENTO DE PEDRERA

de Información se ha hecho referencia a los espacios catalogados por el PEPMF que afectan al municipio y que, por lo tanto, con el mismo criterio jurisprudencial respecto a los bienes de interés histórico, el municipio estaría obligado a incorporar a su Catálogo.

Dicho estudio de paisaje ha sido tenido en cuenta en la propuesta reflejada en los planos de ordenación del término municipal y del núcleo urbano y entorno, así como en los Planos de Avance de Catálogo (o.8 y o.9). De hecho uno de los criterios de delimitación de zonas homogéneas a efectos de aplicación de futuras NNUU ha sido el paisajístico y objetivos de mejora que se pretenden conseguir, y que implicarán matices diferenciales de unas zonas respecto a otras a concretar en NNUU. Se han tenido igualmente las determinaciones del PEPMF en cuanto a la protección paisajística de los espacios catalogados en el municipio.

Como conclusión del análisis anterior, en los Planos de ordenación o.1 y o.2, junto a los bienes que se proponen proteger e incorporar al Catálogo desde el criterio de su interés histórico, se proponen proteger y catalogar los siguientes espacios de interés ambiental y paisajístico (IP-nº):

- a) El ya catalogados por el PEPMF dentro del término municipal:

-*TM-IP-1 Sierra del Becerrero.*
-*TM-IP-4 Sierra de los Caballos.*

- b) Espacios adicionales propuestos desde el PBOM:

-*TM-IP-2: Arroyo Salado de Pedrera.*
-*TM-IP-3: Arroyo del Búho.*

3.2. LA PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA DE LA EVOLUCIÓN DEL “MODELO DE ORDENACIÓN” DEL NÚCLEO URBANO A MEDIO Y LARGO PLAZO.

De acuerdo con el artículo 63.1.e) de la LISTA y del artículo 76 del R-LISTA, el segundo gran bloque de determinaciones de la “ordenación urbanística general” de un PBOM, es el referente a la “*planificación estratégica de la evolución del modelo general de ordenación a medio y largo plazo*”, con los contenidos indicados en el citado artículo 76. Para ello estimamos necesaria una primera descripción básica del “*modelo estratégico*” establecido a partir del diagnóstico realizado en la Memoria de Información, y de la fijación en el apartado 2.3 de esta Memoria de una serie de objetivos respecto a los déficits y problemas existentes y criterios con los que abordarlos, y que ha sido objeto de contraste con los servicios y representantes municipales durante el proceso de elaboración del Avance.

3.2.1. DESCRIPCIÓN DEL MODELO ESTRATÉGICO DE ORDENACIÓN GENERAL DE USOS DEL NÚCLEO URBANO Y DIRECTRICES DE SU EVOLUCIÓN.

A) EL MODELO GENERAL ACTUAL Y SU EVOLUCIÓN RECOMENDABLE DESDE EL NUEVO PBOM:

El *modelo actual consolidado y/u ordenado*, según se acreditó en los apartados 2.7 y 3 de la Memoria de Información, está constituido por:

-El núcleo principal y único de Pedrera, desarrollado a partir de su núcleo originario en torno a la Iglesia de S. Sebastián y su desarrollo posterior a través de la travesía de la A-353,

actualmente constituida en calles urbanas Primero de Mayo, Santo Cristo y Blas Infante más García Lorca; conformando una estructura estrellada que actualmente se traduce en la trama claramente diferenciada del Centro Histórico. A partir de este desarrollo originario que permaneció estable hasta hacia mediados del siglo pasado, se ha ido conformando en sentido E-O el Ensanche, con una estructura claramente más ortogonal y normalizada mediante desarrollos en manzana cerrada mayoritariamente unifamiliar de promoción individualizada, y que posteriormente hacia inicio del presente siglo, en el marco del desarrollo planificado de los Sectores R-1, R-2 y R-3 de las NNSS-96, a través de los correspondientes Planes Parciales, supusieron la transformación más relevante y rápida de la trama urbana y permitieron conformar nuevos ejes estructurantes N-S con las calles Pasedilla y Avda del Agua hacia el Oeste, y Pablo Picasso más Guadalquivir al Este.

-Simultáneamente a la evolución del desarrollo residencial, Junto a la travesía de la A-353 al borde N del núcleo y caminos del borde Este (calles Sierra A y B y Miguel Hernández), e incluso traspasando al NE de la A-353, se ha ido conformando el desarrollo industrial extensivo en SNU vinculado mayoritariamente al sector de la piedra y oleícola, los más tradicionales de la actividad económica del municipio. Frente a este desarrollo industrial individualizado de cada industria, al NO del núcleo urbano se desarrollaron los Sectores Industriales SI-2 y SI-3 actualmente urbanizados, y el Sector SI-4, con Plan Parcial aprobado y urbanizado 1/3 aproximado del mismo.

En el desarrollo mayoritario anterior, tanto residencial como industrial, el trazado de la red convencional de FFCC por el borde Sur ha

supuesto una barrera urbana muy relevante de forma que ha sido muy residual el desarrollo al Sur de dicho SG ferroviario, prácticamente limitado a las calles Autonomía y camino La Revuelta, con usos respectivos residencial e industrial. No obstante el Proyecto en curso de remodelación de los pasos a nivel, es posible que genere una mayor permeabilidad, lo que unido al apeadero de la vía de alta velocidad en construcción unos 500 m más al Sur, estimamos que abre otras posibilidades a medio largo plazo de recualificación y expansión al Sur de la vía convencional.

B) LÍNEAS ESTRATÉGICAS DE EVOLUCIÓN DEL MODELO DE DESARROLLO Y DE USOS EN CRECIMIENTOS A MEDIO Y LARGO PLAZO:

A la vista del estado de desarrollo del modelo actual, y de los principales condicionantes y carencias existentes, las líneas estratégicas que se proponen para la evolución del modelo de ciudad existente y su evolución a medio-largo plazo, debería de implementar las siguientes líneas estratégicas que responden básicamente a la Alternativa nº 2 seleccionada frente a otras, según se argumentó en el apartado 2.5 de esta Memoria, y que se refleja en el Plano de ordenación o.4 y que se sintetiza en la Figura 3.4 de la página siguiente:

-Respecto al modelo residencial es prioritario diferenciar el centro histórico tradicional del resto de extensiones producidas en la segunda mitad del siglo pasado, por tener morfologías urbanas claramente diferenciadas y como reflejo de la decisión estratégica de revalorizar el centro histórico y su patrimonio como medio de mejora de la calidad del mismo y refuerzo de su papel en la identidad del núcleo urbano.

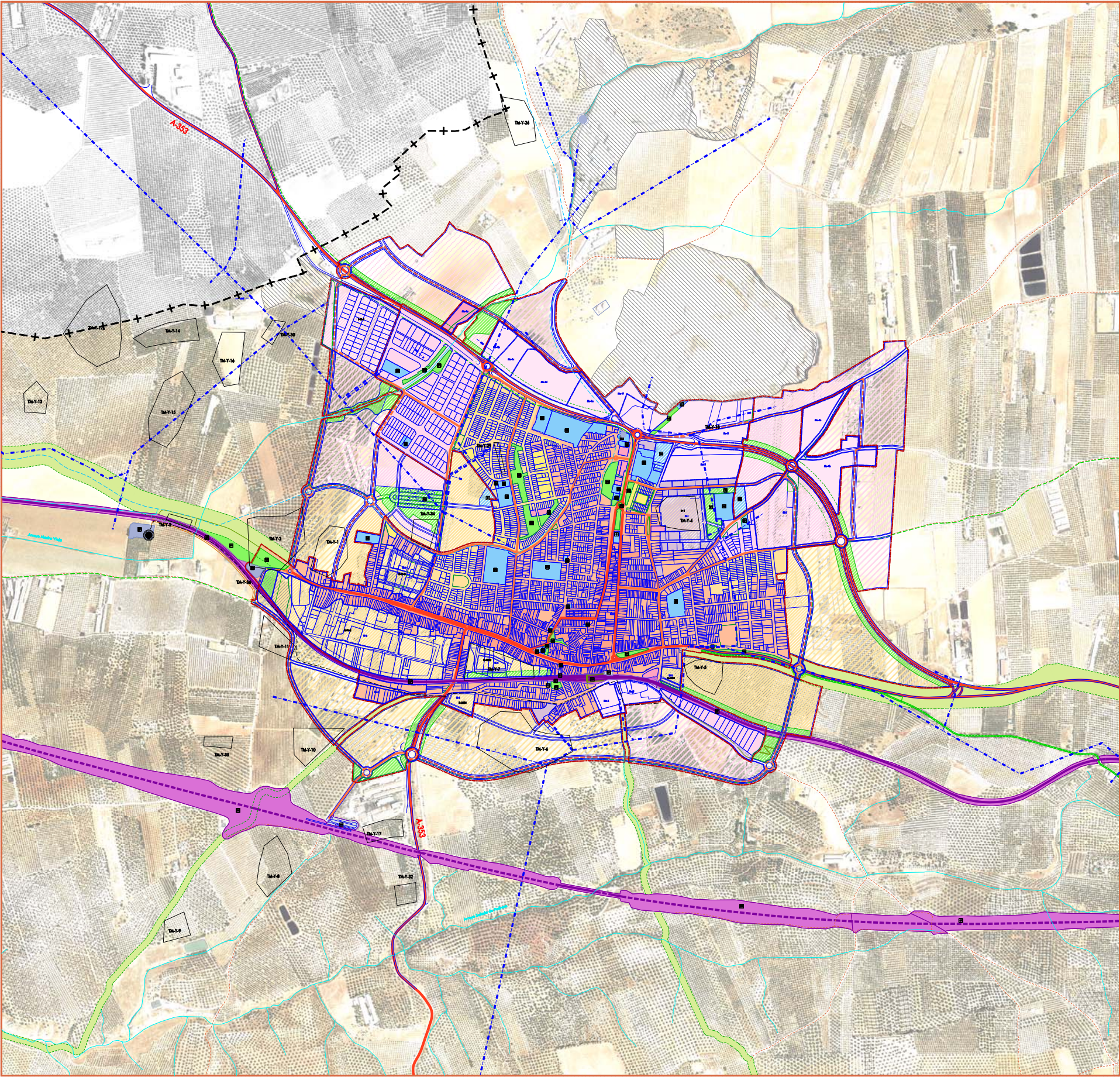
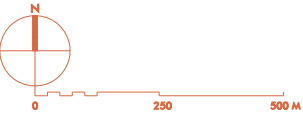


Figura: 3.4
NÚCLEO URBANO
MODELO DE ORDENACIÓN ESTRATÉGICA

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



AYUNTAMIENTO DE PEDRERA

-Respecto a las diversas industrias extensivas colindantes al suelo urbano, se estima que en su mayor parte reúnen los requisitos de acceso rodado, servicios y consolidación para su clasificación como “suelo urbano”, sometido a ATUs de mejora urbana o de reforma interior.

En relación con el modelo estratégico de evolución a medio y largo plazo: Respecto al sector productivo:

-Con carácter general, en relación al modelo del PGOU vigente, no se estima necesaria la gran extensión de espacio productivo al Este de la A-353, que debería de limitarse a completar la estructura urbana en torno a las implantaciones extensivas existentes para disponer de una funcionalidad coherente.

-Se estima que para el desarrollo productivo extensivo futuro sería suficiente con la compleción del espacio entre el núcleo y la A-353 por el NE y a todo el arco N de dicha carretera. En cambio, respecto al desarrollo productivo intensivo de naves de 300-600 m², la ubicación más idónea sería en continuidad hacia el Sur con las actuales implantaciones de los Sectores I-2, I-3 e I-4

Respecto al espacio de crecimiento residencial:

-Se debería de fomentar la concertación con la propiedad de la importante capacidad de solares existentes (unas 650 viv), para que una parte relevante se pudiera destinar a vivienda protegida. Desde la normativa del PBOM, en coordinación con las posibilidades de la Ley 5/2025, de 16 de diciembre de Vivienda de Andalucía, se debería incentivar la aplicación de parámetros de incremento de viviendas en la

edificabilidad existente, y la reorientación a tipología plurifamiliar cuando sea necesario.

-Los ámbitos de “reforma interior” en suelo urbano, deben de orientarse en porcentajes relevantes de reserva de vivienda protegida, para contribuir a resolver las necesidades evaluadas en dicho sector al horizonte de 10 años.

-Los ámbitos de nueva urbanización en suelo rústico con mejor capacidad de acogida para nuevos desarrollos residenciales, deben de seguir una orientación similar a la del PGOU vigente:

-Al oeste del núcleo urbano completar el espacio entre el borde urbano actual y la Avda del Agua, así como las traseras de las calles Huertas y Miguel de Cervantes.

-Al SE del núcleo, los espacios idóneos son los comprendidos entre la travesía de la A-353 y el borde urbano actual, así como el espacio entre dicha travesía y el trazado de red ferroviaria convencional.

-Al Sur del núcleo actual se estima idónea la capacidad de acogida futura para posibles desarrollos singulares a largo plazo, tanto de tipo residencial como agroindustrial, en continuidad con las implantaciones existentes, y en coherencia con el polo de atracción y de actividad que supondrá el futuro apeadero de la red ferroviaria de alta velocidad.

3.2.2. LOS ELEMENTOS ESTRUCTURANTES DEL MODELO ESTRATÉGICO DE LA ORDENACIÓN GENERAL DEL NÚCLEO URBANO.

Como complemento del esquema de los elementos estructurantes del término municipal descritos en el apartado 3.1.4 de esta Memoria, es conveniente en términos similares, describir y justificar el esquema estructural del *modelo de ordenación estratégica propuesto para el núcleo urbano y su entorno*, al que se refiere el artículo 63.1.c) de la LISTA y 75.2 del R-LISTA, que habrá que interpretar relacionado con los artículos 24 a 29 que regulan las ATUs en suelo urbano y de nueva urbanización en suelo rústico y teniendo en cuenta el respeto de las determinaciones propias del PBOM. De acuerdo con ello:

-*En suelo urbano*, con independencia de que la delimitación de ATUs de reforma interior que corresponderá al grupo de determinaciones de la escala de *“ordenación detallada”* del PBOM, será plenamente viable y coherente con la LISTA, determinar todos los sistemas generales necesarios, aclarando que a la escala de la *“ordenación general”* pertenece solo el **“esquema”** y que a la escala de la *“ordenación detallada”* corresponde su delimitación más precisa. La aclaración es importante para la figura simplificada del PBOM que integra ambas escalas de ordenación, sobre todo en términos competenciales de cara a innovaciones futuras, ya que se estima que será posible desde la escala de la *“ordenación detallada”* o desde futuros instrumentos de desarrollo, acometer reajustes de delimitación del esquema de los elementos estructurantes manteniendo superficies, siempre que se respete el *“esquema”* del sistema de ordenación estratégica que es lo que corresponde a la escala de la *“ordenación general”*.

-*En suelo rústico*, el esquema instrumental normal de un PBOM será que para su modelo de ordenación a *“medio plazo”* solamente se realice desde el propio PBOM **“Propuesta de Delimitación de ATU”**, en aquellos supuestos absolutamente prioritarios y que esté muy claro (recomendable avalar mediante convenio) que en los dos años siguientes se va a proceder a la formulación de su Plan Parcial y al cumplimiento sucesivo de su Plan de Etapas; ya que de lo contrario, según el artículo 25.3.c) de la LISTA, caducará dicha Propuesta. Tal y como se ha argumentado anteriormente para la demanda residencial acreditada actual y a corto plazo el suelo urbano puede dar respuesta a la misma, por lo que por lo menos desde el presente Avance se descarta la inclusión de Propuestas de delimitación de ATUs de nueva urbanización residencial en suelo rústico. Por supuesto, para el modelo estratégico a *“largo plazo”*, debería llevar implícita descartar incluir en un PBOM *Propuesta de Delimitación ATU*. Según el artículo 25.2 de la LISTA y 44 del R-LISTA, es en el instrumento de *Propuesta de delimitación ATU*, o documentación equiparable a incorporar en el PBOM para las que incluya, en la que se establecen las **“bases para la futura ordenación”**, entre las que se encuentran, el uso global, su densidad y su edificabilidad globales y los **sistemas generales** a adscribir a la ATU. Por lo tanto, en el ámbito del *“modelo de ordenación estratégica”*, en el que no se realice Propuesta de delimitación de ATU, que como antes hemos indicado será en la mayor parte del modelo; no será posible concretar delimitación ni cuantificación alguna de *sistemas generales*, sino que lo único que cabe, en plena coherencia con la planificación urbanística *“flexible”* que propugna la LISTA, es establecer un *“esquema de elementos estructurantes”* simplemente orientadores, acerca de dónde se deben ubicar

preferentemente dichos sistemas en las futuras *Propuestas de Delimitación de ATUs*, una vez que en dichos instrumentos se concrete cuales van a ser los usos globales, densidades y edificabilidades globales, y se tengan los datos mínimos para poder dimensionarse. Por lo tanto, estamos ante un “*esquema funcional*” de los elementos estructurantes, realizado en base a condicionantes geográficos, paisajísticos, de funcionalidad viaria en su articulación con el territorio municipal, de capacidad de acogida, que nos determinan que puede haber suelos en los que solo cabe su destino a espacios libres (generales o locales), o que el resto de dotaciones se deben de ubicar en determinados nodos del sistema por razones de accesibilidad de servicio en torno a 5-10 minutos caminando o en bici. Asimismo sobre determinados sistemas generales que se estimen prioritarios, cabrá en todo caso la posibilidad de delimitar una actuación urbanística (Au) para que el Ayuntamiento anticipe su desarrollo, sin perjuicio de subrogarse en los derechos de aprovechamiento en las futuras ATUs.

Una vez concretado en qué consiste conceptualmente el “**esquema de elementos estructurantes**” del modelo de ordenación a medio y largo plazo, y qué nivel de concreción de determinaciones puede o debe incorporar un PBOM, en el *suelo urbano* y en el modelo estratégico propuesto en *suelo rústico*, y qué determinaciones procede adscribir a la escala de la “*ordenación detallada*”, sobre la base de delegarle las máximas atribuciones previstas por la LISTA, procedemos en los subapartados siguientes a describir y justificar el **esquema de los elementos estructurantes** que propone el PBOM para el núcleo urbano (*suelo urbano + rústico adscrito al modelo*).

A) ESQUEMA ESTRUCTURANTE DE RED VIARIA:

Los principales retos del modelo estratégico en términos estructurales respecto a la red viaria son los siguientes:

a) En el suelo urbano existente:

Se estima conveniente implementar en la organización del sistema viario estructurante actual, formado básicamente por la travesía de la A-353, y calles García Lorca - Blas Infante, Santo Cristo, Pablo Picasso - Guadalquivir, y Pasedilla; el complemento de las transversales de c/ Almería, Sevilla, Camino de las Romeras, así como c/ Dehesa y Sierra A y B, con lo que se conseguiría una red mallada de supermanzanas que darían gran flexibilidad al sistema viario del suelo urbano y permitiría en el resto del viario secundario, establecer una escala más prioritaria para el peatón o el tráfico restringido solo a residentes y con acerado y calzada al mismo nivel en calles de escasa sección.

Asimismo se estima que debería darse prioridad a completar la limitada red de carril-bici existente en calles Santo Cristo (desde travesía de A-353 hasta rotonda de Plaza del Descubrimiento), y otro tramo de unos 240 m en la Avda del Agua, desde la esquina con camino de las Romeras, hasta confluencia con Avda. De los Emprendedores. Dicha compleción debería de abarcar como mínimo toda la Avda. del Agua hacia el Norte hasta la travesía de la A-353 y, a lo largo de la vía de servicio de la misma, llegar hasta el polideportivo y volver a unirse allí con el tramo de c/ Santo Cristo.

b) En el modelo estratégico propuesto para el suelo rústico colindante al suelo urbano:

-La principal prioridad sería ir completando el mallado de la

trama reforzando la continuidad con los viarios estructurantes urbanos antes descritos:

-En el modelo de crecimiento de la zona Oeste del núcleo, reforzar el eje de Avda del Agua; generación de otro eje N-S desde Avda de los Emprendedores, hasta caminos de las Romeras y conexión con c/ Miguel de Cervantes.

-En el modelo de crecimiento de la zona Este del núcleo, generación de un nuevo eje N-S, que iría desde prolongación de calle Sierra A, discurriría hacia el Sur hasta un nuevo nudo con la A-353, a continuación aprovecharía el nuevo viario incluido en Proyecto de ADIF, hasta el camino de la Revuelta.

-La continuidad de la trama urbana anterior, se completaría con una ronda urbana en todo el arco Sur y Oeste, que partiendo del camino de la Revuelta del viario estructurante descrito en párrafo anterior, continuaría por todo el borde Sur del modelo estratégico hacia el Oeste, enlazaría con la A-353, continuaría con vía existente hacia futuro apeadero de red ferroviaria de alta velocidad, a continuación se dirigiría hacia el Oeste hasta el actual paso bajo el FFCC, continuaría hasta enlace con c/ Miguel de Cervantes, y a partir de ahí continuaría hacia el N, enlazando con el camino de Las Romeras, borde Oeste del polígono industrial Sector I-4, y nuevo enlace con la A-353.

La totalidad de los nuevos viarios estructurantes, llevaría incorporado en uno de sus márgenes un carril bici, que por una parte enlazaría con el circuito urbano descrito en apartado a) anterior, y permitiría

comunicar por una parte los principales sistemas generales de espacios libres y equipamientos, y por otra la continuidad con los itinerarios recreativos ciclables previstos con el Parque Rural existente de Fuente de la Higuera al Oeste, y el nuevo Parque Rural previsto junto a la laguna Hoyo Royán al NE del término municipal.

B) ESQUEMA DE SISTEMAS GENERALES EN SUELO URBANO.

El esquema de elementos estructurantes del modelo estratégico en suelo urbano establece los **“sistemas generales”** dotacionales que se especifican en el Plano de ordenación o.4 y en la Figura 3.4 incluida en el presente apartado 3.2.1.

En coherencia con el artículo 63.1.c) de la LISTA y 75.2 del R-LISTA, se opta por su categorización en la escala de la **“ordenación general”** del PBOM en los términos más genéricos posible, para delegar a la escala de la **“ordenación detallada”** su máximo techo instrumental y competencial.

Por lo tanto, se opta en la tabla resumen identificadora de los sistemas generales dotacionales, en base al Anexo del R-LISTA, por establecer la siguiente diferenciación:

-SG de Equipamiento comunitario básico:

-E-Docente.

-D-Deportivo.

-S-Servicios de interés público y social (SIPS):
Abarcaría el resto de conceptos, cuyo desglose se delegaría a la escala de la **ordenación detallada**: Sanitario, asistencial, social, cultural, mercado, funerario, alojamiento protegido.

AYUNTAMIENTO DE PEDRERA

-SG de Equipamiento de gestión:

-A-Administrativo.

-P-Policía, guardia civil

-SG de espacios libres y zonas verdes: La diferenciación entre uno y otro concepto se delega a la escala de la *ordenación detallada*.

-SG de Movilidad o viarios estructurantes: Se adscriben a este concepto los viarios enumerados en el apartado A) anterior.

-SG de Infraestructuras y servicios técnicos:

-Ab-Depósito general de agua.

-RS-Gestión de residuos, punto verde.

-EDAR.

Obviamente las delimitaciones realizadas en el Plano o.4 antes citado de Modelo estratégico, al ubicarse en suelo urbano, es la delimitación real actual, pero no debe de perderse de vista que lo único que forma parte de la escala de la *“ordenación general”* es el *“esquema”*; es decir ubicación aproximada y tamaño. Si durante la vigencia del PBOM, por cualquier circunstancia fuera necesario reajustar su perímetro (manteniendo la superficie), e incluso desplazar ligeramente de sitio la ubicación garantizando que cumpliría la misma **funcionalidad general y estratégica**, dichos cambios podrían realizarse a través de cualquier instrumento urbanístico de la escala de la *“ordenación detallada”*, y que dichas alteraciones, ni siquiera deberían conceptualizarse como *“modificación menor”* a efectos ambientales, ni deberían estar sometidas a evaluación ambiental estratégica, aunque el instrumento urbanístico no fuera Estudio de Detalle. Es importante que todos estos conceptos queden adecuadamente articulados en el PBOM, para que en términos prácticos las novedosas conceptualizaciones de la LISTA respecto a la

LOUA, efectivamente supongan una **flexibilidad y simplificación** de la futura gestión del PBOM.

Respecto a la cuantificación se realiza en las tablas siguientes, identificando en **color azul** los escasos SG **nuevos** que se proponen en suelo urbano (o **en suelo rústico**) desde la escala del PBOM, delegando la mayor parte de determinaciones de futuras ATUs de nueva urbanización en suelo rústico a los “esquemas” de ordenación de las futuras *“Propuestas de delimitación de ATUs”* y a su concreción en los Planes Parciales correspondientes. En las tablas siguientes, solo se reflejan en suelo rústico aquéllas dotaciones de especial relevancia estructural sobre las que se propone Actuación urbanística para anticipar su ejecución:

SISTEMAS GENERALES DEL PBOM EN SUELO URBANO		
IDENTIFICACIÓN	SUPERFICIE m2	OBSERVACIONES
SG DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO BÁSICO		
1. IES Carlos Cano	9.408,68	En conjunto: Infantil 14 Uds; Primaria 17 Uds, Educación especial 1 Und; ESO 9 Ud; FP 1 Und.
2. CEIP Las Huertas	5.982,07	
3. CEIP Tartesos	5.019,51	
4. Centro form profesional	3.142,40	
Subtotal SG Educativo	23.552,66	
1. Polideportivo	3.617,45	
2. Campo fútbol	11.179,90	
3. Polideportivo	2.008,94	
4. Piscina + tenis	8.090,57	
5. Propuesta ampliación Dep	4.487,68	
Subtotal SG Deportivo	29.384,54	
1. Plaza de abastos	237,56	
2. Biblioteca	281,82	
3. Caseta municipal	776,10	

AYUNTAMIENTO DE PEDRERA

4. Ceno cívico	1.197,35	
5. Cultural Pozo del Ojo	1.096,27	
6. Cultural. Guadalinfo	721,82	
7. Consultorio	1.207,72	
8. Centro día mayores	3.202,03	
9. Centro día discapacitados	2.546,24	
10. Cultural cantera	438,16	
11. Área autocaravanas	997,71	Suelo ya gestionado, se cambia uso.
Subtotal SIPS	12.702,78	
Total SG Eq. Básico	65.639,98	

SG DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DE GESTIÓN

1. Ayuntamiento	650,10	
2. Policía local	248,32	
Subtotal SG. EQ gestión	898,42	
Total SG EQ gestión	898,42	

TOTAL SG EQUIPAMIENTO	66.538,40	
-----------------------	-----------	--

SISTEMAS GENERALES DEL PBOM EN SUELO URBANO Y RÚSTICO COLINDANTE

IDENTIFICACIÓN	SUPERFICIE m2	OBSERVACIONES
----------------	------------------	---------------

SG DE SERVICIOS TÉCNICO, INFRAESTRUCTURAS Y MOVILIDAD

1. Cementerio	5.656,25	
2. Cementerio ampliación	4.302,48	Reserva espacios libres para ampliación futura
3. Tanatorio	1.141,12	
4. Punto limpio	1.876,98	
5. EDAR	3.918,47	
6. Estación FFCC	331,40	
7. Apeadero AVA	2.928,78	Incluye aparcamiento
TOTAL SG SERVICIOS TÉCNICOS	20.155,48	

SISTEMAS GENERALES DEL PBOM EN SUELO URBANO Y RÚSTICO COLINDANTE

IDENTIFICACIÓN	SUPERFICIE m2	OBSERVACIONES
----------------	------------------	---------------

SG VERDE, LIBRE, DE PROTECCIÓN Y DE OCIO

1. Plaza Guzmán y Andrés	956,63	
2. Espacio trasero Ayto	429,36	
3. Parque del Cerro	836,32	
4. Parque Toledillo	1.186,31	
5. Parque calle Laroda	1.876,54	
6. Parque Caseta Feria	1.078,54	
7. Parque del Berral	5.303,75	
8. Espacio anexo a Plaza Descubrimiento	1.166,23	
9. Espacio junto a cantera	1.672,08	
10. Espacios libres Sector R-2	10.582,70	
11. Rivera Oeste Madre Vieja	1.774,05	
12. Rivera Este Madre Vieja	2.110,14	
13. Parque Botánico	4.385,75	
14. Huertos Ocio	5.633,00	
15. Entorno cementerio Ad-V1	2.212,27	
16. Entorno cementerio Ad-V12a	3.698,69	
17. Entorno cementerio Ad-V2b	1.533,92	
18. Nuevo recinto ferial	9.751,86	

TOTAL VERDE, LIBRE Y PROTEC	56.188,14	
-----------------------------	-----------	--

La cuantificación anterior se realiza desde la ordenación “general” a efectos meramente identificativos de los sistemas generales incluidos en el “modelo de ordenación estratégica” de la ciudad existente y proyectada reflejada en el Plano de ordenación o.4., y en el que determinados sistemas del suelo rústico ya incluidos en actuaciones urbanísticas (AUs) se plantean como objetivos de mejora a medio

AYUNTAMIENTO DE PEDRERA

plazo a conseguir con independencia del desarrollo de las ATUs en las que estén incluidos.

El “modelo estratégico” de la ciudad existente apuesta en su mayor parte por la continuidad de un esquema de sistemas generales de equipamientos, infraestructuras y espacio verde, cuya suficiencia quedó suficientemente acreditada en el diagnóstico dotacional de la Memoria de Información, sin perjuicio de la recomendación de determinados reajustes en los suelos dotacionales libres, en coherencia con la estructura poblacional proyectada al horizonte de 10 años.

Se delega a la escala de la “ordenación detallada” la calificación más concreta de cada uno de dichos elementos de SG incorporados al “modelo”, y en especial, la identificación de los que deban de formar parte del SG de la modalidad de “espacios libres” y de “zonas verdes” para mejorar o mantener el estándar mínimo de 5 m²/hab actual, y coincidente con el estándar que procede para nuestro municipio según el artículo 82.3 del R-LISTA. Tampoco es conveniente ni disponer un estándar forma irreal y que no se gestiona como en el PGOU-AdP, pero tampoco sobrepasarlo demasiado ya que estimamos que introduciría una gran rigidez para cualquier posible innovación el requisito de *mantenimiento o mejora* del mismo. Por lo tanto se aboga por orientar la ordenación detallada a la inclusión en el estándar de SG de espacios libres y zonas verdes solo los necesarios para cumplir el estándar de 5 m²/hab y garantizar que el mismo efectivamente se va a gestionar a corto plazo para la población existente.

En cualquier caso, respecto a la comprobación específica de que la ordenación estratégica propuesta permitirá a la escala de la “ordenación detallada” justificar que se alcanzará la dotación mínima efectiva de 5 m²/hab sería la siguiente:

-La población actual en las 2.358 viviendas existentes es de 5.104 hab. Asimismo la capacidad potencial en las 656 viv en solares y huecos existentes es de 1.574 hab adicionales, y una población potencial de 6.678 hab.

-Según se deduce del apartado 4.7 de esta Memoria, la capacidad del modelo vigente de 2.358 viv + 656 viv = 3.014 viviendas, desde el PBOM se propone la siguiente capacidad adicional en suelo urbano:

-ATUs de reforma interior:	455 viv
-ATUs de mejora urbana:	46 viv
Total:	501 viv

-En suelo rústico la única ATU de nueva urbanización es la Nut-1, correspondiente al Sector industrial en curso de ejecución según el PGOU-2015 y que por lo tanto no aporta capacidad residencial adicional. No se realizan ninguna otra “Propuesta de delimitación ATU” en suelo rústico.

La población adicional asociada a dicho incremento de capacidad del suelo urbano sería la siguiente:

-501 viv x 2,4 hab/viv = 1.202 hab.

Por lo tanto el techo poblacional proyectado por el PBOM, exclusivamente en suelo urbano es de 6.678 hab + 1.202 hab = 7.880 hab. El conjunto de sistemas generales de espacios libres reflejado en la tabla de página anterior vinculado al suelo urbano (excluyendo el nuevo recinto ferial) sería de 46.436,28 m² que, referido a los 7.880 hab nos daría un estándar de **5,89 m²/hab**. Por lo tanto, aún no recurriendo al probable anticipo de la gestión-ejecución del nuevo recinto ferial en suelo rústico, se cumpliría el estándar mínimo del artículo 82.3 del R-LISTA.

C) ORIENTACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y LOCALES EN EL SUELO RÚSTICO COLINDANTE AL SUELO URBANO ADSCRITO AL MODELO.

Tal y como argumentamos al inicio de este apartado, en el suelo adscrito al modelo de ordenación estratégica a medio y largo plazo, sobre el que, de momento en el Avance, no se realiza Propuesta de Delimitación de ATU, no cabe posibilidad de concretar sistemas generales, sino solamente dar *orientaciones en el “modelo de ordenación estratégica”* sobre la ubicación preferente de los nuevos sistemas, en base a condicionantes geográficos del ámbito o criterios de articulación de dicha expansión futura. Por lo tanto, será en el momento en el que se tramite alguna Propuesta de este tipo, cuando proceda tomar la decisión de si la demanda de SG que genere se localiza dentro de la propia ATU, o se le adscribe suelo exterior de alguna de las “orientaciones” de ubicación de nuevos SG que se proponen o se pudieran proponer durante la tramitación pendiente.

En cualquier caso desde el Avance las orientaciones que se realizan son las siguientes:

- Previsión expresa de AU de nuevo recinto ferial junto a la Avda del Agua, para la consecución a corto-medio plazo de un espacio alternativo a la ubicación actual entre las calles Blas Infante y Santo Cristo, y que genera molestias en un entorno claramente residencial. El objetivo de la nueva ubicación en un entorno industrial-terciario, es paliar las molestias para un espacio que se pretende multifuncional para organización de eventos lúdico-culturales todo el año.

- Entorno del cementerio actual tanto para alejamiento de las distancias mínimas establecidas por la reglamentación sanitaria y mortuoria, como para posibilitar futuros crecimientos que sean necesarios.

- Áreas inundables del entorno del Arroyo Madre Vieja. En principio se ha previsto esta orientación de calificación en el modelo estratégico para el suelo rústico, según el Estudio de Inundabilidad del PGOU vigente. Para la fase inicial se elaborará un nuevo Estudio hidrológico-hidráulico, adaptado al vigente Reglamento del DPH, en el que podrían resultar llanuras inundables ligeramente diferentes.

- Protección de espacios no edificables cercanos a sistemas generales ferroviarios y de carreteras.

3.2.3 INCIDENCIA DE LA ORDENACIÓN ESTRATÉGICA DEL NÚCLEO URBANO EN EL SISTEMA DE VÍAS PECUARIAS QUE CONFLUYEN AL NÚCLEO.

Tal y como se puede apreciar en los Planos de ordenación o.4 a o.6, el objetivo de la ordenación ha sido que el modelo estratégico proyectado a medio-largo plazo en suelo rústico, no afecte a las vías pecuarias, a efectos de que no sean necesarias desafectaciones y modificaciones de trazado. Respecto a los trazados que discurran por suelo urbano existente a la entrada en vigor del vigente Reglamento de Vías Pecuarias de Andalucía, aprobado por Decreto 155/1998, de 21 de julio, les será aplicable el régimen previsto para dicha clase de suelo en dicho Reglamento.

Durante la tramitación del planeamiento parcial de cualquier Propuesta de Delimitación ATU que se apruebe en desarrollo del PBOM, y que sea colindante a cualquiera de las vías pecuarias que confluyen al núcleo urbano, se procederá al deslinde de los tramos de vías pecuarias afectados y se excluirán del ámbito del Sector, a delimitar de forma detallada por cada Plan Parcial.

3.2.4. CRITERIOS PARA EL MANTENIMIENTO, LA MEJORA Y REGENERACIÓN DE LA CIUDAD EXISTENTE.

A) DIRECTRICES PARA LA DELIMITACIÓN DE ZONAS EN SUELO URBANO.

A efectos de la “ordenación urbanística general” del presente PBOM, se establecen las “zonas” de suelo urbano, susceptibles de desglose en zonas homogéneas de uso global por la escala de la “ordenación detallada” que se especificaron en el apartado 3.2.1.

La zonificación realizada desde la escala general y estratégica, tiene el objeto para la escala de la ordenación detallada de potenciar el mantenimiento, mejora y regeneración de la ciudad existente, mediante las siguientes estrategias, en coherencia con lo dispuesto en el artículo 79 de I R-LISTA:

- Revitalización de la ciudad existente y su diversidad funcional.
- Priorizar las actuaciones que completen la malla urbana existente, con las oportunas actuaciones de reforma interior y de mejorar urbana.
- Favorecer la integración de usos compatibles con el residencial, para el logro de diversidad de usos.
- Fomento de la rehabilitación edificatoria especialmente en el Centro Histórico, con unas nuevas ordenanzas que potencien la identidad de dicha zona homogénea respecto al resto de zonas residenciales del núcleo, poniendo en especial prioridad la rehabilitación energética, sobre la que, según se deduce del Plano de información i.15 de

antigüedad de la edificación, en torno al 39,06 % de los inmuebles del núcleo fueron construidos o rehabilitados antes de 1981 en que entraron en vigor las primeras normas de aislamiento térmico y acústico y, el 86,66% de los inmuebles del núcleo urbano ha sido construido o rehabilitado antes de la entrada en vigor del CTE.

B) DIRECTRICES PARA LA DELIMITACIÓN DE NUEVAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO URBANO.

a) ATUs de reforma interior:

En coherencia con lo dispuesto en el artículo 29 de la LISTA, se seguirán dos directrices básicas para la delimitación por la ordenación detallada de áreas de reforma interior:

- Ámbitos de suelo urbano con obsolescencia de servicios, degradación del entorno, necesidad de modificar los usos existentes, o finalidades análogas que hagan necesaria la reforma o la renovación de la urbanización del área.
- Vacíos de suelo urbano que no cuenten con ordenación detallada o que, teniéndola, se considere necesaria su revisión.

En el plano de ordenación o.7 de clasificación del suelo del núcleo urbano, ya se han incluido, adscritas a la escala de la ordenación *detaillada*, ámbitos que cumplen dichos requisitos; no obstante, la previsión desde el PBOM no necesariamente tiene que ser “totalizadora”, sino que cabe la opción de que una vez vigente el mismo, de realizar otras “Propuestas de delimitación ATU”

AYUNTAMIENTO DE PEDRERA

sobrevenidas de forma motivada en los criterios y directrices anteriores, en especial en suelos actualmente industriales en los que es más habitual que devengan en obsolescencia o en necesidad de adaptación a nuevas demandas, por la dinamicidad actual del sector productivo.

Asimismo, tal y como se analizará y justificará con mayor precisión en la escala de la ordenación “detallada” del apartado 4 de esta Memoria, heredados del PGOU vigente hay grandes áreas colindantes al SG ferroviario que estaban clasificadas como “suelo urbano no consolidado” y que se asumen como ámbitos susceptibles de **“reforma interior”** en el PBOM, y que, por su tamaño y grado de consolidación y posibles diferentes aspiraciones y horizontes temporales de promoción, desde el Avance se opta por establecer un “esquema” de ordenación, y que durante la tramitación del PBOM, o con posterioridad a su aprobación, se puedan ir delimitando pequeñas ATUs de reforma interior, que sean más sencillas y previsibles en cuanto a ordenación y gestión detallada, dentro del marco de esquema general de ordenación que, en principio, sería lo único que se pretendería determinar, tanto desde el Avance como previsiblemente en la versión final del PBOM, salvo que del contraste con los propietarios durante los periodos de participación pública, se pudieran deducir una soluciones con más consenso entre interés público municipal y el interés particular de los propietarios afectados.

b) ATUs de mejora urbana:

En coherencia con el artículo 27 de la LISTA, las directrices para la delimitación de áreas de **“mejora urbana”** sobre una parcela o conjunto de parcelas, estarán motivadas en el siguiente objeto:

-Aumento de edificabilidad, del número de viviendas, o el cambio de uso y tipología, cuando precisen nuevas

dotaciones públicas, generales o locales, o cuando impliquen un incremento de aprovechamiento urbanístico, que no conlleven la necesidad de reforma o renovación de la urbanización.

-En su mayor parte en lo que a nuestro núcleo urbano se refiere, son situaciones de vacíos urbanos en las que no es necesaria nueva urbanización, o sería irrelevante en cuanto a estar limitada a completar servicios o acerado para alcanzar la condición de solar, pero se genera un aprovechamiento antes inexistente, que requiere demandas dotacionales, aunque por la escasa entidad en la mayoría de los casos, en general, se deben de resolver mediante compensación económica, para que el Ayto la destine al patrimonio municipal de suelo o a la adquisición de otras reservas dotacionales en ubicación y viabilidad de tamaño adecuado, en cualquiera de las **“Actuaciones Urbanísticas (AUs)”**, que se proponen desde la propia escala de la ordenación detallada del PBOM.

En el plano de ordenación o.7 de desarrollo y gestión del suelo del núcleo urbano, ya se ha incluido, adscrita a la escala de la ordenación *detallada*, diversos ámbitos que cumplen los requisitos de su adscripción a ATUs de **“mejora urbana”**; no obstante, con posterioridad a la vigencia del PBOM, se pueden delimitar otras ATUs de mejora urbana mediante el instrumento de Estudio de Ordenación.

3.2.5. DIRECTRICES PARA LOS FUTUROS DESARROLLOS A TRAVÉS DE ACTUACIONES DE NUEVA URBANIZACIÓN EN SUELO RÚSTICO.

Por las razones que ya se han argumentado en otros apartados, referentes a la escasa demanda y que la misma se puede satisfacer a corto-medio plazo en los huecos del suelo urbano, desde el Avance del PBOM no se realiza de momento ninguna "Propuesta de delimitación de ATU" de nueva urbanización en suelo rústico (salvo Sector Industrial I-4 en curso de desarrollo transitorio del anterior PGOU); pero sí desde el *"modelo de ordenación estratégica a medio y largo plazo"* del núcleo urbano que se refleja en el Plano de ordenación o.4, se seleccionan aquellos ámbitos con mejor capacidad de acogida para realizar dichas propuestas con dichas prioridades temporales, de acuerdo con las siguientes directrices:

-ATUs de nueva urbanización residencial:

-Para vivienda libre: Se deberá haber urbanizado un mínimo del 50% de las áreas de reforma interior previstas en suelo urbano, o acreditarse situación de escasez objetiva de solares a precios adecuados para la demanda en el municipio.

-Para destino mayoritario a vivienda protegida: Se podrán formular en cualquier momento desde la entrada en vigor del PBOM, en el caso de que las reservas exigibles a las ATUs de reforma interior en suelo urbano no fuesen suficientes para cubrir la demanda actual y a corto plazo de este tipo de vivienda.

-ATUs de nueva urbanización para actividades económicas:

-Se podrán formular en cualquier momento a partir de la entrada en vigor del PBOM, siempre que esté justificado por no existir en el suelo urbanizado o en curso, oferta para necesidades singulares o de "oportunidad" de implantación de actividades económicas que puedan surgir y que precisen tamaños o configuraciones singulares de parcelas, modalidad de implantación peculiar de larga tradición en el municipio en la actividad de la piedra y oleícola.

3.2.6. LA PLANIFICACIÓN EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA.

Desde el diagnóstico realizado en materia de vivienda en el apartado 2.9 de la Memoria de Información-Diagnóstico, resultaron las siguientes necesidades de vivienda al horizonte de 10 años desde la entrada en vigor del PBOM:

-Demanda de vivienda protegida (VP) acumulada según registro de demandantes, más necesidades nuevas evaluadas: 162 viv.

-Demanda mínima de vivienda libre: 77 viv

-Total demanda mínima a 10 años: 239 viv

Por lo tanto se recomienda al Ayto la prioridad de dar respuesta ordenada a esas necesidades mínimas de 162 viviendas protegidas se pudieran seguir las siguientes pautas:

a) Intervención sobre el parque de viviendas vacías existente:

Fomentar la concertación con los propietarios de viviendas vacías para desde el Ayto, gestionar la rehabilitación cuando sea necesaria, y acordar con la propiedad la cesión al Ayto para alquiler asequible, durante los años necesarios para la amortización de los costes de rehabilitación. Asimismo, sobre solares y viviendas ruinosas habría la alternativa de la utilización del Registro Municipal de Solares para incentivar la edificación y rehabilitación e incrementar la oferta en el mercado de suelo del municipio.

- b) Capacidad en solares existentes: Tal y como se ha deducido del apartado 2.7.3 de la Memoria de Información, existe una muy relevante capacidad de solares y huecos existentes de 656 viviendas, en el que es prácticamente residual la obligatoriedad de destino vinculado a vivienda protegida. Por lo tanto, se recomienda desde el PBOM utilizar mecanismos de concertación y de ordenación que favorezcan que una parte de dicha capacidad se pudiera dirigir a vivienda protegida, incentivando por ejemplo que sobre la superficie edificable permitida, se puedan construir más viviendas si el destino es el sector protegido, así como la transformación tipológica de unifamiliar a plurifamiliar, si la viabilidad de la promoción lo requiriese. Se recomienda especialmente activar dicha concertación durante el periodo de información pública del Avance, a efectos de, en su caso, introducir en la fase siguiente, las vinculaciones correspondientes en cuanto a calificación para vivienda protegida de las parcelas en las que se alcance acuerdo sobre esta materia.
- c) Las ATUs residenciales de reforma interior se estima que tienen potencialidad para dar respuesta relevante a dichas necesidades. En cambio los ámbitos de “mejora urbana” por

las características específicas del núcleo de Pedrera, se estima son pocas las posibilidades; de hecho desde el Avance no se delimita ningún área de “mejora urbana” de uso residencial.

- d) ATUs de nueva urbanización en suelo rústico: En el caso de que las alternativas anteriores no sean suficientes, se podrán formular Propuestas de delimitación de ATUs de nueva urbanización, dirigidas expresamente a actuaciones mayoritarias o exclusivas de vivienda protegida, para dar respuesta a necesidades concretas acreditadas del Registro de demandantes de VP, que no puedan resolverse en suelo urbano, por insuficiencia de capacidad o perspectivas de dilatadas de gestión que no permitan dar respuesta ágil para abordar el derecho constitucional más básico y elemental de acceso a una vivienda digna y adecuada a las necesidades; derecho y respuesta a los problemas que debe de prevalecer sobre cualquier otra consideración, incluidas distracciones habituales de todas las escalas de Administraciones acerca de búsquedas de las alternativas más verdes o sostenibles, mientras familias o personas concretas esperan en situación de precariedad habitacional.

No obstante lo anterior, y ante la dificultad especialmente económica actual de conseguir favorecer la promoción de vivienda protegida, por el encarecimiento del coste de construcción y del coste de suelo urbanizado, se estima que en la gestión posterior del PBOM desde el sector público municipal se debería ser especialmente vigilante del factor en el que más posibilidades hay de intervención desde el urbanismo local, como es el factor precio del suelo urbanizado y de la producción del mismo, en la medida en que suele ser la mayor dificultad el logro que esta variable esté por debajo del 15% del precio final de la vivienda que marca la legislación en materia de

vivienda protegida. A tal efecto, especialmente en la transformación urbanística del suelo rústico se debe de partir de la premisa habitualmente olvidada, de que el suelo aportado a la transformación urbanística es en situación estricta **“rural”** y no cabe admitir un valor sobre el precio de mercado rústico, superior al **máximo** establecido por el artículo 38 del vigente TRLSRU-2015 y artículo 28 del *Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de suelo* (en lo sucesivo RVLS), que es el que correspondería a la indemnización de la **“facultad de participar”** en la promoción de actuaciones de nueva urbanización en suelo rústico, y que la práctica totalidad del valor final del suelo urbanizado, debe de atribuirse a la labor empresarial de transformación urbanizadora, ya sea privada o pública, en la que el Ayuntamiento también tiene la máxima capacidad de seleccionar al urbanizador o agente urbanizador que en régimen de competitividad ofrezca las mejores soluciones desde el interés público, recomendándose que tanto en ATUs de suelo urbano como de suelo rústico, se realice el más amplio recurso a sistemas de actuación pública (cooperación o expropiación), ya que si desde la iniciativa privada queda acreditado que no hay capacidad de desarrollo urbanizador necesario para que haya oferta suficiente de suelo urbanizado para que sea viable la promoción de vivienda protegida, el sector público municipal o autonómico, no debería eludir su responsabilidad en el problema del acceso a la vivienda, y en la utilización de todos los instrumentos legales a disposición de las Administraciones y que simplemente hay que implementar desde las gestión urbanística ordinaria municipal.

3.2.7. PLANIFICACIÓN EN MATERIA DE MOVILIDAD SOSTENIBLE.

Del artículo 63 de la LISTA y 76.5 del R-LISTA, se establece entre los contenidos de la planificación estratégica de la evolución del modelo de ordenación la siguiente determinación respecto a la planificación en materia de movilidad sostenible:

-Estrategias generales: Movilidad exterior, entre núcleos e interior.

-Estrategias particulares: Tráfico motorizado, transporte público, peatonal y otros.

Al diagnóstico y estado actual de esta cuestión ya nos hemos referido en el apartado 6 de la Memoria de información-diagnóstico y, en relación a los problemas allí detectados se proponen las siguientes orientaciones a la planificación estratégica del modelo de movilidad del municipio:

A) ESTRATEGIAS DE MOVILIDAD EXTERIOR:

En cuanto a la movilidad exterior del municipio, el mismo se encuentra en una muy buena posición estratégica respecto al sistema de comunicaciones exteriores:

-Respecto a las comunicaciones por carretera con la A-92 a través de las carreteras A-353, y su doble prolongación hacia Gilena con la A-8326 y hacia la Roda con la A-8327, permitiendo la accesibilidad a dicha infraestructura en unos 5 a 10 minutos.

-Respecto a la red ferroviaria convencional - Utrera Fuente

AYUNTAMIENTO DE PEDRERA

de Piedra, la disponibilidad de estación en Pedrera permite la accesibilidad a los destinos vinculados a dicha red especialmente con Sevilla. La futura red de alta velocidad en construcción (paralizada) con apeadero previsto en el municipio, mejorará adicionalmente la conectividad de Pedrera en el sistema territorial de comunicaciones.

El transporte público ferroviario en dicha red actualmente dispone de 8 trayectos diarios con Sevilla y 7 con Málaga y posibilidad de dos conexiones adicionales en autobús, si bien la misma tendría que realizarse desde municipios próximos de Osuna, La Roda o Campillos. No obstante, respecto a la calidad del servicio, en la encuesta de participación un 54% de los encuestados lo evalúa como “mejorable” y el 43% como “malo”, por lo que se recomienda profundizar en el conocimiento de las razones de una percepción tan baja, cuando del número de trayectos y horarios, en apariencia deberían de ser suficientes para la previsible demanda generada por el municipio.

Respecto a la movilidad privada exterior en vehículo particular, en relación con la previsión del artículo 81.c) del R-LISTA y al criterio de *“Promover la electrificación de vehículos”* y el *“desarrollo de infraestructuras que fomenten y propicien el uso de vehículos eléctricos”*:

Respecto al vehículo eléctrico como sistema de movilidad privada interurbana, ya adelantamos en el apartado 1.3 de esta Memoria nuestras dudas acerca de la planificación y pretendida generalización de este sistema para 2035, y la falta de **neutralidad tecnológica** por parte de la UE en esta materia para el logro de la reducción de emisiones de CO2 por las razones que allí apuntábamos y a las que nos remitimos; ya que si al final se pretende imponer una supuesta *“solución”* que no interesa a la mayoría de la población o que

económicamente no se la pueden permitir, el resultado es que el sentido común de dicha población lleva a demorar al máximo la decisión de cambiar su vehículo, y ello da como resultado que España y otros países empiecen a disponer del parque móvil más anticuado y contaminante de Europa, frente a la alternativa de sentido común de fomentar previamente la evolución de los vehículos de combustión por mejora de eficiencia o por combustibles alternativos mucho menos contaminantes como el GLP o GNC o simplemente que la transición se realicen con vehículos híbridos que parece que es hacia donde se dirigen las preferencias actuales de la ciudadanía. La gravedad del problema queda muy de manifiesto en los datos de la DGT de finales de 2024, de los que se acredita que el parque automovilístico en España se sitúa en una media de 14,5 años, uno de los más viejos de continente, encontrándonos cada vez más lejos de los datos de países de nuestro entorno como Austria (9,3 años), Dinamarca (9,6 años), Alemania (10,3 años), Francia (11,2 años) e incluso estamos peor que Italia (12,8 años) e incluso de Portugal (13,6 años). Es conveniente recordar que en los primeros años de este siglo, España se movía en una media de antigüedad de 7 a 8 años, habiéndose prácticamente duplicado el envejecimiento en el último cuarto de siglo, empezándose a hablar de africanización de nuestro parque móvil.

Es positivo que haya grandes empresarios globales como Elon Musk que desde hace unos 10 años promueve un producto innovador alternativo como los vehículos de baterías, planteamiento al que se han ido uniendo bastantes fabricantes. Es evidente que es una alternativa minoritaria y que está muy bien que existan alternativas, y empresarios innovadores, pero que conceptualmente nunca resolverá la movilidad mayoritaria que precisa la ciudadanía común, y sería deseable que sus representantes y promotores, en especial los de las escalas europea, estatal y autonómica, recordasen de vez en cuando que trabajan para los intereses de los ciudadanos que les han

elegido, en vez de dar la impresión de actuar como agentes comerciales de determinadas multinacionales, en este caso de los fabricantes de vehículos eléctricos; o en escuchar solo a los lobbys del sector “verde”, y que apliquen algo de sentido común para responder a preguntas bastante elementales que se hace la ciudadanía normal respecto a las supuestas bondades de la movilidad interurbana exclusiva de vehículos eléctricos que se pretende generalizar:

-Las baterías suponen un peso extra por vehículo del orden de 200 a 500-600 kg según se trate de híbrido o totalmente eléctrico. El material de las baterías, litio, cobalto y similares los analistas especializados coinciden en que se agotarían en el planeta hacia el año 2050 y hasta entonces prácticamente China tiene el monopolio de sus yacimientos y de la fabricación de baterías en torno al 80%. Un vehículo normal utiliza unos 3-4 kg de cobre; un vehículo híbrido o eléctrico precisa del orden de 30-40 kg de cobre, material cuya extracción tiene un fortísimo impacto ambiental y las principales minas están también en sus límites de explotación. La ciudadanía espera con ansiedad el Estudio prometido y siempre retrasado por la UE sobre la *sostenibilidad real* del vehículo eléctrico y de sus baterías y reciclaje posterior, evaluando desde la extracción de todos los componentes de minerales “raros y escasos” necesarios, hasta el reciclaje posterior, en especial de los millones de baterías con una duración operativa de unos 5 años.

-Un vehículo eléctrico tiene un precio del orden de 30-40% superior a uno de combustión y dada la cada vez mayor escasez de los minerales antes indicados, en ningún caso es previsible que se equiparen, sino todo lo contrario.

-Se nos venden autonomías de carga de vehículos eléctricos

de, en el mejor de los casos de 400-600 km (vehículos de 50.000 a 100.000 €), con un estándar de medición, en que lo conduce una sola persona tipo jockey de 45 a 50 kg, en autovía, sin cuestas, y a temperatura normal. El mismo vehículo con 4-5 ocupantes, equipaje, aire acondicionado (imprescindible en nuestro clima), la autonomía real se reduce prácticamente a la mitad y más aún en temperaturas extremas de frío o calor. En el supuesto optimista de que se dispusiera en unos 10 años de cargadores en todas las gasolineras actuales, el tiempo de recarga de un 80 % de la batería más razonable que nos ofrecen es de unos 20-30 minutos pero a potencias de 200-300 kw. No es difícil imaginar las colas permanentes de vehículos en fechas de gran movilidad, ya experimentadas la última semana santa con un porcentaje testimonial de parque de vehículos eléctricos. Por otra parte cuanto mayor sea la potencia de recarga (para conseguir los tiempos competitivos antes indicados) mayor degradación de la batería, cuyo precio de sustitución es prohibitivo.

-Respecto a la preparación del sistema de red eléctrica para dar respuesta a esta nueva demanda, es representativo que recientemente el último verano, países avanzados como Francia y Suiza, con red de energía bastante mejor que la nuestra y porcentajes de vehículos eléctricos respectivos del 2,5 y 4%, se estén planteando restringir los horarios de carga doméstica de vehículos, con lo cual sería inimaginable pensar el panorama si se llega a alcanzar un porcentaje del 10% del parque de vehículos.

-Por otra parte, la cuestión de la demanda energética va a ser una cuestión clave en los próximos años, si tenemos en cuenta que en el año 2024, nuestro deficitario sistema

territorial o nacional de distribución en alta de energía eléctrica, se vio obligado a **denegar** el acceso a la red del 49% de las solicitudes de conexión de demanda energética para grandes proyectos industriales, o de centros de datos; dificultad que ya está siendo muy notable en proyectos de cargadores de alta potencia (o por lo menos competitiva en tiempo) para vehículos eléctricos en especial en zonas alejadas de la red principal de carreteras. Si a ello unimos que en la planificación de nuestro sistema eléctrico es inminente el cierre de centrales nucleares, por razones ideológicas en vez de técnicas, que a medio plazo son las únicas que pueden dar estabilidad al sistema ante la “intermitencia” de las renovables; el problema energético va a ser descomunal y el incremento del precio de la energía por los expertos se evalúa en torno a un 20%, lo que pondrá aún más en cuestión nuestra competitividad económica en el marco global.

-Según las cifras de la DGT, en España hay unos 30 millones de vehículos, de los cuales en torno a algo más de la mitad se aparcan en la calle. Cabe plantearse si alguno de los ecoburócratas entusiastas del vehículo eléctrico hasta el punto de pretender imponerlo, se ha planteado la infraestructura necesaria para cargar 18 millones de vehículos en la calle, los destinados al ciudadano común que no le alcanza tener un garaje o los malabarismos en cuanto a tiempo y movilidad, si tuvieran que recargarlo habitualmente en electrolineras.

-Desde la ciudadanía común es difícil de entender que si la generación de electricidad sigue siendo en un porcentaje muy relevante de fuentes no renovables, qué sentido tiene recargar vehículos eléctricos con electricidad de origen no

renovable; la única posible ventaja es que trasladaríamos las emisiones de las ciudades y vías de comunicación a los puntos de generación, pero eso no es justificación suficiente para el cambio de modelo y menos aún para ceder el liderazgo mundial de Europa en fabricación de vehículos a China en muy pocos años. Según algunos indicadores, dependiendo del nivel de generación eléctrica renovable de cada país, se podría dar la paradoja de que la utilización de un vehículo eléctrico tenga más emisiones reales que uno convencional de combustión. Si se utiliza gas natural para generar electricidad con la que recargar un vehículo, y es previsible que se tenga que seguir generando durante bastante tiempo, por la insuficiencia de la solar, eólica o hidráulica, ¿porqué no utilizar directamente dicha fuente de energía mucho menos contaminante en los vehículos como sistema de transición?

-Si a los datos anteriores añadimos que de las emisiones medias en cualquier ciudad solamente el 13% es atribuible al transporte, cabe plantearse cómo es posible que Europa, que supone solo el 7% de las emisiones globales de CO₂, prácticamente en solitario y por aparente simple *postureo verde* haya decidido provocar este nivel de caos en la industria europea del automóvil y peor aún, imaginar que la mayoría de la ciudadanía sensata se iba a prestar a este tipo de imposiciones. En los últimos meses, ya desde la aristocracia endogámica que nos gobierna en Europa, se está planteando modular los plazos del programa planteado a finales de 2022, ante la presión y constatación de los fabricantes de la imposibilidad de alcanzar en 2025 el porcentaje previsto de ventas de vehículos eléctricos. Por supuesto no se rectifica, sino que ahora se pretenden reconvertir en “salvadores” solucionadores de un problema

AYUNTAMIENTO DE PEDRERA

que sólo ellos han creado desde su infinita desorientación elitista y alejamiento de la realidad de los intereses de la mayoría de la población. En definitiva, primero se hace negocio con la creación de un problema y luego con su solución.

Ahora la Junta de Andalucía, como un aparente agente comercial más de las multinacionales del coche eléctrico, nos dice en los artículos antes citados del R-LISTA, sobre una cuestión claramente de *“contenido discrecional o de oportunidad del plan”* de competencia exclusiva municipal, que **procuremos avanzar a la “electrificación de vehículos eléctricos” y al “desarrollo de infraestructuras que fomenten su uso”**. Los municipios, al contrario que las Administraciones autonómica, estatal y europea, debemos trabajar desde la Realidad y el contacto directo con las aspiraciones reales de nuestra ciudadanía, y si se pretende obligar o simplemente aconsejar a los municipios a un despilfarro de este tipo, objetivamente contrario a las demandas ciudadanas reales, deberían haber cumplimentado simultáneamente con el R-LISTA el estudio de impacto económico de dicho Reglamento y de dichos consejos, y si nos pretenden obligar, financiarle previamente al municipio la mejora de su red eléctrica general territorial y la red de cargadores públicos en todas las calles del municipio con aparcamientos, para animar a los ciudadanos a plantearse cambiar a este sorprendente e irracional modelo.

El efecto inmediato que está teniendo este modelo, es que la casi generalidad de los ciudadanos, después de más de 10 años de insistente publicidad y subvenciones, siguen teniendo bastante más sentido común que sus representantes, y no se plantean comprar mayoritariamente vehículos eléctricos ni es previsible que lo hagan masivamente, y el efecto que está teniendo es claramente, mientras se lo piensan, el antes comentado incremento de la antigüedad del parque de vehículos, en este momento de los más antiguos y por

tanto contaminantes de Europa, cuando la solución racional de transición debería ser incentivar renovar el parque actual por vehículos nuevos más eficientes y con menores emisiones, y fomentar los vehículos de GLP o GNC mucho menos contaminantes y con etiqueta ECO justificada.

Dada la actualidad de esta cuestión, propusimos la inclusión en la Encuesta de Participación de una pregunta específica a la ciudadanía sobre esta materia, y solo el 21,6 % de la población considera que los ciudadanos deberíamos apostar por esta tecnología; otro 16,20% está totalmente en contra de la misma y la mayoría (40,50%) considera que será *una alternativa más y que su uso será relativo*.

La alternativa al vehículo eléctrico de baterías y a los de combustión actuales, probablemente sean otros sistemas por ahora en investigación, posiblemente el hidrógeno, tanto de combustión como de pila de combustible, pero plantea bastantes interrogantes por ahora no resueltos y que preferimos de momento omitir ya que posiblemente desbordaría el contenido recomendable de la presente Memoria. De todos modos en los últimos meses por parte de la multinacional Toyota, se está planteando un interesante sistema de cartuchos de hidrógeno fácilmente sustituibles y recargables que sin duda es una solución imaginativa que tiene bastantes posibilidades de viabilidad, como tal vez otras muchas que surgirán, como por ejemplo del reto de la propia evolución en la minimización de emisiones de los motores de combustión, en el que recientemente están implicados Horse (filial de Renault) y la startup granadina INNengine; simplemente se necesita tiempo, y no dejarse llevar por quienes el gran arquitecto y urbanista Santiago Moreno Peralta identifica certeramente como *“mercaderes del apocalipsis”*.

En definitiva la función de las diferentes escalas administrativas supramunicipales, en especial la europea debería ser, promover la

neutralidad tecnológica en la consecución del objetivo de reducción de emisiones y dejar máxima libertad de empresa a los fabricantes para investigar y buscar las mejores soluciones técnicas para hacerlo, como se ha hecho a lo largo de la historia reciente y que la ciudadanía elija libremente el sistema que mejor encaje en su economía. Lo que no puede ser y además es incoherente, es pretender imponer una única solución tecnológica, casi en solitario a escala mundial (Europa es solo el 7% de las emisiones planetarias), hundiendo la industria europea del automóvil o lastrando su competitividad, destinando recursos públicos a subvencionar la adquisición de vehículos eléctricos de 40 a 50 mil € a sectores de población privilegiados que pueden permitírselo y luego sorprenderse de que la ciudadanía común no es suficientemente obediente en el seguimiento de este gran desatino planificador; en el que, aunque tarde, también empiezan a caer en la cuenta los principales fabricantes europeos que, ante la acumulación de stocks de vehículos que casi nadie va a comprar, ya están retrasando sus programas de lanzamiento de nuevos vehículos eléctricos, ya que sus accionistas estarán ya hace algún tiempo pidiendo explicaciones a los CEOs que han sido tan obedientes a colaborar en esta distopía sin suficiente reflexión empresarial y mucho menos intelectual.

B) ESTRATEGIAS DE MOVILIDAD INTERIOR:

Desde el PBOM se propone:

-La remodelación de la estructura viaria en los términos explicados en el apartado 3.2.2.A), reforzando el mallado de la red actual y profundizando en el uso compartido y la prioridad peatonal de los viarios secundarios de escasa sección, con sección de acera y calzada al mismo nivel, diferenciando pavimentación con diferentes texturas

materiales, suprimiendo progresivamente el asfalto en el Centro Histórico, permitirá la evolución hacia una ciudad más habitable.

-El reforzamiento de la estructura del modelo a medio y largo plazo en suelo rústico con nuevos viarios exteriores de circunvalación, permitirán mejorar la movilidad tanto motorizada, como no motorizada, mediante la previsión de carril-bici en todos los nuevos viarios estructurantes, que se coordinaría con la compleción de los escasos tramos urbanos de carril-bici existentes en las calles Santo Cristo y Avda. del Agua Respecto al núcleo urbano existente y su coordinación con nuevos desarrollos.

-Coordinación de la red de carril bici desde la ronda urbana exterior con la adecuación de caminos rurales para itinerarios recreativos con los Parques Rurales.

-Asimismo la conexión con carril-bici de los núcleos de Pedrera y Gilena es de las escasas respuestas de la encuesta de participación que ha recibido aceptación unánime del 100%, coherente con la tradicional hermandad entre ambos municipios.

3.2.8. DIRECTRICES PARA LA EQUIDISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS.

A) EN ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO URBANO.

La delimitación de este tipo de ATUs corresponde a la escala de la ordenación detallada. No obstante, desde la escala de la ordenación

AYUNTAMIENTO DE PEDRERA

general, se detecta que en las que sean de reducido tamaño las operaciones previstas, será conveniente simplificar al máximo la equidistribución, procurando la autonomía de beneficios y cargas de las mismas, y la evitación en la medida de lo posible de la necesidad de cesiones de suelo de ínfimo tamaño que serían disfuncionales y generalizar en dichos casos la compensación económica al Ayto. Para que éste reinvierta en cualquiera de las actuaciones urbanísticas dotacionales previstas.

Igualmente en las operaciones de “mejora urbana”, mayoritariamente de industrias extensivas incorporadas al suelo urbano, se propone que de forma preferente la permuta de cesiones por las compensaciones económicas para su adscripción al PMS y que, una vez recaudado lo suficiente, se acometa por el Ayuntamiento la adquisición de las reservas dotacionales exteriores a establecer a tal fin o ya establecidos (entorno del cementerio y nuevo recinto ferial).

B) EN ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO RÚSTICO.

Con carácter general las ATUs de nueva urbanización en suelo rústico que se pudieran delimitar, van a estar mucho menos condicionadas en cuanto a preexistencias previas, por lo que la previsible equidistribución se realizará en el régimen ordinario y habitual de simple proporcionalidad a las superficies reales de las fincas aportadas.

En este caso, en especial en un PBOM como el que nos ocupa en que no es previsible que desde el mismo se incluyan Propuestas de Delimitación de ATUs, por lo que en fase de aprobación inicial, cuando ya esté suficientemente asentado y consensuado el “modelo de ordenación estratégica”, habrá que profundizar en el

establecimiento de directrices de la gestión de la equidistribución en los siguientes aspectos:

-Cuantificar con precisión los componentes del “esquema de elementos estructurantes” (no necesariamente equiparables a sistemas generales), a efectos de establecer unos estándares de dichos elementos por m2 de suelo rústico incorporado al modelo de ordenación estratégica de modo que, se pueda regular como requisito urbanístico de cualquier Propuesta de Delimitación de ATU que se realice, incluidas las que se pudieran disponer desde el propio PBOM, que necesariamente incorporen la cuota equilibrada de elementos estructurantes según los estándares de equidistribución establecidos, o la adscripción de sistemas generales exteriores en las ubicaciones que desde el modelo estratégico se estimen preferentes..

-Dado el relevante porcentaje de suelo sobre el que se propone su adquisición para el dominio público municipal correspondiente al nuevo recinto ferial, en relación con las reducidas expectativas de posibles crecimientos que pudieran contribuir a su obtención, es inevitable que durante la tramitación pendiente, se debiera profundizar en la concertación de la adquisición de este suelo mediante acuerdo de compraventa o, en caso extremo mediante otras posibilidades de gestión previstas en la legislación urbanística en las que, en su caso habría que profundizar para el documento de aprobación inicial del PBOM. En todo caso si finalmente el Ayuntamiento tiene que anticipar la adquisición, operaría como un propietario más, resarciéndose en aprovechamiento adicional en las ATUs a las que correspondiera su adscripción, cuando se produzca la activación de su gestión.

4. LAS PROPUESTAS DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DETALLADA. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 65 de la LISTA, el instrumento de ordenación simplificado para municipios de menos de 10.000 habitantes, aparte de los aspectos de la ordenación “general” abordada en el anterior apartado 3 de esta Memoria, debe abordar la **“ordenación urbanística detallada”** del suelo urbano, conforme a los apartados a), b), c), d) y f), del artículo 66.1, en definitiva, los siguientes, en referencia a la mayor precisión establecida por el artículo 88.3.b) del R-LISTA, que a su vez remite a las del artículo 78.2.a), c), f), g), h) e i), que transcribimos a continuación y a los que deberá atenerse el documento completo de la fase siguiente para aprobación inicial del PBOM:

a) El establecimiento de las zonas de suelo urbano, con desarrollo de:

1º La caracterización de cada zona, definiendo: el uso global y, en su caso, uso pormenorizado que haya justificado la diferenciación de la zona, la edificabilidad global, la densidad, el nivel dotacional, el espacio verde urbano y los aparcamientos públicos. (N)

En el nivel dotacional se deberá especificar, además del total, los siguientes parámetros desagregados por cada 100 metros cuadrados edificables:

- Sistema local de espacios libres y zonas verdes.
- Sistema local de equipamientos comunitarios básicos.
- Dotaciones privadas computables conforme al artículo 82.2.

En las zonas de suelo urbano de uso global residencial los parámetros

AYUNTAMIENTO DE PEDRERA

relativos al nivel dotacional se expresarán también por habitante.

2º Directrices generales de actuación en cada zona con identificación de:

i) Áreas preferentes para la delimitación de actuaciones de reforma interior por encontrarse en alguna de las siguientes circunstancias

Presentar tipologías edificatorias inadecuadas para los usos y técnicas edificatorias actuales que necesiten una nueva configuración de la malla urbana.

Contener usos obsoletos, molestos o insalubres que precisen de su traslado por incompatibilidad con las áreas urbanas en que se encuentran.

Presentar una carencia o insuficiencia de espacios libres, zonas verdes o equipamientos adecuados para la población asentada en la zona o urbanización deficiente por problemas de movilidad (rodada, ciclista y peatonal) o accesibilidad que deban ser resueltas mediante la reforma de la urbanización.

ii) Áreas preferentes para la delimitación de actuaciones de mejora urbana y de rehabilitación edificatoria que, no necesitando una nueva configuración de la malla urbana, presenten tipologías edificatorias inadecuadas para los usos y técnicas edificatorias actuales, analizando la potencialidad de acoger nuevos usos o mayores intensidades edificatorias por su baja densidad, su alto nivel de dotaciones, sus condiciones de accesibilidad, facilidad de acceso a infraestructuras, u otras que motivadamente pudieran establecer los Planes.

c) La definición completa de la malla urbana, que comprende: (N)

1º El trazado y las características de la red viaria, con distinción de la peatonal, ciclista y la destinada al tráfico motorizado, incluidas las relativas a los aparcamientos, definiéndose las alineaciones y las rasantes. Las rasantes se definirán, al menos, en los puntos de cruce y en los cambios de dirección.

2º La fijación de las alineaciones, superficie y características de las reservas para dotaciones de la red de espacios libres y zonas verdes y de equipamientos comunitarios, de acuerdo, con las previsiones del instrumento de ordenación urbanística general conforme a las determinaciones establecidas en los artículos 74, 75 y 76 y los estándares y características establecidos en este Reglamento, localizando las parcelas donde se implantarán.

3º La localización de las parcelas destinadas, en su caso, a movilidad, infraestructuras y servicios técnicos.

4º. La descripción de las características y los trazados de las redes de infraestructuras y servicios técnicos existentes, en los términos de la letra d) de

este mismo apartado.

5º La delimitación del resto del parcelario, con la definición de los usos pormenorizados y las condiciones de edificación por parcela, bien directamente o por remisión a las correspondientes zonas de ordenanzas de edificación.

f) La regulación precisa de los usos en suelo urbano, con indicación de los usos globales y los usos pormenorizados que los componen. Se desarrollarán las reglas de compatibilidad de usos y la posibilidad de la implantación de usos complementarios. (N)

g) La normativa de edificación, que deberá contemplar al menos las siguientes determinaciones: (N)

1º Condiciones generales: de parcela, situación y forma de los edificios; morfológicas y tipológicas; estéticas, de calidad e higiene; de infraestructuras y servicios de los edificios; condiciones ambientales y otras condiciones análogas a las anteriores.

2º Ordenanzas de edificación por uso pormenorizado y/o tipología.

h) La normativa de urbanización, regulando ordenanzas mínimas de urbanización, viario (ciclista, rodado y peatonal), aparcamientos, espacios libres y zonas verdes, infraestructuras y servicios técnicos y análogos. (N)

i) En los términos del artículo 37 de la Ley, **la identificación de los recursos y áreas de interés paisajístico en suelo urbano**, así como las determinaciones para su preservación y para mejorar su calidad y percepción. (N)

Obviamente, el objeto de la actual fase de Avance del PBOM en que nos encontramos, según el artículo 77 de la LISTA, es describir las **principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales, los criterios y propuestas generales para la ordenación, así como las distintas alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.**

Es decir el objeto casi exclusivo del Avance es describir las alternativas consideradas, justificación de la, en principio, seleccionada en el Avance, y las propuestas "generales", es decir las relacionadas con la

escala de la **“ordenación general”**, descritas en el anterior apartado 3, y la que debería de ser objeto principal del debate en la fase de Avance para, una vez confrontada y, en su caso, confirmada la misma con el proceso de participación pública y su viabilidad ambiental por el Documento de Alcance del EsAE a emitir por el Órgano Ambiental, proceder a profundizar en la escala de la **“ordenación detallada”**.

No obstante, se ha estimado conveniente profundizar en la ordenación física de una parte muy relevante de la ordenación detallada (salvo en normativa, que carece de sentido en el Avance), que queda reflejada en los Planos de ordenación o.5 y o.6, así como concretar la capacidad de la estructura urbana propuesta, y de los huecos de suelo urbano para dar respuesta a las necesidades más inmediatas a corto plazo y que pudiera permitir concretar la incorporación de Propuestas de delimitación de ATUs de **“reforma interior”** y de **“mejora urbana”**, a nivel suficiente para permitir su contraste con los propietarios y suscribir posibles convenios urbanísticos al efecto.

Estimamos muy conveniente que dicha labor se realice durante la exposición pública del Avance, y que ello permita concretar con mayor precisión las determinaciones en la fase siguiente de documento de PBOM para aprobación inicial y que dicha fase ya incorpore un elevado grado de consenso en la gestión, que permita a su vez el objetivo de que la tramitación a partir de dicha fase sea lo más ágil posible que es uno de los objetivos básicos de la vigente LISTA. Pero para que ello sea posible es imprescindible suscitar ese debate en el Avance con una **“ordenación detallada”** con el grado de elaboración suficiente para ello.

Por otra parte, la mayor parte de inquietudes y aspiraciones que se nos manifestaron desde el inicio de los trabajos como prioritarias a resolver por parte de los representantes y servicios municipales, estaban relacionadas con un amplio listado de incoherencias entre

planificación detallada y realidad existente en numerosas situaciones en el suelo urbano existente, en su mayor parte relacionadas precisamente con la escala de la **“ordenación detallada”**, debido a cierto nivel de obsolescencia respecto a la realidad del PGOU-2015, en especial en relación con numerosas implantaciones de industrias colindantes al suelo urbano existente. Por lo tanto, para dar respuesta a dichas aspiraciones, también hemos considerado imprescindible profundizar al máximo posible en esta escala de ordenación, para que tanto Ayuntamiento, como los propietarios afectados empiecen a ver desde el Avance **“solución”** razonable a sus expectativas, ya que esa es la finalidad que estimamos básica de toda planificación urbanística, responder a las aspiraciones del Ayuntamiento y de su ciudadanía

En base a estas premisas en los apartados siguientes se desarrollan los rasgos principales de la estructura general, áreas homogéneas y usos globales (que en el régimen de la LISTA forma parte de la escala de la ordenación **detallada**), y su cuantificación así como en el avance de la calificación pormenorizada que se propone para el suelo urbano y esquemas de ordenación, de estructura y orientación de usos globales para el suelo rústico incorporado al modelo estratégico.

4.1. CLASIFICACIÓN DETALLADA DEL SUELO URBANO.

Uno de los muchos aspectos de interés de los objetivos de **flexibilidad** de la LISTA, es por ejemplo la previsión del artículo 66.2 en el sentido de que **“al establecer la ordenación urbanística detallada podrán realizarse meros ajustes en la clasificación de suelo, siempre que éstos no afecten a parcelas completas”**.

Esta era una necesidad habitual en el régimen LOUA, en especial cuando se actuaba sobre planes generales con mucho tiempo en

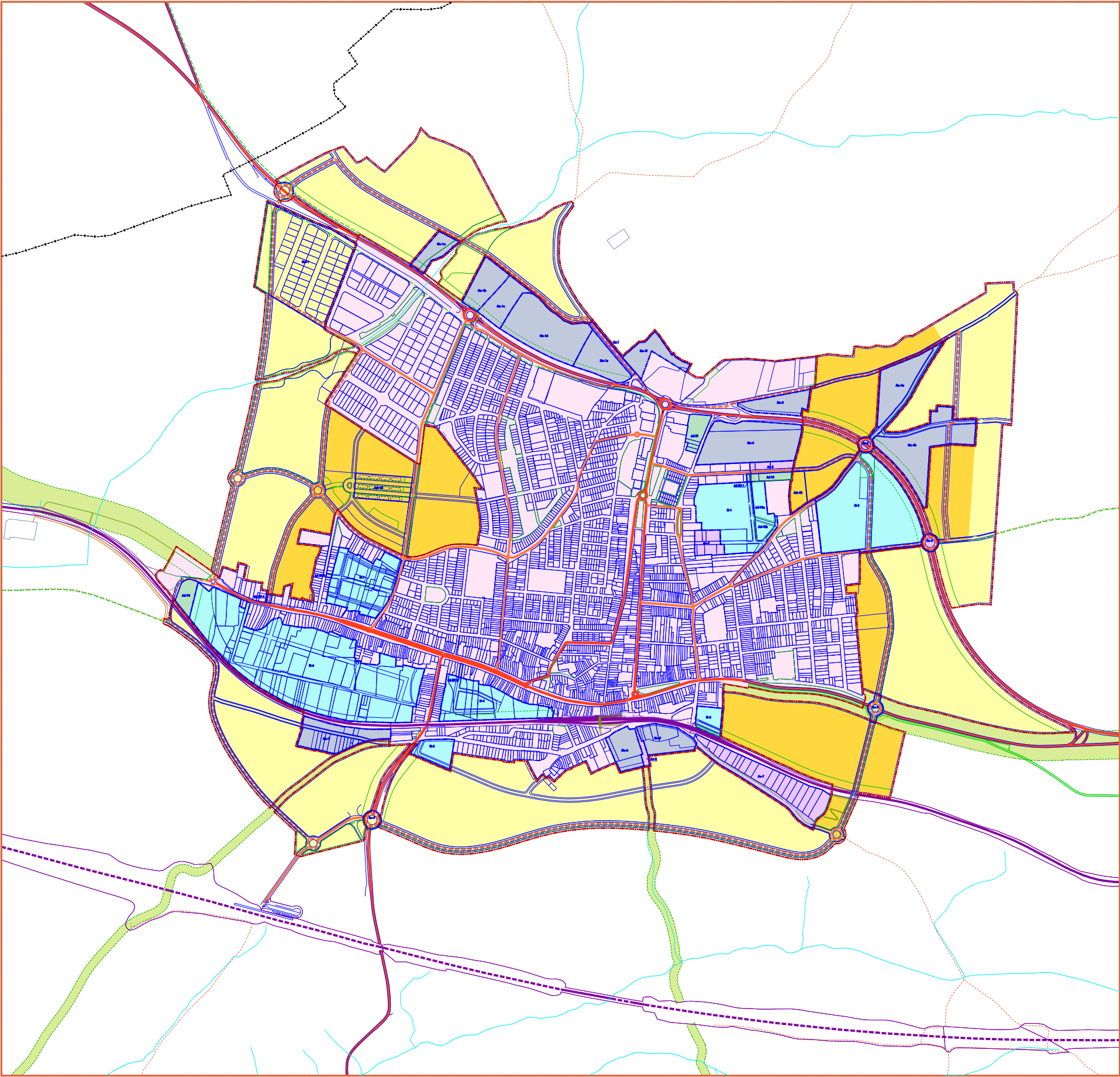
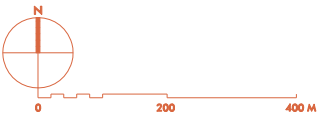
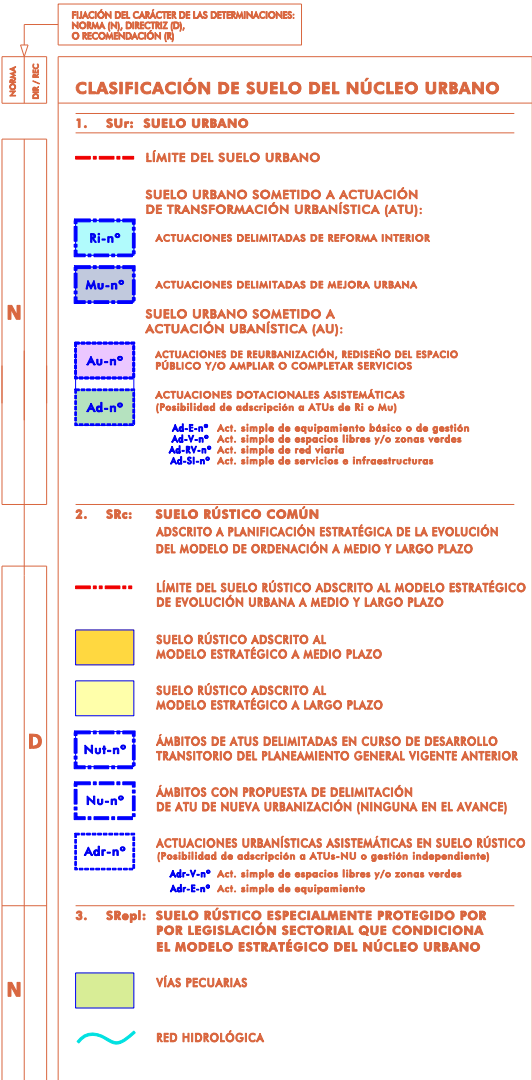


Figura: 4.1
NÚCLEO URBANO
CLASIFICACIÓN DETALLADA
DESARROLLO Y GESTIÓN



vigor, y no digamos si estaban elaborados con las viejas técnicas manuales predigitales, de los que todavía hay muchos en vigor, aunque este no es el caso del PGOU-2015, que ya incorporaba soporte digital, en que inevitablemente cualquier reajuste de clasificación implicaba no solo *modificación*, sino que además era de carácter *estructural*, otorgando una importancia desmesurada, no solo a la clasificación, sino a otras muchas determinaciones.

Esta cuestión tiene menos importancia en el caso del PBOM, en que en el mismo instrumento se aborda la ordenación *general* y *detallada*, pero es conveniente que en el Plano de ordenación o.3 de Clasificación del suelo del núcleo urbano, quede claramente de manifiesto que la subcategorización establecida en cuanto a delimitación en el mismo de las Propuestas de delimitación de ATUs de reforma interior, de mejora urbana u otras actuaciones urbanísticas, como de completar urbanización, son determinaciones que se delegan a la escala de la **“ordenación detallada”** que se refleja en el Plano o.7, y que incluso, en actuaciones de borde urbano, el artículo 66.2 de la LISTA atribuye a los instrumentos de ordenación urbanística detallada el reajuste final de los ámbitos de las propuestas ATUs y del reajuste del propio límite físico del suelo urbano si fuese necesario, aunque con las actuales técnicas cartográficas se estima que se puede trabajar con un elevado nivel de precisión, y serán poco relevantes estas situaciones.

Por lo tanto, en cuanto a clasificación urbanística “general”, nos remitimos al Plano de ordenación o.3, ya explicado en el apartado 3, y en cuanto a categorización entre suelo “urbanizado” y el sometidos a ATUs de “reforma interior”, de “mejora urbana”, o *actuaciones urbanísticas* (AUs), nos remitimos al Plano o.7 que se sintetiza en la Figura 4.1 de la página anterior, sobre el que solamente entraremos desde la escala detallada a concretar el Avance de determinaciones básicas para cada uno de los ámbitos que se proponen, y que se concretarán en el apartado 4.5 de esta Memoria.

4.2. LA ESTRUCTURA GENERAL, ÁREAS HOMOGÉNEAS Y LOS USOS GLOBALES Y CUANTIFICACIÓN.

La estructura general del PBOM en suelo urbano se limitó a establecer el modelo estratégico y el **esquema** de los elementos que se adscribían al concepto de sistemas generales, diferenciando a dicha escala los siguientes conceptos:

- SG de equipamientos y servicios.
- SG de espacios libres y zonas verdes.
- Sistemas de movilidad: Viarios estructurantes y su jerarquía, viario urbano básico y red de carril-bici.

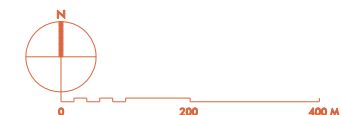
Por lo tanto se trataba de orientar desde la escala de la **ordenación general** del PBOM la visión estratégica y asignación genérica de equipamiento o sistema verde, y dejar a la ordenación detallada la máxima flexibilidad en cuanto a concreción en los siguientes aspectos, que se concretan en el Plano de ordenación o.5 (ver Figura 4.2 de la página siguiente):

-Diferenciación de SG de dotaciones y servicios básicos y de gestión, y la adscripción concreta de uso, en los términos del Anexo del R-LISTA.

-Concreción de la diferencia entre SG de **“espacios libres”** y de **“zonas verdes”** o de simple protección paisajística u otras finalidades recreativas (huertos de ocio).

- SG de movilidad: En este caso no se concretaba si se trataba de sistemas generales o no, delegando a la ordenación detallada dicha conceptualización, en la que se opta por establecer las travesías y ronda urbana del núcleo como viario estructurante básico al que se superpone una red urbana secundaria con el objeto de dotar al primero de

USOS GLOBALES



AYUNTAMIENTO DE PEDRERA

una funcionalidad más mallada que acogería en su interior el viario propiamente local.

Igualmente, en cuanto al modelo general de usos globales, se optó por una diferenciación primaria desde la escala “estratégica”, diferenciando solamente entre áreas “residenciales” y “productivas” susceptibles de concreción mediante “usos globales” por la escala detallada en la ciudad existente consolidada o sometida a *mejora urbana*, en los siguientes, concretándose en el Plano de ordenación o.5 las densidades y edificabilidades globales que se proponen, en coherencia con las preexistencias:

- Residencial Centro Histórico.
- Residencial Ensanche.
- Residencial de extensión en manzana cerrada.
- Residencial de extensión unifamiliar adosada.
- Servicios terciarios
- Productivo. Industrial.

Respecto a los ámbitos de reforma interior, se proponen los siguientes criterios:

-Respecto a los ámbitos de usos global residencial, se proponen las siguientes variantes de usos globales y su intensidad:

-A los ámbitos Ri-3 y Ri-5, se les propone la calificación global *Residencial de media densidad R-MD-1*, con 30 viv/ha y 0,45 m²t/m²s.

-Al ámbito Ri-4, se le propone la calificación global *Residencial de media densidad R-MD2*, con 45 viv/ha y 0,60 m²t/m²s.

-A los ámbitos Ri-6 y Ri-7, se les propone respectivamente el uso global *Residencial planeamiento incorporado Pi-2* y *Pi-3*, procedentes de parámetros de ordenación pormenorizada heredada del PGOU-2015, que se mantienen.

-Respecto a los ámbitos de uso global productivo:

-Al ámbito Ri-1, siguiendo las orientaciones del entorno, se propone la calificación global de “*Industria compatible Ir-1*”, con una edificabilidad global de 0,65 m²t/m²s, en la que se admitiría en la futura ordenación pormenorizada la compatibilidad residencial y servicios terciarios, a concretar por el Plan de Reforma Interior (PRI).

-Al ámbito Ri-2, muy condicionado por las preexistencias se propone la incorporación de una ordenación pormenorizada con los parámetros generales que se establecen en la tabla de características del apartado 4.5.1. Se establece la calificación global *Industrial I-1*, con una edificabilidad global de 0,5 m²t/m²s.

Respecto a los ámbitos de nueva urbanización en suelo rústico, solamente se incorpora con ATU delimitada el único Sector que se encuentra en curso de desarrollo transitorio del PGOU-2015, que es el Sector SI-4, al que se le asigna el uso global *Industrial Planeamiento incorporado I-Pi-1*, con la edificabilidad global 0,59 m²t/m²s, coincidente con la prevista en el citado PGOU-2015 y Plan Parcial de Sector la Ladrillera, aprobado definitivamente con fecha 11-04-2007.

Una vez más se trata de integrar desde la planificación general los

principios básicos de la exposición de motivos de la LISTA, en el que *“el nuevo esquema de los instrumentos de ordenación urbanística pretende simplificar la visión del planeamiento general como acumulador de contenidos y determinaciones que venían a complicar su tramitación”* y dicho esquema debe de ser igualmente coherente con el principio igualmente consagrado por la LISTA de que *“la ordenación de la ciudad consolidada y las decisiones sobre su transformación deben corresponder mayoritariamente a los Ayuntamientos”*.

Por dichas motivaciones se ha optado desde la coordinación de la elaboración simultánea de la ordenación general y detallada, por la máxima delegación de la concreción a ésta última en los aspectos *“no esencialmente estratégicos”*, de modo que se le otorgue la máxima flexibilidad para la concreción desde la escala detallada, tanto de los usos pormenorizados de los SG dotacionales, como de los usos globales en los que debe desglosarse el modelo estratégico. De este modo, cuestiones habituales en un planeamiento flexible y dinámico en cuanto a su adecuación a la evolución de las necesidades, como cambiar un matiz de uso pormenorizado, compatible o alternativo en un sistema general de equipamiento, o si el mismo debe de ser *“básico”* o de *“gestión”*, o si un espacio que desde la ordenación estratégica general se determina para *“actividades económicas”*, esté claro que es a la escala de la ordenación **detallada** a la que corresponde su determinación última de si debe de ser *“productivo”* o para *“servicios terciarios”* y, por lo tanto, la flexibilidad de su innovación si fuera necesaria, a través de instrumento urbanístico de ordenación detallada, en orden a la máxima coherencia con los principios generales de flexibilidad de la LISTA y de máxima capacidad de decisión municipal.

4.3. DESARROLLO Y CONCRECIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES DOTACIONALES EN SUELO URBANO.

Como complemento de los sistemas generales descritos en el modelo estratégico en el apartado 3.2.2 de esta Memoria, procedería concretar en la escala de la ordenación *“detallada”*, la decisión sobre la adscripción específica de uso y si la cuantificación es la adecuada de acuerdo con el único estándar de sistemas generales establecido por el artículo 82.3 del R-LISTA, que para el caso de SG de **espacios libres y zonas verdes** es de 5 m²/hab para municipios menores de 10.000 habitantes y, también se especifica en dicho artículo respecto a esta dotación la determinación de que los instrumentos de ordenación urbanística *“deberán, al menos, mantener el estándar existente en el municipio”*.

Ya en el análisis dotacional actual del apartado 2.9.5 de la Memoria de Información-Diagnóstico se determinaba que el estándar real de referencia del PGOU vigente para sistemas generales de espacios libres y zonas verdes era de 5,01 m²/hab, prácticamente coincidente con el del artículo 82.3 del R-LISTA.

Dicho estándar es el que da servicio a la situación de partida del PBOM, con 2.358 viviendas existentes y 5.104 hab, más una capacidad adicional de 656 viviendas en huecos y solares, que supondrían capacidad potencial para 1.574 hab adicionales.

-Capacidad actual:	2.358 viv (5.104 hab)
-Capacidad potencial:	656 viv (1.574 hab)
TOTAL:	3.014 viv (6.678 hab)

De acuerdo, con los datos de las tablas de ámbitos de reforma interior residenciales previstos por el PBOM, se prevé una capacidad adicional en suelo urbano siguiente:

AYUNTAMIENTO DE PEDRERA

- ATUs Reforma interior PBOM: 455 viv (1.092 hab)
- ATUs de mejora urbana PBOM: 46 viv (110 hab)

Por otra parte, desde el Avance del PBOM se proyecta la implementación de los siguientes nuevos sistemas generales de espacios libres y zonas verdes, mediante las actuaciones simples dotacionales correspondientes, cuya obtención se podrá repercutir en lo que corresponda a dichos ámbitos de reforma interior (excepto Ri-6 que ya lo incorpora), para mantener el estándar de 5,01 m²/hab de sistemas generales de espacios libres y zonas verdes.:

- Entorno del cementerio: Ad-V1: 2.212,27 m²
- Ad-V2a: 3.698,69 m²
- Ad-V2b: 1.533,92 m²
- Reserva en Ri-6 según Pi-2: 4.455,00 m²
- Nuevo recinto ferial: Adr-V3: 9.751,86 m²

TOTAL: 21.651,54 m²

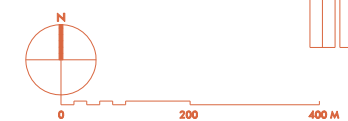
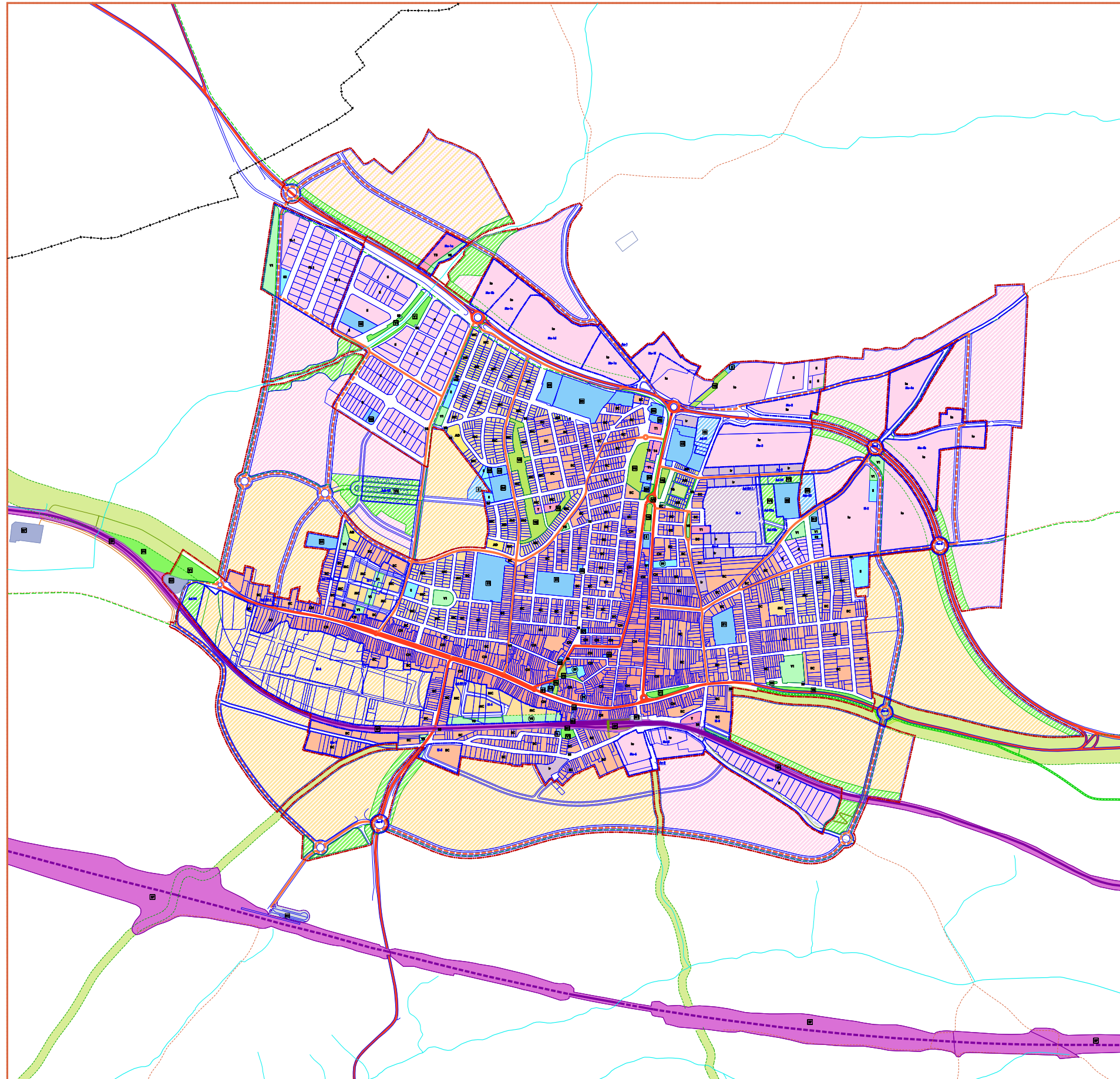
A todos los ámbitos residenciales de reforma interior se les ha aplicado el estándar mínimo dotacional de SG + SL de 16,53 m²/hab, que obviamente lleva incorporado el estándar mínimo de SGEL, salvo en aquéllos ámbitos en que por su configuración y condicionantes no se ha estimado conveniente reservar la totalidad del estándar citado en la propia ARI, y que en total suman 5.527,86 m²; y en ámbitos de mejora urbana 2.555,99 m², que en conjunto suponen 8.083,85 m² que se compensaría económicamente al Ayto la adquisición fuera de las ARIs.

Por lo tanto, de la superficie total de SG de espacios libres y verdes que desde el PBOM se planifica la gestión de 21.651,54 m², solamente 8.083,85 m² serían necesarios para completar estándares de las ARIs y AMUs delimitadas, con lo que quedaría un remanente

de 21.651,54 m² - 8.083,85 = **13.567,99 m²** de SG de espacios libres y zonas verdes que servirían para localizar demandas de otras ATUs de reforma interior o de mejora urbana que pudiera delimitarse con posterioridad a la aprobación del PBOM y especialmente para demandas que pudieran generar futuras ATUs residenciales de nueva urbanización en suelo rústico. En el caso de que el Ayuntamiento anticipase la adquisición mediante actuaciones dotacionales de gestión simple (esa es la propuesta que se concreta en el Avance del PBOM), el Ayuntamiento se incorporaría en el futuro con los derechos al aprovechamiento correspondiente en las Propuestas ATUs que se delimiten, como titular del suelo que resuelve las demandas de sistemas generales que pueda generar cada Propuesta de delimitación de ATU.

4.4. AVANCE DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DETALLADA DEL SUELO URBANO.

Aunque tal y como se ha comentado al inicio de este capítulo 4 de esta Memoria, la “calificación pormenorizada y detallada” del suelo urbano, sería el contenido más alejado de la finalidad de “**objetivos y criterios generales**” del presente Avance del PBOM requerido por el artículo 77 de la LISTA, también somos conscientes de que uno de los aspectos que más ha interesado al Ayto. durante el proceso de elaboración del Avance, aparte de las líneas generales sobre la ordenación estratégica, numerosos aspectos y parámetros de la escala de la “ordenación pormenorizada detallada” del núcleo urbano, y de ahí la importancia de por lo menos plasmas a nivel gráfico en el Plano de ordenación o.6 (ver síntesis de Figura 4.3 de la página siguiente) un primer Avance de esta escala de ordenación, para que tanto desde el Ayuntamiento como desde la ciudadanía afectada por las innovaciones introducidas, se pueda visualizar que se está en



camino adecuado para ir hacia un PBOM que responda a las aspiraciones de política urbanística de la actual Corporación municipal.

Posiblemente los aspectos más relevantes introducidos respecto a la ordenación pormenorizada del PGOU-2015 en suelo urbano sean los siguientes:

- Diferenciación dentro de la amplia zona de calificación residencial, de diferentes zonas de ordenanza en coherencia con la morfología urbana y en especial diferenciación de la zona Centro Histórico, como la única en la que estarían justificados unos parámetros formales más estrictos de mantenimiento de la imagen urbana actual.

- Incorporación al suelo urbano de unas áreas relevantes de implantaciones industriales, dotadas de acceso rodado y servicios urbanísticos aparentemente idóneos para las actividades y edificaciones existentes. La incorporación al suelo urbano se realiza mayoritariamente como ámbitos de ATUs de **“mejora urbana”** y en algún caso de **“reforma interior”**. En su mayor parte se trata de implantaciones extensivas de industrias relacionada con actividades tradicionales del municipio en el sector de la piedra u oleícola y la solución aportada desde el PBOM se estima que contribuirá a la ampliación o actualización a nuevas tecnologías o requerimientos ambientales de estas industrias, así como al mantenimiento de unos sectores de actividad muy relevantes para el municipio, en una solución urbanística que se estima mucho más equilibrada que su incorporación a ámbitos de ATUs en suelo rústico,

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

4.5.1. ATUs DE REFORMA INTERIOR.

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

Es importante el matiz de los artículos citados, respecto a que en *“suelo urbano”* desde el instrumento de ordenación urbanística detallada en dicha clase de suelo (PBOM, POU), se puede proceder directamente a la *“delimitación”*, e incluso a la incorporación de la ordenación pormenorizada detallada si existiera grado de concertación suficiente entre Ayuntamiento y propietarios afectados. Es una diferencia relevante respecto al *“suelo rústico incluido en el modelo de ordenación estratégica”*, en el que solo cabe realizar **“Propuestas de delimitación de ATUs”** de nueva urbanización, que en el presente Avance de PBOM ya hemos indicado en el apartado 3 de esta Memoria que no se concreta ninguna nueva, sino solo las ATUs ya delimitadas de Sectores que se encuentran en avanzado estado de desarrollo del PGOU-2015 vigente y que identificamos como Nut-1, (Sector SUO-2 Ladrillera)

AYUNTAMIENTO DE PEDRERA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

AYUNTAMIENTO DE PEDRERA

TABLA RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DE ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE “MEJORA URBANA” EN Sur												
CL	ÁMBITO	SUPERFICIE	CALIFIC.	SUP. PORMEN	EDIFIC.	EDIFIC.	VIVIEND.		CESIONES SG + SL (m2)		CESIÓN (2) m2t	OBSERVACIONES
		m²			PGOU-2015 (1) m²t	PBOM-2025 m²t	Nº aprox	(2)	E. LIBRES - Z. VERDES	EQUIP		
				m²s			Lb	Pr			Desarrollo	
Sur	Mu-1a	5.476,92	Terciario T3	3.954,93	1.118,00	1.977,47					85,95	Ordenación PBOM
			Z. Verde V5							1521,99		
	Mu-1b	8.491,94	Industrial le	8.491,94	1.061,00	4.245,97			163,07	302,89	318,50	Ordenación PBOM
	Mu-1c	8.352,98	Industrial le	8.352,98	0,00	4.176,49			213,84	397,18	417,65	Ordenación PBOM
	Mu-1d	24.149,76	Industrial le	24.149,76	1.636,00	12.074,88			534,47	992,74	1.043,89	Ordenación PBOM
	Mu-1e	10.217,67	Industrial le	10.217,67	3.967,00	5.108,84			58,46	108,59	114,18	Ordenación PBOM. Carga Au-1
	Mu-1f	7.631,50	Industrial le	7.631,50	236,95	3.815,75			183,23	340,34	357,88	Ordenación PBOM Carga Au-1
	Mu-2	8.069,61	Industrial le	6.961,57	517,00	3.480,79			151,75	281,86	296,38	Ordenación PBOM
	Mu-3	26.581,48	Industrial le	26.581,48	4.775,00	13.290,74			436,01	809,85	851,57	Ordenación PBOM
	Mu-4a	15.838,23	Industrial le	12.031,77	4.745,00	6.015,89			65,07	120,86	127,09	Ordenación PBOM Carga Au-2
	Mu-4b	26.283,90	Industrial le	22.324,30	3.852,00	11.162,15			374,28	695,20	731,02	Ordenación PBOM Carga Au-2
	Mu-5	9.140,27	Industrial le	8.222,04	2.935,00	4.111,02			60,21	111,84	117,60	Ordenación PBOM Carga Au-8
	Mu-6	7.888,81	Industrial le	7.888,81	3.185,00	3.944,41			38,88	72,22	75,94	Ordenación PBOM Carga Au-8
	Mu-7	13.169,86	Resid Ensanche EC	11.430,06	0,00	9.745,70	46		498,98	926,82	974,57	Ordenación PBOM
	TOTALES	171.292,93		158.238,81	28.027,95	83.150,10	46		4.300,24	5.160,38	5.512,22	SGEL exteriores: 2.555,99 m2

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

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

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

4.5.2. ATUs DE MEJORA URBANA.

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

"Delimitación de ATUs de mejora urbana", en los términos establecidos por los artículos 25 y 27 de la LISTA, y cuyas características básicas se indican en la tabla de esta página y su localización en el Plano de ordenación o.3 y en la Figura 4.3. de la página 132.

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

AYUNTAMIENTO DE PEDRERA

matiz que sería diferenciador entre ATU de “*reforma interior*”, respecto a la ATU de “*mejora urbana*”.

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

-SG y SL de Z-Verdes y EL:	2.778,25 m ²
-SG y SL de equipamientos:	5.160,38 m ²

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

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

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

4.5.3. OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS (AU_s).

Aunque no es objeto básico del Avance la determinación detallada de todas las posibles Actuaciones Urbanísticas (AU_s) simples (no sistemáticas), en el Plano de ordenación o.7 y Figura 4.1 se han puesto ya de manifiesto las más relevantes, si bien cualquiera adicional del mismo carácter se podría delimitar a través del procedimiento genérico de delimitación de unidades de ejecución. En la tabla siguiente se enumeran las AU_s propuestas desde el Avance:

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

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

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

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

AYUNTAMIENTO DE PEDRERA

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

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

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

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

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

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

AYUNTAMIENTO DE PEDRERA

TABLA RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DE ATUs DE NUEVA URBANIZACIÓN DELIMITADAS EN SUELO RÚSTICO EN CURSO DE DESARROLLO SEGÚN PGOU-2015														
CL	ÁMBITO	SUPERFICIE m ²	CALIFIC.	SUP. GLOBAL m ² s	SUP. PORMEN m ² s	EDIFIC. m ² t	VIVIEND		CESIONES DE SISTEMAS LOCALES					OBSERVACIONES
							Lb	Pr	E. LIBRES-ZV	DOCENTE	DEPORTIV	EQUIP	VIARIO	
SRc	Nut-1	52.945,00	Industrial	52.945,00	31.300,20	31.300,20			5.295,00	-	1059,00	1.060,00	14.230,00	En desarrollo Equip incluye 530 m2 comercial.
	Los Leones													
	TOTALES	52.945,00		52.945,00	31.300,20	31.300,20	0	0	5.295,00			1.060,00	14.230,00	

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

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

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

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

identifican a continuación:

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

4.7. AVANCE DE CAPACIDAD DEL NÚCLEO URBANO.

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

a) Suelo urbano existente:

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

Total capacidad SUR: 3.515 viv

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

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

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

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

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

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

4.8. AVANCE DE CATÁLOGO.

Como complemento de lo tratado en los apartados 3.1.10 y 3.1.11 de esta Memoria en relación con la propuesta de bienes que se

proponen seleccionar para su incorporación al Catálogo de bienes protegidos del término municipal, son los que se relacionan en el Anexos 1 de esta Memoria, y su situación y categorización o.8 y o.9, respectivamente para término municipal y núcleo urbano.



5. CONCLUSIONES.



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

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

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

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

espacios protegidos por el PEPMF.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

AYUNTAMIENTO DE PEDRERA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

AYUNTAMIENTO DE PEDRERA

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

Pedrerá, 22 de diciembre de 2025

EQUIPO REDACTOR DEL PBOM

Fdo.: José Juan Frau Socías
ARQUITECTO

LinareS
AGUERA
ALFREDO
27234619C

Firmado digitalmente por
LINARES AGUERA
ALFREDO - 27234619C
Nombre de reconocimiento
(DN): cn=LINARES AGUERA
ALFREDO - 27234619C,
sn=LINARES AGUERA,
givenName=ALFREDO,
c=ES,
serialNumber=IDCES-27234
619C
Fecha: 2026.01.20 20:19:19
+01'00'

Fdo.: Alfredo Linares Agüera
ARQUITECTO

ANEXO 1: AVANCE DE CATÁLOGO.

Se incluye listado de bienes y espacios que desde el Avance se proponen para el estudio de su incorporación al futuro Catálogo de bienes y espacios protegidos del término municipal y núcleo urbano, a incorporar con su justificación más detallada y Ficha de Catálogo correspondiente a partir de la siguiente fase de documento para aprobación inicial del PBOM, una vez confirmado durante la exposición del Avance, el listado final a catalogar.

CÓDIGO	DENOMINACIÓN	REF. CATASTRAL	PROTECCIÓN EN PLAN VIGENTE	CATALOGACIÓN	NIVEL			OBSERVACIONES
					A	B	C	
NU-AE-01	Iglesia Parroquial de S. Sebastián Mártir.	19159 / 14	SI: <i>Protección Integral</i>	Arquitectónico y etnográfico	A			Propuesta inclusión en CGPHA
NU-AE-02	Ermita del Santo Cristo de la Sangre.	21186 / 07	SI: <i>Protección Integral</i>	Arquitectónico y etnográfico	A			Propuesta inclusión en CGPHA
NU-AE-03	Ermita de Ntra. Sra. del Carmen.	19150 / 11	SI: <i>Protección Integral</i>	Arquitectónico y etnográfico	A			Propuesta inclusión en CGPHA
NU-AE-04	Casa en Pz Guzmán y Andrés, 6.	19159 / 15	SI: <i>Protección Estructural</i>	Arquitectónico y etnográfico		B		
NU-AE-05	Casa en Pz Guzmán y Andrés, 2.	18160 / 23	SI: <i>Protección Estructural</i>	Arquitectónico y etnográfico		B		
NU-AE-06	Casa en Pz Guzmán y Andrés, 15.	19150 / 02	SI: <i>Protección Estructural</i>	Arquitectónico y etnográfico		B		
NU-AE-07	Casa C/ Primero de Mayo, 33.	17160 / 16	SI: <i>Protección Estructural</i>	Arquitectónico y etnográfico		B		
NU-AE-08	Casa C/ Primero de Mayo, 25.	17160 / 20	SI: <i>Protección Estructural</i>	Arquitectónico y etnográfico		B		
NU-AE-09	Casa C/ Primero de Mayo, 17.	17160 / 24	SI: <i>Protección Estructural</i>	Arquitectónico y etnográfico			C	
NU-AE-10	Casa C/ Primero de Mayo, 1.	15160 / 32	SI: <i>Protección Estructural</i>	Arquitectónico y etnográfico		B		
NU-AE-11	Casa C/ Miguel de Cervantes, 1.	15150 / 64	SI: <i>Protección Estructural</i>	Arquitectónico y etnográfico			C	
NU-AE-12	Molino en C/ Maraver, 2.	15150 / 65	SI: <i>Protección Estructural</i>	Arquitectónico y etnográfico			C	Torre (con Protecc. Integral)
NU-AE-13	Casa C/ Primero de Mayo, 4.	18140 / 03	SI: <i>Protección Estructural</i>	Arquitectónico y etnográfico		B		
NU-AE-14	Casa C/ Primero de Mayo, 76.	18140 / 38	SI: <i>Protección Estructural</i>	Arquitectónico y etnográfico		B		
NU-AE-15	Casa C/ Primero de Mayo, 78.	18140 / 39	SI: <i>Protección Estructural</i>	Arquitectónico y etnográfico		B		

CÓDIGO	DENOMINACIÓN	REF. CATASTRAL	PROTECCIÓN EN PLAN VIGENTE	CATALOGACIÓN	TIPO DE PROTECCIÓN	OBSERVACIONES
NU-EU-1	Entorno viario de Parroquia: Pz. Guzmán y Andrés - C/ Palomas – Pz del Pueblo y tramo sur Pz de Lepanto.	Viario	SI: <i>Protección Estructural y Ambiental</i>	Espacios Urbanos	Global	
NU-EU-2	Eje viario: C/ Miguel de Cervantes – C/ Primero de Mayo – C/ Toledillo.	Viario	Nueva Propuesta	Espacios Urbanos	Ambiental	
NU-EU-3	Entramado viario de calles Virgen del Carmen, 4 de Diciembre y Federico García Lorca.	Viario	Nueva Propuesta	Espacios Urbanos	Ambiental	
NU-EU-4	Plaza de Lepanto.	Viario	Nueva Propuesta	Espacios Urbanos	Ambiental	

Tabla 3: CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS DE PEDRERA / NÚCLEO URBANO / PATRIMONIO DE ELEMENTOS ESPECIALES								
CÓDIGO	DENOMINACIÓN	REF. CATASTRAL	PROTECCIÓN EN PLAN VIGENTE	CATALOGACIÓN	NIVEL			OBSERVACIONES
					A	B	C	
NU-EE-1	Cruz junto a parroquia de San Sebastián.	Viario	Nueva Propuesta	Elementos Especiales	A			
NU-EE-2	Escultura "Igualdad en el Tiempo".	Viario	Nueva Propuesta	Elementos Especiales	A			
NU-EE-3	Escudo de armas en fachada C/ Primero de Mayo, 4.	18140 / 03	Nueva Propuesta	Elementos Especiales	A			
NU-EE-4	Mural en fachada lateral en C/ Santo Cristo, 101.	21170 / 03	Nueva Propuesta	Elementos Especiales	A			

Tabla 4: CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS DE PEDRERA / TERRITORIO MUNICIPAL / PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y ETNOGRÁFICO								
CÓDIGO	DENOMINACIÓN	REF. CATASTRAL	PROTECCIÓN EN PLAN VIGENTE	CATALOGACIÓN	NIVEL			OBSERVACIONES
					A	B	C	
TM-AE-1	Cortijo de Fuente de la Higuera.	Polg. 14 / Parc. 220	SI: Protección Estructural	Arquitectónico y etnográfico		B		
TM-AE-2	Cortijo de Paco.	Polg. 3 / Parc. 73	SI: Protección Estructural	Arquitectónico y etnográfico		B		
TM-AE-3	Cortijo de Carreteros.	Polg. 4 / Parc. 25	SI: Protección Estructural	Arquitectónico y etnográfico		B		
TM-AE-4	Cortijo Las Lagunas.	Polg. 3 / Parc. 78	SI: Protección Estructural	Arquitectónico y etnográfico			C	
TM-AE-5	Cortijo de Hoya Fría.	Polg. 3 / Parc. 200	SI: Protección Estructural	Arquitectónico y etnográfico		B		
TM-AE-6	Cortijo de Esperanza.	Polg. 13 / Parc. 121	SI: Protección Estructural	Arquitectónico y etnográfico		B		
TM-AE-7	Cortijo Casa Blanquilla - La Alta.	Polg. 8 / Parc. 38	SI: Protección Estructural	Arquitectónico y etnográfico		B		
TM-AE-8	Cortijo de la Isla.	Polg. 10 / Parc. 15	SI: Protección Estructural	Arquitectónico y etnográfico			C	
TM-AE-9	Cortijo de las Costas.	Polg. 2 / Parc. 180		Arquitectónico y etnográfico		B		

Tabla 5: CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS DE PEDRERA / TERRITORIO MUNICIPAL / PATRIMONIO DE ELEMENTOS ESPECIALES								
CÓDIGO	DENOMINACIÓN	REF. CATASTRAL	PROTECCIÓN EN PLAN VIGENTE	CATALOGACIÓN	NIVEL			OBSERVACIONES
					A	B	C	
TM-EE-1	Fuente de la Higuera.	Polg. 14 / Parc. 9012 y 214	Nueva Propuesta	Elementos Especiales	A			
TM-EE-2	Pilar de las Costas.	Polg. 2 / Parc. 197	Nueva Propuesta	Elementos Especiales	A			

CÓDIGO	DENOMINACIÓN	REF. CATASTRAL (ubicación del centroide)	PROTECCIÓN EN PLAN VIGENTE	CATALOGACIÓN	GRADO				OBSERVACIONES
					ZRA	I	II	III	
TM-Y-1	Las Huertas.	Polg. 15 / Parc. 261	SI: Arqueológica	Patrimonio arqueológico					
TM-Y-2	El Ventorrillo I.	Polg. 15 / Parc. 68	SI: Arqueológica	Patrimonio arqueológico					
TM-Y-3	El Ventorrillo II.	Polg. 15 / Parc. 30	SI: Arqueológica	Patrimonio arqueológico					
TM-Y-4	Los Villares.	Polg. 2 / Parc. 1	SI: Arqueológica	Patrimonio arqueológico					Suelo Urbano no consolidado. Ref. Catastro Urbana.
TM-Y-5	El Toledillo.	Polg. 4 / Parc.	SI: Arqueológica	Patrimonio arqueológico					
TM-Y-6	El Cerro.	Polg. 16 / Parc. 26	SI: Arqueológica	Patrimonio arqueológico					
TM-Y-7	Camino Real.	18140 / 77	SI: Arqueológica	Patrimonio arqueológico					Suelo Urbano no consolidado. Ref. Catastro Urbana.
TM-Y-8	El Chorrillo.	Polg. 14 / Parc. 31	SI: Arqueológica	Patrimonio arqueológico					
TM-Y-9	Prados.	Polg. 14 / Parc. 38	SI: Arqueológica	Patrimonio arqueológico					
TM-Y-10	Camino del Segoviano.	Polg. 14 / Parc. 15	SI: Arqueológica	Patrimonio arqueológico					
TM-Y-11	Casa de Palomino.	Polg. 14 / Parc. 82	SI: Arqueológica	Patrimonio arqueológico					
TM-Y-12	Monte Melín I.	Polg. 5 / Parc. 117	SI: Arqueológica	Patrimonio arqueológico					
TM-Y-13	Monte Melín II.	Polg. 15 / Parc. 37	SI: Arqueológica	Patrimonio arqueológico					
TM-Y-14	Monte Melín III.	Polg. 15 / Parc. 44	SI: Arqueológica	Patrimonio arqueológico					
TM-Y-15	Monte Melín IV.	Polg. 15 / Parc. 31	SI: Arqueológica	Patrimonio arqueológico					
TM-Y-16	Arroyo Madre Vieja I.	Polg. 15 / Parc. 48	SI: Arqueológica	Patrimonio arqueológico					
TM-Y-17	Las Cuevas I.	Polg. 14 / Parc. 24	SI: Arqueológica	Patrimonio arqueológico					
TM-Y-18	Cerro del Ojo (Getsemani).	Polg. 1 / Parc. 195	SI: Arqueológica	Patrimonio arqueológico					
TM-Y-19	Cortijos Viejos I.	Polg. 9 / Parc. 15	SI: Arqueológica	Patrimonio arqueológico					
TM-Y-20	Cortijos Viejos II.	Polg. 9 / Parc. 13	SI: Arqueológica	Patrimonio arqueológico					
TM-Y-21	Cortijos Viejos III.	Polg. 5 / Parc. 152	SI: Arqueológica	Patrimonio arqueológico					
TM-Y-22	Los Cerrillos.	Polg. 5 / Parc. 115	SI: Arqueológica	Patrimonio arqueológico					
TM-Y-23	Los Magos.	Polg. 5 / Parc. 76	SI: Arqueológica	Patrimonio arqueológico					
TM-Y-24	Carretero.	Polg. 4 / Parc. 30	SI: Arqueológica	Patrimonio arqueológico					
TM-Y-25	Barbita.	Polg. 1 / Parc. 282	SI: Arqueológica	Patrimonio arqueológico					Se extiende a Gilena.
TM-Y-26	Cantera Matagallar.	Polg. 15 / Parc. 97	SI: Arqueológica	Patrimonio arqueológico					Se extiende a Gilena.
TM-Y-27	Fuente de la Higuera I.	Polg. 14 / Parc. 257	SI: Arqueológica	Patrimonio arqueológico					
TM-Y-28	Fuente de la Higuera II.	Polg. 14 / Parc. 205	SI: Arqueológica	Patrimonio arqueológico					

Tabla 6: CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS DE PEDRERA / TERRITORIO MUNICIPAL / PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO									
CÓDIGO	DENOMINACIÓN	REF. CATASTRAL (ubicación del centroide)	PROTECCIÓN EN PLAN VIGENTE	CATALOGACIÓN	GRADO				OBSERVACIONES
					ZRA	I	II	III	
TM-Y-29	Llano del Castillo.	17212 / 09	SI: Arqueológica	Patrimonio arqueológico					Suelo Urbano consolidado. Ref. Catastro de Urbana.
TM-Y-30	Arroyo Madre Vieja II.	Polg. 15 / Parc. 47	SI: Arqueológica	Patrimonio arqueológico					
TM-Y-31	Juncarejo.	Polg. 1 / Parc. 12	SI: Arqueológica	Patrimonio arqueológico					
TM-Y-32	Las Cuevas II.	Polg. 14 / Parc. 27	SI: Arqueológica	Patrimonio arqueológico					
TM-Y-33	Versocano.	Polg. 16 / Parc. 135-208	SI: Arqueológica	Patrimonio arqueológico					Integra 2 recintos diferentes.
TM-Y-34	La Romera.	Polg. 15 / Parc. 143	SI: Arqueológica	Patrimonio arqueológico					
TM-Y-35	Los Llanos.	Polg. 14 / Parc. 126	SI: Arqueológica	Patrimonio arqueológico					
TM-Y-36	Camino Fuente de la Higuera.	Polg. 15 / Parc. 184	SI: Arqueológica	Patrimonio arqueológico					
TM-Y-37	Camino de los Cortijos Viejos.	Polg. 7 / Parc. 33	SI: Arqueológica	Patrimonio arqueológico					
TM-Y-38	Cerro de las Leonas.	Polg. 16 / Parc. 106	SI: Arqueológica	Patrimonio arqueológico					
TM-Y-39	Mariana.	Polg. 16 / Parc. 135	SI: Arqueológica	Patrimonio arqueológico					
TM-Y-40	Hormigo.	Polg. 4 / Parc. 74	SI: Arqueológica	Patrimonio arqueológico					

Tabla 7: CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS DE PEDRERA / TERRITORIO MUNICIPAL / PATRIMONIO DE ESPACIOS DE ESPECIAL INTERÉS PAISAJÍSTICO					
CÓDIGO	DENOMINACIÓN	REF. CATASTRAL	CATALOGACIÓN	TIPO	OBSERVACIONES
				EIP	
TM-IP-1	Sierra de Becerrero.	Diversas	Patrimonio de interés paisajístico	EIP	Espacio catalogado por el PEPMF.
TM-IP-2	Arroyo Salado de Pedrera.	Diversas	Patrimonio de interés paisajístico	EIP	
TM-IP-3	Arroyo del Búho.	Diversas	Patrimonio de interés paisajístico	EIP	
TM-IP-4	Sierra de los Caballos.	Diversas	Patrimonio de interés paisajístico	EIP	