

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL PILAS



ÁREA DE COHESIÓN TERRITORIAL

FASE III: DOCUMENTO DE AVANCE

DOCUMENTO URBANÍSTICO - C. DIAGNÓSTICO

FECHA: 4 DE JULIO DE 2025

EQUIPO REDACTOR:

SPANIARQ T10 SERVICIOS DE ARQUITECTURA SLP

DIRECTOR-COORDINADOR:

D. JOSÉ MANUEL MELÉNDEZ RODRÍGUEZ

T10
Architecture & Engineering
FOR DREAMERS



FASE III

Documento de Avance DOCUMENTO URBANÍSTICO C. DIAGNÓSTICO



ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN.....	4
2. DIAGNÓSTICO	4
2.1. Condicionantes socioeconómicos	4
2.2. Planeamiento genenal vigente	6
2.3. Vinculaciones medioambientales y sectoriales a tener en cuenta por la futura ordenación urbanística.....	6
2.3.1. Legislación sectorial específica y su relación con la clasificación.....	6
2.3.2. Espacios naturales protegidos y su relación con la clasificación.....	8
2.3.3. Consideraciones en la clasificación y categorización en el municipio	10
2.3.4. Áreas sensibles y riesgos de impactos	15
2.4. Suelo Rústico.....	16
2.5. Situación física del asentamiento de población: desarrollos, vacíos y bordes urbanos	16
2.6. Dotaciones	18
2.6.1. Espacios libres y zonas verdes	18
2.6.2. Equipamientos comunitarios.....	20
2.6.3. Movilidad	21
2.6.4. Infraestructuras	27
2.7. Infraestructuras verdes	29
2.8. Necesidad de nuevos suelos	30
2.9. Elementos con valor patrimonial.....	33
2.9.1. Bienes que deben contar con singular protección	34
2.9.2. Bienes en suelo rústico susceptibles de protección.....	34
3. CONCLUSIONES.....	35
3.1. Anotaciones sobre el medio ambiente.....	35
3.2. Modelo de ciudad: suelo urbano y suelo rústico.....	37
3.3. Sistemas de Dotaciones	38
3.3.1. Espacios libres y zonas verdes.....	38
3.3.2. Equipamiento comunitario.....	38
3.3.3. Movilidad	39
3.3.4. Infraestructuras y servicios técnicos	40
3.4. Anotaciones sobre la vivienda.....	41
3.5. Problemática y oportunidades del término municipal	49
3.5.1. Problemática del término municipal	49
3.5.2. Oportunidades del término municipal	51
3.6. Principios de la ordenación del futuro plan	52



3.6.1.	Propuestas en la ordenación del suelo rústico	54
3.6.2.	Propuestas en el suelo urbano	55



1. INTRODUCCIÓN

En la presente memoria de Diagnóstico, se analiza y evalúa la totalidad de los aspectos analizados y plasmados en la memoria y planos de Información del Plan, lo que ha servido para el entendimiento de los problemas urbanísticos, y el establecimiento de las determinaciones básicas que fundamentan la propuesta del avance descrita en la memoria y planos de propuesta del presente PGOM.

2. DIAGNÓSTICO

2.1. Condicionantes socioeconómicos

El municipio de Pilas cuenta con una población de 14.147 habitantes, según datos del INE correspondientes al año 2024, distribuidos en 7.073 hombres y 7.074 mujeres. Esta cifra lo posiciona como el vigesimotavo municipio más poblado dentro del ámbito provincial de Sevilla.

A diferencia de la tendencia provincial, caracterizada por una pérdida demográfica generalizada en la última década, Pilas ha mostrado una notable estabilidad demográfica, alcanzando un ligero incremento durante dicho periodo (0,9% entre 2012-2022), y un aumento pronunciado a partir del año 2022. A futuro, según las estimaciones realizadas por el Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía, se prevé que la evolución de la población va a ser creciente, estando en el año 2040 próxima a los 14.500 habitantes.

La población presenta un perfil joven, con una edad media de 40,2 años, por debajo del promedio provincial. La proporción de personas mayores de 65 años asciende al 15,3%, mientras que la población menor de 20 años alcanza el 22%. El índice de infancia representa el 16%.

La tasa de dependencia se sitúa en el 48,66%, en línea con los valores medios de la Comunidad Autónoma y ligeramente inferior a la media provincial. En cuanto a la población extranjera residente, se contabilizan (en 2023) 1098 personas, siendo de origen rumano la mayoría de dicha población.

El 97,1% de los habitantes se concentran en el núcleo urbano principal, existiendo una dispersión mínima en asentamientos diseminados. La densidad poblacional del municipio es de 307,04 habitantes por kilómetro cuadrado.

En la actualidad, el municipio dispone de 11 centros de educación infantil, 3 de primaria, 2 de ESO y Bachillerato, 2 de formación profesional y 4 de educación de adultos (el cómputo de centros que se realiza debe entenderse como centros donde se imparten los distintos niveles, pues si en un centro se imparten al mismo tiempo dos o más niveles estará contabilizado simultáneamente en cada uno de ellos). Además, se cuenta con una biblioteca municipal de titularidad pública.



En relación a la actividad económica, de acuerdo con los datos del Ministerio de Hacienda, la renta bruta media por declarante de Pilas en 2019 fue de 17.414 €, manteniendo una evolución ascendente en los últimos años, si bien se encuentra por debajo de la media provincial. En este contexto, ocupa la posición 71 en el ranking provincial y la 532a nivel autonómico.

La tasa de desempleo, situada en el 21,3% a finales de 2023, continúa su descenso desde 2015. El desempleo presenta un mayor impacto sobre la población femenina, aunque no se detectan diferencias relevantes por franjas de edad. Las personas mayores de 45 años son el grupo de edad más afectado por el paro, seguido de los que se encuentran entre 25 y 44 años, el grupo menos numeroso son los menores de 25 años.

Por sectores, se aprecia que en el sector servicios es donde mayor número de parados existe en el municipio, seguido de la construcción, la agricultura, las personas sin empleo anterior y, por último, la industria. La diversificación productiva y la transformación del tejido económico local son aspectos estratégicos prioritarios.

En la actualidad, el olivar y sus derivados siguen siendo la principal base de la economía, debido a la comercialización principalmente de aceite y aceitunas de mesa. El municipio destaca por la implantación de una numerosa industria textil y tapicera, que se convierte en un sustento básico para la economía de Pilas junto a los sectores del mueble, la mecánica y la chapa y la pintura, entre otros.

La agricultura ha constituido históricamente el pilar económico de Pilas, con una superficie agraria útil que supera el 85% del término municipal, superando las medias de la provincia y de Andalucía. Predomina el cultivo del olivar. La industria agroalimentaria vinculada a este sector es destacable, con productos reconocidos internacionalmente como el aceite y la aceituna, y un total de 7 industrias agrarias en funcionamiento (Registro General RIA 2023).

Desde el punto de vista estructural, la mayoría de las explotaciones agrarias son de pequeña dimensión, configurando un modelo minifundista, incluso con presencia de microminifundios. Además, el envejecimiento del titular medio de las explotaciones dificulta el relevo generacional y la modernización del sector.

Actualmente, existen en el municipio aproximadamente un millar de empresas, siendo el comercio el sector económico más representado, seguido de la industria, la construcción y la agricultura. Pilas dispone de 9 zonas industriales. Este crecimiento empresarial ha sido favorecido por una considerable inversión pública: del total invertido entre 1984 y 2012 (aproximadamente 35 millones de euros), el 78,73% se destinó al sector secundario y el 20,82% al terciario, cifras superiores a las medias provincial y autonómica.



Entre las industrias destacadas se encuentran las dedicadas al mueble tapizado, la transformación metálica y la agroindustria. La mayoría de las empresas (más del 95%) son micropymes, similar al patrón económico de la provincia y la comunidad autónoma.

2.2. Planeamiento general vigente

El planeamiento urbanístico vigente actualmente en Pilas es:

- **Normas Subsidiarias** (en adelante NNSS) de Planeamiento Municipal, que fueron aprobadas por Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla con fecha de 4 de octubre de 1996 (BOP n.º 24 de 30 de enero de 1997).
- El **Texto Refundido de las Normas Subsidiarias Municipales de Ordenación** aprobado por el Pleno de dicho municipio el 09/05/2005 con sujeción a la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (en adelante, CPOTU). (BOP n.º 203 de 2 de septiembre de 2005)
- La **Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias Municipales a la Ley 7/2002 de 17 de octubre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA)** conforme al procedimiento que se estableció en el Decreto 11/2008, con aprobación por el Pleno del Ayuntamiento el 03 de junio de 2010.

A día de hoy, el municipio cuenta con numerosos Planes Parciales y Estudios de Detalle aprobados, pero desarrollados con distinto grado de ejecución, tanto completa como parcial.

El planeamiento vigente daba respuesta a la problemática del momento de su aprobación, en la actualidad procede su revisión para su actualización al nuevo marco normativo urbanístico, las nuevas necesidades que han surgido en el municipio y el establecimiento de una nueva ordenación en aquellos terrenos en los que se ha comprobado que la establecida por el PGOU actual no es adecuada o viable.

2.3. Vinculaciones medioambientales y sectoriales a tener en cuenta por la futura ordenación urbanística

2.3.1. Legislación sectorial específica y su relación con la clasificación

Existe normativa que determina directamente que ciertos espacios deben categorizarse como suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial. Éstos son:

- **Vías Pecuarias:** Artículo 39.1 del Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por el Decreto 155/1998.



“1. Las vías pecuarias, por las características intrínsecas que les reconoce la Ley de Vías Pecuarias y el presente Reglamento, tendrán la consideración de suelo no urbanizable de especial protección.”

- Montes Públicos: Artículo 27 de la Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía:
“Los montes de dominio público tendrán la consideración a efectos urbanísticos de suelo no urbanizable de especial protección.”
- Dominio Público Hidráulico: Artículo 2 de la Ley 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas:
“Constituyen el dominio público hidráulico del Estado, con las salvedades expresamente establecidas en esta Ley:
 - a) Las aguas continentales, tanto las superficiales como las subterráneas renovables con independencia del tiempo de renovación.*
 - b) Los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas.*
 - c) Los lechos de los lagos y lagunas y los de los embalses superficiales en cauces públicos.*
 - d) Los acuíferos, a los efectos de los actos de disposición o de afección de los recursos hidráulicos.*
 - e) Las aguas procedentes de la desalación de agua de mar.”*
- Dominio Público Marítimo Terrestre: Los bienes que constituyen el dominio público marítimo-terrestre, vienen regulados en los artículos 3, 4 y 5 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas (modificada por la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de Costas) y en los artículos 3, 4, 5, 6, 7 y 8 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas:
“Artículo 3:
Son bienes de dominio público marítimo-terrestre estatal, en virtud de lo dispuesto en el artículo 132.2 de la Constitución:
 - 1. La ribera del mar y de las rías, que incluye:*
 - a) La zona marítimo-terrestre o espacio comprendido entre la línea de bajamar escorada o máxima viva equinoccial, y el límite hasta donde alcancen las olas en los mayores temporales conocidos, de acuerdo con los criterios técnicos que se establezcan reglamentariamente, o cuando lo supere, el de la línea de pleamar máxima viva equinoccial. Esta zona se extiende también por las márgenes de los ríos hasta el sitio donde se haga sensible el efecto de las mareas.*



Se consideran incluidas en esta zona las marismas, albuferas, marjales, esteros y, en general, las partes de los terrenos bajos que se inundan como consecuencia del flujo y reflujo de las mareas, de las olas o de la filtración del agua del mar.

(...)

Artículo 4:

Pertenecen asimismo al dominio público marítimo-terrestre estatal:

(...)

3. Los terrenos cuya superficie sea invadida por el mar por causas distintas a las previstas en el último párrafo del artículo 3.1, letra a), y en todo caso tendrán esta consideración los terrenos inundados que sean navegables."

En Pilas se han identificado vías pecuarias, cauces de corrientes naturales con afecciones del dominio público hidráulico y montes de utilidad pública.

2.3.2. Espacios naturales protegidos y su relación con la clasificación

La Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía (RENPA) está constituida por espacios naturales protegidos que, en función de sus valores y objetivos de gestión, así como de la normativa de declaración que los ampara, se clasifican en las siguientes **figuras de protección**:

- Figuras de protección por legislación nacional y autonómica:
 - o Parques nacionales
 - o Parques naturales
 - o Reservas naturales
 - o Parajes naturales
 - o Paisajes protegidos
 - o Monumentos naturales
 - o Reservas naturales concertadas
 - o Parques periurbanos
- Red Natura 2000:
 - o ZIC, ZEC y LIC
 - o ZEPA
- Figuras de protección por instrumentos y acuerdos internacionales según el artículo 50 de la Ley 42/2007:
 - o Los humedales de Importancia Internacional, del Convenio relativo a los Humedales de Importancia Internacional especialmente como Hábitat de Aves Acuáticas.
 - o Los sitios naturales de la Lista del Patrimonio Mundial, de la Convención sobre la Protección del Patrimonio Mundial, Cultural y Natural.



- o Las áreas protegidas, del Convenio para la protección del medio ambiente marino del Atlántico del nordeste (OSPAR).
- o Las Zonas Especialmente Protegidas de Importancia para el Mediterráneo (ZEPIM), del Convenio para la protección del medio marino y de la región costera del Mediterráneo.
- o Los Geoparques, declarados por la UNESCO.
- o Las Reservas de la Biosfera, declaradas por la UNESCO.
- o Las Reservas biogenéticas del Consejo de Europa.

Por otra parte, existen otros espacios con ciertos valores ambientales a proteger o a considerar que no son Espacios Naturales Protegidos, tales como:

- Espacios protegidos por los Planes Especiales de Protección del Medio Físico
- Hábitats de Interés Comunitario (HIC)
- Planes de Recuperación y Conservación
- Zonas de Flora Amenazada y de Interés (FAME)
- Áreas Importantes para las Aves marinas y terrestres en Andalucía (IBA)
- Inventario Andaluz de Georrecursos

La normativa de estos espacios que incluye la determinación de la consideración de estos como Suelo Rústico Especialmente Protegido por Legislación Sectorial es:

- Artículo 15 de la Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección:

"1. Los terrenos de las reservas naturales y parajes naturales quedan clasificados a todos los efectos como suelo no urbanizable objeto de protección especial"

Así pues, las reservas naturales y parajes naturales, deben ser considerados por el presente Plan como Suelo Rústico Especialmente Protegido por Legislación Sectorial. En el resto de casos de los espacios analizados en el presente punto, para categorizarlos como suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial, deberá recogerse directamente dicha determinación en su normativa particular o bien existir, tal como estipula el artículo 14 de la LISTA, previa aprobación de los actos o disposiciones necesarios para su delimitación o identificación cuando así se contemple en dicha legislación, un régimen jurídico sobre los usos del suelo que demande para su integridad y efectividad su clasificación como suelo rústico.

En este sentido, dentro del término municipal de Pilas se encuentra el Parque Natural de Doñana. En el resto de casos de los espacios analizados en el presente punto, para categorizarlos como suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial, deberá recogerse directamente dicha determinación en su normativa particular o bien existir, tal como estipula el artículo 14 de la LISTA, previa aprobación de los actos o disposiciones necesarios para su delimitación o identificación



cuando así se contemple en dicha legislación, un régimen jurídico sobre los usos del suelo que demande para su integridad y efectividad su clasificación como suelo rústico.

Además de lo anterior, hay que tener en cuenta que el término municipal de Pilas se encuentra dentro del ámbito del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS). De acuerdo con lo dispuesto en su artículo 60, las zonas de protección ambiental que estén incluidas en la Red Natura 2000 deben considerarse como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por su legislación específica.

2.3.3. Consideraciones en la clasificación y categorización en el municipio

Según lo analizado en los apartados anteriores, en el municipio de Pilas hay que tener en cuenta en la clasificación de la propuesta del presente Plan los siguientes espacios:

- **Como Suelo Rústico Especialmente Protegido por Legislación Sectorial:**

o **Vías pecuarias:**

	CÓDIGO DE VÍA	DESLINDADA dentro del TM
1. Cañada Real de Los Isleños y Marisma Gallega	CDV 41075002	Parcialmente. Tres tramos deslindados
2. Cañada Real del Carrascal.	CDV 41012001	Sí
3. Cañada Real del Carrascal y Villamanrique	CDV 41075001	Sí
4. Vereda de Robaina	CDV 41075003	No

o **Dominio Público Hidráulico**, destacando los siguientes cauces nominados:

- | | |
|----------------------------|--------------------------------|
| 1. Arroyo de Alcarayón | 7. Regajo de la Matilla |
| 2. Arroyo del Puerco | 8. Arroyo del Algarbe |
| 3. Arroyo de San Cristóbal | 9. Regajo de los Barranquillos |
| 4. Regajo de la Guerta | 10. Arroyo de Chucena |
| 5. Cañada del Zarco | 11. Río Guadamar |
| 6. Arroyo del Gato | 12. Arroyo de Pilas |

- o **Montes Públicos:** Consultada la información cartográfica de los Montes que integran el Catálogo de Montes Públicos de Andalucía, publicado por Orden de 23 de febrero de 2012 (BOJA nº 62 de 29 de marzo de 2012), que es un registro dinámico sujeto a



actualizaciones, se concluye que el patrimonio forestal del término municipal está conformado por:

1. SE-10513-JA “Molinillo o Playa Molinillo”, al suroeste del término.
2. SE-10023-JA “Corredor Verde de Aznalcázar” en el límite noreste del mismo.

o **Reservas y parajes naturales:**

1. **Parque Natural de Doñana:** El Espacio Natural de Doñana, constituido por el Parque Nacional y el Parque Natural de Doñana, se localiza en el extremo occidental de Andalucía con territorio en las provincias de Huelva, Sevilla y Cádiz. Su extensión y situación estratégica, en la confluencia entre las regiones mediterránea y atlántica por un lado, y entre el continente europeo y el africano por otro, convierten a este espacio natural en una de las zonas húmedas más importantes de Europa.

El Parque Nacional de Doñana fue declarado por el *Decreto 2412/1969, de 16 de octubre, de creación del Parque Nacional de Doñana*. Posteriormente, y en dos ocasiones, se amplían sus límites, primero mediante la Ley 91/1978, de 28 de diciembre, del parque Nacional Doñana y, años después, mediante la Resolución de 6 de febrero de 2004, del Organismo Autónomo Parques Nacionales, se hace público el Acuerdo del Consejo de Ministros de 6 de febrero de 2004.

Por su parte, el Parque Natural de Doñana fue declarado por la *Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía* y se establecen medidas adicionales para su protección, bajo la denominación de Parque Natural Entorno de Doñana. Mediante el Decreto 2/1997, de 7 de enero, se modificaron la denominación y los límites del citado Parque, que pasó a denominarse Parque Natural de Doñana.

Ambos espacios se gestionan bajo la denominación Espacio Natural de Doñana de acuerdo con la *Ley 8/1999, de 27 de octubre, del Espacio Natural de Doñana*. El Espacio Natural Doñana comprende los territorios a los que se extiende el Parque Nacional de Doñana, incluidas sus Zonas de Protección y el Parque Natural de Doñana.

Cuenta con Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) y Plan Rector de Uso y Gestión (PRUG), por *Decreto 142/2016, de 2 de agosto, por el que se amplía el ámbito territorial del Parque Natural de Doñana, se declara la*



ZEC Doñana Norte y Oeste y se aprueban el PORN y el PRUG del Espacio Natural Doñana (Boja nº 185, de 26 de septiembre).

El Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y el Plan Rector de Uso y Gestión del Espacio Natural Doñana, tienen la consideración de Plan de Gestión a los efectos de lo establecido en el artículo 6.1. del Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.

o **Espacios Reservas y parajes naturales:**

Parque Natural de Doñana: El Espacio Natural de Doñana, constituido por el Parque Nacional y el Parque Natural de Doñana, se localiza en el extremo.

o **Espacios Naturales Protegidos Red Natura 2000:**

- **ZEC ES0000024 Doñana:** Declarado como Zona Especial de Conservación mediante el Decreto 493/2012, de 25 de septiembre, por el que se declaran determinados lugares de importancia comunitaria como Zonas Especiales de Conservación de la Red Ecológica Europea Natura 2000 en la Comunidad Autónoma de Andalucía. Espacio propuesto como Lugar de Interés Comunitario en diciembre de 2003. Cuenta con Plan de Ordenación de Recursos Naturales (PORN) y Plan Rector de Uso y Gestión (PRUG) por Decreto 142/2016, de 2 de agosto, por el que se amplía el ámbito territorial del Parque Natural de Doñana, se declara la ZEC Doñana Norte y Oeste y se aprueban el PORN y el PRUG del Espacio Natural Doñana (Boja nº 185, de 26 de septiembre). El Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y el Plan Rector de Uso y Gestión del Espacio Natural Doñana, tienen la consideración de Plan de Gestión a los efectos de lo establecido en el artículo 6.1. del Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.
- **ZEPA ES0000024 Doñana:** Espacio designado en 1987 como Zona de Especial Protección para las Aves y declarado como tal mediante la disposición transitoria séptima de la Ley 18/2003, de 29 de diciembre. Cuenta con Plan de Ordenación de Recursos Naturales (PORN) y Plan Rector de Uso y Gestión (PRUG) por Decreto 142/2016, de 2 de agosto, por el que se amplía el ámbito territorial del Parque Natural de Doñana, se declara la ZEC Doñana Norte y Oeste y se



aprueban el PORN y el PRUG del Espacio Natural Doñana (Boja nº 185, de 26 de septiembre).

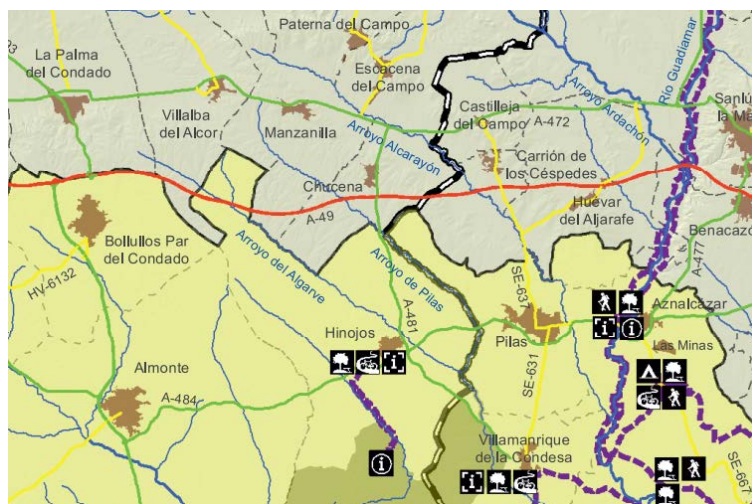
- **ZEC ES6150023 Dehesa Torrecuadros y Arroyo Pilas:** Declarado como Zona Especial de Conservación mediante el Decreto 105/2020, de 28 de julio, por el que se declaran determinadas zonas especiales de conservación con funciones de conectividad ecológica e infraestructura verde, se aprueban sus planes de gestión y se modifica la disposición adicional segunda del Decreto 24/2007, de 30 de enero, por el que se declara el espacio natural de Sierra Nevada y se regulan los órganos de gestión y participación de los espacios naturales de Doñana y Sierra Nevada. Espacio propuesto como Lugar de Interés Comunitario en diciembre de 2000.
- **ZEC ES6180005 Corredor Ecológico Guadamar:** Declarado como Zona Especial de Conservación mediante el Decreto 1/2015, de 13 de enero, por el que se declaran las Zonas Especiales de Conservación de la Red Ecológica Europea Natura 2000 Acebuchales de la Campiña Sur de Cádiz (ES6120015), Cola del Embalse de Bornos (ES6120002), Cola del Embalse de Arcos (ES6120001), Río Guadalmez (ES6130004), Sierra de Santa Eufemia (ES6130003) y Corredor Ecológico del Río Guadamar (ES6180005). Cuenta con Plan de Gestión por Orden de 17 de marzo de 2015, por la que se aprueba el Plan de Gestión de la Zona Especial de Conservación Acebuchales de la Campiña Sur de Cádiz, el Plan de Gestión de las Zonas Especiales de Conservación Río Guadalmez y Sierra de Santa Eufemia y el Plan de Gestión de la Zona Especial de Conservación Corredor Ecológico del Río Guadamar.

Quedan fuera de la clase de Suelo Rústico Especialmente Protegido por legislación sectorial,

los siguientes espacios, los cuales el presente Plan podrá incluir como Suelo Rústico Preservado por Ordenación Territorial o Urbanística, por considerarse que la transformación de los mismos mediante urbanización, es incompatible con la consecución de los fines y objetivos establecidos en el plan por razones de sostenibilidad, protección de los recursos culturales, racionalidad y viabilidad o por valores en ellos concurrentes (ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales,...) :

- o **Figuras de protección por instrumentos y acuerdos internacionales según el artículo 50 de la Ley 42/2007:**

- **Reserva de la Biosfera Doñana:** Declarada por la UNESCO el 30 de noviembre de 1980, y ampliada el 13 de julio de 2012. Pílas está incluido en la Zona terrestre de Transición.



Zonificación de la Reserva

RB Doñana	- 269.158 Ha
Zona terrestre núcleo	- 54.680 Ha (20,32%)
Zona terrestre tampón	- 53.955 Ha (20,04%)
Zona marina tampón	- 5.378 Ha (2%)
Zona terrestre de transición	- 155.145 Ha (57,64%)

- **Humedales de Importancia Internacional (Sitios Ramsar): Humedal Ramsar Doñana.** La Convención sobre los Humedales (Ramsar, Irán, 1971) es un tratado intergubernamental en el que se consagran los compromisos contraídos por sus países miembros para mantener las características ecológicas de sus Humedales de Importancia Internacional y planificar el uso sostenible de todos los humedales situados en sus territorios.

España ratificó el Convenio de Ramsar en 1982, fecha en la que se incluye Doñana en la Lista de Humedales de Importancia Internacional. En origen, el humedal incluido en la Lista Ramsar (1982) comprendía solamente el Parque Nacional de Doñana (50.720 ha). El espacio Ramsar ha sido ampliado, incluyendo en sus nuevos límites el territorio correspondiente al Parque Natural del Entorno de Doñana (60.925,8 ha), pasándose a denominar el nuevo espacio Ramsar Doñana (111.645,806 ha).

El nuevo Humedal Ramsar Doñana, de importancia ecológica notable, se caracteriza por la gran diversidad de ambientes que incluye, destacando los ecosistemas forestales, el matorral mediterráneo, los complejos dunares (dunas



móviles y fijas), las playas y la flecha litoral, los sistemas lagunares y, sobre todo, la marisma, llanura arcillosa de influencia fluvial y limitada influencia marina, resultado del relleno del antiguo sistema estuarino de la desembocadura de los ríos Guadalquivir y Guadiamar.

El área constituye una extraordinaria zona de invernada, migración y cría para numerosas especies de aves, especialmente del grupo de las acuáticas. Destaca también la presencia de varias especies emblemáticas en peligro de extinción, como el lince ibérico o el águila imperial, que tiene en este espacio uno de sus últimos reductos a nivel mundial.

2.3.4. Áreas sensibles y riesgos de impactos

Existen áreas sensibles y riesgos de impactos que han sido analizados en la memoria de información del presente plan y vienen detalladas en el plano I-T-10 Información del término municipal.

- **Riesgo de inundabilidad:** Existe una franja de zona inundable con probabilidad baja o excepcional (T=500) de origen fluvial, en el límite Oeste del término municipal, limítrofe con el término municipal de Hinojos, coincidente con el cauce del Arroyo de Pilas.
- **Riesgo antrópico:** Existe una zona de vulnerabilidad de los acuíferos alta-muy alta dentro del término municipal de Pilas, una estrecha franja a lo largo del límite Este del término municipal y una pequeña zona al noreste del límite del término.
- **Riesgo natural (incendio):** Por sus condiciones ambientales y físicas, Pilas presenta una zona de RIESGO ALTO de incendio en una franja paralela a lo largo del límite Oeste del término municipal, y una zona de RIESGO MODERADO que abarca parcialmente el centro y sur del término. En una franja paralela a lo largo del límite del término municipal, en la zona este, existe RIESGO BAJO.
- **Riesgo de Erosión (Ciclo Hidrológico):** Prácticamente todo el término municipal de Pilas presenta Riesgo Bajo de Erosión actual dentro de los RIESGOS relacionados con el CICLO HIDROLÓGICO Y SU MANEJO, analizados en el Plan de Ordenación del Territorio del Ámbito de Doñana, aprobado en el Decreto 341/2003, de 9 de diciembre.
- **Riesgo Climático:** Prácticamente todo el núcleo urbano de Pilas, se identifica como isla de calor, al ser un área urbana que experimenta una temperatura bastante mayor que la del resto de su entorno. Las islas de calor son áreas en las que empeora la calidad del aire y existe una mayor contaminación atmosférica, lo cual repercute en la salud de los habitantes
- **Riesgo sísmico:** Se ha consultado el mapa de peligrosidad sísmica de España para un periodo de retorno de 500 años, disponible en el Instituto Geográfico Nacional (IGN),



identificándose que el término municipal se ubica sobre una zona con un grado de intensidad VII.

Todos estos espacios habrán de ser tenidos en cuenta en la propuesta, protegiendo de manera específica, o bien marcando directrices de actuación.

2.4. Suelo Rústico

De lo anteriormente expuesto sobre el planeamiento vigente, así como de la caracterización ambiental, se concluye que lo que procede sobre la ordenación del suelo rústico es lo siguiente:

- Ajustar las categorías de la clasificación del suelo rústico del planeamiento vigente a las establecidas por la LISTA.
- Actualizar las delimitaciones de las categorías y zonas del suelo no urbanizable del planeamiento vigente teniendo en cuenta la planificación ambiental y la no contemplada en dicho planeamiento y que ha surgido con posterioridad.
- Establecer nuevas determinaciones que instaure la LISTA como medidas para la protección del paisaje. Para las directrices de protección del paisaje el PGOM tendrá en cuenta las directrices de protección y gestión del paisaje establecidas por el “Catálogo de paisajes de la provincia de Sevilla”.
- Adecuar la normativa a los conceptos de la LISTA, tales como actuaciones ordinarias y extraordinarias
- Actualizar la normativa incluyendo la regulación de usos no contemplados en la normativa vigente por no ser comunes en el momento de su aprobación, tales como las instalaciones de generación de energía mediante fuentes renovables o por no estar permitidos, como viviendas unifamiliares no vinculados a la explotación agrícola.

2.5. Situación física del asentamiento de población: desarrollos, vacíos y bordes urbanos

Pilas está situado al suroeste de la provincia de Sevilla, en una estratégica situación geográfica, que ya propició en la Edad del Bronce que fuera una zona muy próspera. Un legado que se fue enriqueciendo con la huella de posteriores civilizaciones que poblaron la zona.

Paisajísticamente se encuentra en una región de contrastes, que combina la explotación de una de las zonas agrícolas más productivas con la conservación de uno de los espacios naturales de mayor reconocimiento y de más importancia en el sur de Europa, el Espacio Natural de Doñana. Pilas se encuentra entre las comarcas del Aljarafe, al Noreste, y la del Bajo Guadalquivir (Las Marismas), al



Sur, y al noroeste con la comarca natural de “El Condado de Niebla”, encontrándose en el margen derecho de la cuenca del río Guadiamar, a cuyo cauce vierte sus aguas a través de los dos arroyos que limitan el término, por el Este el Arroyo Alcarayón y por el Oeste el de Pilas, el cual vierte, actualmente, sus aguas a las del río ya en la marisma. La ciudad de Pilas ocupa una extensión de 45,9 Km² (lo que representa el 0,33 % de la superficie territorial provincial).

El crecimiento urbano de la ciudad de Pilas, se ha desarrollado en tres etapas:

1. **Casco histórico:** Núcleo original en torno a plazas como la del Cabildo o Belén, con viviendas unifamiliares adosadas y calles estrechas derivadas de antiguos caminos.
2. **Desarrollos autónomos:** Expansiones espontáneas desde el centro, sin planeamiento previo, pero integradas en la trama urbana.
3. **Ensanches periféricos:** Áreas de expansión planificada con tramas ortogonales y viviendas unifamiliares, aunque con zonas de crecimiento irregular y desordenado.

Dentro del núcleo urbano de Pilas llama la atención la presencia de grandes vacíos, cuya colmatación habrá de ser prioritaria en lo referido a zonas de nuevos crecimientos.

En referencia a los bordes, cabe destacar que la transición del espacio edificado al campo (en el borde Este, con marcado carácter industrial, y en el borde Oeste, de mayoría residencial), y su relación con el paisaje no tiene transición alguna, simplemente acaba lo edificado y comienza el campo; por lo que habrá de ser objeto de estudio.

Como se ha detallado en la Memoria Informativa, la accesibilidad entre Pilas y la capital sevillana, sumada a su proximidad a espacios naturales y a la existencia de una amplia oferta de servicios en el núcleo urbano, ha propiciado la proliferación de edificaciones residenciales sobre suelo rústico.

Dichas edificaciones se localizan principalmente en parcelas de superficie inferior a una hectárea, en áreas próximas al núcleo urbano, constituyen desarrollos que se han ejecutado al margen de la normativa urbanística vigente. Estas actuaciones presentan tipologías edificatorias propias de viviendas unifamiliares —aisladas, pareadas o adosadas—, adyacentes a zonas de ensanche consolidadas, pero sin que se haya producido su integración funcional o formal en el tejido urbano.

Este fenómeno de ocupación irregular se ha ido extendiendo hacia ámbitos más periféricos, generando una dispersión que plantea serias problemáticas de ordenación si no se establecen mecanismos eficaces de control sobre las ocupaciones ilegales y las parcelaciones urbanísticas en suelo rústico.

El conjunto de las mismas se refleja gráficamente en el plano *I-T-14. Agrupaciones de edificaciones* y en el siguiente listado:



1. Manos Llenas	10. Cañada del Zarco III	19. El Baldío II
2. La Escuadra	11. La Caridad I	20. Dehesa Nueva I
3. Estacada del Gallego	12. La Caridad II	21. Dehesa Nueva II
4. La Chocha	13. Calderón	22. Dehesa Nueva III
5. Pililla	14. Feria	23. Cañada del Zarco IV
6. Cantarranas	15. Las Cañadas II	24. Melgarejo
7. Dehesa de Pilas	16. Las Cañadas I	25. El Molinillo
8. Cañada del Zarco I	17. El Pozuelo	26. Arroyo
9. Cañada del Zarco II	18. El Baldío I	27. Huerta la Lilla

El PGOM identifica, tras el diagnóstico realizado, agrupaciones de edificaciones irregulares en suelo rústico, por ser determinaciones que complementan el modelo general de ordenación, conforme al artículo 77 del Reglamento General de la LISTA.

De todas las agrupaciones de edificaciones irregulares existentes en el municipio, se identifican tres de ellas para la que se propone su **integración**: Esperlilla, Huerta La Lilla y La Escuadra.

Desde el PGOM se considera que son **compatibles con el modelo de ciudad propuesto** y, por tanto, viable su incorporación a la ordenación urbanística. Precisan de ordenación, urbanización y dotación de servicios urbanísticos (si bien cuentan, parcialmente, con algunos de ellos).

Por otro lado, en relación a las agrupaciones que se consideran más importantes: Manos Llenas, La Pililla y Cantarranas, desde el PGOM se estima que **no es viable su incorporación a la ordenación urbanística** al no ser compatible con el modelo de ciudad propuesto, entre otras razones, por su desvinculación del núcleo urbano. Presentan una problemática de falta de infraestructuras adecuadas y una integración ambiental deficiente, lo que hace necesario un instrumento de ordenación específico que permita su adecuación al marco normativo vigente, con el objeto de establecer las medidas necesarias para su integración ambiental, territorial y paisajística, y garantizar las condiciones mínimas de seguridad y salubridad.

2.6. Dotaciones

2.6.1. Espacios libres y zonas verdes

El PGOM de Pilas habrá de distinguir, en fases posteriores de redacción, las dotaciones públicas conforme a la definición incluida en el anexo de definiciones del RGLISTA para el uso pormenorizado



de espacios libres y zonas verdes. De esta forma, al amparo del RGLISTA, el uso global dotacional comprende, entre otros, el uso pormenorizado de espacios libres y zonas verdes, constituido por los espacios libres, integrados por los terrenos libres de edificación destinados al ocio, juegos y esparcimiento de la población y las zonas verdes, integradas por los terrenos libres de edificación y dotados de vegetación que presentan una superficie permeable y desarrollan funciones ambientales, además de las propias de su calificación urbanística.

En relación a la configuración y caracterización del **Sistema General de Espacios Libres y Zonas Verdes** en Pilas, cabe señalar que, aunque el planeamiento general vigente aseguraba que el SGELZV cumplía con los estándares establecidos por la normativa urbanística vigente en su momento, se considera necesaria una revisión de su estructura y composición por las siguientes razones:

- Aunque la proporción justificada en la Adaptación Parcial a la LOUA de las NNSS de Pilas se alcanzaba con los espacios libres y zonas verdes que fueron considerados, parte de esta reserva dotacional no ha sido ejecutada o adquirida.
- Cambios normativos derivados de la aprobación del RGLISTA, que define un estándar existente de sistemas generales de espacios libres y zonas verdes en el que únicamente computan aquellos ejecutados, funcionales y en uso efectivo y se tiene en cuenta la población actual, no la prevista.
- Modificaciones de la población desde el año que se tuvo en cuenta en el documento de Revisión Parcial para Adaptación a la LOUA, para la obtención de la población existente.
- Debido a factores de localización estratégica, en favor de impactos positivos en la cohesión social, el bienestar ciudadano y la sostenibilidad del entorno urbano.

El artículo 82.3 del RGLISTA, determina, en relación con la dotación de sistemas generales de espacios libres y zonas verdes, que los instrumentos de ordenación urbanística deberán, al menos, mantener el estándar existente en el municipio, debiendo, en todo caso, alcanzar una dotación mínima de 7 m² por habitante en los municipios de entre 10.000 y 100.000 habitantes. No obstante, la superficie mínima de dotación de sistema general de espacios libres y zonas verdes podría reducirse justificadamente un 50%, salvo que el instrumento de ordenación territorial disponga otra regulación, en municipios de menos de 5.000 habitantes y en aquellos cuyo término municipal tenga suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial y/o preservado por la ordenación territorial o urbanística en un porcentaje superior al 75% de su superficie y disponga de características adecuadas para cumplir su función ambiental y de esparcimiento de la población.

Por todo ello, procede una actualización de la definición del estándar de SGELZV para poder diagnosticar la existencia o no de déficit y su adecuación a las necesidades de la población. El



sistema general de espacios libres y zonas verdes del municipio de Pilas alcanza en la actualidad un estándar existente estimado de aproximadamente 7 m² por habitante, valor que igualaría la dotación mínima establecida en el Art. 82.3 del RGLISTA. No obstante, esta cifra deberá ser contrastada y verificada mediante el análisis detallado que se desarrollará, a su vez, en fases posteriores de redacción del PGOM.

En este contexto, en base al diagnóstico realizado y en previsión de la evolución ascendente de la población, se considera necesario incrementar las dotaciones pertenecientes al SGELZV, con el objetivo de reforzar su funcionalidad y mejorar el conjunto del mismo, incidiendo especialmente en aspectos como la localización estratégica de sus elementos, su accesibilidad y su integración en la estructura urbana.

2.6.2. Equipamientos comunitarios

El conjunto de equipamientos comunitarios en Pilas queda identificado en la memoria informativa y en los planos de información del presente Plan.

Al amparo del RGLISTA, el uso global dotacional comprende, entre otros, el uso pormenorizado de equipamientos comunitarios, diferenciando entre los básicos, que son los que dan un servicio directo a los ciudadanos y los de gestión.

Atendiendo a la definición expresada, se establece la siguiente diferenciación:

Equipamientos Comunitarios Básicos.

- Docente: IES Torre del Rey, IES Virgen de la Soledad, Centros Infantiles Luna, CEIP Beatriz de Cabrera, CEIP Nuestra Señora de Belén, CEIP Virgen del Rocío
- Deportivo: Polideportivo - Piscina de Verano, Pabellón Cubierto, Piscina Cubierta, Campo de Fútbol Municipal
- Sanitario: Centro de Salud
- Asistencial: Asociación de Discapacitados Físicos y Psíquicos Torre del Rey, Centro de Estancia Diurna, Asociación de Prevención y Ayuda al Drogodependiente "Alborada", Residencia de Mayores Cristo Rey
- Social y cultural: Casa de la Cultura, Casa de la Música y la Juventud, Biblioteca Municipal, Grupo de Desarrollo Rural Aljarafe – Doñana, Unidad de Orientación Profesional, Guadalinfo, Centro de Servicios Sociales Comunitarios, Centro Cultural Depósito de Aguas del Barrio Nuevo, Equipo de Orientación Educativa Pilas
- Correos: Oficina de Correos
- Religioso: Capilla del Sagrado Corazón De Jesús, Parroquia Santa María La Mayor, Ermita de Belén, Hermandad del Rocío de Pilas



- Funerario: Cementerio Parroquial San José
- Mercado de abastos: Centro Comercial Plaza de Belén
- Genérico: Almacenes municipales

Equipamientos Comunitarios de Gestión.

- Administrativo: Ayuntamiento
- Policía: Jefatura de Policía Local
- Defensa: Guardia Civil
- Juzgados: Juzgado de Paz
- Oficina de Empleo: Edificio SAE

Del análisis sobre la información referida se desprende que las dotaciones de equipamientos comunitarios existentes en el municipio resultan, en términos generales, suficientes para atender las necesidades actuales de la población, con la salvedad de consolidar los servicios públicos deportivos en el entorno del Polideportivo Municipal, en respuesta a la necesidad de optimizar los recursos existentes, aprovechar las infraestructuras ya implantadas y reforzar un nodo de actividad urbana.

La estrategia principal de ordenación se debe orientar, principalmente, a mantener y consolidar los sistemas generales ya establecidos y fomentar el refuerzo y la mejora cualitativa de los equipamientos de carácter local. Esta orientación permitirá optimizar los recursos disponibles, garantizar una cobertura adecuada a la población y fomentar una red de servicios más próxima, accesible y adaptada a la realidad socio-demográfica del municipio.

No obstante, por motivos de localización estratégica, se ha detectado una cierta carencia de equipamientos comunitarios en el área norte del municipio. Por ello, resulta conveniente planificar la implantación de nuevos sistemas generales destinados a este uso pormenorizado, con el objetivo de favorecer un modelo urbano más equilibrado y cohesionado. Esta actuación contribuirá a una distribución más racional de los equipamientos, ajustada tanto a las necesidades específicas de la población como a la estructura territorial preexistente, reforzando así los principios de proximidad, accesibilidad y sostenibilidad en la organización del espacio urbano.

2.6.3. Movilidad

La red de carreteras existente en el municipio cuenta en sus inmediaciones con un **Eje Viario Regional de Primer Nivel** según las Infraestructuras Intermodales en los Nodos de Transporte del Sistema Viario reflejado en el POTA. Así, la autovía A-49 facilita a Pilas la conexión con el Sistema de

Centros Regionales, y a su vez, permite su integración en un Área Interior de Transporte claramente diferenciada del territorio andaluz.

Las conexiones de Pilas con la autovía A-49, aunque exteriores a su T.M., suponen una componente de gran relevancia en la infraestructura viaria del municipio, ofreciendo notables ventajas en términos de accesibilidad y comunicación con otras localidades e incluso provincias. Esto, sin duda, facilita el tránsito de mercancías y personas, lo que se traduce en un aumento de las oportunidades comerciales y la posibilidad de atraer nuevas inversiones, impulsando la dinamización de la economía local. Además, esta primacía en la conectividad tiene el potencial de mejorar el posicionamiento del municipio a nivel competencial, generando una plataforma más atractiva para empresas y proyectos que buscan beneficiarse de una ubicación estratégica.



Situación de Pilas. Fuente: Google Earth Image © 2025 Airbus

En lo referente a la **Red Interurbana** del municipio, la estructura viaria de Pilas se integra en un sistema de comunicaciones correctamente desarrollado, con redes viarias intercomarcales,



complementarias metropolitanas y complementarias que garantizan la conexión del municipio tanto con la autovía A-49 al norte como con los distintos núcleos urbanos de su entorno.

A pesar de contar con una red de comunicaciones adecuada en términos generales, se identifican deficiencias subsanables en materia de conservación y mantenimiento, en determinados elementos de la infraestructura viaria, concretamente las carreteras A-474, A80-60 y A-8154. La existencia de estas deficiencias, aunque no compromete de manera global la funcionalidad de la red, sí puede afectar a la seguridad vial, la accesibilidad y la eficiencia del sistema de transportes, haciendo necesaria una programación de intervenciones periódicas que garanticen la adecuación continua de la infraestructura a los estándares de calidad exigidos.

La ejecución de la variante de la carretera A-474, junto con su conexión funcional con la A-8061 a través de la A-8154, representó un avance relevante en la mejora de la movilidad intermunicipal. Esta actuación permitió desviar una parte significativa del tráfico de paso fuera del núcleo urbano, reduciendo así la presión circulatoria sobre la trama viaria interior y mejorando la calidad ambiental y la seguridad vial dentro del casco consolidado.

No obstante, y a pesar del impacto positivo de estas infraestructuras, el análisis integrado del contexto municipal revela que el sistema de circunvalación resultante es aún incompleto. La funcionalidad de esta red queda comprometida por la ausencia de un cierre perimetral total del anillo viario, concretamente en el sector noreste del municipio.

Esta discontinuidad en el trazado impide conformar una circunvalación plena, continua y operativa, lo que limita su eficacia como infraestructura de descongestión del núcleo urbano y de redistribución eficiente del tráfico rodado. Por tanto, se considera prioritario, en términos de planificación estratégica, la definición y ejecución de la subsección noreste pendiente, que permita completar el sistema de circunvalación y garantizar una movilidad sostenible, resiliente y segura, en consonancia con los objetivos establecidos en la LISTA.



Subsección noreste Conexión A-474 y A-8061. Fuente: Google Earth – Image © 2025 Airbus.

Asimismo, se ha identificado un punto de mejora relevante en el sistema de circunvalación, concretamente en el nudo de conexión entre las carreteras A-474 y A-8154. En su configuración actual, este enlace no permite realizar movimientos directos de entrada o salida hacia o desde la Carretera de Hinojos – Avenida del Parque, lo que limita la funcionalidad del sistema viario y repercute negativamente en la accesibilidad y fluidez del tráfico. Esta carencia ha intentado ser paliada mediante la definición de alternativas de conexión en el entorno inmediato, aunque dichas soluciones no resuelven plenamente la continuidad deseable de la red viaria principal ni garantizan una conectividad eficiente con el núcleo urbano.



Nudo de conexión A-474 y A-8154. Fuente: Google Earth – Image © 2025 Airbus.

En relación a la **Red Viaria Urbana**, el Plan pondrá en valor la jerarquía viaria precisa que sirva para mejorar la imagen del municipio y, por tanto, ser utilizado como hilo conductor a los nuevos crecimientos. Una trama urbana estructurada de forma lógica y coherente, que incluya tanto ejes principales como secundarios y en ambas orientaciones (este-oeste y norte-sur), contribuiría a la creación de una ciudad más funcional, accesible y bien conectada. La mejora en la estructuración viaria no solo optimiza la circulación, sino que también influye positivamente en el desarrollo social, económico y urbanístico del municipio.

Asimismo, se observa una marcada heterogeneidad en la estructura del viario de las distintas zonas y áreas del núcleo de población. Las características intrínsecas de la organización del mismo y la composición de la sección de los viales aconsejan adoptar medidas conducentes a dignificar el espacio urbano, replanteando la organización de sentidos de circulación, mejorando el tránsito peatonal en virtud de la accesibilidad universal y fomentando la plantación de arbolado en sintonía con soluciones al problema de isla de calor.



Calle Zaragoza. Fuente: Street View Google Earth (2025).

El núcleo urbano de Pilas presenta actualmente una significativa problemática de déficit de estacionamiento, especialmente en las zonas del casco histórico, debido a su morfología urbana tradicional y al incremento del parque automovilístico. Esta situación genera congestión de tráfico, aumento de la contaminación y una disminución de la calidad ambiental. La intención de peatonalizar determinadas áreas del centro, siguiendo los principios de sostenibilidad establecidos en la LISTA, hace aún más necesario resolver la problemática del estacionamiento. La creación de bolsas de aparcamiento disuasorio se configura como una solución imprescindible para facilitar el acceso al centro urbano, favorecer la implantación efectiva de las zonas peatonales, reducir el tráfico de agitación y mejorar la calidad ambiental y la salud pública. Estas bolsas deberán localizarse estratégicamente, ser accesibles, minimizar el impacto ambiental y contar con capacidad suficiente, adaptándose a las necesidades actuales y futuras. Todo ello permitirá garantizar la funcionalidad urbana, la dinamización económica del centro y una mejora global de la calidad de vida en el municipio.

La inexistencia de una **Red de Carril Bici** en Pilas representa una carencia fundamental en la movilidad urbana del municipio, limitando las opciones de desplazamiento sostenible y dificultando el acceso seguro a distintos puntos del núcleo urbano y su entorno. Actualmente, el uso de la bicicleta se restringe a la red viaria convencional, compartiendo espacio con vehículos motorizados, lo cual compromete la seguridad, especialmente en vías con alta densidad de tráfico o sección insuficiente. No obstante, como muestra del cambio de sensibilidad al respecto, se ha materializado un tramo de



carril-bici, con uso compartido peatonal, que une el núcleo de población con el P.I. La Pila y discurre paralelo a la carretera A-8061 en la salida norte a Carrión de los Céspedes.

La comunicación en el término municipal son las carreteras y, a efectos territoriales, los subsistemas de caminos y de vías pecuarias. **El subsistema de vías pecuarias y de caminos rurales** no son sustitutivos de las carreteras, pero sí conforman una alternativa al uso sostenible del entorno natural del municipio, es por ello, podemos considerar dentro del sistema de movilidad el papel de las vías pecuarias y los caminos como integrantes de la red viaria territorial del término y a su vez lo conforman, siendo precisas determinaciones que ayuden a mantenerlas y a recuperarlas.

Es preciso acompañar con la normativa específica de protección de las vías ayudar al mantenimiento de la integridad superficial de las mismas; analizar por ello la idoneidad de los trazados para el cumplimiento de los fines legalmente establecidos y, de forma especial, la finalidad ambiental recogida en el artículo 4 del Reglamento de Vías Pecuaria, compatibilizando el uso originario de las mismas con el disfrute de las actividades lúdicas medioambientales relacionadas con el concepto de ecoturismo.

2.6.4. Infraestructuras

Tras el análisis de los datos recabados en documentos previos, se plantea la necesidad de realización de una evaluación íntegra del estado de funcionamiento y conservación de todas las infraestructuras que dan servicio al municipio. Dicha evaluación se comienza a continuación, emplazándose la conclusión de la misma a una fase de redacción del PGOM posterior a la presente.

Las infraestructuras urbanas se corresponden con:

- Red de abastecimiento: El sistema de abastecimiento de agua potable de Pilas se estima, a falta de confirmación por entidades acreditadas, que presenta una disposición mallada convencional, desarrollada a partir de los depósitos municipales. entes

La **red mallada de abastecimiento** juega un papel clave en la distribución del agua potable, ya que permite optimizar el funcionamiento de la red al facilitar el control del caudal y la presión del agua. Además, la red mallada contribuye a mejorar la calidad del agua suministrada, ya que permite realizar un monitoreo constante de los parámetros del agua en diferentes puntos, lo que facilita detectar y corregir rápidamente posibles contaminaciones o problemas en el sistema.

A nivel de mantenimiento, la red mallada también presenta ventajas. Aunque las redes convencionales de abastecimiento pueden depender de un solo conducto principal, que si se daña podría dejar a una gran parte de la población sin suministro, en una red mallada los



trabajos de reparación o mantenimiento pueden llevarse a cabo sin afectar significativamente a la distribución, ya que el agua puede ser suministrada desde otros puntos.

- Red de saneamiento y depuración: El sistema de saneamiento de Pilas se estima, a falta de confirmación por entidades acreditadas, que presenta una disposición ramificada convencional, desarrollada hasta los emisarios de evacuación.

La **red ramificada de saneamiento** permite la recogida y transporte de las aguas residuales domésticas e industriales desde los puntos de generación, como hogares, comercios y fábricas, hasta las estaciones depuradoras, donde el agua es tratada para cumplir con los estándares de calidad ambiental antes de ser devuelta al medio natural.

La principal ventaja de una red ramificada de saneamiento es su capacidad para adaptarse a diferentes topografías y características urbanísticas. En municipios como Pilas, con diversas zonas residenciales, industriales o rurales, este sistema permite que el saneamiento llegue a todos los puntos de la red, incluso en áreas más alejadas o de difícil acceso. Las ramificaciones permiten que cada zona tenga su propia conexión a la red principal, facilitando la distribución y el tratamiento de las aguas residuales sin necesidad de crear sistemas complejos y costosos.

La **depuración de aguas residuales** es otro aspecto clave en la gestión del ciclo integral del agua. En cada uno de los puntos de la red ramificada, las aguas residuales se canalizan, con necesidad de bombeo intermedio, hacia la **EDAR Guadimar II** (Villamanrique de la Condesa), donde pasan por diversos procesos de tratamiento físico, químico y biológico para eliminar contaminantes y garantizar que el agua depurada sea segura para su vertido en el medio natural o su reutilización en algunas aplicaciones, como el riego agrícola.

El tratamiento adecuado de las aguas residuales es esencial para evitar la contaminación de los recursos hídricos y preservar el medio ambiente. Una red eficiente de saneamiento y depuración garantiza la correcta gestión de estas aguas, favoreciendo la conservación de ríos, arroyos y acuíferos, y mejorando la calidad del agua para usos posteriores como la agricultura.

Se plantea la necesidad de control y tratamiento de los puntos de vertido existentes, en su caso.

- Red eléctrica: El sistema de red eléctrica de alta tensión en el medio urbano presenta prevalencia por la solución enterrada. Los centros de transformación, identificados en el municipio, se encuentran uniformemente distribuidos según zonificación.



Se considera la necesidad de fomentar la adaptación, de la red eléctrica de baja tensión, a una solución enterrada, en beneficio de la funcionalidad de la propia red y de las condiciones visuales y paisajísticas del entorno.

- **Gestión de residuos:** El modelo de gestión mancomunada, que en el municipio de Pilas se realiza a través de la Mancomunidad del Guadalquivir, favorece la creación de infraestructuras compartidas, como los puntos limpios, que de otro modo serían inviables para pequeños municipios debido a la inversión necesaria. Además, este sistema permite coordinar políticas y planes de sensibilización que involucren a todos los municipios participantes, promoviendo una mayor concienciación ambiental entre los ciudadanos y fomentando la correcta separación de los residuos desde el origen.

Sin embargo, la gestión de residuos en Andalucía enfrenta desafíos, como la falta de infraestructura suficiente en algunas áreas, la necesidad de aumentar la sensibilización de la ciudadanía y la optimización de los recursos. La cooperación entre los distintos actores involucrados, como los municipios, las empresas especializadas y la administración autonómica, es fundamental para mejorar el sistema de gestión mancomunada, garantizando la sostenibilidad y eficiencia en el tratamiento de los residuos.

El actual punto limpio de la localidad, presenta una adecuada funcionalidad. La red de puntos limpios en Andalucía y su integración en sistemas de gestión mancomunada de residuos son fundamentales para avanzar hacia una gestión más eficiente y sostenible de los residuos. Este modelo permite mejorar la accesibilidad a los servicios de reciclaje, optimizar recursos y fomentar una mayor concienciación ambiental en la población, lo que redundará en beneficio del entorno natural y de la salud pública.

Respecto a los Servicios Técnicos, entendidos como elementos puntuales correspondientes a estaciones, depósitos, centrales, o instalaciones similares, dedicados a mantenimiento, limpieza viaria, almacenamiento o análogos, cabe indicar que no existen en el municipio, a excepción del Parque de Bomberos ubicado en el P.I. La Cámara.

Asimismo, cabe indicar que no se han localizado ni se han detectado grandes demandas de suelo para los servicios técnicos referidos.

2.7. Infraestructuras verdes

Según el marco normativo actual y sobre todo desde la entrada en vigor de la Ley 33/2015, de 21 de septiembre, por la que se modifica la Ley 42/2007 de 13 de diciembre del Patrimonio Natural y de la



Biodiversidad, se ha incorporado el concepto de Infraestructura Verde (IV) en nuestro ordenamiento jurídico.

Es un concepto que deriva directamente del Derecho y la Política Ambiental de la Unión Europea como *“una red de zonas naturales y seminaturales y de otros elementos ambientales, planificada de forma estratégica, diseñada y gestionada para la prestación de una extensa gama de servicios ecosistémicos”*. Incluye espacios verdes (o azules si se trata de ecosistemas acuáticos) y otros elementos físicos en áreas terrestres (naturales, rurales y urbanas) y marinas (Infraestructura verde: mejora del capital natural de Europa. Comunicación de la Comisión Europea, 2013).”

Su implementación es escalonada, debiendo cada una de las Administraciones con competencias definir y desarrollar las acciones necesarias para alcanzar las metas estratégicas y desarrollar las IV en el marco de sus respectivas competencias. Por tanto, las acciones municipales deberán estar en coherencia con las estrategias estatales y de cada CCAA.

En este último escalón competencial, el de ámbito local, será el Ayuntamiento el que defina las acciones a desarrollar en los espacios que forman parte de la infraestructura verde, tanto terrestres como acuáticos. En los terrestres, esta infraestructura está presente en los entornos rurales y también en los urbanos, para los que servirá de referencia la Guía de la Infraestructura Verde Municipal¹ publicada en el año 2019. En la citada Guía se señala que *“no existe otro cauce para la implementación de la Infraestructura Verde a nivel municipal que los planes generales de ordenación urbana municipal, con las determinaciones que fueran necesarias también para sus instrumentos de desarrollo”*, de lo que se desprende que debe ser objeto de las estrategias, objetivos y directrices del PGOM de Pilas la integración de los servicios ecosistémicos en el funcionamiento de la ciudad a través de la inclusión de un nuevo concepto de infraestructura urbana y su concepción como un elemento primordial del modelo de ordenación adoptado.

2.8. Necesidad de nuevos suelos

Pilas cuenta con 14.147 habitantes (INE 2024), mostrando una tendencia estable con leve crecimiento, alcanzando una previsión de 14.500 en 2040 (IECA). Con una edad media de 40,2 años, una proporción significativa de jóvenes (22% menores de 20 años), y una baja tasa de envejecimiento (15,3% mayores de 65 años), se mantiene una demanda estructural de vivienda activa y creciente.

¹ Elaborada por Pedro Calaza, en colaboración con la Federación Española de Municipios y Provincias (FEMP), la Asociación de Empresas de Gestión de la Infraestructura Verde (ASEJA) y la Asociación Española de Parques y Jardines Públicos (AEPJP).



En el núcleo histórico se observa un proceso de sustitución residencial: viviendas antiguas en abandono o desuso se venden con dificultad y son demolidas para dar paso a nuevas edificaciones. Esta renovación responde al desfase entre las viviendas tradicionales rurales y las nuevas demandas residenciales, que se orientan hacia la periferia con preferencia por viviendas unifamiliares con espacio libre. Estas transformaciones están provocando una progresiva **pérdida de funcionalidad del parque antiguo** y una concentración de nuevas viviendas en el borde urbano, que deberá ser abordada con criterios de sostenibilidad y contención del crecimiento disperso.

Según el **Plan Municipal de Vivienda y Suelo actualizado en 2017**, las necesidades cuantificadas para el periodo 2017–2023 fueron:

- **470 viviendas** por crecimiento natural y nuevas formas de convivencia:
- **95 viviendas** para colectivos específicos (mayores, jóvenes, personas con discapacidad, familias monoparentales, etc.)
- **39 viviendas** requieren **adaptación por accesibilidad**
- **21 edificios** sin ascensor detectados
- Se estimaba una **demanda anual de 75 viviendas** → **≈ 375 viviendas en 5 años**

Como proyección razonada a 2040, puede establecerse que, si se mantienen las tasas de creación de hogares, rotación y reposición, y no se ha producido una variación estructural significativa en la última década, la demanda razonable acumulada estaría entre 700 y 900 nuevas viviendas hasta 2040.

La localización prioritaria de la nueva vivienda demandada debería ubicarse en los vacíos urbanos existentes. Esta decisión responde, en primer lugar, a los principios establecidos por la LISTA, que establece como uno de los pilares del modelo de desarrollo territorial la prevención de la expansión urbana innecesaria. En concreto, la ley establece que deben priorizarse las actuaciones que supongan la consolidación, regeneración o completado del tejido urbano existente frente a la clasificación de nuevo suelo. Este enfoque responde a un modelo de ciudad compacta, cohesionada, eficiente y ambientalmente sostenible, en el que la contención del crecimiento urbano descontrolado constituye una medida esencial.

El caso de Pilas es especialmente representativo en este sentido. En su estructura urbana se identifican numerosos vacíos que se corresponden con parcelas sin edificar, ámbitos residenciales sin desarrollar y solares en desuso que disponen de urbanización ya ejecutada o parcialmente implantada. Estos espacios se localizan principalmente en áreas de ensanche recientes o en los bordes del casco urbano donde el crecimiento se ha producido de forma discontinua. Aprovechar



estos vacíos supone, por tanto, una oportunidad para optimizar la red existente de infraestructuras, reduciendo significativamente los costes asociados a nuevas actuaciones urbanizadoras.

Desde el punto de vista de la eficiencia funcional, la integración de la nueva vivienda en estos tejidos inacabados refuerza la cohesión social y territorial del municipio, evitando la fragmentación de la ciudad y promoviendo una movilidad más sostenible. Asimismo, se contribuye a revitalizar zonas que, de otro modo, podrían caer en procesos de deterioro físico, reforzando su valor urbano y su capacidad para absorber nuevos habitantes sin perder la escala humana y el carácter tradicional de Pilas.

Por otra parte, la dispersión reciente de viviendas en el suelo rústico del término municipal ha generado una presión creciente sobre el territorio rural y plantea serios retos para la ordenación sostenible. Continuar alimentando este patrón de ocupación desestructurado supondría perpetuar un modelo territorial ineficaz, con altos costes en servicios públicos, baja accesibilidad y dificultades para la integración social de la población residente. Por tanto, consolidar primero los vacíos urbanos es una estrategia fundamental para frenar esta dinámica y garantizar la legalidad, la cohesión y la sostenibilidad del modelo de crecimiento.

Por último, desde el punto de vista de la política de vivienda, debe destacarse que el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Pilas identifica una importante demanda de vivienda destinada al alquiler asequible, a colectivos con necesidades especiales y a soluciones habitacionales adaptadas. Este tipo de oferta encuentra una localización idónea en el suelo urbano ya transformado, donde las conexiones con los servicios educativos, sanitarios y sociales son óptimas, y donde las actuaciones públicas o colaborativas pueden desplegarse con mayor eficacia.

La necesidad de suelos para usos productivos hay que abordarla con criterios territoriales, económicos y estratégicos que fundamentan la necesidad de ampliar la oferta de suelo industrial disponible, adaptada a las demandas contemporáneas del tejido empresarial y en coherencia con el modelo territorial definido a escala subregional.

Desde el punto de vista económico, Pilas presenta una base empresarial sólida, con más de un millar de empresas registradas y un peso significativo del sector industrial, especialmente en ramas como la agroindustria (aceite y aceituna de mesa), la industria del mueble tapizado, la mecánica y la transformación metálica. Esta base manufacturera, asentada históricamente, convive con una economía agrícola tradicional, que representa aún más del 85% de la superficie del término municipal.

El elevado desempleo estructural, junto con el nivel de renta media, subraya la necesidad de impulsar un modelo de desarrollo económico más diversificado, competitivo y generador de empleo



cualificado. En este contexto, la planificación urbanística debe asegurar la disponibilidad de suelos aptos para la implantación de nuevas actividades productivas, en condiciones adecuadas de accesibilidad, eficiencia y compatibilidad ambiental.

Desde el punto de vista territorial, Pilas dispone actualmente de nueve áreas industriales, entre las que destacan: La Cámara (Alcarayón), Las Baderas, Los Ventolines, Pilas Sur y La Pila. Éstas presentan limitaciones en cuanto a su capacidad de expansión, calidad de urbanización y adaptación a nuevos modelos industriales más sostenibles, digitales o logísticos. A ello se suma la necesidad de evitar la dispersión de actividades en el suelo rústico, promoviendo alternativas viables dentro de una estructura urbana ordenada y conectada.

Un factor clave es la ubicación estratégica del municipio: Pilas se sitúa en el extremo occidental del Aljarafe sevillano, con buenas conexiones hacia la A-49 (Sevilla-Huelva) a través de la A-8062, lo que permite integrar sus suelos productivos en las redes logísticas del área metropolitana. Esta posición, intermedia entre el núcleo metropolitano y el espacio natural protegido de Doñana, lo convierte en un punto de equilibrio idóneo para la localización de nuevos desarrollos industriales.

Precisamente en esta línea, el Plan de Ordenación del Territorio del Ámbito de Doñana (POTAD) identifica a Pilas como uno de los municipios preferentes para acoger nuevas implantaciones industriales, valorando expresamente su buena accesibilidad y su capacidad para absorber actividades que de otro modo podrían generar presiones sobre espacios más sensibles ambientalmente; e incluye entre sus determinaciones para Pilas, la previsión de suelos ordenados para servir de soporte a la industria y a la logística (almacenaje, transporte y distribución). Esta directriz refuerza la conveniencia de anticipar reservas de suelo productivo en Pilas como parte de una estrategia territorial más amplia, que busca equilibrar el desarrollo económico con la conservación del espacio natural protegido.

Estos datos, y el hecho de que algunas de las actividades productivas importantes están implantadas en suelo rústico, demuestran que en Pilas existe una demanda que satisfacer en cuanto a la actividad productiva, debiendo el PGOM reconducir esta situación.

2.9. Elementos con valor patrimonial

Como se ha descrito en la Memoria Informativa, el municipio de Pilas no cuenta con elementos protegidos incluidos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía como Bienes de Interés Cultural.



Sí que existen en el término municipal otros elementos con valores patrimoniales (arquitectónicos, arqueológicos y etnológicos) que carecen de protección BIC. Aquellos elementos con singular valor situados en suelo rústico, serán susceptibles de protección desde el PGOM.

Según se desprende de la LISTA y de su Reglamento en lo que respecta a la protección de los elementos con valor patrimonial, hay que distinguir las dos siguientes líneas de trabajo que se muestran a continuación.

2.9.1. Bienes que deben contar con singular protección

Entre las determinaciones que, según el artículo 86.1 del RGLISTA, como mínimo debe contener el PGOM, están las correspondientes al modelo general de ordenación regulado en el artículo 75, que comprende, entre otras, los bienes que deben contar con una singular protección dentro del modelo general de ordenación (Art. 75.5 RGLISTA). Este artículo 75 se basa en lo establecido en el artículo 8.a) de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía para establecer que debe considerarse que los bienes y espacios que deben contar con una singular protección son los inscritos individualmente como Bien de Interés Cultural en el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz (CGPHA).

Según consta en la documentación consultada en dicho Catálogo ², tal y como se ha expuesto anteriormente, no existen bienes inscritos individualmente.

2.9.2. Bienes en suelo rústico susceptibles de protección

Entre las determinaciones que, según el artículo 86.1 del Reglamento de la LISTA, como mínimo debe contener el PGOM, están las correspondientes a las determinaciones que complementan el modelo general de ordenación.

El artículo 77.6 del RGLISTA determina que complementan el modelo general de ordenación, la identificación de los bienes y espacios en **suelo rústico** que deban contar con protección, distinta de la recogida en el artículo 75.5, por su valor histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico.

La delimitación de los bienes y espacios en **suelo urbano** que deban contar con protección distinta de la recogida en el artículo 75.5 por su valor histórico, cultural, urbanístico o arquitecto, es una determinación de la ordenación urbanística detallada, tal y como se especifica en el artículo 78.2.e del RGLISTA, no siendo objeto del PGOM.

Como conclusión, puede establecerse que los elementos extraídos de todas las fuentes de información analizadas en la memoria de información, ubicados en suelo rústico, **serán susceptibles**

² Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz. Consejería de Cultura y Deporte de la Junta de Andalucía <https://www.juntadeandalucia.es/organismos/culturaydeporte/areas/cultura/bienes-culturales/catalogo-pha/consulta.html>



de protección desde el planeamiento, para lo cual deberán ser analizados en una fase posterior a la presente.

Por otro lado, el POTAD (Plan de Ordenación Territorial del Ámbito de Doñana), destaca los yacimientos arqueológicos de Pilas: *“El interés de este patrimonio, desde la perspectiva del Plan, debe valorarse y tomarse en consideración estableciendo, por un lado, medidas y directrices de protección para el planeamiento urbanístico, que complementen las establecidas por su legislación específica (caso de los yacimientos arqueológicos)”*. En su artículo 112 establece que:

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.*

Esta directriz habrá de ser tenida en cuenta en relación a los yacimientos en ésta y próximas fases del PGOM.

3. CONCLUSIONES

3.1. Anotaciones sobre el medio ambiente

En el término municipal de Pilas se llega a la conclusión de que se presenta lo siguiente:

- La totalidad del término municipal de Pilas se ubica sobre la Cuenca Hidrográfica del Guadalquivir. El clima de la cuenca es de tipo mediterráneo, definido por un carácter templado-cálido con temperaturas que rondan los 16,8°C de media anual. Destaca la irregularidad de las precipitaciones con una media anual de unos 550 l/m². Por la zona atlántica penetran borrascas oceánicas de componente oeste, las cuales suponen una distribución de lluvias en dirección SO-NE. Por lo general, las precipitaciones son de tipo torrencial sobre zonas con largos periodos de sequía, con altas temperaturas y susceptibles a la erosión. Las condiciones climáticas de Pilas se caracterizan por una temperatura cálida y templada. Los veranos son cortos, áridos y principalmente despejados. Los inviernos son fríos y parcialmente nublados. Durante el transcurso del año, la temperatura generalmente varía de 5 °C a 35 °C y rara vez baja a menos de 1 °C o sube a más de 39 °C.
- Geológicamente, el municipio de Pilas se localiza mayoritariamente sobre la hoja 1001 – Almonte, observándose una pequeña franja al norte del municipio sobre la hoja 983 – Sanlúcar la Mayor. La unidad litológica principal en el territorio municipal son los limos arenosos calcáreos.



- Respecto a la orografía, la altura media del municipio de Pilas ronda los 66 metros de altitud sobre el nivel del mar. Las mayores alturas se encuentran al norte del territorio municipal, con alturas entre los 80 y 140 metros. En la zona intermedia del municipio, las alturas rondan los 60 – 80 metros. Al sur, las alturas descienden desde los 60 hasta los 30 metros s.n.m. Es en la franja del límite este donde se localizan las menores alturas, entre los 10 y los 30 metros s.n.m. El cambio altitudinal se produce paulatinamente en el espacio, sin cambios bruscos en la orografía.
- La edafología de casi la totalidad del término municipal la conforma la unidad edafológica 58 – Luvisoles cálcicos, cambisoles cálcicos y luvisoles crómicos con regosoles calcáreos. Las otras unidades edafológicas presentes en el municipio son la unidad 1 – Fluvisoles éutricos y Cambisoles éutricos; la unidad 2 – Fluvisoles calcáreos; y la unidad 13 – Regosoles calcáreos y cambisoles cálcicos con Litosoles, Fluvisoles calcáreos y Rendsinas.
- La hidrología del término municipal se conforma dentro de la Cuenca Hidrográfica del Guadalquivir. La red hidrográfica de Pilas se asienta sobre la subcuenca “Guadamar y Marismas hasta el Mar”. Por el término municipal discurren el Arroyo de Chucena, Arroyo de Pilas, Arroyo del Gato, Cañada del Zarco y el Arroyo Alcarayón.
- En cuanto a la hidrogeología, casi la totalidad del municipio se asienta sobre la masa de agua de Almonte. Solo una pequeña sección del extremo noreste del municipio se haya entre las masas de Gerena y Campo de Tejada. Se encuentra sobre zonas vulnerables a la contaminación por nitratos. La permeabilidad del territorio municipal es media, exceptuando pequeñas áreas al norte con permeabilidad baja y muy baja.
- Se caracteriza por ser una zona rural antropizada donde predomina el cultivo del olivar. Además, se observan cultivos herbáceos distinto de arroz, distintos cultivos leñosos, zonas de pastizal-matorral en ocasiones con formaciones arboladas (quercíneas y/o coníferas), y zonas de dunas y arenas.
- Dentro de los límites del municipio de Pilas se observan algunos Hábitats de Interés Comunitario, todos ellos no prioritarios. Los hábitats dentro del territorio municipal son: 6310, 9330, 2260 (38-74).
- En lo referente a la fauna se ha consultado el Inventario Español de Especies Terrestres, localizándose el municipio sobre las cuadrículas: 29SQB33, 29SQB32, 29SQB43, 29SQB42. Se debe tener en cuenta que, si bien el ámbito de actuación se encuentra sobre dichas cuadrículas, no significa que todas las especies posteriormente mencionadas se hallen presentes en la zona de estudio.



- El paisaje del área se encuentra principalmente sobre la categoría de “área de colinas y piedemonte con relieves tabulares, vegas y terrazas de dominante agraria.”.
- El uso del suelo principal en Pilas es el agrícola, abarcando la mayor parte del municipio con un porcentaje de ocupación del 73,04 %. Posteriormente le sigue la superficie forestal con un 13,33 % de ocupación en el municipio, y el urbano mixto con un 6,04 % de ocupación.

3.2. Modelo de ciudad: suelo urbano y suelo rústico

El **modelo de la ciudad** es un concepto amplio y con multitud de enfoques. El modelo de la ciudad que se proponga en el presente Plan vendrá amparado por la *sostenibilidad*, como principio básico del marco legislativo que lo envuelve, por otro lado, el modelo que se proponga versará sobre la definición sobre el concepto de modelo general que el art.75 del Reglamento Gral. de la LISTA desarrolla, y por ende, será el resultado de la identificación de estos conceptos en el análisis realizado en el documento de Información y Diagnóstico sobre la realidad del municipio.

El modelo general de ordenación se concreta a través de la clasificación del suelo, con la identificación del rústico y del urbano, con la delimitación de las distintas categorías del suelo rústico, con la normativa urbanística de esas categorías y la determinación de los distintos sistemas generales y la definición de cuáles son los esquemas de las redes generales de infraestructuras. Establece además el Reglamento que el plan deberá identificar los elementos estructurantes existentes y los nuevos elementos necesarios para resolver los déficits, así como para satisfacer las nuevas demandas derivadas de la propuesta de ordenación, incluidas, en su caso, las que se generen por los nuevos crecimientos contemplados por las actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico y urbano definidas. Asimismo, identificar los bienes y espacios que deban contar con una singular protección por su valor histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico y, en su caso, de sus entornos.

El PGOM analizará la clasificación del suelo según el planeamiento vigente y su ejecución y la adecuación de la misma a las determinaciones de la LISTA y su Reglamento, en particular a los artículos 13 de la LISTA y 19 de su Reglamento sobre el suelo urbano.

Los suelos del término que no tienen la consideración de urbanos, son rústicos, según se intuye de la literalidad tanto del art. 14 de la LISTA como del art. 20 del Reglamento donde se indica el deber de adscribir a alguna de las categorías que se describen en ambos preceptos.

Además, el Avance determina las correspondientes categorías de los suelos rústicos, analizando las establecidas por el PGV y si procede su mantenimiento, matización, modificación o eliminación.



Se hace especial énfasis en el análisis de los tipos de riesgos existentes, diferenciando aquellos que, conforme al artículo 20.1.b) del Reglamento de la LISTA se encuentren acreditados por resoluciones administrativas o en los instrumentos de ordenación territorial o urbanística, o de planificación sectorial vigentes de los que no, derivándose de los primeros la adscripción a la categoría de “suelo rústico preservado por la existencia acreditada de procesos naturales o actividades antrópicas, susceptibles de generar riesgos, lo que hace incompatible su transformación mediante la urbanización mientras subsistan dichos procesos o actividades” y de los segundos la adscripción a la categoría de suelo rústico común.

En base a la realidad del municipio, este Avance determinará las correspondientes categorías de los suelos rústicos, analizando las establecidas por las Norma Subsidiarias de Planeamiento y la Adaptación Parcial a la LOUA y si procede su mantenimiento, matización, modificación o eliminación.

3.3. Sistemas de Dotaciones

3.3.1. Espacios libres y zonas verdes

Aunque el planeamiento vigente justificaba el cumplimiento del estándar legal en materia de sistemas generales de espacios libres y zonas verdes, se plantea su revisión debido a que parte de la reserva no ha sido ejecutada o adquirida, a los cambios normativos introducidos por el RGLISTA — que exige considerar solo los espacios realmente ejecutados, funcionales y en uso efectivo — y a las modificaciones demográficas desde la Revisión Parcial para Adaptación a la LOUA de las NNSS.

Se analiza la actualización del estándar de dotación del SGELZV para valorar su adecuación a las necesidades actuales y futuras de la población. Así, con un estándar existente estimado de 7 m² por habitante, el municipio de Pilas cumpliría con el mínimo establecido en el artículo 82.3 del RGLISTA, si bien esta cifra deberá ser verificada en fases posteriores de redacción del PGOM. No obstante, en base al diagnóstico realizado y al previsible crecimiento demográfico, se considera necesario aumentar las dotaciones del SGELZV, mejorando su funcionalidad mediante una adecuada localización, accesibilidad e integración urbana.

3.3.2. Equipamiento comunitario

El análisis de las dotaciones de equipamientos comunitarios en el municipio de Pilas indica que, en general, son suficientes para atender las necesidades actuales de la población.



No obstante, se considera necesario consolidar y reforzar los servicios públicos deportivos en torno al Polideportivo Municipal, con el objetivo de optimizar los recursos existentes, aprovechar las infraestructuras ya implantadas y fortalecer un nodo de actividad urbana.

La estrategia principal de ordenación se centra en consolidar los sistemas generales existentes y fomentar el refuerzo cualitativo de los equipamientos locales, optimizando recursos y garantizando accesibilidad y proximidad. No obstante, en complementación de lo anterior, se ha identificado una carencia específica de localización de equipamientos comunitarios en el área norte del municipio, por lo que se propone planificar allí la implantación de nuevos sistemas generales para favorecer un modelo urbano más equilibrado y cohesionado, reforzando los principios de proximidad, accesibilidad y sostenibilidad.

3.3.3. Movilidad

La red de comunicaciones de Pilas se beneficia de su proximidad a un Eje Viario Regional de Primer Nivel, concretamente la autovía A-49, que conecta eficazmente el municipio con el Sistema de Centros Regionales e integra su territorio en un Área Interior de Transporte diferenciada. Aunque los enlaces con la A-49 se sitúan fuera del término municipal, desempeñan un papel clave en su conectividad, mejorando significativamente la accesibilidad y comunicación con otras localidades y provincias.

La red interurbana de Pilas se integra en un sistema viario bien desarrollado que garantiza su conexión tanto con la autovía A-49 como con los núcleos urbanos del entorno. La ejecución de la variante de la A-474 y su enlace con la A-8061 mejoró notablemente la movilidad intermunicipal, al desviar tráfico del núcleo urbano y reducir la presión sobre su viario interior. Sin embargo, el sistema de circunvalación sigue incompleto debido a la falta de cierre en el sector noreste, lo que limita su efectividad como infraestructura de descongestión. Por ello, se considera una prioridad estratégica completar esta sección pendiente para consolidar una red de movilidad continua, segura y alineada con los objetivos de sostenibilidad de la LISTA.

Asimismo, el enlace entre las carreteras A-474 y A-8154 presenta una deficiencia que limita la conexión directa con el núcleo de población, afectando la accesibilidad y la continuidad viaria, se estima conveniente replantear la organización del nudo garantizando una solución efectiva.

En lo relativo a la red viaria urbana, el Plan deberá contemplar una mejora mediante el establecimiento de una jerarquía clara y coherente que refuerce la imagen del municipio y sirva de base para los nuevos desarrollos urbanos. Una trama bien estructurada, con ejes principales y



secundarios en todas las orientaciones, favorecerá una ciudad más funcional, accesible y conectada, impactando positivamente en su desarrollo social, económico y urbanístico.

A su vez, el núcleo urbano de Pilas enfrenta un notable déficit de estacionamiento, especialmente en el casco histórico, debido a su estructura tradicional y al aumento del parque de vehículos, lo que provoca congestión, contaminación y deterioro ambiental. La ideada peatonalización del centro, en línea con la sostenibilidad promovida por la LISTA, intensifica la necesidad de resolver esta carencia. La implantación de bolsas de aparcamiento disuasorio se plantea como medida clave para facilitar el acceso, reducir el tráfico de agitación y mejorar el entorno urbano.

En cuanto a desplazamientos no motorizados, la presencia de carril bici en Pilas tiene un carácter residual, lo que limita la movilidad sostenible y compromete la seguridad de los ciclistas, que deben compartir espacio con el tráfico convencional. La implantación de infraestructuras ciclistas fomentaría la movilidad activa, reduciría la dependencia del vehículo privado y mejoraría la conectividad e intermodalidad urbana.

Además, el municipio dispone de una red de vías pecuarias y caminos rurales con potencial para el uso recreativo y como alternativa de movilidad sostenible, aunque algunos de estos recorridos presentan ciertas limitaciones. Se evidencia la necesidad de planificar y adecuar estos itinerarios, integrándolos en una red de movilidad blanda y sostenible compatible con el entorno natural y la estructura territorial del municipio.

3.3.4. Infraestructuras y servicios técnicos

Las infraestructuras urbanas del municipio se han descrito e identificado en la memoria informativa y planos de información del presente documento de plan.

Las infraestructuras urbanas de Pilas incluyen sistemas clave para garantizar el bienestar de la comunidad, debiendo perseguir la sostenibilidad y calidad de vida en el municipio. Incluyen una red mallada de abastecimiento de agua, que permite optimizar el control de caudal y presión y facilita el mantenimiento. El sistema de saneamiento, basado en una red ramificada, garantiza el tratamiento adecuado de las aguas residuales, protegiendo el medio ambiente. La red eléctrica de alta tensión del núcleo urbano es mayoritariamente subterránea, con centros de transformación bien distribuidos, no obstante, en el casco antiguo, se recomienda adaptar la red de baja tensión a una solución enterrada para mejorar su funcionalidad y el paisaje urbano. En cuanto a los residuos, el servicio de recogida en Pilas se gestiona externamente y convendría valorar la gestión mancomunada con municipios vecinos como una alternativa más eficiente, económica y sostenible. Asimismo, aunque el municipio dispone



de un punto limpio funcional, persisten retos como la mejora de infraestructuras, la concienciación ciudadana y la optimización de recursos.

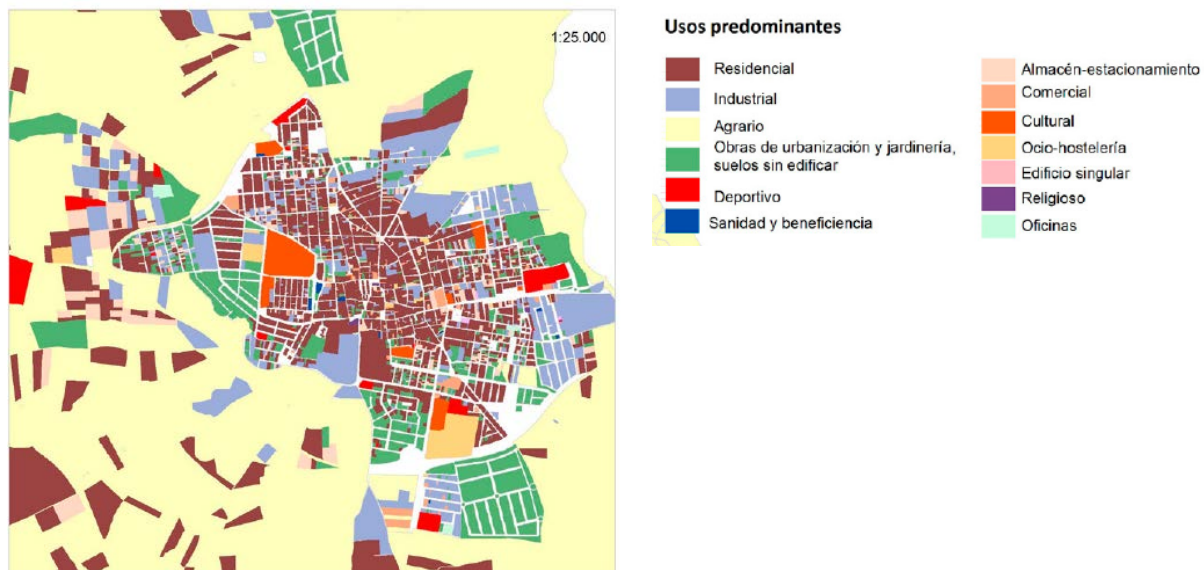
En Pilas, la gestión de residuos se realiza a través de la Mancomunidad del Guadalquivir. El modelo mancomunado facilita la coordinación de políticas de sensibilización ambiental y mejora la accesibilidad al reciclaje, fomentando una correcta separación de residuos desde el origen y permite disponer de infraestructuras compartidas, como el punto limpio local. Aunque presenta ventajas claras en términos de eficiencia y sostenibilidad, la gestión de residuos en Andalucía aún enfrenta desafíos como la insuficiencia de infraestructuras en algunas zonas, la escasa concienciación ciudadana y la necesidad de optimizar recursos. La cooperación entre municipios, empresas y administración autonómica es clave para fortalecer este sistema y avanzar en su mejora.

Se plantea la necesidad de realización de una evaluación íntegra del estado de funcionamiento y conservación de todas las infraestructuras que dan servicio al municipio, completándose dicho cometido a una fase de redacción del PGOM posterior a la presente. En cualquier caso, siempre resultará necesario la implementación de medidas conducentes a la optimización del servicio que estas instalaciones prestan.

3.4. Anotaciones sobre la vivienda

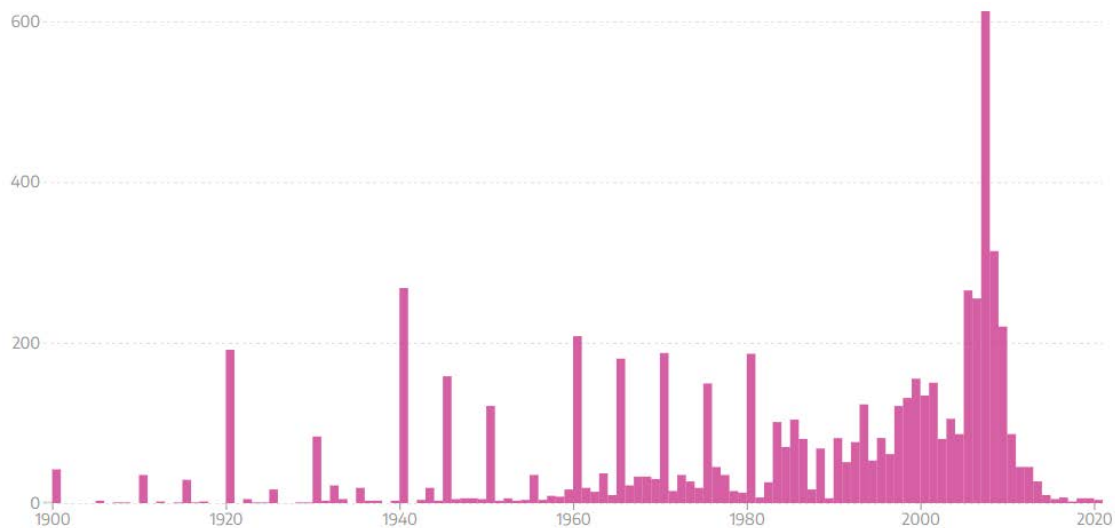
El municipio de Pilas, situado en El Aljarafe, forma parte del área metropolitana de Sevilla, junto a otros 45 municipios. Se sitúa en la denominada tercera corona, junto a Aznalcázar, Carrión de los Céspedes, Castilleja del Campo, Huevar y Villamanrique, por lo que estas poblaciones tienen sus propias dinámicas poblacionales y habitacionales, y se ven influenciadas en menor medida por los movimientos que genera la capital.

Pilas es un municipio con un uso de suelo predominantemente agrario, destinado a actividades agrícolas y ganaderas, aunque también tiene una gran proporción de suelo destinado a uso residencial e industrial, concentrados éstos en el casco histórico o tradicional, y las zonas de extensión natural del municipio.

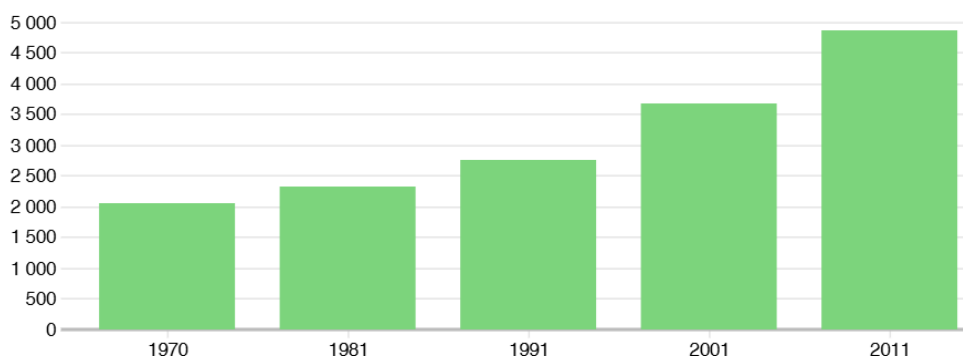


Fuente: PMVS de Pilas

En los gráficos de evolución en la construcción de las viviendas puede apreciarse que, en promedio, las viviendas son relativamente recientes, puesto que la mayoría tienen menos de 50 años y un 39% se han construido entre los años 2000 y 2021.



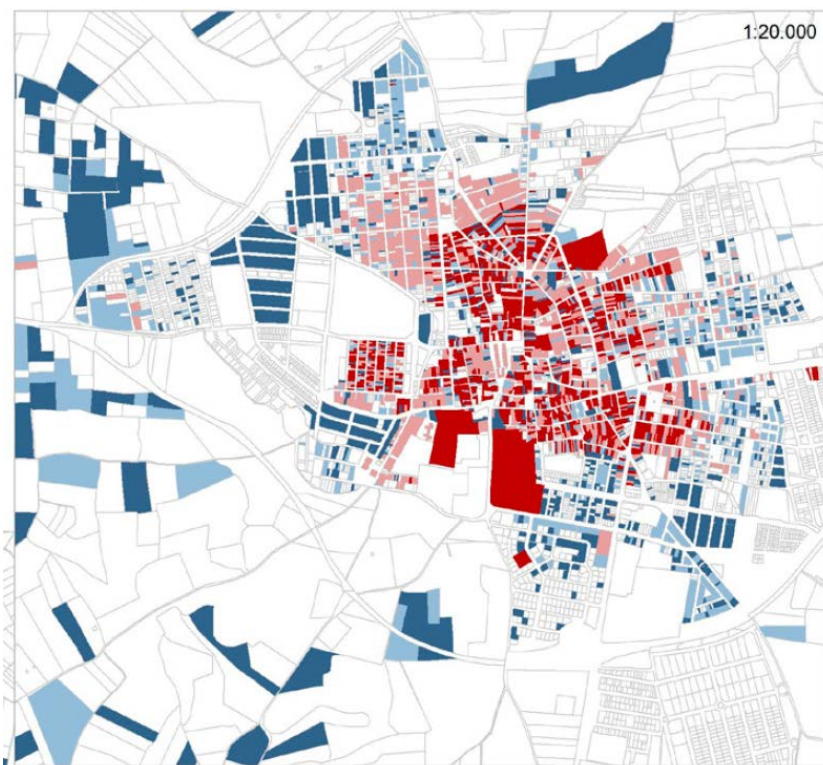
Pilas. Evolución de la construcción de viviendas. Fuente: Catastro



Evolución de las viviendas familiares principales.

Fuente: Atlas Digital de las Áreas Urbanas. Instituto Nacional de Estadística

En el siguiente gráfico puede apreciarse la distribución del parque de vivienda según su antigüedad. El casco tradicional surge de la transformación de las antiguas haciendas del siglo XVII- XVIII en grandes manzanas y que en la actualidad se mantienen ocupadas por viviendas unifamiliares de una o dos plantas, y la zona de extensión, constituida por los crecimientos autónomos, no derivado de planeamiento, y constituida por una mezcla de viviendas, almacenes y talleres, algunos de los cuales permanecen en la actualidad. El desarrollo industrial de principios del siglo XX propició la aparición de los barrios obreros de “El Barrio” y “El Barrio Vareta”, así como los asentamientos industriales situados al sur y sureste, que aun hoy persisten. Al final de la década de los setenta y durante la de los ochenta continúa consolidándose la denominada zona de extensión, con asentamientos residenciales como La Lamparilla, La Cámara, La Soledad, La Esperilla, y el industrial Los Ventolines, que, a pesar de no existir planeamiento local, pues se encontraba en elaboración, responden a criterios unificados en cuanto a densidad, edificabilidad, etc., de acuerdo con las determinaciones de la Ley del Suelo vigente y sus Reglamentos.



Antigüedad del parque de viviendas

- Antes de 1950
- Entre 1951-1985
- Entre 1986-2000
- Posterior a 2002

Fuente: PMVS de Pílas

PRINCIPALES DESARROLLOS

% de viviendas construidas

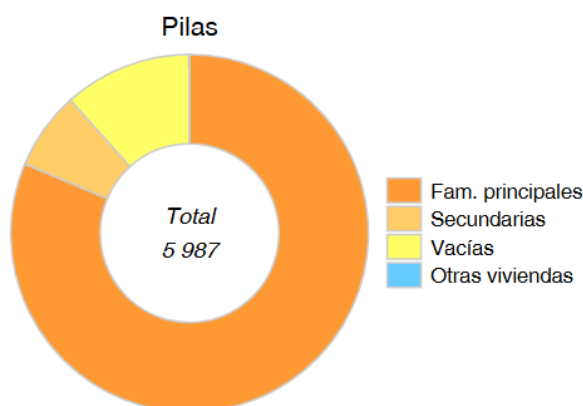
Antes de 1950: **15%**

Desarrollo franquista (1950-75): **17%**

Años 1980 y 1990: **25%**

Burbuja y crisis (2000-21): **39%**

Fuente: Catastro



Viviendas según su tipo	
	Pilas
Fam. principales	4 870
Secundarias	422
Vacías	692
Otras viviendas	3
Total	5 987

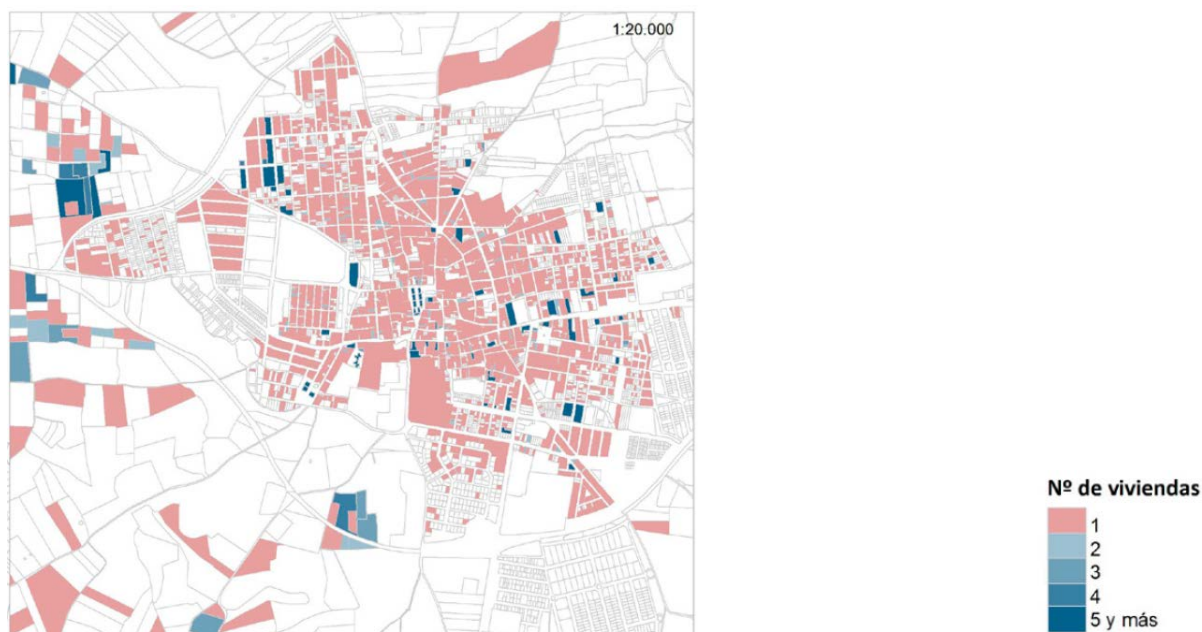
Densidad de viviendas según tipo

Indicadores	Pilas
Fam. principales (viviendas/Km²)	148,1 ▲
Vacías (viviendas/Km²)	113,0 ▲
Secundarias (viviendas/Km²)	N/A

2001 2011 2021

Fuente: Atlas Digital de las Áreas Urbanas. Instituto Nacional de Estadística – 2011 y 2021

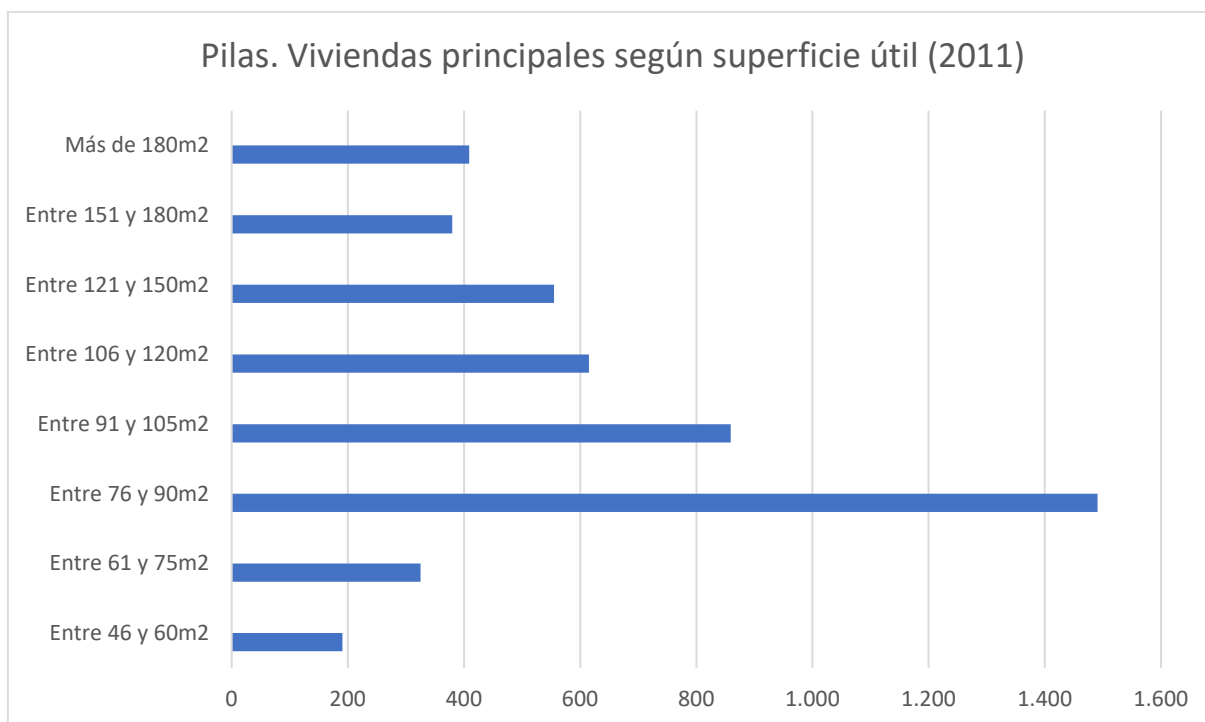
Más el 80% de las viviendas tienen la consideración de viviendas principales. Están emplazados en su gran mayoría en parcelas con un solo inmueble, sobre todo en el centro del municipio. Destaca el elevado número de viviendas vacías, que supera el 10% según datos de 2011.



Distribución del número de viviendas por parcelas. Fuente: PMVS de Pilas



En relación al tamaño, el 48,70% de las viviendas de Pilas tienen una superficie útil comprendida entre los 76m² y los 105m², destacando también la proporción de viviendas de gran tamaño (más del 16.35% superiores a 150m²).

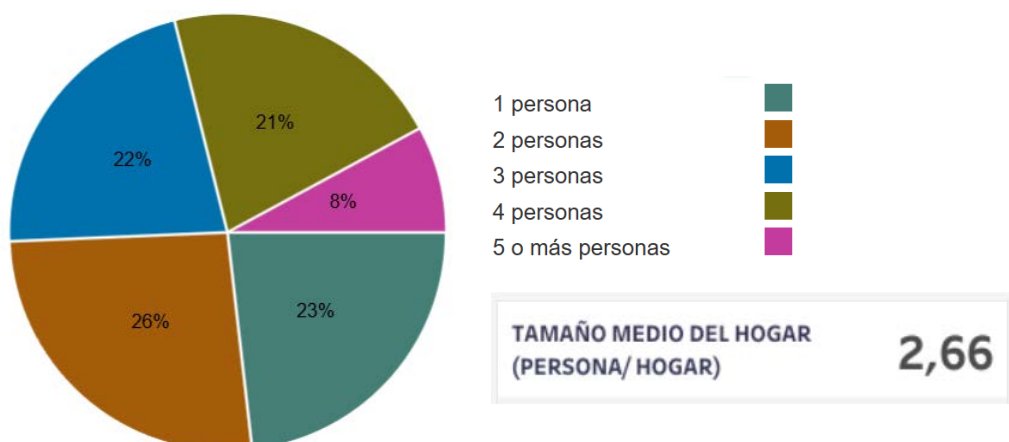


Entre 46 y 60m ²	Entre 61 y 75 m ²	Entre 76 y 90 m ²	Entre 91 y 105 m ²	Entre 106 y 120 m ²	Entre 121 y 150 m ²	Entre 151 y 180 m ²	Más de 180 m ²
191	325	1.491	859	615	555	380	409
3,96%	6,74%	30,90%	17,80%	12,75%	11,50%	7,88%	8,48%

Fuente: INE. Censos de Población y Viviendas 2011. Elaboración propia



Pilas. Tamaño de los hogares



1 persona	2 personas	3 personas	4 personas	5 o más personas
1.204	1.358	1.129	1.092	409

Fuente: INE. Censos de Población y Viviendas 2021 y Sistema Integrado de Datos Municipales (MITECO).

Según el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Pilas, aprobado en 2018, la mayoría de los edificios (95,52%), presentan un estado de conservación bueno, mientras que el resto (casi un 4,8%) presentan algún tipo de deficiencia, se encuentran en mal estado, o están en un estado ruinoso. Este último caso solo lo presentan un pequeño porcentaje del total del parque de viviendas de Pilas (0,13%).

Por tanto, con base a los datos relativos a la antigüedad y estado de conservación de las construcciones puede concluirse que el parque inmobiliario de viviendas en Pilas, en general, está en buenas condiciones para su uso. Si bien es cierto que un 43,6% de las viviendas, en un 52,5% de los edificios de más de 3 plantas, carecen de ascensor, aspecto que limita la movilidad de distintos grupos de personas. En la actualidad no se detectan problemas de infraviviendas ni chabolismo, no obstante, si se aprecian necesidades de rehabilitación, principalmente por problemas de humedad y deterioros.

Se deberá apostar, por tanto, por constituir un Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas para:

- Fomentar la edificación del suelo urbano para mejorar el paisaje urbano eliminando las edificaciones y los solares en mal estado.
- Publicitar el régimen urbanístico de los inmuebles inscritos.



- Facilitar la intervención de terceros en los inmuebles, de tal manera que se cumplan los deberes de edificación o rehabilitación que no han cumplido los propietarios.

El principal problema de acceso a la vivienda en Pilas, según concluye el PMVS, al igual que en el resto del área metropolitana, ha estado condicionado por el desajuste entre el aumento del precio de la vivienda, y el mantenimiento o disminución de la renta de la población, lo que ha provocado que las capas de ingresos medios y bajos queden expulsadas del mercado inmobiliario. Otros factores son la baja propensión al ahorro, la elevada tasa de endeudamiento, etc., que no han favorecido la capacidad de acceder de forma digna a una vivienda.

La estrategia auspiciada por el PMVS, para desarrollar en los próximos años en Pilas, en relación con la vivienda y suelo, debe contribuir al diseño sostenible e integrador del municipio, por lo que deberá ser coherente con los siguientes aspectos:

- Promover la mejora urbana de los usos residenciales con criterios de sostenibilidad e integralidad: proximidad, accesibilidad, seguridad, confortabilidad, etc.
- Primar la rehabilitación y mejora de la ciudad existente sobre los nuevos desarrollos: promover la rehabilitación de viviendas, sobre todo, en el casco urbano.
- Reforzar la esfera socio comunitaria y fortalecer la cohesión y equidad social y la identidad colectiva.
- Asegurar la viabilidad económica, social y ecológica, y resiliencia urbana. Las prioridades relativas a la población objetivo serán las siguientes: dar respuesta mediante programas o líneas específicas a los distintos perfiles de necesidad de vivienda existentes, atender situaciones de emergencia habitacional: riesgo de pérdida de la vivienda habitual, situaciones repentinas de necesidad (separación, violencia...) y contribuir a orientar la actividad del sector privado y social hacia los objetivos del plan.

Para en el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda (RMDV) se buscará cumplir los objetivos de:

- Establecer los mecanismos de selección para la adjudicación de viviendas de protección pública en el ámbito municipal.
- Proporcionar información actualizada en relación a las necesidades de vivienda.



3.5. Problemática y oportunidades del término municipal

3.5.1. Problemática del término municipal

En desarrollo del análisis y diagnóstico realizado y profundizando en la problemática general señalada en la Memoria de Información, el presente PGOM afronta las siguientes problemáticas particularizadas, que pueden abordarse desde varios aspectos:

PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

El planeamiento general vigente en Pilas está compuesto por el Texto Refundido de las Normas Subsidiarias Municipales de Ordenación aprobado por el Pleno de dicho municipio el 09/05/2005 y la Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias Municipales a la Ley 7/2002 de 17 de octubre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), con aprobación por el Pleno del Ayuntamiento el 03 de junio de 2010. Con posterioridad a la aprobación de la Adaptación Parcial a la LOUA, se han tramitado cuatro modificaciones del PGOU.

El municipio de Pilas se caracteriza por tener una gran dinámica urbanística con multitud de instrumentos de planeamiento de desarrollo vigentes y/o ejecutados, la mayor parte de ellos anteriores a la aprobación de la Adaptación Parcial a la LOUA. En dicha adaptación se recogió de manera extensa el grado de desarrollo de las NNSS.

Por el tiempo transcurrido desde la aprobación del citado planeamiento, y la necesidad de adecuación del mismo a las necesidades del municipio y de la población actual, y a las determinaciones de la nueva ley del suelo, se justifica la elaboración de un nuevo Plan General de Ordenación Municipal.

ORDENACIÓN TERRITORIAL

En Pilas son de aplicación el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS), aprobado por el Decreto 267/2009, de 9 de junio, y el Plan de Ordenación del Territorio del Ámbito de Doñana (POTAD) aprobado por el Decreto 341/2003, de 9 de diciembre. El PGOM habrá de incluir entre sus determinaciones las directrices de ordenación para Pilas contenidas en estos planes.

AMBIENTAL

Una de las cuestiones más relevantes que afecta a la realidad física del municipio y que no está resuelta en el planeamiento vigente es la incorporación de la normativa medioambiental y a la delimitación de estos espacios en el plan.



Se hace precisa una regulación del suelo rústico conforme a la legislación actual (art. 14 LISTA) y su actualización según la adecuada protección o preservación. El análisis ambiental y la normativa sectorial de las distintas afecciones determinará dichas categorizaciones.

Se hace igualmente necesario un régimen de usos que, sin dejar de lado la protección del medio físico y el paisaje, sea lo suficientemente flexible para el desarrollo de actividades que pudieran resultar de interés para el municipio, en concreto relacionadas con la implantación de actividades de generación de energías renovables.

REALIDAD FÍSICA DEL NÚCLEO URBANO

En el interior del núcleo urbano de Pilas se evidencia la existencia de amplios espacios vacantes, cuya ocupación y consolidación deberá considerarse prioritaria en el contexto de nuevas expansiones urbanas.

En cuanto a los límites del núcleo, se observa que la transición entre el área construida y el entorno rural adyacente se produce de forma abrupta, sin elementos intermedios que articulen esta relación. Esta situación se manifiesta de manera diferenciada según el sector: en el borde este predomina un carácter industrial, mientras que el borde oeste presenta un perfil predominantemente residencial. Dicha discontinuidad en la relación entre lo urbano y el paisaje exige un análisis específico que permita proponer soluciones de integración.

DOTACIONES

En el municipio de Pilas, el estándar existente de SGELZV alcanza en la actualidad el mínimo exigido por el RGLISTA. No obstante, el diagnóstico realizado y el previsible crecimiento poblacional justifican la necesidad de ampliar dichas dotaciones, optimizando su localización, accesibilidad e integración en la estructura urbana.

Si bien las dotaciones dedicadas a Sistema General de Equipamiento Comunitario se consideran adecuadas, se estiman pertinentes medidas en relación a su localización estratégica, con el objetivo de favorecer una distribución más equilibrada y equitativa de las dotaciones públicas en el conjunto del municipio.

Del mismo modo, se estima fundamental conceder un papel prioritario a la red viaria como eje articulador del sistema urbano, no solo en su función de canal de movilidad, sino también como pieza clave dentro de una estructura territorial más extensa y compleja. En esta línea, se hace imprescindible acometer con firmeza la culminación del tramo noreste del anillo de circunvalación, así como establecer una jerarquía clara entre los distintos componentes del viario urbano, valorando su importancia funcional y su incidencia en el desarrollo y cohesión del municipio.



USOS PRODUCTIVOS

La situación de desempleo y renta media en Pilas hace necesario un modelo económico más diversificado y generador de empleo cualificado. La planificación urbanística, conforme a los principios de sostenibilidad y eficiencia territorial de la Ley 7/2021 (LISTA), debe garantizar suelos adecuados para nuevas actividades productivas, con buena accesibilidad y adecuada integración ambiental.

Las áreas industriales existentes, presentan algunas limitaciones para su adaptación a modelos industriales sostenibles y digitales. Además, la presencia de actividades productivas en suelo rústico indica una demanda no satisfecha, que el PGOM debe canalizar mediante una ordenación coherente, legal y sostenible del territorio.

EDIFICACIONES IRREGULARES EN SUELO RÚSTICO

La favorable conexión de Pilas con Sevilla, su entorno natural y la oferta de servicios han favorecido la proliferación de viviendas residenciales en suelo rústico, especialmente en parcelas ubicadas en las proximidades del núcleo urbano. Estas construcciones, generalmente unifamiliares y fuera de la ordenación urbanística, han generado un crecimiento disperso, difícil de integrar en el tejido urbano existente. Esta ocupación irregular conlleva déficits de infraestructuras y una escasa integración ambiental, requiriendo de medidas a establecer por parte del PGOM.

3.5.2. Oportunidades del término municipal

Las principales oportunidades del municipio se pueden dividir en:

- **Aquellas derivadas de la propia realidad física del municipio**
 - o El patrimonio natural y paisajístico de Pilas es uno de sus mayores atractivos y, por tanto, de sus mayores oportunidades.
 - o Esta potencialidad se convierte en oportunidades desarrollables por el PGOM, entre las cuales se encuentra, por ejemplo, potenciar el uso de vías o corredores verdes, vías pecuarias y caminos, el poner el valor las rutas de senderismo, rutas ciclistas y rutas ecuestres, e impulsar el desarrollo turístico de la zona potenciando la riqueza medioambiental del municipio.
- **Fruto de la nueva realidad jurídica de la que va disponer el municipio, es decir la aprobación del PGOM**
 - o La tramitación y aprobación del Plan es una oportunidad para resolver los problemas urbanísticos del municipio, tanto los originados por el propio planeamiento vigente como los relativos a su realidad física, a la vez que representa un escenario propicio



para la adecuación a un contexto actual con unos objetivos y criterios ambientales y de sostenibilidad que no estaban tan presentes en el momento de aprobación de las Normas Subsidiarias ni en su adaptación.

3.6. Principios de la ordenación del futuro plan

El presente Plan, tras el análisis del presente diagnóstico, presentará en los documentos de propuesta las actuaciones urbanísticas necesarias para conseguir los objetivos que en este mismo documento se determinan.

Los principios generales que rigen el Plan General de Ordenación Municipal Pilas se basan en lo establecido por los artículos 4 de la LISTA y el artículo 79 del RGLISTA:

- Los principios de desarrollo sostenible y viabilidad social. El Plan debe proponer una ordenación que busque el interés general y que cumpla la función social del suelo. Los crecimientos se dimensionan basándose en una demanda y un aumento de la población racionalmente previsible.
- Se realiza un estudio exhaustivo de la realidad existente, para que el Plan pueda reflejar la situación física real del municipio y, en base a ella, poder proponer las medidas más convenientes para la solución de problemas reales. Se debe seguir como objetivo la correcta funcionalidad y puesta en valor de la ciudad ya existente atendiendo a su conservación, cualificación y reequipamiento, la integración de los nuevos desarrollos urbanísticos con la ciudad ya consolidada, mejorando y completando su ordenación general.
- La ocupación del suelo debe ser racional y sostenible, mediante la propuesta del modelo de ciudad compacta, limitando la propuesta de actuaciones de nueva urbanización a las estrictamente necesarias y que estén justificadas en la demanda real, tanto residencial como productiva, del municipio. Se antepone la colmatación de los vacíos urbanos, la regeneración, la renovación y las actuaciones de transformación urbanística ya iniciadas, frente a los nuevos crecimientos.
- El modelo que propone esta ocupación coherente del suelo, garantiza una utilización racional de los recursos naturales, estudiando muy bien que los nuevos crecimientos no supongan una demanda del recursos excesiva e insostenible en el tiempo.
- La ordenación propuesta por el Plan debe buscar el respeto y protección del medioambiente, poniendo en valor y preservando los suelos que forman parte de ámbitos con unas



características medioambientales y paisajísticas especiales, teniendo en cuenta los ámbitos que cuentan con unos valores naturales, culturales y agrícolas.

- Para lograrlo, la propuesta del Plan debe tener muy en cuenta la conservación del paisaje, poniendo especial atención a la regulación de los usos en suelo rústico.
- El Plan buscará mejorar la movilidad sostenible. Para ello, es conveniente establecer medidas para potenciar la movilidad no motorizada, que, junto con la red de caminos y vías pecuarias existentes, ofrezcan una alternativa al vehículo privado para recorrer el municipio, potenciando el cuidado del entorno mediante rutas ciclistas, la movilidad peatonal y el transporte público.
- Además de para potenciar la movilidad sostenible, el Plan integrará los elementos naturales existentes, junto con las ya mencionadas vías pecuarias y caminos para intentar integrarlos en la red de espacios libres, zonas verdes y equipamientos comunitarios del municipio.
- El Plan buscará también la puesta en valor y preservación del patrimonio histórico del municipio, especialmente de los bienes ubicados en suelo rústico.
- Es imprescindible para el buen desarrollo del Plan la cooperación entre las diferentes administraciones Públicas implicadas, el sector privado y los ciudadanos, por lo que es necesario que el proceso sea transparente, abierto y que pueda ir adaptándose para solventar las demandas y necesidades de todos los implicados, de la manera más justa y equitativa posible.
- El Plan asume el reto de enfrentarse a los problemas de vulnerabilidad, desigualdad y exclusión social que sufra el municipio, y para ello debe tener en cuenta la perspectiva de los grupos de población más vulnerables y lograr una mayor “habitabilidad” en las ofertas de uso colectivo.

Así en términos generales, el Plan busca cumplir con las siguientes propuestas y objetivos:

Propuestas en la ordenación del suelo rústico

- Protección del medio físico y del paisaje.
- Protección contra los riesgos existentes.
- Preservación del medio rural y de sus cultivos tradicionales.
- Integración de las protecciones sectoriales.
- Crecimiento urbano medurado y concentrado en torno al casco actual.



Los objetivos para las distintas áreas diferenciadas en el término municipal de Pilas, así como las distintas protecciones, son la preservación y mejora de:

- La preservación de sus características y valores naturales.
- Los valores culturales y paisajísticos y los valores agrícolas.

Propuestas en el suelo urbano

- La conservación y fortalecimiento de la identidad del municipio mediante la conservación de la ciudad actual antes que la ocupación de nuevos espacios.
- El estudio de la movilidad en relación con los distintos niveles de desplazamientos dando prioridad al peatón frente al vehículo.
- La definición de una red de espacios libres que estructuren las distintas zonas del casco creando corredores de relación social donde se ubiquen los principales equipamientos, debemos conseguir espacios y recorridos que sirvan para reconocer a la ciudad.
- Garantizar la armonía social evitando segregación con la adopción de similares estándares de equipamientos en toda la ciudad.
- Fomentar la relación con el entorno natural que dispone el municipio mediante la utilización del territorio a partir de la red de caminos públicos
- Y hacer que la participación en todo el proceso de elaboración del Plan sea eficaz y efectiva.

3.6.1. Propuestas en la ordenación del suelo rústico

La ordenación del territorio municipal debe contemplar lo siguiente:

- Protección del medio físico y del paisaje.
- Protección contra los riesgos existentes.
- Preservación del medio rural y de sus cultivos tradicionales.
- Integración de las protecciones sectoriales.
- Crecimiento urbano medido y concentrado en los vacíos del casco actual y su entorno.
- Regulación de las edificaciones irregulares existentes por el término municipal.

Los objetivos para las distintas áreas diferenciadas en el término municipal, así como las distintas protecciones, son la preservación y mejora de:



- Sus características y valores naturales (geomorfológicos, vegetación, fauna, etc).
- Los valores culturales y paisajísticos.

3.6.2. Propuestas en el suelo urbano

La ordenación del suelo urbano debe seguir como objetivo la correcta funcionalidad y puesta en valor de la ciudad ya existente atendiendo a su conservación, cualificación y reequipamiento, y la integración de los nuevos desarrollos urbanísticos con la ciudad ya consolidada, mejorando y completando su ordenación general. El Plan abogará por:

- La conservación y fortalecimiento de la identidad del municipio mediante la conservación de la ciudad actual antes que la ocupación de nuevos espacios.
- El estudio de la movilidad en relación con los distintos niveles de desplazamientos dando prioridad al peatón frente al vehículo en los entornos tradicionales.
- La definición de una red de espacios libres que estructuren las distintas zonas del casco creando corredores de relación social donde se ubiquen los principales equipamientos, debemos conseguir espacios y recorridos que sirvan para reconocer a la ciudad.
- Garantizar la armonía social evitando segregación con la adopción de similares estándares de equipamientos en toda la ciudad.
- Fomentar los espacios deportivos.
- Fomentar la relación con el entorno natural que dispone el municipio mediante la utilización del territorio a partir de la red de caminos públicos.
- Definición de un borde urbano coherente.
- Y hacer que la participación en todo el proceso de elaboración del Plan sea eficaz y efectiva.