

AVANCE DE PLANEAMIENTO PARA LA IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS EXISTENTES EN EL SUELO NO URBANIZABLE DE PILAS



Código Seguro De Verificación:	BR18IqMWW2LIcn+6PdBxpQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Macarena Sanchez-palencia Carazo	Firmado	23/05/2018 12:36:26	
Observaciones		Página	1/23	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/BR18IqMWW2LIcn+6PdBxpQ==			


AVANCE DE PLANEAMIENTO PARA LA IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS EXISTENTES EN EL SUELO NO URBANIZABLE DE PILAS



Código Seguro De Verificación:	BR18IqMWW2LIcn+6PdBxpQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Macarena Sanchez-palencia Carazo	Firmado	23/05/2018 12:36:26	
Observaciones		Página	2/23	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/BR18IqMWW2LIcn+6PdBxpQ==			

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN.....	2
1.1. ANTECEDENTES Y PROCEDENCIA DEL DOCUMENTO.....	2
1.2. ALCANCE Y CONTENIDO DEL DOCUMENTO.....	3
1.3. INTEGRACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS EN EL PGOU.....	5
1.4. RÉGIMEN APLICABLE A LAS EDIFICACIONES AISLADAS.....	6
1.5. EFECTOS DE LA IDENTIFICACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS.....	8
2. DETERMINACIONES QUE AFECTAN AL SUELO NO URBANIZABLE.	9
2.1. PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA.....	9
2.2. PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA	9
2.2.1. Determinaciones en relación con el Sistema de Protección	9
2.2.2. Determinaciones en relación con las Infraestructuras.....	12
2.3. PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL ÁMBITO DE DOÑANA.....	15
2.3.1. Determinaciones sobre la ordenación de usos residenciales en el medio rural	15
2.3.2. Determinaciones para la protección de los espacios con valor ambiental o cultural.....	18
2.4. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE.....	20
3. CRITERIOS ADOPTADOS PARA LA IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS.....	22
4. DELIMITACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS EN SUELO NO URBANIZABLE.....	25
4.2. ESTADO ACTUAL DE LA PROBLEMÁTICA DETECTADA.....	25
4.2. ANÁLISIS PARA LA DEFINICIÓN DE ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS.....	26
5. CONCLUSIONES.....	32

Código Seguro De Verificación:	BR18IqMWW2LIcn+6PdBxpQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Macarena Sanchez-palencia Carazo	Firmado	23/05/2018 12:36:26	
Observaciones		Página	3/23	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/BR18IqMWW2LIcn+6PdBxpQ==			

AVANCE DE PLANEAMIENTO PARA LA IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS EXISTENTES EN EL SUELO NO URBANIZABLE DE PILAS

I. MEMORIA

1. INTRODUCCIÓN

1.1. ANTECEDENTES Y PROCEDENCIA DEL DOCUMENTO

La disciplina urbanística sobre el suelo no urbanizable y el fenómeno de las edificaciones aisladas o agrupadas surgidas de forma irregular en las últimas décadas, se ha convertido en una prioridad para el planeamiento urbanístico en un intento de frenar la proliferación de construcciones rurales diseminadas en el territorio de manera desestructurada .

La Administración autonómica está regulando este fenómeno mediante dos disposiciones legales: el *Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el Régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía* y la *Orden de 1 de marzo, por la que se aprueban las Normativas Directoras para la ordenación urbanística en desarrollo de los artículos 4 y 5 del Decreto 2/2012*.

Su objetivo principal es clarificar el régimen aplicable a las distintas situaciones en que se encuentran las edificaciones existentes en suelo no urbanizable, estableciendo los requisitos mínimos para su reconocimiento por el Ayuntamiento, y su tratamiento por el planeamiento urbanístico.

El Decreto diferencia las situaciones en las que se encuentran las edificaciones tanto por su forma de implantación (aisladas, asentamientos urbanísticos, hábitat rural diseminado) como por su adecuación a las determinaciones establecidas por la ordenación territorial y urbanística.

Partiendo de esta distinción y tomando como referencia el marco normativo de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), se establecen las normas sustantivas y de procedimiento aplicables para cada una de estas situaciones.

Para ello se catalogan todas las edificaciones localizadas en SNU en los tres supuestos definidos:

1. Hábitat rural diseminado: grupo de edificaciones tradicionalmente ligadas a la actividad agropecuaria y del medio rural, que están desvinculadas de los núcleos existentes y constituyen un conjunto funcional con requerimiento de dotaciones y servicios comunes. Esencialmente grandes cortijadas.
2. Asentamientos urbanísticos: grupo de edificaciones que según su contigüidad a núcleo preexistente y grado de consolidación podrán pasar a ser suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable. Sobre todo urbanizaciones hasta ahora irregulares.
3. Edificaciones aisladas: el resto de edificaciones que quedan en el suelo no urbanizable, normalmente segundas residencias, aunque en algunos sitios se han convertido en primera, que no llegan a constituir un asentamiento urbanístico.

En función de la pertenencia a cada una de estas situaciones y de las circunstancias concretas de antigüedad, uso, habitabilidad,... etc, se establecen regímenes urbanísticos y jurídicos diferenciados para su regularización.

Para la inclusión de las edificaciones existentes en el suelo no urbanizable del término municipal en una u otra de las categorías anteriores, el artículo 4 del Decreto establece la obligatoriedad de realizar un Avance de Planeamiento, con el contenido desarrollado por la Orden de 1 de Marzo de 2103.

1.2. ALCANCE Y CONTENIDO DEL DOCUMENTO

La figura de planeamiento vigente en Pilas son unas Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento (NN.SS), aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla, con fecha 4 de octubre de 1996. Posteriormente han sufrido varias modificaciones puntuales, la más importante de las cuales ha sido su adaptación parcial a la LOUA, aprobada definitivamente por acuerdo de Pleno Municipal con fecha 3 de junio de 2010, de acuerdo con lo previsto en el Decreto 11/2008, de 22 de enero, de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, en relación con la Disposición Transitoria 2ª de la LOUA.

En lo que se refiere a los asentamientos en suelo no urbanizable, el planeamiento vigente no identifica ni delimita ninguno de ellos. Por eso se redacta el presente documento de *Avance de planeamiento para la identificación y delimitación de los asentamientos urbanísticos existentes en el suelo no urbanizable de Pilas*, por iniciativa del Ayuntamiento, que ha encomendado su redacción a la Diputación de Sevilla. El objeto



Código Seguro De Verificación:	BR18IqMWW2LIcn+6PdBxpQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Macarena Sanchez-palencia Carazo	Firmado	23/05/2018 12:36:26	
Observaciones		Página	4/23	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/BR18IqMWW2LIcn+6PdBxpQ==			

AVANCE DE PLANEAMIENTO PARA LA IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS EXISTENTES EN EL SUELO NO URBANIZABLE DE PILAS

del mismo es la delimitación de los asentamientos urbanísticos existentes en el suelo no urbanizable del término municipal de Pilas.

El Avance para la delimitación de los asentamientos, no tiene otro objetivo que el de posibilitar la aplicación directa del Decreto, en ausencia de Plan General, o si éste no contuviera esta delimitación, como resulta en el caso de Pilas. En este sentido, se trata de un instrumento de carácter cautelar hasta tanto por el planeamiento se establezca la delimitación definitiva, cuyo único objeto es posibilitar la identificación de las edificaciones aisladas existentes de forma inmediata.

Esto hace que el Avance no se configure como un documento complejo sino como una mera delimitación de los asentamientos existentes en suelo no urbanizable, sin que quepa adoptar por él determinaciones urbanísticas en orden a su incorporación al Plan General (clasificación de suelo, régimen de usos, edificabilidad, etc).

Su alcance como instrumento urbanístico está limitado por la regulación que establece el artículo 29 de la LOUA, es decir, efectos administrativos internos, preparatorios para la redacción del correspondiente instrumento de planeamiento, si bien al tener también la naturaleza jurídica de ordenanza municipal, obliga tanto a la administración como a los particulares en lo que es exclusivamente su objeto: la identificación y delimitación de los asentamientos urbanísticos para determinar las edificaciones aisladas.

El Avance, de acuerdo con lo establecido en el artículo 4 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, debe tener el siguiente alcance y contenido:

- a) Contiene la identificación y delimitación de los asentamientos urbanísticos existentes en el suelo no urbanizable del término municipal en aplicación de los criterios que justificadamente ha establecido con esta finalidad el Ayuntamiento. En este sentido, el Avance no puede contener ninguna determinación de carácter urbanístico, que compete establecer a los instrumentos de planeamiento.
- b) Las edificaciones que no estén incluidas en alguno de los asentamientos delimitados por el tienen la consideración de edificaciones aisladas a los efectos establecidos por el Decreto 2/2012, de 10 de enero.
- c) Tiene carácter de Ordenanza Municipal, por lo que se somete a información pública por plazo no inferior a treinta días. Simultáneamente, se solicita informe a la Consejería competente en materia de urbanismo, previa valoración de la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística. Hasta tanto no se haya aprobado el Avance, no podrán otorgarse resoluciones de reconocimiento a la situación de asimilado a fuera de ordenación (AFO), si bien la tramitación de los expedientes podrá iniciarse una vez el haya sido expuesto a información pública.

- d) Éste servirá además de orientación para la redacción del Plan General o su revisión, que tenga por objeto la integración en su ordenación de los asentamientos urbanísticos. A tal fin, la aprobación del Avance tendrá efectos administrativos internos, preparatorios de la redacción del planeamiento general.

El contenido del presente documento se adecua a lo previsto en las Normativas Directoras. Como contenido informativo, se ha recogido en la planimetría la delimitación de suelo urbano y urbanizable, las categorías de suelo no urbanizable del planeamiento urbanístico y territorial vigente y las parcelaciones urbanísticas que no constituyen asentamientos urbanísticos y no se haya procedido a la reagrupación de parcelas. Dentro de esta última clase se han incluido tanto aquellas respecto de las cuales se considera que ha prescrito la acción de la Administración para el restablecimiento del orden urbanístico infringido, como las que no ha prescrito.

Como contenido sustantivo del documento, se ha incluido en la planimetría la delimitación de los asentamientos urbanísticos existentes que cumplen las condiciones establecidas en el artículo 2.2.b del Decreto 2/2012.

Se incluye un Anexo con fichas que recogen los datos básicos de los asentamientos: superficie, número de parcelas y edificaciones, grado de consolidación, densidad, datos catastrales, etc. Contiene también ortofotos actuales e históricas, que permiten valorar su evolución histórica y posible prescripción, su situación actual con base a las imágenes más recientes, planimetría a escala mínima 1/10.000 sobre la cartografía catastral, antecedentes administrativos que permiten datar su antigüedad, servicios y dotaciones de los que disponen, etc.

1.3. INTEGRACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS EN EL PGOU

El Plan General de Ordenación Urbanística definirá para cada uno de los asentamientos urbanísticos que se integren en el mismo las siguientes determinaciones:

- a) Su clasificación urbanística como suelo urbano no consolidado o como suelo urbanizable, si teniendo un menor nivel de consolidación son contiguos al núcleo existente.
La clasificación como suelo urbanizable de asentamientos urbanísticos desligados de los núcleos existentes tiene carácter excepcional y requiere el cumplimiento de mayores condiciones territoriales y ambientales que disminuyan el impacto que supone la consolidación de estos asentamientos para constituir nuevos núcleos de población.
- b) Las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural y a la ordenación pormenorizada preceptiva, especificadas en el artículo 10 de la LOUA.
- c) Las medidas que sean precisas en orden a la integración territorial, ambiental y paisajística del asentamiento y aquellas que, en su caso, limiten su crecimiento e



Código Seguro De Verificación:	BR18IqMWW2LIcn+6PdBxpQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Macarena Sanchez-palencia Carazo	Firmado	23/05/2018 12:36:26	
Observaciones		Página	5/23	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/BR18IqMWW2LIcn+6PdBxpQ==			

AVANCE DE PLANEAMIENTO PARA LA IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS EXISTENTES EN EL SUELO NO URBANIZABLE DE PILAS

imposibiliten su extensión.

- d) Los plazos para el establecimiento de la ordenación detallada y para la ejecución de las obras de urbanización.
- e) Las características y condiciones mínimas que debe cumplir la urbanización interior del asentamiento.
- f) Las infraestructuras exteriores que deban ejecutarse para dotar al asentamiento de los servicios básicos urbanísticos especificados en el artículo 45.1.a) de la LOUA.

Con la integración de los asentamientos urbanísticos dentro del Plan General se resuelve un problema de orden territorial, social y ambiental, pero su regularización no puede suponer costo alguno para la administración, por lo que la cuantía de la urbanización, la implantación de las infraestructuras y demás deberes urbanísticos deberán ser soportados por las personas que ostenten la titularidad de los terrenos y edificaciones en aquellos asentamientos urbanísticos que se incorporen al PGOU.

No podrán concederse licencias de obras ni de ocupación hasta que la urbanización esté totalmente ejecutada y las parcelas adquieran la condición de solares. En consecuencia las edificaciones existentes no pueden ser objeto de proyectos de legalización, ni inscribirse en el registro hasta ese momento (art. 176 LOUA).

La incorporación de los asentamientos urbanísticos a la ordenación del Plan se producirá sin perjuicio de aquellas responsabilidades en que pudieran haber incurrido sus titulares o de la instrucción de otros procedimientos. Asimismo, es obligatorio instruir procedimiento sancionador sobre todas las edificaciones realizadas sin licencia (art. 186 de la LOUA).

Una vez aprobado el Plan General, para las edificaciones pertenecientes a los asentamientos urbanísticos que no se hayan incorporado a la ordenación establecida por el mismo, se permite el acceso al reconocimiento de AFO si reúnen los requisitos que se exigen a las edificaciones aisladas en esta situación.

1.4. RÉGIMEN APLICABLE A LAS EDIFICACIONES AISLADAS

En cuanto a las edificaciones aisladas, una vez que el Avance delimite los asentamientos urbanísticos que se incorporan al modelo del Plan General, el resto de edificaciones se considerarán aisladas y se les aplicará algunos de los regímenes previstos en el Decreto dependiendo de las siguientes situaciones jurídicas en las que puedan encontrarse:

- A) Edificaciones que se ajustan a la ordenación territorial y urbanística vigente en el municipio. En este grupo deben diferenciarse:
 - a) Edificaciones construidas con licencia urbanística.
 - b) Edificaciones construidas sin licencia urbanística o contraviniendo sus

condiciones.

Si son compatibles con la ordenación urbanística y territorial vigentes son legalizables y por tanto procede:

- Otorgar licencia de uso y de ocupación.
- Inscribir en el registro de la propiedad sin restricciones.

- B) Edificaciones que no se ajustan a la ordenación territorial y urbanística vigente en el municipio. En este grupo deben diferenciarse:

- a) Edificaciones construidas con licencia urbanística conforme a la ordenación territorial y urbanística vigente en el momento de la licencia.

Están en situación legal de *fuera de ordenación* que define la disposición transitoria 1ª de la LOUA y por tanto procede:

- Otorgar, si no la tienen, licencia de ocupación y uso.
- Inscribir, si no lo están, en el registro de la propiedad con indicación de estar fuera de ordenación y por ello sujetas a restricciones de uso (ampliación, mejora...).

- b) Edificaciones construidas sin licencia, que no cumplían la ordenación vigente en el momento de su construcción, pero han transcurrido más de 6 años desde la misma.

Están en régimen de *asimiladas a fuera de ordenación*. No pueden legalizarse, pero procede:

- Si cumplen condiciones de habitabilidad, el Ayuntamiento puede autorizar su uso (no puede dar licencia de ocupación, sino resolver que pueden utilizarse) y se pueden inscribir en el registro con indicación de estar asimiladas el régimen de fuera de ordenación previsto por la Disposición adicional primera de la LOUA y desarrollado por el Decreto 60/2010, de 16 de marzo.
- Si no cumplen condiciones de habitabilidad no puede autorizarse el uso residencial. Pueden inscribirse en el registro con las restricción del uso y limitaciones relativas a obras de conservación y mantenimiento.
- Apertura de expediente sancionador.

- c) Edificaciones sin licencia que no cumplían la ordenación vigente en el momento de su construcción, y no han transcurridos más de 6 años desde la misma.

No son legalizables y procede la apertura de expediente sancionador y de reposición a su estado originario de la realidad física alterada (art. 182.1 LOUA).



Código Seguro De Verificación:	BR18IqMWW2LIcn+6PdBxpQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Macarena Sanchez-palencia Carazo	Firmado	23/05/2018 12:36:26	
Observaciones		Página	6/23	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/BR18IqMWW2LIcn+6PdBxpQ==			

AVANCE DE PLANEAMIENTO PARA LA IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS EXISTENTES EN EL SUELO NO URBANIZABLE DE PILAS

1.5. EFECTOS DE LA IDENTIFICACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS

1. Todas las edificaciones que no estén incluidas en un asentamiento urbanístico pasan automáticamente a tener la consideración de *aisladas* y por tanto son susceptibles de ser declaradas *asimiladas a fuera de ordenación* si cumplen además los requisitos para ello exigidos.
2. Si los asentamientos urbanísticos delimitados son susceptibles de ser incluidos en el modelo urbano que propone el Plan urbanístico se clasificarán como:
 - Suelo urbano no consolidado cuando tengan un cierto grado de urbanización.
 - Suelo urbanizable cuando no tengan ese grado de consolidación pero estén situados en contigüidad con el núcleo existente.
 - Suelo urbanizable, excepcionalmente, cuando ni tengan suficiente consolidación ni sean contiguos al núcleo pero sean capaces de asumir de manera autónoma la dotación de servicios e infraestructuras necesarias para llegar a constituir un núcleo urbano autónomo.
 - Suelo no urbanizable en el resto de los casos y cuando estén situados en suelos especialmente protegidos incompatibles con los procesos de transformación urbanística, pudiendo en su caso dotarse de ciertas infraestructuras comunes
3. Los asentamientos urbanísticos clasificados como suelos urbanos no consolidados *no computan como suelo urbano existente* a efectos del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA). La Norma 45 del POTA establece en su apartado 4.a) que con carácter general no se admitirán crecimientos que "supongan incrementos de suelo urbanizable superiores al 40% del suelo urbano existente".
4. Para el suelo que corresponde a los asentamientos urbanísticos clasificados suelos urbanizables no computan como crecimiento los suelos afectos a las edificaciones ya existentes compatibles con la ordenación que propone el planeamiento.
5. Para el cálculo del incremento poblacional (30% sobre el existente) no computa la población atribuible a las viviendas edificadas existentes en los asentamientos urbanísticos que se clasifiquen como suelo urbano no consolidado. Para los asentamientos que se clasifiquen como suelo urbanizable ordenado o sectorizado, no computará la población que figure en el Padrón Municipal de Habitantes como residente en dichos asentamientos.

2. DETERMINACIONES QUE AFECTAN AL SUELO NO URBANIZABLE.

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

El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA), aprobado por Decreto 206/2006, de 28 de noviembre y publicado en el BOJA nº 250 de 29 de diciembre de

2006, caracteriza a Pilas como un asentamiento cabecera municipal integrado en las Redes de Ciudades Medias Interiores. El término municipal se localiza en la Unidad Territorial Valle del Guadalquivir, integrada en el Dominio Territorial que constituye el Valle del Guadalquivir. El POTA tiene como objetivo preservar los modelos urbanos propios y potenciar las redes de ciudades medias como nivel jerárquico intermedio del sistema de ciudades.

2.2. PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA (POTAUS)

El municipio de Pilas pertenece al ámbito del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS), aprobado por Decreto 267/2009, de 9 de junio, del Consejo de Gobierno y publicado en el BOJA nº 132, de 9 de julio de 2009.

Se localiza en la segunda corona de la Aglomeración Urbana, subzona "Aljarafe" en el denominado Sector D "Guadamar", en el que se plantea una decidida estrategia de protección del espacio libre vinculado o no vinculado al paisaje protegido del río Guadamar, al mismo tiempo que una potenciación de sus funciones metropolitanas a través del fomento de la actividad logística y el control de los procesos de urbanización atendiendo a criterios de viabilidad de la actividad residencial con el objetivo de la conservación del patrimonio residencial ya presente en los núcleos urbanos.

2.2.1. Determinaciones en relación con el Sistema de Protección

En relación con el Sistema de Protección, las determinaciones del POTAUS sobre el suelo no urbanizable de Pilas se articulan en las siguientes zonas:

1. Zonas de Protección Ambiental:
 - A) Red Natura 2000:
 - a) Dehesa de Torrecuadros
 - b) Arroyo de Pilas
 - B) Vías Pecuarias:
 - a) Cañada Real del Carrascal y Villamanrique
 - b) Cañada Real de los Isleños y Marisma Gallega
 - c) Vereda de Robaina
2. Zonas de Protección Territorial
 - A) Espacios agrarios de interés
 - B) Sistema hidrológico
 - C) Yacimientos arqueológicos

1. El POTAUS identifica como *Zonas de Protección Ambiental* los espacios con valores naturales singulares y que mejor reflejan los ecosistemas originarios del área. Estos espacios cumplen una función ecológica de conservación de los ecosistemas naturales y el planeamiento urbanístico debe calificarlos como suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica, conforme al artículo



Código Seguro De Verificación:	BR18IqMWW2LIcn+6PdBxpQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Macarena Sanchez-palencia Carazo	Firmado	23/05/2018 12:36:26	
Observaciones		Página	7/23	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/BR18IqMWW2LIcn+6PdBxpQ==			

AVANCE DE PLANEAMIENTO PARA LA IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS EXISTENTES EN EL SUELO NO URBANIZABLE DE PILAS

46.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y a las normas derivadas de la legislación y planificación sectorial correspondiente. Dentro del término municipal de Pilas son Zonas de Protección Ambiental:

- Los espacios incluidos en la Red Natura 2000 Dehesa de Torrecuadros y Arroyo de Pilas.
- Las vías pecuarias Cañada Real del Carrascal y Villamanrique, la Cañada Real de los Isleños y Marisma Gallega, así como la Vereda de Robaina.

Son de aplicación los artículos 60 y 62 del POT AUS.

Art. 60. Ordenación de las Zonas de Protección Ambiental (N y D).

- Los espacios incluidos en las Zonas de Protección Ambiental tendrán la consideración por los instrumentos de planeamiento general de suelo no urbanizable de especial protección por su legislación específica (N).
- En los espacios incluidos en la Red Natura 2000 sólo se autorizarán aquellos planes o proyectos que tras la evaluación de sus repercusiones sobre el lugar, se determine su no afección a los hábitats naturales y las especies que motivaron dicha designación (N).
- Los instrumentos de planeamiento urbanístico general establecerán para las Zonas de protección Ambiental un régimen de usos acorde con las determinaciones establecidas por los instrumentos de ordenación previstos en la normativa específica que les sea de aplicación e incorporarán medidas para preservar sus entornos territoriales, incluyendo determinaciones que garanticen el mantenimiento de sus valores paisajísticos (D).

Art. 62. Vías Pecuarias (N y D).

- El Plan establece un régimen especial de regulación de usos y actividades para las vías pecuarias con los siguientes objetivos (N):
 - Asegurar el mantenimiento de sus trazados y anchuras.
 - Preservar su titularidad pública.
 - Mantener su carácter de viario rural.
 - Servir a nuevos usos de tipo recreativo.
- Los instrumentos de planeamiento urbanístico general incorporarán la red de vías pecuarias, sin perjuicio de los necesarios procedimientos de clasificación, deslinde, amojonamiento y acondicionamiento (D).
- La red de vías pecuarias será objeto por parte de la administración competente de un programa de acondicionamiento relativo a sus accesos, secciones, firmes y drenajes, con el fin de facilitar su uso público (D).

2. Dentro del término municipal de Pilas, el POT AUS identifican como Zonas de Protección Territorial:

- El sistema hidrológico asociado al arroyo Alcarayón.
- Espacios agrarios de interés en la zona noreste del término que linda con el municipio limítrofe de Aznalcázar.
- Yacimientos arqueológicos

Son de aplicación los artículos 64, 66, 76, 77 y 79 del POT AUS

Art. 64. Determinaciones generales para las Zonas y Elementos de Protección Territorial (N).

- Las Zonas y Elementos de Protección Territorial tendrán la consideración de suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial, a excepción de aquellos suelos que el planeamiento urbanístico general incorpore al proceso de urbanización, de acuerdo con las determinaciones de este Plan, relacionados con:
 - El crecimiento, ordenado y justificado, en contigüidad de los núcleos urbanos existentes según lo establecido en el artículo 77 de este Plan.
 - La incorporación al planeamiento urbanístico de las determinaciones de este Plan relativas a las Áreas de Oportunidad Metropolitanas.
 - La incorporación al proceso urbanizador por el planeamiento general de parcelaciones y urbanizaciones ubicadas en las Zonas de Protección territorial de los Espacios Agrarios de Interés.
- La delimitación por el planeamiento urbanístico general de la Zonas de Protección Territorial a escala adecuada a su nivel de determinaciones supondrá el ajuste de Plan, sin que implique su modificación.

Art. 66. Objetivos del Sistema Hidrológico (N).

- Son objetivos del Plan en relación con el Sistema Hidrológico los siguientes:
 - Protección de los recursos hídricos continentales y litorales.
 - Preservación de las condiciones ambientales.
 - Conservación de la calidad paisajística.
 - Prevención de riesgos de inundación.
- A efectos de este Plan, componen el Sistema Hidrológico los siguientes elementos:
 - La red de drenaje.
 - Los embalses y sus cuencas alimentadoras.
 - Los acuíferos

Art. 76. Objetivos de los Espacios Agrarios de Interés (N).

Son objetivos del Plan en relación con los Espacios Agrarios de Interés los siguientes:

- Preservación del valor agrológico de los suelos y de la integridad de la explotación agraria.



Código Seguro De Verificación:	BR18IqMWW2LIcn+6PdBxpQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Macarena Sanchez-palencia Carazo	Firmado	23/05/2018 12:36:26
Observaciones		Página	8/23
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/BR18IqMWW2LIcn+6PdBxpQ==		



AVANCE DE PLANEAMIENTO PARA LA IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS EXISTENTES EN EL SUELO NO URBANIZABLE DE PILAS

- b) Mantenimiento de la actividad agraria en condiciones de sostenibilidad ambiental y económica, y de competitividad con otros territorios rurales.
- c) Rentabilización de las infraestructuras hidráulicas.
- d) Diversificación de la base económica.
- e) Mantenimiento del sistema de asentamientos.
- f) Cualificación del paisaje

Art. 77. Ordenación de los Espacios Agrarios de Interés (D).

1. Los instrumentos de planeamiento urbanístico general y los planes y programas de infraestructuras tendrán entre sus objetivos el mantenimiento de los Espacios Agrarios de Interés identificados por el Plan, evitando procesos de ocupación que supongan su desaparición por la implantación de usos urbanos o su degradación como espacios productivos o ambientales.
2. Los instrumentos de planeamiento urbanístico general podrán establecer los nuevos desarrollos de los núcleos urbanos ubicados en los Espacios Agrarios de Interés en contigüidad con los suelos urbanos clasificados. La aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística supondrá por sí sola el ajuste del Plan en relación con la delimitación del Espacio Agrario de Interés.

Art. 79. Yacimientos arqueológicos (D).

1. El planeamiento urbanístico general calificará de especial protección los yacimientos arqueológicos identificados por la administración competente. A estos efectos, se identificarán y delimitarán los yacimientos arqueológicos presentes en el medio rural o, en su caso, se establecerá las correspondientes áreas de protección cautelar.
2. Con carácter previo a la redacción de instrumentos de planeamiento urbanístico general se elaborará un informe arqueológico para la totalidad del término municipal, según lo previsto en la normativa sectorial.
3. Los planes, programas y actuaciones en materia de infraestructuras incorporarán medias preventivas para proteger el patrimonio arqueológico, evitando tanto su destrucción como una fragmentación del espacio que impida su correcta interpretación.

2.2.2. Determinaciones en relación con las Infraestructuras

Las determinaciones del POT AUS en materia de infraestructuras establecen que en los nuevos crecimientos urbanos debe quedar previamente garantizada la procedencia de los recursos y la ejecución de las infraestructuras necesarias para su desarrollo.

Será preciso justificar la demanda de recursos hídricos y energéticos, tanto en el planeamiento urbanístico general como en el de desarrollo o en los proyectos singulares de instalaciones que consuman una elevada cantidad de recursos.

En todo caso, se condicionarán los nuevos crecimientos urbanísticos a la suficiencia de las infraestructuras necesarias para atender adecuadamente las demandas generadas, de acuerdo con la legislación sectorial y urbanística aplicable.

En el municipio de Pilas, el Plan recoge la existencia de una línea eléctrica de 66 kV, una conducción de agua de la red de abastecimiento urbano, una conducción de la red básica de ENAGAS y un oleoducto. Le son de aplicación los artículos 89, 98 y 102 del POT AUS.

Art. 89. Objetivos y estrategias en relación con las infraestructuras del agua (N).

1. Son objetivos del Plan en relación con las infraestructuras del agua los siguientes:
 - a) Mantener la calidad de los recursos hídricos dentro del ámbito del Plan, preservándolo de los procesos de contaminación y degradación.
 - b) Fomentar modelos de consumo que garanticen la sostenibilidad del Sistema.
 - c) Garantizar, en condiciones de sostenibilidad ambiental, un abastecimiento de agua adecuado, en cantidad y calidad, para la población residente y las actividades productivas de la aglomeración.
 - d) Establecer sistemas de depuración que aseguren el retorno del agua consumida en condiciones adecuadas al ciclo hidrológico y, en su caso, la reutilización del recurso.
 - e) Facilitar la coordinación entre la planificación sectorial en materia hidráulica y los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.
2. Son estrategias del Plan en relación con las infraestructuras del agua las siguientes:
 - a) Consolidar un sistema integrado para la gestión del ciclo urbano del agua, que coordine la actuación de los sistemas que prestan su servicio dentro del ámbito del Plan.
 - b) Condicionar los nuevos desarrollos urbanísticos a la disponibilidad real de agua para su abastecimiento, a las previsiones de nuevas infraestructuras hidráulicas y al consumo de recursos en condiciones de sostenibilidad.
 - c) Mejorar la eficiencia en el consumo de agua reduciendo los niveles de pérdidas y racionalizando las pautas de consumo.
 - d) Planificar alternativas de abastecimiento y medidas extraordinarias para los episodios de sequía climatológica.
 - e) Extender los sistemas de depuración al conjunto del ámbito.
 - f) Incrementar la reutilización de las aguas utilizadas en el ciclo urbano.

Art. 98. Objetivos y estrategias en relación con las infraestructuras energéticas (N).

1. Son objetivos del Plan en relación con las infraestructuras energéticas los siguientes:
 - a) Garantizar, en condiciones de sostenibilidad ambiental, un abastecimiento energético adecuado, en cantidad y calidad, para la población residente y las actividades productivas de la aglomeración.
 - b) Disminuir la emisión de gases de efecto invernadero relacionados con la producción, distribución y consumo de energía, mejorando la eficiencia



Código Seguro De Verificación:	BR18IqMWW2LIcn+6PdBxpQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Macarena Sanchez-palencia Carazo	Firmado	23/05/2018 12:36:26	
Observaciones		Página	9/23	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/BR18IqMWW2LIcn+6PdBxpQ==			

AVANCE DE PLANEAMIENTO PARA LA IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS EXISTENTES EN EL SUELO NO URBANIZABLE DE PILAS

energética y disminuyendo el consumo de energías no renovables.

c) Integrar las infraestructuras energéticas en el territorio de la aglomeración y disminuir su impacto sobre los recursos naturales y el paisaje.

d) Facilitar la coordinación entre la planificación sectorial en materia energética y los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.

2. Son estrategias del Plan en relación con el Sistema Energético las siguientes:

a) Condicionar los desarrollos urbanísticos a la incidencia que generarán los nuevos consumos energéticos, tanto en la funcionalidad del sistema de infraestructuras energéticas, como en su sostenibilidad.

b) Impulsar el uso y la generación de energía a partir de fuentes renovables.

c) Apoyar modelos de crecimiento urbano y de transporte y movilidad que primen el ahorro en el consumo de energía y la reducción de emisiones.

d) Ordenar la implantación de infraestructuras energéticas desde una perspectiva territorial, aportando criterios para su localización, para su integración con las restantes infraestructuras y para minimizar sus impactos ambientales y paisajísticos.

Art. 102. Trazado de la red de gas y de productos líquidos derivados del petróleo (D).

1. Para la más correcta instalación de las conducciones, los instrumentos de planeamiento general establecerán una reserva de suelo una anchura de 20 metros en los pasillos que se definan por la planificación sectorial, así como para las conexiones necesarias para atender a los núcleos de población. Esta reserva se efectuará cautelarmente hasta tanto no se efectúe la correspondiente evaluación de impacto ambiental.

2. El Plan incluye en su programación la implantación del Ramal de gas natural a Carmona en alta presión identificado en el plano de ordenación de Infraestructuras Básicas.

3. Las administraciones o entidades sectoriales competentes, en el marco de los instrumentos de planificación o programación sectorial, podrán ampliar, concretar o revisar la programación de actuaciones.

2.3. PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL ÁMBITO DE DOÑANA (POTAD)

El municipio de Pilas pertenece igualmente al ámbito del Plan de Ordenación del Territorio del Ámbito de Doñana (POTAD), aprobado por Decreto 341/2003, de 9 de diciembre, del Consejo de Gobierno y publicado en el BOJA nº 22, de 3 de febrero de 2004, siendo uno de los núcleos que constituye su sistema de asentamientos.

Pilas se constituye en el centro funcional de un ámbito, Bajo Guadimar, del que forman parte Aznalcázar, Villamanrique de la Condesa y otros núcleos próximos externos al ámbito, mientras que Hinojos mantiene vinculaciones tanto con Almonte como con Pilas.

2.3.1. Determinaciones sobre la ordenación de usos residenciales en el medio rural

La zona del corredor Sevilla-Huelva donde se encuentra Pilas está sujeta a enormes tensiones inducidas por la demanda de nuevas formas de vivienda, tanto de segunda residencia de las aglomeraciones urbanas próximas como por la demanda de nuevas formas de vivienda principal en contacto con el campo. Estas demandas han dado lugar a un conjunto de parcelaciones urbanísticas, en la mayor parte de los casos, sin dotaciones de infraestructuras ni servicios urbanos, lo que ha provocado focos de contaminación por vertidos de aguas residuales y residuos sólidos.

Por este motivo, el Plan establece limitaciones al planeamiento urbanístico en relación con la posible clasificación de suelo que pudiera dar lugar a la formación de núcleo de población, estableciendo en determinadas zonas las condiciones y criterios para su previsión en el marco del planeamiento, a fin de garantizar una adecuada integración en el territorio.

A estos efectos, en la ordenación territorial del ámbito de Doñana se identifican tres zonas básicas para la determinación de usos: Zonas A, B y C. En esta zonificación territorial, dentro del término municipal de Pilas hay dos Zonas A, correspondientes al arroyo de Pilas y la Hacienda Torrecuadros, varios enclaves de parcelaciones urbanísticas a ordenar cercanos al núcleo urbano de Pilas y una Zona C correspondiente al resto del término municipal.

En el suelo no urbanizable, y en relación con la zonificación territorial y con la formación de nuevos núcleos de población, le son de aplicación los artículos 44, 45, 47, 19 y 20 del POTAD.

Art. 44. Zonificación (N, D y R).

1. La transformación de usos en suelo no urbanizable se efectuará de acuerdo con lo establecido en las siguientes zonas, delimitadas en el Plano de Usos: (N)

a) Zona A. Zona de protección de recursos naturales. En la misma se incluyen los Espacios Naturales Protegidos, los demás espacios de uso forestal y las zonas de dominio público hidráulico y marítimo terrestre.

b) Zona B. Zona de limitaciones específicas a las transformaciones de usos. En la misma se incluyen los usos agrícolas localizados en los espacios intersticiales de la zona A.

c) Zona C. Zona de limitaciones generales a las transformaciones de uso. Resto del ámbito.

1. Forman parte también de la Zona A los espacios forestales transformados sin autorización de la Administración forestal no incluidos en el Plano de Propuesta de Usos. (N)

2. Se recomienda la realización de un estudio en el entorno de las zonas forestales transformadas sin autorización que determine el estatuto jurídico de cada parcela. (R)



Código Seguro De Verificación:	BR18IqMWW2LIcn+6PdBxpQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Macarena Sanchez-palencia Carazo	Firmado	23/05/2018 12:36:26	
Observaciones		Página	10/23	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/BR18IqMWW2LIcn+6PdBxpQ==			

AVANCE DE PLANEAMIENTO PARA LA IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS EXISTENTES EN EL SUELO NO URBANIZABLE DE PILAS

3. El planeamiento urbanístico general completará las determinaciones de este Plan, estableciendo las condiciones estéticas y de edificación correspondientes, no pudiendo alterar las determinaciones establecidas para cada una de las zonas. (D)

Art. 45. Zona A. Zona de protección de recursos naturales (Ny D).

1. En la Zona A se prohíbe la transformación del uso forestal y la implantación de nuevos usos agrícolas. (N)
2. Asimismo, se prohíbe la autorización de actuaciones de interés público. (N)
3. El planeamiento urbanístico general de los municipios calificará la Zona A de suelo no urbanizable de especial protección. (D)
4. En caso de desafecciones del uso acuícola o agrícola sólo se permitirá el uso forestal o ganadero extensivo. (N)

Art. 47. Zona C. Zona de limitaciones generales a las transformaciones de usos (N).

1. En la Zona C se establecen las limitaciones definidas con carácter general por la legislación urbanística en los suelos no urbanizables, las establecidas en el artículo 19, apartado 2 de esta normativa, las que se deriven del planeamiento urbanístico general, de acuerdo con lo establecido por este Plan, y las determinaciones de la legislación ambiental y sectorial que le sea de aplicación.
2. Las formaciones forestales situadas en la Zona C que por razón de la escala no figuran en el Plano de Propuesta de Usos como zonas forestales, no podrán ser transformadas para la implantación de otros usos cuando concurra alguna de estas circunstancias:
 - a) Cuando las formaciones forestales ocupen una superficie superior a 1 ha o constituyan frentes lineales de longitud superior a 200 metros.
 - b) Cuando las formaciones forestales se encuentren implantadas sobre áreas de especial interés agroambiental y paisajístico tales como: líneas divisorias de aguas y de cierre visual, escarpes topográficos con pendientes absolutas superiores al 20% o riberas fluviales.

Art. 19. Sobre el desarrollo urbano y la formación de núcleos de población (N).

1. En las Zonas A y B que se indican en el Plano de Usos los nuevos desarrollos de suelo con uso característico residencial han de ser colindantes con los suelos urbanos o urbanizables existentes a la aprobación definitiva de este Plan.
2. En la Zona C que se indica en el Plano de Usos la clasificación de suelo urbanizable que no sea colindante con los suelos urbanos o urbanizables de los núcleos existentes deberá los siguientes requisitos:
 - a) No afectar a los espacios protegidos por la legislación ambiental.
 - b) No ocupar los cauces de corrientes naturales continuas o discontinuas,

así como sus zonas de servidumbre y de inundación.

- c) Disponer de infraestructuras para el acceso a la red viaria, abastecimiento de agua, abastecimiento de energía y sistema de depuración de vertidos.
- d) Estar situados a más de 1.500 metros de los suelos urbanos o urbanizables de los núcleos citados en el apartado 1 del artículo 14.
- e) Estar situados a menos de 500 metros de la red viaria de primer y segundo nivel definida por este Plan y fuera de la línea límite de la edificación establecida por la legislación de carreteras.

Art. 20. Medidas para el tratamiento de las parcelaciones urbanísticas ilegales (N, D y R)

1. El planeamiento urbanístico general de los municipios podrá incluir como suelo urbano o urbanizable las parcelaciones urbanísticas existentes en sus términos municipales que a la aprobación de este Plan no hubieran sido incluidas por él en dicha clasificación y no se encuentren afectadas por las situaciones a que se hace referencia en el apartado 4 de este artículo. (D)
2. El planeamiento urbanístico general deberá asegurar que las parcelaciones urbanísticas incluidas como suelo urbano o urbanizable cuenten con: (D)
 - a) La conexión con el sistema viario definido en este plan.
 - b) La red de abastecimiento de energía eléctrica.
 - c) La red de abastecimiento de agua potable y el sistema de saneamiento y depuración de las aguas residuales.
 - d) La dotación, en su caso, de suelo para equipamiento y servicios públicos.
3. Los planes urbanísticos que, en su caso, incorporen como suelo urbano o urbanizable parcelaciones urbanísticas existentes a la aprobación de este Plan deberán determinar las dimensiones mínimas de parcelas y su edificabilidad y justificar expresamente las soluciones adoptadas de acuerdo con lo expresado en los apartados anteriores de este artículo. (D)
4. Las parcelaciones urbanísticas que afecten a Espacios Naturales Protegidos y vías pecuarias u ocupen los cauces de corrientes naturales continuas o discontinuas, así como sus zonas de servidumbre y de inundación serán declaradas, en su totalidad o en la parte afectada, fuera de ordenación y sometidas a un estricto control para impedir su consolidación y expansión. (N)
5. Se recomienda a la administración competente establecer procedimiento de desahucio y, en su caso, demolición de las edificaciones que se ubiquen en los Espacios Naturales Protegidos por la legislación ambiental, vías pecuarias y cauces, riberas y zona de servidumbre de los ríos y arroyos, así como la restauración de los terrenos afectados. (R).



Código Seguro De Verificación:	BR18IqMWW2LIcn+6PdBxpQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Macarena Sanchez-palencia Carazo	Firmado	23/05/2018 12:36:26
Observaciones		Página	11/23
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/BR18IqMWW2LIcn+6PdBxpQ==		



AVANCE DE PLANEAMIENTO PARA LA IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS EXISTENTES EN EL SUELO NO URBANIZABLE DE PILAS

2.3.2. Determinaciones para la protección de los espacios con valor ambiental o cultural

El espacio forestal constituye uno de los aprovechamientos tradicionales de la zona y se convierte en una pieza de vital importancia para el objetivo de conservación del patrimonio natural del ámbito y en sí mismo como valor territorial para equilibrar la conservación y el desarrollo.

En el municipio de Pilas se encuentran algunas de las actuaciones previstas en el Plan para proteger, mejorar y regenerar los espacios con valor ambiental, paisajístico o cultural y reducir los riesgos naturales y tecnológicos sobre la población y los recursos:

- El Plan establece medidas de protección de las superficies forestales y prohíbe en esta zona nuevas instalaciones turísticas y las urbanizaciones con fines residenciales, así como los usos agrícolas e industriales.
- En el ámbito del acuífero existente, se propone limitar los regadíos a las superficies actualmente existentes y con derecho a riego en la Zona I, vinculada directamente con los ecosistemas de Doñana, y establecer restricciones en el uso de los recursos subterráneos en la Zona II.
- Para minimizar el impacto paisajístico, se delimitan pasillos de infraestructuras energéticas de alta y media tensión, gasoductos y oleoductos, apoyándose en los trazados actuales.
- Se propone la restauración ecológica de los arroyos de Pilas y Alcarayón. Para ello, el planeamiento debe ordenar la articulación territorial de estos arroyos con sus territorios circundantes así como los usos y actividades permitidas, debiendo establecer una franja longitudinal de 100 metros, medidos horizontalmente a partir de los cauces, en la que se delimiten los usos permitidos.

Le son de aplicación los siguientes artículos del POTAD:

Art. 85. Zonificación

1. A efectos de limitar la repercusión en el acuífero Almonte-Marismas de los regadíos con aguas subterráneas, se establece la siguiente delimitación de zonas:
 - a) Zona I. Zona de prohibición a la extracción de nuevos recursos hídricos subterráneos.
 - b) Zona II. Zona de limitación a la extracción de recursos hídricos subterráneos.
2. Los límites de estas zonas podrán ser alterados si como consecuencia de estudios más avanzados sobre el acuífero se establece, por el Organismo de cuenca correspondiente, rectificaciones en los mismos y en sus normas de explotación.

Art. 86. Zona I. Zona de prohibición a la extracción de recursos hídricos subterráneos (D).

En la Zona I que se delimita en el Plano de Recursos y Riesgos se prohíben nuevas captaciones a excepción de aquellas destinadas a abastecimiento urbano, de acuerdo con lo que se establece en el art. 127, y las que se consideren de interés

científico o medioambiental.

Art. 87. Zona II. Zona de limitación a la extracción de recursos hídricos subterráneos (D).

La Zona II estará sujeta a las normas de explotación que establece el Plan Hidrológico del Guadalquivir para la zona denominada sin restricciones específicas de la Unidad Hidrogeológica Almonte-Marismas.

Art. 133. Trazados de la red en alta de energía eléctrica (N)

1. Los trazados de las infraestructuras de la red de energía eléctrica de alta tensión discurrirán por los pasillos que al efecto se determinan en el Plano de Recursos y Riesgos.
2. Los tendidos eléctricos contarán con elementos que impidan o limiten la colisión o electrocución de aves a su paso por zonas que por contener una elevada densidad de aves aconsejen su implantación.

Art. 137. Trazado de la red de gas y productos líquidos derivados del petróleo (D)

Los nuevos trazados de las redes de transporte de gas se podrán realizar al norte del pasillo que se delimita en Plano de Recursos y Riesgos para atender al suministro de los núcleos de población con las siguientes limitaciones:

- a) Estarán situados a una distancia no inferior a 500 metros de los suelos urbanos y urbanizables definidos por el planeamiento urbanístico general.
- b) No podrán transcurrir por suelos no urbanizables de especial protección por el planeamiento urbanístico general.
- c) Los tramos de las infraestructuras de las redes que estén en superficie adoptarán medidas paisajísticas que favorezcan su integración en el entorno.

Art. 103. Delimitación de zonas inundables (D)

1. Hasta tanto no se efectúen los estudios hidráulicos de detalle que permitan definir los límites de las zonas inundables establecidos por la legislación sectorial, el planeamiento urbanístico general de los municipios afectados establecerá cautelarmente una banda de protección de cómo mínimo 100 metros a cada lado, medidos horizontalmente a partir del límite del cauce, en la que sólo estarán permitidos los usos agrícolas no intensivos, forestales y naturalísticos.
2. En esta banda, el planeamiento urbanístico general deberá establecer los criterios y las medidas de prevención encaminadas a evitar los riesgos de avenidas, así como la determinación de las edificaciones e instalaciones que por encontrarse en puntos de riesgo deben adoptar medidas que garanticen su adecuada defensa o, en su caso, quedar fuera de ordenación.
3. En las zonas inundables delimitadas por este Plan en las cuencas de los arroyos Dehesa del Estero, Arroyo de las Madres del Aviador, La Rocina, La Laguna, La Cañada, Santa María, Algarrobo, El Partido, La Mayor, La Cañada de la Mayor,



Código Seguro De Verificación:	BR18IqMWW2LIcn+6PdBxpQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Macarena Sanchez-palencia Carazo	Firmado	23/05/2018 12:36:26	
Observaciones		Página	12/23	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/BR18IqMWW2LIcn+6PdBxpQ==			

AVANCE DE PLANEAMIENTO PARA LA IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS EXISTENTES EN EL SUELO NO URBANIZABLE DE PILAS

Algarbe, Pilas, La Cigüeña, Guadiamar, Alcarayón y Majaberraque, representadas en el Plano de Recursos y Riesgos, se aplicarán las determinaciones establecidas en los dos apartados anteriores.

Art. 104. Restauración ecológica fluvial (D y R)

1. Por las Administraciones competentes se procederá a la restauración ecológica fluvial de los tramos deforestados de los arroyos de La Dehesa del Estero, Las Madres del Aviator, La Rocina, La Cañada, Santa María, Algarrobo, El Partido, La Mayor, La Cañada de la Mayor, Algarbe, Pilas, La Cigüeña, Alcarayón y Majaberraque (D).
2. Se recomienda la restauración ecológica de las márgenes de los principales canales de desagüe procedentes de los riegos agrícolas (R).

Art. 112. Yacimientos arqueológicos (D)

1. Los yacimientos arqueológicos situados en suelo no urbanizable deberán ser calificados como suelo no urbanizable de especial protección por el planeamiento urbanístico general.
2. En los casos de yacimientos no delimitados espacialmente, se les marcará un área de protección cautelar.

2.4. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE

La figura de planeamiento vigente en Pilas son las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento (NN.SS), aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla, con fecha 4 de octubre de 1996. Posteriormente han sufrido varias modificaciones puntuales, la más importante de las cuales ha sido su adaptación parcial a la LOUA, aprobada definitivamente por acuerdo de Pleno Municipal con fecha 3 de junio de 2010, de acuerdo con lo previsto en el Decreto 11/2008, de 22 de enero, de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, en relación con la Disposición Transitoria 2ª de la LOUA.

El suelo no urbanizable en Pilas, tal y como aparece en el planeamiento vigente (NN.SS adaptadas a la LOUA), se divide en las siguientes categorías, conforme al art. 46 de la LOUA y 4.3 del Decreto 11/2008, de 22 de enero.

- A) *Especial Protección por Legislación Específica*. Se entienden englobados en la misma, los suelos considerados bien de dominio natural, o que están sujetos a limitaciones o servidumbres dirigidas a preservar la naturaleza, fauna, flora del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general (art 46 de la LOUA). A esta categoría de suelo se adscriben:
- Los arroyos de Pilas y Alcarayón. El planeamiento urbanístico municipal no plantea normativa urbanística específica, siendo aplicable las condiciones derivadas de la legislación específica vigente en materia de aguas.
 - La variante, vía de circunvalación del núcleo urbano. El planeamiento

urbanístico municipal plantea una franja de protección de 25 m de suelo no urbanizable, y establece la línea de edificación en 50 m. También será de aplicación la normativa derivada de la legislación específica en materia de carreteras.

- B) *Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística*. Son los suelos en los que pueden concurrir valores o intereses de carácter territorial, natural o ambiental, paisajístico o histórico, y que requieren su preservación del proceso urbanizador. Determinaciones del POTAD y del POT AUS dentro del término municipal de Pilas descritas en el apartado anterior.
- C) *Carácter natural o rural*. Se adscribe la práctica totalidad del suelo no urbanizable del término municipal a esta categoría, y se destina genéricamente a actividades agrícolas y ganaderas, permitiéndose además los usos vinculados a la obra pública y los de interés público y social que por sus características requieran su implantación en esta clase de suelo.
- D) *Hábitat Rural Diseminado*. Constituyen soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados a la actividad agropecuaria, cuyas características, atendidas las del municipio, proceda preservar. Las NN.SS vigentes no identifican ningún Hábitat Rural diseminado en el municipio.

Las fichas de planeamiento y gestión del planeamiento general vigente, con las innovaciones expresadas en las Normas Urbanísticas de la Adaptación parcial a la LOUA, recogen las características de los distintos ámbitos, definiendo en cada caso los parámetros de aplicación para su desarrollo. Deberán ser tenidas en cuenta por el PGOU cuando se plantee la integración de los asentamientos en la ordenación urbanística del municipio. Asimismo, se tendrán en cuenta las determinaciones de la legislación sectorial y planificación territorial de aplicación a los distintos suelos protegidos.

3. CRITERIOS ADOPTADOS PARA LA IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS

El artículo 2.2.b) del Decreto 2/2012, de 10 de enero, define los asentamientos urbanísticos como "ámbitos territoriales definidos, consolidados por edificaciones próximas entre sí, generadoras de actividades propiamente urbanas, con entidad suficiente como para necesitar infraestructuras, dotaciones y los servicios urbanísticos básicos especificados en el artículo 45.1.a) de la LOUA". El asentamiento urbanístico se configura así como una realidad física existente, a partir de unos umbrales mínimos de densidad, compacidad y relaciones urbanas que posibilitan la implantación de unos módulos mínimos de dotaciones y servicios.

Los criterios seguidos para la delimitación de los asentamientos urbanísticos se basan en los recogidos, con alcance de recomendaciones indicativas y orientativas, en las Normativas Directoras para Ordenación Urbanística en desarrollo de los artículos 4 y 5



Código Seguro De Verificación:	BR18IqMWW2LIcn+6PdBxpQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Macarena Sanchez-palencia Carazo	Firmado	23/05/2018 12:36:26	
Observaciones		Página	13/23	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/BR18IqMWW2LIcn+6PdBxpQ==			

AVANCE DE PLANEAMIENTO PARA LA IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS EXISTENTES EN EL SUELO NO URBANIZABLE DE PILAS

del Decreto 2/2012. Sobre éstos se han efectuado las precisiones necesarias para su adecuación a las singularidades del modelo urbanístico-territorial de Pilas así como para dar respuesta a la variedad y abundancia de asentamientos presentes en el territorio municipal adscritos al suelo no urbanizable.

Conforme a los criterios establecidos en la Norma 3ª de las Normativas Directoras, la identificación y delimitación de los asentamientos urbanísticos en suelo no urbanizable requiere la valoración de una serie de criterios y parámetros relacionados con el ámbito territorial, la estructura urbana así como la demanda de servicios comunes y la posibilidad de establecerlos. Así, los criterios de análisis utilizados se refieren fundamentalmente a las siguientes cuestiones:

- Origen y evolución de las edificaciones incluidas en los ámbitos delimitados.
- Localización según las diferentes categorías de suelo no urbanizable.
- El tamaño de la agrupación de edificaciones.
- La estructura urbana de la parcelación.
- Grado de consolidación por la edificación.
- La accesibilidad del asentamiento y su capacidad de acceso a las redes de infraestructuras.

En todo caso, la caracterización de los asentamientos urbanísticos en suelo no urbanizable proviene de la valoración conjunta de los requisitos establecidos en el artículo 2.2.b) del Decreto 2/2012, a partir de los criterios y parámetros que se establecen a continuación:

1. *Los asentamientos urbanísticos deben estar constituidos por ámbitos territoriales definidos y consolidados por edificaciones próximas entre sí.*
El grado de proximidad de las edificaciones se mide mediante la densidad edificatoria (resultado de dividir el número de edificaciones existentes por la superficie de la envolvente de la agrupación de las edificaciones, que se delimita sin tener en consideración la división parcelaria, expresada en hectáreas). La densidad edificatoria debe ser lo suficientemente elevada como para que resulte sostenible la implantación de servicios y dotaciones comunes.

Se ha tomado la parcelación catastral como base para una primera aproximación a la estructura de la propiedad y la identificación de posibles asentamientos.

En el caso de asentamientos urbanísticos de uso predominante residencial, para densidades edificatorias inferiores a las 10 viv/ha, debe justificarse que es viable la implantación de servicios por la existencia de infraestructuras generales próximas a los mismos de fácil conexión y la implantación de dotaciones por su adecuada localización territorial en relación con las necesidades de la población.

Para densidades edificatorias inferiores a 5 viv/ha se considera que no es viable la implantación de servicios y dotaciones comunes. En cualquier caso la densidad edificatoria propuesta debe cumplirse en cualquier ámbito parcial del

asentamiento que pueda identificarse por su distinto uso, tipología o grado de consolidación.

Cuando se trate de agrupaciones de viviendas que por su proximidad y estructura sean integrables en la ordenación urbanística de núcleos urbanos existentes, el requisito de densidad edificatoria mínima puede reducirse para su consideración como asentamiento urbanístico.

De este modo, no se han considerado asentamientos urbanísticos las agrupaciones de edificaciones aisladas que por su escasa densidad no reúnen las condiciones adecuadas para desarrollar actividades urbanas y constituir un núcleo de población, sin perjuicio de que para estas agrupaciones puedan aplicarse soluciones coordinadas para la prestación de ciertos servicios, conforme a lo establecido en el artículo 10.3 del Decreto 2/2012.

Para el resto de usos distintos al residencial (agro industrial y terciario), el parámetro de densidad de viviendas no es aplicable por lo que debe ser objeto de análisis por cada Ayuntamiento a la vista de las características de implantación de estos usos. Para determinar qué agrupaciones de edificaciones se consideran asentamientos urbanísticos, el grado de consolidación se evalúa atendiendo a otros criterios como el tamaño y organización de las parcelas existentes o la existencia de accesos e infraestructuras comunes, a semejanza de los asentamientos residenciales.

2. *Los asentamientos urbanísticos deben poseer estructura urbana.*

El Decreto 2/2012 no exige que los asentamientos urbanísticos que se identifiquen y delimiten tengan ya implantada la estructura urbana, pero sí es necesario que presenten aptitudes adecuadas para implantarla cuando se proceda a la ejecución de la urbanización conforme a las previsiones del planeamiento urbanístico. La aptitud de un asentamiento para dotarse de una estructura urbana puede venir motivada por sus características morfológicas, su capacidad de integración en la estructura urbanística existente y, en general, por el cumplimiento de los demás criterios y parámetros que diferencian un asentamiento urbanístico de una agrupación de edificaciones.

3. *En los asentamientos urbanísticos deben generarse actividades urbanas y, en consecuencia, demanda de servicios y dotaciones comunes.*

La aptitud para generar actividades urbanas y la necesidad de servicios y dotaciones comunes para una determinada agrupación de edificaciones viene marcada por la dimensión que alcanza esta agrupación. Para poder delimitar bajo este criterio los asentamientos urbanísticos existentes en el municipio es preciso establecer la dimensión mínima de los mismos en el contexto territorial del sistema de asentamientos del municipio o del ámbito territorial en que se ubica.

A los efectos del presente Avance, se considera que una agrupación de edificaciones residenciales reúne las características mínimas que hacen necesaria



Código Seguro De Verificación:	BR18IqMWW2LIcn+6PdBxpQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Macarena Sanchez-palencia Carazo	Firmado	23/05/2018 12:36:26	
Observaciones		Página	14/23	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/BR18IqMWW2LIcn+6PdBxpQ==			

AVANCE DE PLANEAMIENTO PARA LA IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS EXISTENTES EN EL SUELO NO URBANIZABLE DE PILAS

la implantación de servicios y dotaciones comunes cuando su capacidad poblacional aproximada es igual o superior a 200 habitantes (entre 60 y 100 viviendas).

Cuando se trate de asentamientos que por su proximidad y estructura sean integrables en la ordenación urbanística de núcleos urbanos existentes, el requisito de capacidad poblacional mínima puede reducirse.

Las agrupaciones de edificaciones identificadas en el municipio de Pilas son en su mayoría zonas de uso residencial, con un grado medio de consolidación en cuanto a infraestructuras urbanísticas y sin una clara estructura urbana, ni aparente aptitud adecuada para su implantación.

En todo caso, no procede la incorporación al planeamiento urbanístico de los asentamientos que se encuentran en alguna de las siguientes situaciones, que se especifican en el art. 46.1 de la LOUA, y que hacen necesario mantener la clasificación de los terrenos como suelo no urbanizable:

- Los que se encuentran ubicados en suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica que sean incompatibles con el régimen de protección.
- Aquellos ubicados en suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial, salvo que resulten compatibles con el régimen establecido por estos planes.
- Los que están localizados en suelo no urbanizable protegido por el planeamiento en vigor, salvo que se acredite la inexistencia de los valores que determinaron la protección de dichos terrenos y siempre que la desaparición de esos valores no tenga su causa en el propio asentamiento.
- Los ubicados en suelos con riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, riesgos tecnológicos o de otra procedencia, cuando tales riesgos queden acreditados en la tramitación del planeamiento urbanístico por el órgano sectorial competente.
- Finalmente, tampoco los que se localizan en suelos destinados a dotaciones públicas.

4. DELIMITACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS EN SUELO NO URBANIZABLE

4.2. ESTADO ACTUAL DE LA PROBLEMÁTICA DETECTADA

En las últimas décadas se ha extendido en el municipio de Pilas, debido a su situación geográfica en un ámbito de gran calidad paisajística, benignidad del clima y buena orientación, un modelo de ocupación del territorio caracterizado por el predominio de edificaciones residenciales dispersas, modelo que ha traído consigo importantes cambios paisajísticos, implantándose sobre espacios agrarios en los que el hábitat disperso venía siendo la forma tradicional de asentamiento, pero sobre procesos territoriales ajenos a la agricultura y relacionados con la segunda e incluso primera residencia.

Un modelo, por otra parte, que se asienta sobre unos principios de ordenación precarios y al margen de la legalidad. El proceso de ocupación se ha llevado a cabo sin control sobre las ubicaciones, entornos, tipologías y otros parámetros, lo que ha llevado a situaciones extremas de modificación del patrón territorial y de las características culturales y visuales previas.

Este fenómeno ha alterado las características paisajísticas de una parte de las zonas rurales; además de estas repercusiones sobre el paisaje, las edificaciones dispersas se establecen sin los equipamientos adecuados, lo que deriva en problemas medioambientales y de servicios a la población.

Se observa la proliferación de tipologías ajenas a la arquitectura tradicional, introducidas sin ningún respeto por las peculiaridades climáticas o paisajísticas de nuestra zona. En conjunción con las modificaciones drásticas de la topografía, estas inserciones hacen del modelo de edificación dispersa una amalgama ecléctica de tipologías y estilos absolutamente descontextualizados y en ocasiones coexistentes con la arquitectura tradicional. En las grandes panorámicas también repercute el diseminado, de manera que las texturas agrícolas tradicionales se van abandonando según dejan paso a un característico punteado de edificaciones dispersas rodeadas de cultivos abandonados y eriales.

Es preciso, por estas razones, desarrollar procesos de control que permitan regularizar la situación de determinadas zonas. En este contexto se redacta el presente Avance, que según lo dispuesto en el artículo 4 del Decreto 2/2012, tiene por objeto identificar los asentamientos urbanísticos y Hábitat Rural Diseminado existentes en el suelo no urbanizable del municipio de Pilas, con el fin de identificar por exclusión las edificaciones aisladas, para la determinación de su régimen urbanístico y el reconocimiento de su situación jurídica.

4.2. ANÁLISIS PARA LA DEFINICIÓN DE ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS

En una primera aproximación para la definición de asentamientos urbanísticos a los efectos de lo dispuesto en el Decreto 2/2012, han sido inventariadas un total de 1910 edificaciones en suelo no urbanizable dentro del término municipal de Pilas.

Independientemente de las edificaciones que, por su evidente situación de aislamiento o por la escasa entidad de las agrupaciones que éstas pudieran generar, no han sido objeto de consideración a estos efectos, inicialmente fueron delimitadas 26 agrupaciones de edificaciones, resultando incluidas un total de 260 parcelas catastrales en las que han sido cuantificadas 290 viviendas. No se han considerado otras agrupaciones menores en el término municipal, que por su reducida dimensión no generan actividades urbanas y en consecuencia no demandan los servicios y dotaciones comunes de un núcleo de población.

En las zonas colindantes a estos agrupaciones delimitadas existen más



Código Seguro De Verificación:	BR18IqMWW2LIcn+6PdBxpQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Macarena Sanchez-palencia Carazo	Firmado	23/05/2018 12:36:26	
Observaciones		Página	15/23	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/BR18IqMWW2LIcn+6PdBxpQ==			

AVANCE DE PLANEAMIENTO PARA LA IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS EXISTENTES EN EL SUELO NO URBANIZABLE DE PILAS

edificaciones, pero si se consideraran incluidas en los ámbitos definidos, debido a su grado de dispersión, supondrían un decremento de la densidad edificatoria estudiada, lo que desvirtuaría la posibilidad de su reconocimiento como asentamientos urbanísticos.

Igualmente, tampoco se ha considerado para la determinación de la densidad edificatoria, la superficie total de las agrupaciones (la suma de las superficies de las parcelas catastrales completas), sino que se ha tomado como referencia la superficie del ámbito territorial más cercano a las edificaciones (la envolvente).

Agrupaciones de edificaciones en suelo no urbanizable						
Denominación	Sup. total (m ²)	Sup. envolvente (m ²)	Nº Edificaciones	Sup. Construida total (m ²)	Nº Viviendas	Sup. Construida viv. (m ²)
A-1. Manos Llenas	162844	118945	122	23864	29	3071
A-2. La Escuadra	344323	235862	367	56584	76	6792,37
A-3. Estacada del Gallego	38393	32037	45	2832	10	925
A-4. La Chocha	13368	4192	5	1642	1	534
A-5. Píllilla	42552	32497	57	5577	16	1566
A-6. Cantarranas	105893	91728	168	14963	42	4773
A-7. Dehesa de Pilas	18526	16755	26	1449	9	934
A-8. Cañada del Zarco I	51763	31065	19	642	0	0
A-9. Cañada del Zarco II	15153	8812	7	762	2	233
A-10. Cañada del Zarco III	25466	18518	20	3984	5	428
A-11. La Caridad I	11832	7906	11	856	4	499
A-12. La Caridad II	6514	5147	16	789	5	393
A-13. Calderón	7991	6753	19	3083	2	83
A-14. Feria	24693	16376	43	2865	18	961
A-15. Las Cañadas II	10076	7445	19	977	5	409
A-16. Las Cañadas I	55347	21962	29	5012	11	1089
A-17. El Pozuelo	12242	5416	7	738	1	79
A-18. El Baldío I	74342	20011	18	964	5	379
A-19. El Baldío II	72682	35481	35	8257	9	606
A-20. Dehesa Nueva I	147509	65277	64	10782	18	2540
A-21. Dehesa Nueva II	58226	10148	10	672	4	323
A-22. Dehesa Nueva III	122911	19850	18	1275	6	588
A-23. Cañada del Zarco IV	116208	42349	24	2679	7	599
A-24. Melgarejo	9057	4077	5	201	0	0
A-25. El Molinillo	21697	3292	10	639	3	354
A-26. Arroyo	21872	5291	8	983	2	193
TOTAL	1591480		1172		290	



Código Seguro De Verificación:	BR18IqMWW2LIcn+6PdBxpQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Macarena Sanchez-palencia Carazo	Firmado	23/05/2018 12:36:26	
Observaciones		Página	16/23	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/BR18IqMWW2LIcn+6PdBxpQ==			

AVANCE DE PLANEAMIENTO PARA LA IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS EXISTENTES EN EL SUELO NO URBANIZABLE DE PILAS

Agrupaciones de edificaciones en suelo no urbanizable			
Denominación	Nº Parcelas catastrales	Tamaño medio (m²)	Sup catastral total
A-1. Manos Llenas	28	5578	150470
A-2. La Escuadra	75	5028	359035
A-3. Estacada del Gallego	1	38422	38422
A-4. La Chocha	1	13561	13561
A-5. Piñilla	8	4622	36979
A-6. Cantarranas	19	5798	95748
A-7. Dehesa de Pilas	3	6165	18380
A-8. Cañada del Zarco I	2	25839	51663
A-9. Cañada del Zarco II	4	3802	15208
A-10. Cañada del Zarco III	3	11935	35805
A-11. La Caridad I	2	5947	11895
A-12. La Caridad II	1	6516	6516
A-13. Calderón	3	3477	10433
A-14. Feria	20	1168	19444
A-15. Las Cañadas II	3	3332	9996
A-16. Las Cañadas I	12	4651	40782
A-17. El Pozuelo	4	3117	12361
A-18. El Baldío I	7	10513	45499
A-19. El Baldío II	9	7377	64935
A-20. Dehesa Nueva I	24	6109	101615
A-21. Dehesa Nueva II	6	9556	57338
A-22. Dehesa Nueva III	7	17420	113879
A-23. Cañada del Zarco IV	13	8776	80948
A-24. Melgarejo	1	9103	9103
A-25. El Molinillo	1	21771	21771
A-26. Arroyo	3	7287	21861
TOTAL	260		443647



Código Seguro De Verificación:	BR18IqMWW2LIcn+6PdBxpQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Macarena Sanchez-palencia Carazo	Firmado	23/05/2018 12:36:26	
Observaciones		Página	17/23	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/BR18IqMWW2LIcn+6PdBxpQ==			

AVANCE DE PLANEAMIENTO PARA LA IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS EXISTENTES EN EL SUELO NO URBANIZABLE DE PILAS

Para estas 26 agrupaciones de edificaciones se hace necesario cuestionar su consideración como asentamientos urbanísticos de acuerdo con las determinaciones de las Normas Directoras para el desarrollo de sus artículos 4 y 5.

Como resultado del análisis de los mismos y analizadas sus circunstancias, a fin de determinar para cada uno de ellos el cumplimiento de los umbrales mínimos de densidad, compacidad y relaciones urbanas que posibiliten la implantación de dotaciones y servicios, se realizan las siguientes consideraciones:

- Deben poseer estructura urbana, o al menos aptitudes para implantarla cuando se proceda a la ejecución de la urbanización y el grado de proximidad de las edificaciones, es decir, su densidad, debe ser lo suficientemente elevada como para que resulte sostenible la implantación de dotaciones y servicios comunes.
- En usos residenciales, para menos de 5 viv/ha se considera que no es viable la implantación de servicios y dotaciones comunes. Para densidades entre 5 y 10 viv/ha deberá justificarse que es viable la implantación de servicios por la existencia de infraestructuras generales próximas de fácil conexión y la implantación de dotaciones por su adecuada localización territorial en relación con las necesidades de la población.
- En el caso de Pilas, de los 26 ámbitos, sólo existe uno con densidad superior a las 10 viv/ha y 6 con densidad mayor o igual a 5 viv/ha.

Agrupaciones con menos de 60 viviendas y densidad superior a 5 viv/ha				
Denominación	Uso principal	Sup. envolvente (m ²)	Nº Viviendas	Densidad envolvente (viv/ha)
A-7. Dehesa de Pilas	Residencial	16755	9	5,38
A-11. La Caridad I	Residencial	7906	4	5,05
A-12. La Caridad II	Residencial	5147	5	9,8
A-14. Feria	Residencial	16376	18	11,04
A-15. Las Cañadas II	Residencial	7445	5	6,75
A-16. Las Cañadas I	Residencial	21962	11	5,02
A-25. El Molinillo	Residencial	3292	3	9,37

- En cuanto a la dimensión de la agrupación, a partir del parámetro de nº habitantes/viviendas, se considera una población mínima en torno a los 200 habitantes (entre 60 y 100 viviendas). En el caso de Pilas, de los 26 ámbitos, sólo uno supera las 60 viviendas, pero con una densidad por debajo de 5 viv/ha.

Agrupaciones con más de 60 viviendas y densidad inferior a 5 viv/ha				
Denominación	Uso principal	Sup. envolvente (m ²)	Nº Viviendas	Densidad envolvente (viv/ha)
A-2. La Escudra	Residencial	235862	76	3,22

- Por tanto, en base a la literalidad de los criterios definidos en las Normas Directoras, ninguno de estos 8 ámbitos (7 con densidad superior a 5 viv/ha y uno con más de 60 viviendas) cabría ser considerado como asentamiento urbanístico, puesto que en ninguno de ellos confluyen simultáneamente el cumplimiento de los criterios de densidad y capacidad poblacional.
- El Decreto no obstante permite hacer excepciones al cumplimiento de estos criterios, en los casos en que queda debidamente justificada la implantación de los servicios y dotaciones exigibles, lo que permite reducir los requisitos de densidad y capacidad poblacional mínima.
- Dentro de esta excepcionalidad se pueden incluir las agrupaciones A-2. *La Escudra*, por su elevado número de viviendas (76 viviendas) y cercanía al núcleo, a pesar de su baja densidad (3,22 viv/ha), y A-14. *Feria* por su elevada densidad (11,04 viv/ha) y cercanía al núcleo, a pesar de contar con pocas viviendas (18 viviendas).
- También se incluye la agrupación de edificaciones denominada A-6 *Cantarranas*, con un considerable número de viviendas (42) y una densidad de 4,58 viv/ha.
- Por otro lado, la cercanía entre las agrupaciones A-2. *La Escudra* y A-1. *Manos Llenas*, permite hacer una reagrupación para su consideración como un único asentamiento urbanístico formado por ambas agrupaciones con la denominación de *El Escorchado* (A-2. *La Escudra* + A-1. *Manos Llenas*).
- Los restantes ámbitos no cumplen ninguno de los requisitos para ser considerados asentamientos urbanísticos, con menos de 60 viviendas y densidades inferiores a las 5 viv/ha.



Código Seguro De Verificación:	BR18IqMWW2LIcn+6PdBxpQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Macarena Sanchez-palencia Carazo	Firmado	23/05/2018 12:36:26
Observaciones		Página	18/23
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/BR18IqMWW2LIcn+6PdBxpQ==		



AVANCE DE PLANEAMIENTO PARA LA IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS EXISTENTES EN EL SUELO NO URBANIZABLE DE PILAS

Agrupaciones con menos de 60 viviendas y densidad inferior a 5 viv/ha				
Denominación	Uso principal	Sup. envolvente (m²)	Nº Viviendas	Densidad envolvente (viv/ha)
A-1. Manos Llenas	Residencial	118945	29	2,43
A-3. Estacada del Gallego	Residencial	7906	4	3,12
A-4. La Chocha	Residencial	4192	1	2,43
A-5. Pililla	Residencial	32497	16	4,93
A-6. Cantarranas	Residencial	91728	42	4,58
A-8. Cañada del Zarco I	Residencial	31065	0	0
A-9. Cañada del Zarco II	Residencial	8812	2	2,27
A-10. Cañada del Zarco III	Residencial	18518	5	2,7
A-13. Calderón	Residencial	6753	2	2,98
A-17. El Pozuelo	Residencial	5416	1	1,85
A-18. El Baldío I	Residencial	20011	5	2,49
A-19. El Baldío II	Residencial	35481	9	2,54
A-20. Dehesa Nueva I	Residencial	65277	18	2,76
A-21. Dehesa Nueva II	Residencial	10148	4	3,96
A-22. Dehesa Nueva III	Residencial	19850	6	3,03
A-23. Cañada del Zarco IV	Residencial	42349	7	1,65
A-24. Melgarejo	Residencial	4077	0	0
A-26. Arroyo	Residencial	5291	2	3,84

5. CONCLUSIONES

El asentamiento urbanístico se configura como una realidad física existente, a partir de unos umbrales de densidad, compacidad y relaciones urbanas que posibilitan la implantación de unas dotaciones y servicios mínimos, evitándose así la dispersión de las actividades urbanas sobre el territorio y la formación de núcleos de población de escasa entidad.

Del análisis efectuado, puede deducirse que en los asentamientos urbanísticos delimitados en el suelo no urbanizable del término municipal de Pilas no concurren simultáneamente los requisitos de tamaño suficiente (más de 60 viviendas) y densidad mínima (superior a 10 viv./ha).

Ni siquiera en aquéllos donde se detecta una densidad entre 5 y 10 viviendas por hectárea, cumpliendo la dimensión mínima, se justifica la viabilidad de la implantación de servicios y dotaciones comunes sostenibles, salvo en las agrupaciones de edificaciones A-1. *Manos Llenas* y A-2. *La Escuadra*, en las que la cercanía con respecto al núcleo urbano, posibilita la reducción de la densidad edificatoria para su integración en el modelo urbano del PGOU de Pilas.



Código Seguro De Verificación:	BR18IqMWW2LIcn+6PdBxpQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Macarena Sanchez-palencia Carazo	Firmado	23/05/2018 12:36:26	
Observaciones		Página	19/23	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/BR18IqMWW2LIcn+6PdBxpQ==			

AVANCE DE PLANEAMIENTO PARA LA IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS EXISTENTES EN EL SUELO NO URBANIZABLE DE PILAS

Agrupaciones de edificaciones en suelo no urbanizable			
Denominación	Sup. envolvente (m²)	Nº Viviendas	Densidad envolvente (viv/ha)
A-1. Manos Llenas	118945	29	2,43
A-2. La Escuadra	235862	76	3,22
A-3. Estacada del Gallego	32037	10	3,12
A-4. La Chocha	4192	1	2,43
A-5. Pililla	32497	16	4,93
A-6. Cantarranas	91728	42	4,58
A-7. Dehesa de Pilas	16755	9	5,38
A-8. Cañada del Zarco I	31065	0	0
A-9. Cañada del Zarco II	8812	2	2,27
A-10. Cañada del Zarco III	18518	5	2,7
A-11. La Caridad I	7906	4	5,05
A-12. La Caridad II	5147	5	9,8
A-13. Calderón	6753	2	2,98
A-14. Feria	16376	18	11,04
A-15. Las Cañadas II	7445	5	6,75
A-16. Las Cañadas I	21962	11	5,02
A-17. El Pozuelo	5416	1	1,85
A-18. El Baldío I	20011	5	2,49
A-19. El Baldío II	35481	9	2,54
A-20. Dehesa Nueva I	65277	18	2,76
A-21. Dehesa Nueva II	10148	4	3,96
A-22. Dehesa Nueva III	19850	6	3,03
A-23. Cañada del Zarco IV	42349	7	1,65
A-24. Melgarejo	4077	0	0
A-25. El Molinillo	3292	3	9,37
A-26. Arroyo	5291	2	3,84

Asignamiento de los criterios de densidad edificatoria y capacidad poblacional		
Criterios	Parámetros	Denominación agrupación
Densidad	> 10 viv/ha	A-14. Feria
	5-10 viv/ha	A-7. Dehesa de Pilas A-11. La Caridad I A-12. La Caridad II A-15. Las Cañadas II A-16. Las Cañadas I A-25. El Molinillo
Capacidad poblacional	< 5 viv/ha	A-1. Manos Llenas
		A-3. Estacada del Gallego
		A-4. La Chocha
		A-5. Pililla
		A-6. Cantarranas
		A-8. Cañada del Zarco I
		A-9. Cañada del Zarco II
		A-10. Cañada del Zarco III
		A-13. Calderón
		A-17. El Pozuelo
		A-18. El Baldío I
		A-19. El Baldío II
		A-20. Dehesa Nueva I
		A-21. Dehesa Nueva II
		A-22. Dehesa Nueva III
		A-23. Cañada del Zarco IV
		A-24. Melgarejo
A-26. Arroyo		
Capacidad poblacional	60-100 viviendas	A-2. La Escuadra



Código Seguro De Verificación:	BR18IqMWW2LIcn+6PdBxpQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Macarena Sanchez-palencia Carazo	Firmado	23/05/2018 12:36:26	
Observaciones		Página	20/23	
Uri De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/BR18IqMWW2LIcn+6PdBxpQ==			

AVANCE DE PLANEAMIENTO PARA LA IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS EXISTENTES EN EL SUELO NO URBANIZABLE DE PILAS

Del análisis efectuado según los criterios adoptados para la identificación y delimitación de los asentamientos urbanísticos en suelo no urbanizable, en tres de las agrupaciones de edificaciones concurren requisitos de tamaño y/o densidad edificatoria suficientes que permiten justificar su incorporación al modelo territorial y urbanístico, bien como suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable ordenado o sectorizado, según se determine por el PGOU de Pilas.

Estos asentamientos están compuestos por un conjunto de edificaciones próximas entre sí, de uso residencial principalmente, que se aglutinan en una determinada y concreta área territorial con entidad suficiente como para ser entendida como un núcleo residencial que requiere ser reconocido como tal, aportándole las dotaciones y servicios necesarios para su consolidación urbanística.

Se trata de los asentamientos urbanísticos denominados *El Escorchado* (resultado de reagrupar A-1. *Manos Llenas* y A-2. *La Escuadra*), *Feria* y *Cantarranas*, localizados en las inmediaciones del núcleo urbano consolidado.

Éstos se podrán integrar en el modelo territorial y urbano del PGOU, que contendrá las determinaciones básicas y pormenorizadas tendentes a su ordenación.

Sevilla, mayo de 2016

Macarena Sánchez-Palencia
Geógrafa del servicio de asistencia urbanística

Asentamientos urbanísticos para su integración en el PGOU				
Denominación	Uso global	Sup. envolvente (m ²)	Nº Viviendas	Densidad envolvente (viv/ha)
El Escorchado	Residencial	354807	105	2,96
Cantarranas	Residencial	91728	42	4,58
Feria	Residencial	16376	18	11,04

Las edificaciones que no están incluidas en estos asentamientos delimitados en el presente Avance, tendrán la consideración de edificaciones aisladas en suelo no urbanizable a los efectos establecidos por el Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en el suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía.



Código Seguro De Verificación:	BR18IqMWW2LIcn+6PdBxpQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Macarena Sanchez-palencia Carazo	Firmado	23/05/2018 12:36:26	
Observaciones		Página	21/23	
Uri De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/BR18IqMWW2LIcn+6PdBxpQ==			

II. FICHAS DESCRIPTIVAS DE LAS AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE



Código Seguro De Verificación:	BR18IqMWW2LIcn+6PdBxpQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Macarena Sanchez-palencia Carazo	Firmado	23/05/2018 12:36:26	
Observaciones		Página	22/23	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/BR18IqMWW2LIcn+6PdBxpQ==			

III. PLANOS

1. Encuadre territorial. Ámbito regional
2. Encuadre territorial. Ámbito metropolitano
3. Planeamiento vigente. Adaptación a la LOUA
4. Planeamiento vigente
5. Estructura parcelaria
6. Usos del suelo
7. Edificaciones existentes en el suelo no urbanizable
8. Asentamientos urbanísticos a integrar en el PGOU
9. A1-1. Asentamiento 1: Manos Llenas
10. A1-2. Asentamiento 1: Manos Llenas. Ortofoto
11. A2-1. Asentamiento 2: La Escuadra
12. A2-2. Asentamiento 2: La Escuadra. Ortofoto
13. A3-1. Asentamiento 3: Estacada del Gallego
14. A3-2. Asentamiento 3: Estacada del Gallego. Ortofoto
15. A4-1. Asentamiento 4: La Chocha
16. A4-2. Asentamiento 4: La Chocha. Ortofoto
17. A5-1. Asentamiento 5: Pililla
18. A5-2. Asentamiento 5: Pililla. Ortofoto
19. A6-1. Asentamiento 6: Cantarranas
20. A6-2. Asentamiento 6: Cantarranas. Ortofoto
21. A7-1. Asentamiento 7: Dehesa de Pilas
22. A7-2. Asentamiento 7: Dehesa de Pilas. Ortofoto
23. A8-1, A9-1 y A10-1. Asentamientos 8, 9 y 10: Cañada del Zarco I, II y III.
24. A8-2, A9-2,y A10-2. Asentamientos 8, 9 y 10: Cañada del Zarco I, II y III. Ortofoto
25. A11-1, A12-1. Asentamientos 11 y 12: La Caridad I y II.
26. A11-2, A12-2. Asentamientos 11 y 12: La Caridad I y II. Ortofoto
27. A13-1. Asentamiento 13: Calderón.
28. A13-2. Asentamiento 13: Calderón. Ortofoto
29. A14-1. Asentamiento 14: Feria
30. A14-2.. Asentamiento 14: Feria. Ortofoto
31. A15-1, A16-1 y A17-1. Asentamientos 15, 16 y 17: Las Cañadas I y II, El Pozuelo
32. A15-2, A16-2 y A17-2. Asentamientos 15, 16 y 17: Las Cañadas I y II, El Pozuelo. Ortofoto
33. A18-1. Asentamiento 18: El Badío
34. A18-2. Asentamiento 18: El Baldío. Ortofoto
35. A19-1. Asentamiento 19: El Baldío II
36. A19-2. Asentamiento 19: El Baldío II. Ortofoto
37. A20-1. Asentamiento 20: Dehesa Nueva I
38. A20-2. Asentamiento 20: Dehesa Nueva I. Ortofoto
39. A21-1 y A22-1. Asentamientos 21 y 22: Dehesa Nueva II y III
40. A21-2 y A22-2. Asentamientos 21 y 22: Dehesa Nueva II y III. Ortofoto
41. A23-1. Asentamiento 23: Cañada del Zarco IV

42. A23-2. Asentamiento 23: Cañada del Zarco IV. Ortofoto
43. A24-1. Asentamiento 24: Melgarejo
44. A24-2. Asentamiento 24: Melgarejo. Ortofoto
45. A25-1. Asentamiento 25: El Molinillo
46. A25-2. Asentamiento 25: El Molinillo. Ortofoto
47. A26-1. Asentamiento 26: Arroyo
48. A26-2. Asentamiento 26: Arroyo. Ortofoto



Código Seguro De Verificación:	BR18IqMWW2LIcn+6PdBxpQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Macarena Sanchez-palencia Carazo	Firmado	23/05/2018 12:36:26	
Observaciones		Página	23/23	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/BR18IqMWW2LIcn+6PdBxpQ==			