

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL PILAS



ÁREA DE COHESIÓN TERRITORIAL

FASE III: DOCUMENTO DE AVANCE

DOCUMENTO URBANÍSTICO - D. PROPUESTA

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 D. PROPUESTA



ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN - IDEA DE CIUDAD PARA PILAS.....	4
2. ALTERNATIVAS.....	5
2.1. Alternativa 0	5
2.2. Alternativa 1	10
2.3. Alternativa 2	18
2.4. Criterios de selección y alternativa elegida	27
3. DESCRIPCIÓN DE LA ALTERNATIVA ELEGIDA. AVANCE DE LA SITUACIÓN BÁSICA DEL SUELO DE LA TOTALIDAD DEL TÉRMINO MUNICIPAL	30
3.1. Suelo urbano.....	31
3.1.1. Suelos clasificados como urbanos en el PGV que tienen la consideración de suelo rústico en el Avance del PGOM	32
3.1.2. Suelos clasificados como urbanizables en el PGV que tienen la consideración de suelo urbano en el Avance del PGOM.....	34
3.1.3. Suelos clasificados como no urbanizables en el PGV que tienen la consideración de suelo urbano en el Avance del PGOM.....	39
3.1.4. Revisión y ajuste de los bordes del suelo urbano.....	39
3.2. Suelo rústico.....	40
4. DESCRIPCIÓN DE LA ALTERNATIVA ELEGIDA. PROPUESTA DE ORDENACIÓN PARA EL MUNICIPIO.....	45
4.1. Categorías y zonificación del suelo rústico	45
4.2. Desarrollo de las determinaciones del PGOM en suelo rústico.....	48
4.2.1. Planes Especiales de Restauración Ecológica Fluvial.....	48
4.2.2. Planes Especiales de Adecuación Ambiental	50
4.3. Red de infraestructuras verdes y refugios climáticos	52
4.4. Identificación de elementos susceptibles de protección en suelo rústico.....	56
4.5. Elementos estructurantes	57
4.5.1. Sistema General de Espacios Libres y Zonas Verdes.....	57
4.5.2. Sistema General de Equipamientos Comunitarios	59
4.5.3. Sistema General de Movilidad.....	61
4.6. Propuesta del PGOM en relación a los crecimientos	72
4.6.1. Identificación de ATUs delimitadas en suelo rústico.....	73
4.6.2. Propuesta de incorporación a la ordenación urbanística de agrupaciones de edificaciones irregulares compatibles con el modelo de ciudad propuesto.....	78
4.6.3. Propuesta de nueva delimitación de ATU de nueva urbanización en suelo rústico.....	80
4.6.4. Eliminación de sectores de suelo urbanizable planteados en el PGV y no desarrollados hasta la fecha.	82
4.6.5. Directrices de crecimiento	83



4.7. Actuaciones urbanísticas	85
5. MODELO TERRITORIAL PROPUESTO A MEDIO Y LARGO PLANO Y JUSTIFICACIÓN DE LA COHERENCIA DE LAS DETERMINACIONES CON LOS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y AMBIENTAL.....	86
6. OBJETIVOS GENERALES, ESTRATÉGICOS Y AMBIENTALES DEL NUEVO PLAN EN RELACIÓN CON EL MODELO DE CIUDAD	89
7. DIRECTRICES DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE, RECURSOS NATURALES Y EL PAISAJE, ASÍ COMO LAS RELATIVAS AL PATRIMONIO	91
8. CRITERIOS DE URBANISMO INCLUSIVO EN ACCESIBILIDAD, DIVERSIDAD, GÉNERO, SEGURIDAD Y USO EQUITATIVO DE LA CIUDAD.....	93
9. COMPATIBILIZACIÓN DE LA PROPUESTA CON LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LOS MUNICIPIOS COLINDANTES	94
10. APROXIMACIÓN A LAS PREVISIONES DE RECURSOS FINANCIEROS Y A LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA PROPUESTA DEL PLAN.....	95
ANEXO I: FICHAS DE ANÁLISIS DEL SUELO URBANO.....	99
ANEXO II: PLANIMETRÍA DE LAS ALTERNATIVAS.....	117



1. INTRODUCCIÓN - IDEA DE CIUDAD PARA PILAS

En el programa de trabajo que se presentó en el inicio de la redacción del PGOM, se indicaba la premisa de entender el PGOM como un documento que aglutinase el análisis, los estudios, trabajos previstos, proyecciones, demandas, etc., y que con la flexibilidad precisa fuese dirigiendo las inercias que se produzcan en el municipio durante los años de su vigencia.

Al mismo tiempo se señalaba que la redacción de este plan debería llevar un método inductivo-deductivo sin fórmulas, es decir, que a partir de los datos que obtengamos, podamos elaborar un modelo territorial para el todo y por tanto no surgida solo de la reflexión urbanística, sino también de la consideración de las demandas y de las necesidades de los usuarios. Se añadía, en cambio, que no debía ser una suma de realidades heterogéneas y sectoriales, sino el resultado de una dialéctica en la que surge un todo nuevo que da sentido y justificación a todos los elementos en la nueva idea de ciudad.

Otra premisa descrita en ese programa era la necesidad de dar el justo papel al ciudadano y por ello se han organizado jornadas explicativas y participativas, las cuales se describen en el documento correspondiente, “B. Memoria de participación e información pública”, para garantizar la adecuada comprensión del instrumento.

Por todo ello, ha llegado el momento en el cual se van a exponer los avances de los trabajos que muestran esta idea.

El art. 77. de la LISTA establece, en relación al Avance y consulta pública:

“1. La Administración competente para la tramitación elaborará un Avance del instrumento de ordenación urbanística en el que se describa y justifique el objeto, ámbito de actuación, principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales, los criterios y propuestas generales para la ordenación, así como las distintas alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.”

Y al respecto, el art 38.1 de la GICA establece que:

“1. El promotor de los planes y programas incluidos en el artículo 36.1 de la presente Ley presentará ante el órgano ambiental, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica ordinaria, acompañada del borrador del plan o programa y de un documento inicial estratégico que contendrá una evaluación de los siguientes aspectos:

b) El alcance y contenido del plan o programa propuesto y sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.”

Habrà de tenerse, por tanto, en cuenta a este respecto, la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.



2. ALTERNATIVAS

Se procede a describir las alternativas de ordenación planteadas y la justificación de la idoneidad de la opción seleccionada que ha de servir de base en la configuración de la propuesta definitiva del presente PGOM, todo ello, en adecuación a estrategias de desarrollo sostenible y a los principios generales de ordenación requeridos por la legislación vigente en materia de ordenación urbanística.

2.1. Alternativa 0

La alternativa 0 consiste en mantener la situación actual sin intervenir en ella, ni a nivel de ordenación urbanística ni a nivel de desarrollo urbano. Ello supone mantener el planeamiento general vigente (en adelante, PGV), conformado por las NNSS de 1996 con Texto Refundido de la NNSS de 2005, su Adaptación Parcial a la LOUA de 2010 y sus modificaciones posteriores, descartando la redacción de un nuevo instrumento de ordenación urbanística general que lo sustituya.

Las determinaciones del PGV se pueden resumir en:

- **Clasificación del suelo:**

La clasificación del suelo se realiza conforme a la establecida según la LOUA, procediéndose a su transposición al marco de la LISTA y el RGLISTA, aplicando los siguientes criterios:

1. Los terrenos clasificados en el PGV como suelo urbano, referido tanto suelo urbano consolidado, como suelo urbano no consolidado, tendrán la consideración de suelo urbano.
2. Los terrenos clasificados en el PGV como suelo urbanizable, tendrán la consideración de suelo urbano si cuentan con planeamiento de desarrollo aprobado, se encuentra ejecutado y con las correspondientes obras de urbanización recepcionadas por el Ayuntamiento; y tendrán la consideración de suelo rústico si no cuentan con planeamiento de desarrollo aprobado, o no se encuentran ejecutados o con las correspondientes obras de urbanización no recepcionadas por el Ayuntamiento.
3. Los terrenos clasificados como suelo no urbanizable en el PGV tendrán distinta consideración según a la categoría actualizada de suelo rústico a la que pertenezcan, así, se han de distinguir:
 - Suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial
 - o Zona de protección del Arroyo de Pilas
 - o Arroyo Alcarayón



- o Zona de afección de carreteras
- Suelo rústico preservado por la ordenación territorial o urbanística
 - o Vías pecuarias
 - o Zona de protección ambiental “Dehesa de Torrecuadros y Arroyo de Pilas” (POTAUS)
- Suelo rústico común
- **Crecimiento:**

El crecimiento previsto en el municipio de Pilas se basa en intervenciones específicas en suelo rústico, ubicadas en el entorno del tejido urbano. El desarrollo urbanístico de estas implantaciones se ajustará a lo establecido en las disposiciones transitorias de la LISTA y en el RGLISTA, en lo que respecta al régimen aplicable a la promoción de actuaciones de transformación urbanística.

Se identifican los ámbitos de suelo rústico de uso residencial y productivo, que tendrá el régimen para la promoción de actuaciones urbanística de nueva urbanización, considerando que la misma se encuentra delimitada:

 - PPO-SUS-R “La Pila”. Originariamente, sector de suelo urbanizable ordenado de uso residencial.
 - PP-R-2 “La Lamparilla”. Originariamente, sector de suelo urbanizable ordenado de uso residencial.
 - PP-R-5 “El Seminario”. Originariamente, sector de suelo urbanizable ordenado de uso residencial. Integrado por las unidades de ejecución UE-2 y UE-3.
 - PP-R-10 “Los Judíos”. Originariamente, sector de suelo urbanizable ordenado. Integrado por la unidad de ejecución UE-2.
 - PP-R-3. Originariamente, sector de suelo urbanizable sectorizado de uso residencial, con figura de planeamiento prevista correspondiente a Plan Parcial.
 - MOD-3 Sector “La Pililla”. Originariamente, sector de suelo urbanizable sectorizado de uso residencial, con figura de planeamiento prevista correspondiente a Plan Parcial.
 - PP-R-9. Originariamente, sector de suelo urbanizable sectorizado de uso residencial, con figura de planeamiento prevista correspondiente a Plan Parcial.
 - PP-I-4 “Los Ventolines”. Originariamente, sector de suelo urbanizable ordenado de uso productivo.



- PP-I-5. Originariamente, sector de suelo urbanizable sectorizado de uso productivo, con figura de planeamiento prevista correspondiente a Plan Parcial.
- MOD-11 Sector PP-I1. Originariamente, sector de suelo urbanizable sectorizado de uso productivo, con figura de planeamiento prevista correspondiente a Plan Parcial.
- MOD-11 Sector PP-R1A. Originariamente, sector de suelo urbanizable sectorizado de uso productivo con tolerancia residencial, con figura de planeamiento prevista correspondiente a Plan Parcial.

- **Dotaciones:**

Los sistemas generales quedan definidos en el documento de Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias.

Espacios Libres y Zonas Verdes.

En el documento de Adaptación Parcial, se establece un indicador de SGEL de 5,53 m² / habitante correspondiente a un techo poblacional de 18.232 habitantes, quedando comprendido en el rango de estándar mínimo entre 5 m² / habitante y 10 m² / habitante establecido por la LOUA.

Equipamientos Comunitarios.

El documento de Adaptación Parcial identifica como ordenación estructural aquellos sistemas constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que, por su uso específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica integren o deban integrar la estructura urbanística actual o planificada del municipio. Considera como sistemas generales, entre otros, los que se encuentran destinados a las infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos comunitarios, que presentan un ámbito de aplicación superior al local, y realiza una cuantificación de éstos, estableciendo una superficie conjunta de 103.607 m².

Movilidad.

El sistema de comunicaciones viarias de Pilas se basa en una red de carreteras de estructura básica, articulada principalmente en torno a las carreteras A-474, A-8061, A-8060 y la interconexión entre las dos primeras, correspondiéndose con la carretera A-8154. Esta configuración permite la conectividad en las direcciones norte, sur, este y oeste, facilitando la interrelación con el entorno territorial inmediato y asegurando la accesibilidad a los núcleos urbanos vecinos y otros puntos de interés. La trama viaria urbana se integra de manera funcional en el sistema anterior, permitiendo la necesaria permeabilidad y conectividad que mantiene la vitalidad del tejido urbano.



En cualquier caso, perdura el modelo de movilidad definido en el Plan General Vigente que continúa priorizando los desplazamientos motorizados sobre otros modos de transporte alternativos, como la movilidad peatonal y ciclista.

La no tramitación del PGOM de Pilas se traduce en:

- El mantenimiento las NNSS de 1996 con Texto Refundido de la NNSS de 2005, su Adaptación Parcial a la LOUA de 2010 y sus modificaciones posteriores, como instrumentos urbanísticos vigentes, y la necesaria transposición a las determinaciones establecidas en la LISTA y en el RGLISTA.
- La no adaptación del planeamiento urbanístico del municipio al nuevo marco normativo urbanístico.

El planeamiento urbanístico del municipio conservará su vigencia y ejecutividad hasta su total cumplimiento o ejecución, conforme determina la nueva legislación urbanística andaluza; esta situación conlleva que no será posible iniciar su revisión y que las modificaciones de dicho planeamiento no podrán delimitar nuevas actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico.

- La falta de incorporación de planteamientos y propuestas en materia de ordenación o regulación paisajística.
- La imposibilidad de implantación de nuevos condicionantes de naturaleza urbanística en la categoría de suelo rústico preservado por ordenación urbanística.
- La inadecuación de los instrumentos de PGV a los criterios ambientales y de sostenibilidad que vertebran el marco normativo actual, evidenciada por la evolución conceptual de este último.





2.2. Alternativa 1

La Alternativa 1 parte de unas expectativas de desarrollo urbano elevadas, lo que conlleva la necesidad de adaptar el modelo territorial y urbano a nuevas dinámicas socioeconómicas y demográficas. Esta alternativa se fundamenta en criterios y estrategias diseñados bajo la hipótesis de un crecimiento demográfico de intensidad de moderada a alta, lo que implica un aumento sostenido de la población y una consecuente demanda de nuevos espacios residenciales.

Para responder a este escenario de crecimiento, la alternativa plantea la ejecución de intervenciones residenciales dirigidas a la expansión de nuevas zonas de actuación. El modelo de crecimiento propuesto se apoya en una dinámica urbana positiva de carácter productivo localizado en determinados ámbitos, que se traduce en la diversificación de las actividades económicas y en la generación de empleo. Este enfoque busca consolidar un tejido económico sólido y sostenible, capaz de absorber el incremento de población y de fomentar nuevas oportunidades de desarrollo local, lo que permitirá crear un entorno urbano equilibrado y funcional, acometiendo, además, la resolución de aquellos ámbitos desarrollados sin planeamiento y sin posibilidad de restablecimiento.

Asimismo, la propuesta incluye la definición de una superficie proporcionada y equilibrada de sistemas generales para dar respuesta a las necesidades derivadas del incremento de población. Esto implica la dotación de infraestructuras de movilidad, equipamientos y espacios libres convenientes, que garanticen una adecuada calidad de vida y refuercen la cohesión territorial y social del municipio.

Las determinaciones a considerar, en la ordenación urbanística del municipio en su conjunto, se pueden estructurar en:

- **Clasificación del suelo:**

Se actualiza la clasificación del suelo, de acuerdo con las nuevas determinaciones establecidas en la LISTA y en el RGLISTA. Esto implica el reconocimiento como suelo urbano de determinados terrenos que no tenían esta consideración con la LOUA y la consideración como suelo rústico de determinados suelos clasificados como suelo urbano en el PGV, en base a las condiciones actuales de urbanización y grado de consolidación del municipio.

Se establece una delimitación de suelo urbano actualizada, acorde a la realidad física existente en correspondencia a los criterios establecidos en la LISTA y en el RGLISTA, se produce en consecuencia la conformación de un nuevo borde urbano mediante la recualificación del existente.

En suelo rústico se establecen y actualizan las categorías al marco establecido por la LISTA y en el RGLISTA, definiendo los terrenos a considerar como:



- Especialmente protegido por legislación sectorial
 - o Vías pecuarias y lugares asociados
 - o Dominio Público Hidráulico
 - o Montes Públicos
 - o Espacio Natural Doñana
 - o ZEC – Dehesa de Torrecuadros y Arroyo de Pilas
 - o ZEC – ZEPA Doñana
- Preservado por la existencia acreditada de procesos naturales o riesgos
 - o Riesgo de inundación
- Preservado por la ordenación territorial o urbanística
 - o Espacios agrarios de interés
 - o Hidrología
 - o Espacios Forestales
 - o Yacimientos Arqueológicos
- Suelo rústico común

- **Zonificación en suelo rústico:**

La propuesta correspondiente a esta alternativa no considera necesidad de zonificar el suelo rústico.

- **Crecimiento:**

Esta alternativa consiste en considerar ATUs (actuación de transformación urbanística) en suelo rústico, en base a fomentar implantaciones urbanísticas estimadas necesarias, en coherencia con estrategias de desarrollo urbano elevado.

La alternativa de ordenación considera actuaciones de transformación urbanística en base a los siguientes criterios:

- Mantenimiento de propuestas de desarrollo procedentes de ámbitos del PGV de suelo urbanizable ordenado, mediante el reconocimiento como ATUs delimitadas y consideradas coherentes con el modelo de ciudad propuesto por esta alternativa:
 - ATU-R-01 "La Pila". Destinado a uso residencial, se ubica al sur del P.I. La Pila, al norte del núcleo de población, en colindancia con la carretera A-8061.



- ATU-R-02 "La Lamparilla". Destinado a uso residencial, se ubica en colindancia con la calle del mismo nombre, al este del núcleo de población.
 - ATU-R-05 "El Seminario". Destinado a uso residencial, se ubica en las proximidades de la calle Colombia, al sureste del núcleo de población, en colindancia con la carretera A-474.
 - ATU-P-06 "Los Ventolines". Destinado a uso productivo, se ubica en las proximidades del Estadio Municipal, al sur del núcleo de población, en colindancia con la carretera A-474 y el Camino de la Cinta.
- Incorporación de una propuesta de desarrollo procedente de un ámbito del PGV de suelo urbanizable sectorizado, mediante el reconocimiento como ATU delimitada y considerada coherente con el modelo de ciudad propuesto por esta alternativa. Se corresponde con ATU-R-04 "Calle La Calera", cuyo destino se prevé para uso residencial, se encuentra situada en las inmediaciones de la vía homónima, en colindancia con el P.I. Pilas Sur, al sureste del núcleo urbano.
- Incorporación de nuevas propuestas de delimitación de ATUs para uso residencial y productivo, se pretenden configurar determinados ámbitos de los bordes este y oeste del núcleo de población, fomentando el correcto desarrollo e integración en el tejido urbano de edificaciones irregulares dispersas, ubicadas en dichas zonas y consideradas compatibles con el modelo propuesto. Se corresponden con:
- ATU-P-03 "Esperlilla". Destinado a uso productivo, se ubica al este del núcleo de población, en colindancia con la carretera A-474, el P.I. Pilas Sur y el P.I. Cobelén.
 - ATU-R-08 "Huerta La Lilla". Destinado a uso residencial, se ubica en el entorno de la calle Cañada de los Perales, al oeste del núcleo de población.
 - ATU-C-09 "La Escuadra". Destinado a usos residencial y productivo compartido, al oeste del núcleo de población, en colindancia con las carreteras A-474 y A-8154 y con el Camino de Bormujos.
- Incorporación de nuevas propuestas de delimitación de ATUs, con la finalidad de reestructurar la ordenación de determinados ámbitos originarios del PGV de suelo urbanizable sectorizado, cuyo desarrollo urbanístico se ha visto frustrado. Se pretende la reversión de esta situación y su adecuación a la realidad física, socio-económica e inmobiliaria. Se corresponden con:



- ATU-P-07 “Carretera de Villamanrique de la Condesa”. Destinada a uso productivo, se ubica en el entorno del Camino de la Marisma, al sur del núcleo de población, en colindancia con las carreteras A-474 y A-8060.
- ATU-R-10 “La Pililla”. Destinada a uso residencial, se ubica en las proximidades del Paseo de la Menta, al sur del núcleo de población, en colindancia con la carretera A-474.
- Incorporación de nuevas propuestas de delimitación de ATUs dedicadas a uso residencial y productivo, se pretende ampliar las zonas suroeste y noreste del tejido urbano, en compatibilidad con el modelo propuesto. Se corresponden con:
 - ATU-R-11 “La Caridad”. Destinado a uso residencial, se ubica en el entorno del Paseo de Los Almendros, al sur del núcleo de población, colindante con la carretera A-474.
 - ATU-R-12 “Los Judíos”. Destinado a uso residencial, se ubica en continuidad de la ATU-R-08 “Huerta la Lilla”, al sur del núcleo de población, colindante con la carretera A-474.
 - ATU-C-13 “Las Cuarenta”. Destinado a uso compartido residencial y productivo, en las proximidades del entorno con el mismo nombre, en colindancia lateral con la carretera A-8061.
 - ATU-C-14 “Mantuar”. Destinado a uso compartido residencial y productivo, en las proximidades del entorno con el mismo nombre, en colindancia con el ámbito anterior.
 - ATU-P-15 “Huerta del Pilar”. Destinado a uso productivo, en las proximidades del entorno con el mismo nombre, en colindancia con el P.I. Las Baderas.
 - ATU-P-16 “Ampliación Las Baderas”. Destinado a uso productivo, en las proximidades del entorno con el mismo nombre, en continuidad con el P.I. Las Baderas.

Asimismo, se establecen directrices para el crecimiento del tejido urbano con el objetivo de satisfacer las futuras necesidades derivadas de las demandas socio-económicas de Pilas. Se plantea la expansión del uso productivo, al norte del núcleo de población, en continuidad de P.I. La Pila.



- **Dotaciones**

Se consolida la implantación de dotaciones en adecuación a las necesidades de la población y desarrollos residenciales previstos.

Espacios Libres y Zonas Verdes.

Con incidencia supramunicipal, se plantea el reconocimiento de elementos de la red de espacios libres del POTAUS. Estos elementos tienen como objetivo consolidar la ordenación metropolitana fomentando sinergias territoriales y optimizando la conectividad, la gestión de infraestructuras y la protección del medio ambiente. En el caso de Pilas, se corresponde con el reconocimiento como Parque Urbano, según designación del POTAUS, del Parque Municipal José Suarez Cuesta.

En el ámbito municipal, se actualiza la definición del sistema general de espacios libres y zonas verdes, de acuerdo con los nuevos criterios de la LISTA y su RGLISTA.

Se reconocen aquellas dotaciones que tienen carácter de sistema general de espacios libres y zonas verdes y se encuentran ejecutados, funcionales y en uso efectivo. Asimismo, se proponen determinadas localizaciones de elementos que completan este sistema:

- AU-01 ZV Santa Fe. Se trata de una intervención orientada a la obtención de suelos destinados al SGELZV, con el objetivo de generar un nuevo elemento que favorezca el equilibrio funcional de dotaciones municipales. Se encuentran situados en el entorno de la calle del mismo nombre, en colindancia con el Polideportivo Municipal de Pilas.
- AU-02 ZV Carramolo. Se trata de una intervención orientada a la obtención de suelos destinados al SGELZV, con el objetivo de permitir la continuidad efectiva de los elementos del SGELZV existentes en el entorno inmediato. Se encuentran situados en el entorno del camino del mismo nombre, en colindancia con la carretera A-8154.
- SGA-01 ZV Cementerio. Consiste en una intervención orientada a la obtención de suelos destinados al SGELZV, con el objetivo de generar un entorno de transición desde el núcleo de población hacia el equipamiento comunitario de Cementerio Parroquial. Se corresponde con sistemas generales a adscribir a las distintas propuestas de delimitación de ATU de nueva urbanización. Se encuentran situados en el entorno denominado *Lastre*, alrededor del equipamiento mencionado.

Equipamientos Comunitarios.

Se actualiza la definición del sistema general de equipamientos comunitarios, de acuerdo con los nuevos criterios de la LISTA y del RGLISTA.



Se reconocen aquellas dotaciones que tienen carácter de sistema general de equipamientos comunitarios y se proponen determinadas localizaciones de elementos que completan este sistema:

- SGA-02 EC Las Cuarenta. Consiste en una intervención orientada a la obtención de suelos destinados al sistema general de equipamiento comunitario, con el objetivo de generar un nuevo elemento que favorezca el equilibrio funcional de dotaciones municipales. Se corresponde con sistemas generales a adscribir a las distintas propuestas de delimitación de ATU de nueva urbanización. Se encuentran situados en el entorno del mismo nombre, en colindancia con el nudo de comunicación de las carreteras A-8154 y A-8061.
- SGA-03 EC Manos Llenas. Al igual que el caso anterior, consiste en una intervención orientada a la obtención de suelos destinados al sistema general de equipamiento comunitario, con el objetivo de generar un nuevo elemento que favorezca el equilibrio funcional de dotaciones municipales. Asimismo, se corresponde con sistemas generales a adscribir a las distintas propuestas de delimitación de ATU de nueva urbanización. Se encuentran situados en el entorno del mismo nombre, en colindancia con el nudo de comunicación de las carreteras A-8154 y A-474.
- RS-01 “Polideportivo”. Reserva de parcela de suelo urbano, con el objetivo de integración en el sistema general de equipamientos comunitarios y permitir la posibilidad de ampliación de las instalaciones del Polideportivo Municipal Fco. Correa Cuesta.

Movilidad.

La red viaria de Pilas se estructura fundamentalmente a partir de las carreteras autonómicas que la conectan con los municipios colindantes y se encuentra fortalecida por un eje autonómico de primer orden que se aproxima a su término municipal en el límite norte. Estas infraestructuras de comunicación rodada tienen un papel estructurante en el planeamiento urbanístico, ya que condicionan la accesibilidad, la movilidad y la organización del suelo.

El diseño jerárquico de las redes viarias no solo influye en la localización de actividades, sino también en la sostenibilidad del modelo urbano, facilitando la conexión entre zonas urbanas concentradas, urbanas perimetrales y rurales. Por tanto, su planificación debe estar plenamente integrada en la estrategia urbanística global.

En este contexto, se propone la configuración de una nueva infraestructura viaria que, a través de una directriz estratégica de mejora del sistema de movilidad, cierre el arco noreste de la actual circunvalación. Esta actuación tiene como objetivo completar un sistema integral que descongestione



de forma definitiva el tráfico en el interior del municipio y articule el borde noreste del núcleo urbano como elemento estructurante.

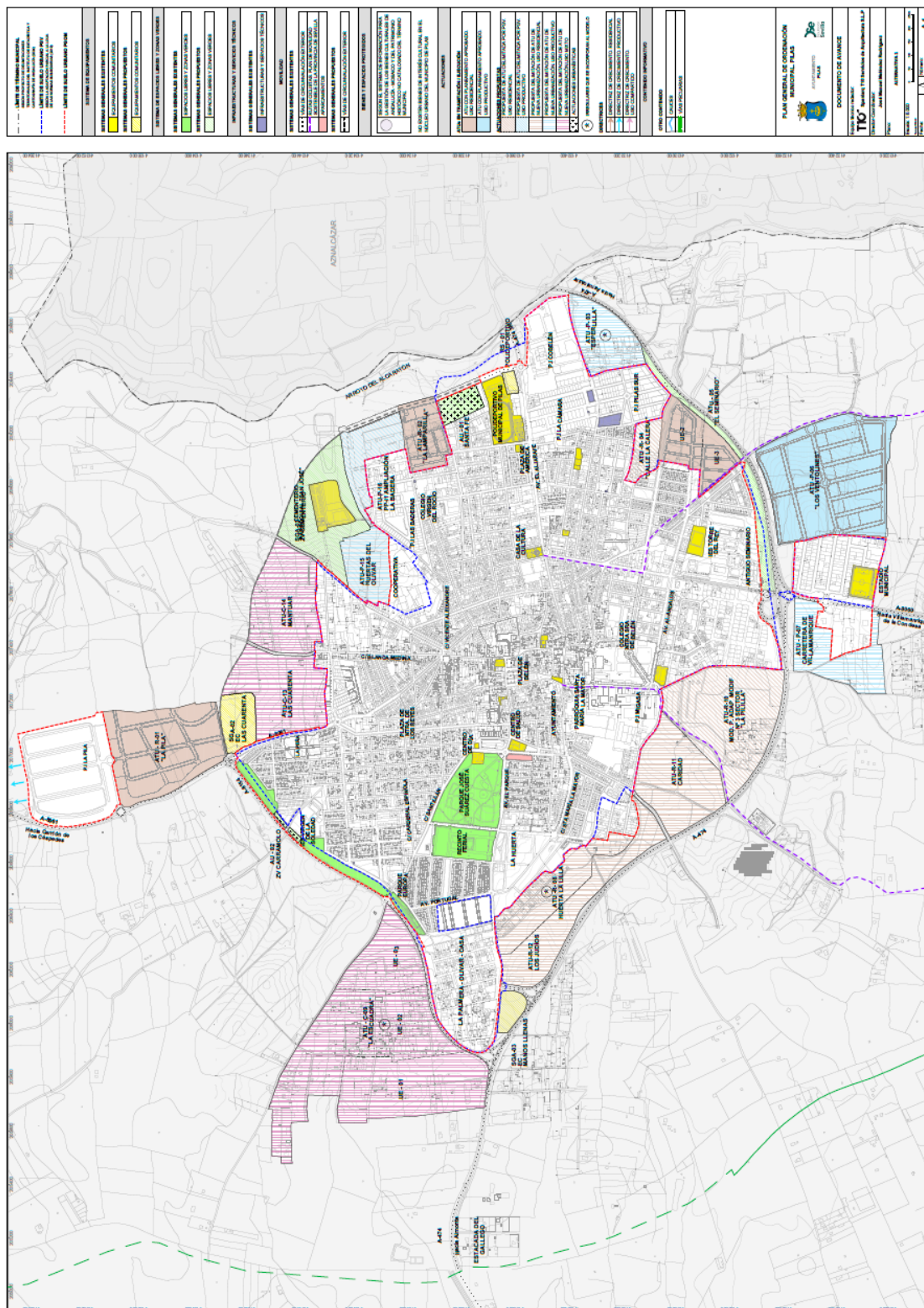
- **Otras actuaciones:**

- Se plantea la actualización para la regulación de actividades en suelo rústico, según criterios de la LISTA y del RGLISTA.
- Se incide sobre la necesaria actualización en la identificación de los bienes y espacios susceptibles de protección por su valor arqueológico, arquitectónico o etnológico.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

PILAS

FASE III – DOC. DE AVANCE / DOC. URBANÍSTICO – D. PROPUESTA



Avance del PGOM. Plano A-1. Alternativa 1.

Documento de Diagnóstico

Documento de Avance

Aprobación Inicial

Aprobación Definitiva



2.3. Alternativa 2

La alternativa 2 se corresponde con la propuesta de modelo de ciudad a formalizar en el documento de PGOM. Los criterios y estrategias planteados se fundamentan en una hipótesis de crecimiento económico, social y poblacional moderado, lo que implica una planificación equilibrada y sostenible del desarrollo territorial y urbano. Este enfoque supone que el incremento en la población y en la actividad económica se producirá de manera progresiva y controlada, lo que permite implementar políticas urbanísticas y de ordenación del territorio que promuevan un crecimiento ordenado y armónico. La propuesta incluye, en base a adecuadas expectativas, el desarrollo de determinadas zonas de usos productivos, un crecimiento urbano residencial de carácter contenido y la definición de la superficie correspondiente de sistemas generales que presten servicio al conjunto de la población.

El modelo propuesto coincide con el modelo de ciudad promulgado por la LISTA, correspondiéndose con la ciudad compacta y diversificada, en la pretensión de evitar un consumo innecesario de suelo que, como recurso valioso y finito, debe preservarse, asimismo, coincide con el espíritu de la ley en cuanto a la resolución de aquellos ámbitos desarrollados sin planeamiento y sin posibilidad de restablecimiento. La Ley apuesta por este modelo de ciudad, lo refuerza e indica, en su exposición de motivos, que resulta coherente con los principios establecidos en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, la Estrategia Andaluza de Sostenibilidad Urbana y la Agenda Urbana de Andalucía 2030, alineada con la Agenda Urbana Española.

Las determinaciones a considerar, en la ordenación urbanística del municipio en su conjunto, se pueden estructurar en:

- **Clasificación del suelo:**

Se actualiza la clasificación del suelo, de acuerdo con las nuevas determinaciones establecidas en la LISTA y en el RGLISTA. Esto implica el reconocimiento como suelo urbano de determinados terrenos que no tenían esta consideración con la LOUA y la consideración como suelo rústico de determinados suelos clasificados como suelo urbano en el PGV, en base a las condiciones actuales de urbanización y grado de consolidación del municipio.

Se establece una delimitación de suelo urbano actualizada, acorde a la realidad física existente en correspondencia a los criterios establecidos en la LISTA y en el RGLISTA, se produce en consecuencia la conformación de un nuevo borde urbano mediante la recualificación del existente.

En suelo rústico se establecen y actualizan las categorías al marco establecido por la LISTA y en el RGLISTA, definiendo los terrenos a considerar como:



- Especialmente protegido por legislación sectorial
 - o Vías pecuarias y lugares asociados
 - o Dominio Público Hidráulico
 - o Montes Públicos
 - o Espacio Natural Doñana
 - o ZEC – Dehesa de Torrecuadros y Arroyo de Pilas
 - o ZEC – ZEPA Doñana
- Preservado por la existencia acreditada de procesos naturales o riesgos
 - o Riesgo de inundación
- Preservado por la ordenación territorial o urbanística
 - o Espacios agrarios de interés
 - o Hidrología
 - o Espacios Forestales
 - o Yacimientos Arqueológicos
 - o Caminos
- Suelo rústico común

En relación con esta categorización, se plantea la inclusión, como suelo preservado por la ordenación urbanística, los elementos identificados en la red de caminos, con el fin de establecer regulaciones específicas que permitan la creación de zonas de protección anexas y la implantación de usos compatibles vinculados al cicloturismo y al ocio activo y sostenible.

• **Zonificación en suelo rústico:**

- Se plantea zona de protección de aves. Propuesta de preservación de los hábitats de interés para la avifauna y garantizar la conservación de especies amenazadas, se delimita un ámbito en el que concurren diversos instrumentos de planificación de recuperación y conservación de estas especies.
- Se plantea zona de protección ambiental. Propuesta formulada con el objetivo de garantizar la preservación y protección de los valores ambientales más significativos del término municipal, se delimitan los ámbitos específicos que los concentran, sobre los cuales se establecerán medidas concretas de ordenación.



- Se propone zona del entorno urbano. Propuesta de tratamiento del paisaje y establecimiento de una zona de suelo rústico para los suelos que rodean el núcleo urbano, con el objeto de restringir aquellos usos e implantaciones sobre este suelo que puedan suponer un impacto paisajístico y/o molestias para la población.

- **Crecimiento**

Se proponen crecimientos estratégicos en determinados ámbitos de **suelo rústico**, planteados para absorber la actual demanda de usos residenciales y productivos, favoreciendo una generación coherente y equilibrada del tejido urbano del municipio. Esta planificación busca garantizar una integración armónica de los nuevos desarrollos, optimizando la conectividad, la disponibilidad de servicios y la calidad de los entornos urbano y rural.

La alternativa de ordenación considera actuaciones de transformación urbanística en base a los siguientes criterios:

- Mantenimiento de propuestas de desarrollo procedentes de ámbitos del PGV de suelo urbanizable ordenado, mediante el reconocimiento como ATUs delimitadas y consideradas coherentes con el modelo de ciudad propuesto por esta alternativa:
 - ATU-R-01 "La Pila". Destinado a uso residencial, se ubica al sur del P.I. La Pila, al norte del núcleo de población, en colindancia con la carretera A-8061.
 - ATU-R-02 "La Lamparilla". Destinado a uso residencial, se ubica en colindancia con la calle del mismo nombre, al este del núcleo de población.
 - ATU-R-05 "El Seminario". Destinado a uso residencial, se ubica en las proximidades de la calle Colombia, al sureste del núcleo de población, en colindancia con la carretera A-474.
 - ATU-P-06 "Los Ventolines". Destinado a uso productivo, se ubica en las proximidades del Estadio Municipal, al sur del núcleo de población, en colindancia con la carretera A-474 y el Camino de la Cinta.
- Incorporación de dos propuestas de desarrollo procedente de ámbitos del PGV de suelo urbanizable sectorizado, mediante el reconocimiento como ATU delimitada y considerada coherente con el modelo de ciudad propuesto por esta alternativa:
 - ATU-R-04 "Calle La Calera", de uso residencial, se encuentra situada en las inmediaciones de la vía homónima, en colindancia con el P.I. Pilas Sur, al sureste del núcleo urbano.



- ATU-R-10 “La Pililla”, de uso residencial. Se encuentra al sur del núcleo urbano, entre el casco y la carretera de circunvalación. Se corresponde con el ámbito de suelo urbanizable sectorizado del PGV denominado SUS-R-La Pililla.
- Incorporación de nuevas propuestas de delimitación de ATUs para uso residencial y productivo, se pretenden configurar determinados ámbitos de los bordes este y oeste del núcleo de población, fomentando el correcto desarrollo e integración en el tejido urbano de edificaciones irregulares dispersas, ubicadas en dichas zonas y consideradas compatibles con el modelo propuesto. Se corresponden con:
 - ATU-P-03 “Esperlilla”. Destinado a uso productivo, se ubica al este del núcleo de población, en colindancia con la carretera A-474, el P.I. Pilas Sur y el P.I. Cobelén.
 - ATU-R-08 “Huerta La Lilla”. Destinado a uso residencial, se ubica en el entorno de la calle Cañada de los Perales, al oeste del núcleo de población.
 - ATU-C-09 “La Escuadra”. Destinado a usos residencial y productivo compartido, al oeste del núcleo de población, en colindancia con las carreteras A-474 y A-8154 y con el Camino de Bormujos.
- Incorporación de una nueva propuesta de delimitación de ATUs, con la finalidad de reestructurar la ordenación de este ámbito originario de suelo urbanizable sectorizado del PGV, cuyo desarrollo urbanístico se ha visto frustrado. Se pretende la reversión de esta situación y su adecuación a la realidad física, socio-económica e inmobiliaria. Se corresponden con:
 - ATU-P-07 “Carretera de Villamanrique de la Condesa”. Destinada a uso productivo, se ubica en el entorno del Camino de la Marisma, al sur del núcleo de población, en colindancia con las carreteras A-474 y A-8060.

Asimismo, se establecen directrices para el crecimiento del tejido urbano con el objetivo de satisfacer las futuras necesidades derivadas del aumento de población y de las demandas socio-económicas de Pilas:

- Directrices destinadas a expansión de uso residencial, al oeste del núcleo de población, en continuidad de ATU-R-08 “Huerta La Lilla”.
- Directrices destinadas a expansión de uso productivo, al norte del núcleo de población, en continuidad de P.I. La Pila.



- Directrices destinadas a expansión de uso residencial y productivo compartido en las siguientes localizaciones:
 - Al norte del núcleo de población, en las proximidades del entorno denominado *El Granadar*, en colindancia lateral con la carretera A-8061.
 - Al este del núcleo de población, en las proximidades del entorno denominado *Baderas*, en colindancia lateral con ATU-R-02 "La Lamparilla".
 - Al oeste del núcleo de población, en las proximidades de entorno denominado *La Caridad*, en colindancia lateral con ATU-R-10 "La Pililla".

- **Dotaciones**

Se consolida la implantación de dotaciones en adecuación a las necesidades de la población y desarrollos residenciales previstos.

Espacios Libres y Zonas Verdes.

Con incidencia supramunicipal, se plantea el reconocimiento de elementos de la red de espacios libres del POTAUS. Estos elementos tienen como objetivo consolidar la ordenación metropolitana fomentando sinergias territoriales y optimizando la conectividad, la gestión de infraestructuras y la protección del medio ambiente. En el caso de Pilas, se corresponde con el reconocimiento como Parque Urbano, según designación del POTAUS, del Parque Municipal José Suarez Cuesta.

En el ámbito municipal, se actualiza la definición del sistema general de espacios libres y zonas verdes, de acuerdo con los nuevos criterios de la LISTA y su RGLISTA.

Se reconocen aquellas dotaciones que tienen carácter de sistema general de espacios libres y zonas verdes y se encuentran ejecutados, funcionales y en uso efectivo. Asimismo, se proponen determinadas localizaciones de elementos que completan este sistema:

- AU-01 ZV Santa Fe. Se trata de una intervención orientada a la obtención de suelos destinados al SGELZV, con el objetivo de generar un nuevo elemento que favorezca el equilibrio funcional de dotaciones municipales. Se encuentran situados en el entorno de la calle del mismo nombre, en colindancia con el Polideportivo Municipal de Pilas.
- AU-02 ZV Carramolo. Se trata de una intervención orientada a la obtención de suelos destinados SGELZV, con el objetivo de permitir la continuidad efectiva de los elementos del SGELZV existentes en el entorno inmediato. Se encuentran situados en el entorno del camino del mismo nombre, en colindancia con la carretera A-8154.



Además, se plantean directriz de corredor verde del entorno urbano que aúne recorridos en la carretera A-474, el Camino de Bollullos, la Cañada Real de Los Isleños y Marisma Gallega y el futuro vial perimetral noreste, con propuesta de localización de zonas verdes asociadas.

Asimismo, se propone la posible integración de todos los elementos constituyentes de SGELZV — incluido el parque urbano considerado en el POTAUS —, del corredor verde del entorno urbano, de la red de vías pecuarias, del Parque Fluvial del Arroyo Alcarayón, de los caminos y los cauces, en la red de infraestructuras verdes municipales, reforzando la conectividad ecológica y urbana, y contribuyendo a la mejora de la biodiversidad y el confort climático en Pilas.

Equipamientos Comunitarios.

Se actualiza la definición del sistema general de equipamientos comunitarios, de acuerdo con los nuevos criterios de la LISTA y del RGLISTA.

Se reconocen aquellas dotaciones que tienen carácter de sistema general de equipamientos comunitarios y se proponen determinadas localizaciones de elementos que completan este sistema:

- AOD-01 “Cooperativa”. Intervención para obtención de terrenos de suelo rústico con el objetivo de su integración en el sistema general de equipamientos comunitarios. Situado en el entorno del mismo nombre, en las proximidades del P.I. “Las Baderas”.
- RS-01 “Polideportivo”. Reserva de parcela de suelo urbano, con el objetivo de integración en el sistema general de equipamientos comunitarios y permitir la posibilidad de ampliación de las instalaciones del Polideportivo Municipal Fco. Correa Cuesta.

Movilidad.

La red viaria de Pilas se estructura fundamentalmente a partir de las carreteras autonómicas que la conectan con los municipios colindantes y se encuentra fortalecida por un eje autonómico de primer orden que se aproxima a su término municipal en el norte. Estas infraestructuras de comunicación rodada tienen un papel estructurante en el planeamiento urbanístico, ya que condicionan la accesibilidad, la movilidad y la organización del suelo.

El diseño jerárquico de las redes viarias no solo influye en la localización de actividades, sino también en la sostenibilidad del modelo urbano, facilitando la conexión entre zonas urbanas concentradas, urbanas perimetrales y rurales. Por tanto, su planificación debe estar plenamente integrada en la estrategia urbanística global.

La LISTA establece principios que promueven la coordinación entre la ordenación del suelo y las infraestructuras de transporte, abogando por un desarrollo territorial equilibrado, compacto y eficiente.



Se formulan propuestas dirigidas a configurar una estructura viaria adaptada a las necesidades del territorio y su población, contribuyendo a un modelo urbano accesible, sostenible y funcional:

- Plantear directrices de mejora del sistema de movilidad del municipio, mediante:
 - Complementación de viario perimetral en torno al núcleo de población. Se plantea configurar el arco noreste de la actual circunvalación, con la finalidad de completar un sistema de movilidad integral que permita aliviar de manera definitiva la congestión del tráfico en el interior del municipio.
 - Conexión del viario perimetral con el Paseo de la Independencia. Se plantea la implementación de un subtramo auxiliar del viario perimetral, como alternativa provisional de trazado.
 - Reformulación funcional de la Calle Picasso y su continuidad con el Camino de Huevar en coherencia con la nueva jerarquización viaria prevista, con el objetivo de adecuar su sección y configuración al papel que se le asigna en la red estructural del municipio.
 - Conexión de la Calle Laren con la Calle Picasso, con el objetivo de completar la red estructural del municipio en la zona.
 - Prolongaciones de la Calle República Argentina hacia el este hasta su conexión lógica con la carretera A-474 y de la Avenida Al-Ándalus hacia el oeste hasta su conexión con la rotonda del Paseo de Los Almendros, reforzando la estructura viaria del municipio.
 - Reformulación funcional del Paseo de La Menta en coherencia con la nueva jerarquización viaria prevista, con el objetivo de adecuar su sección y configuración al papel que se le asigna en la red estructural del municipio.
 - Conexión del Paseo de Los Almendros con la Avenida de Hinojos mediante la implantación de un nuevo viario, concebido como elemento vertebrador de la estructura urbana en esta zona del municipio.
 - Reformulación funcional de nudo en la A-8154 para permitir el acceso a la Carretera de Hinojos – Avda. del Parque desde la A-474.
 - Consolidación de jerarquización viaria en base al establecimiento de una malla de itinerarios coherente con la estructura territorial y urbana del municipio.

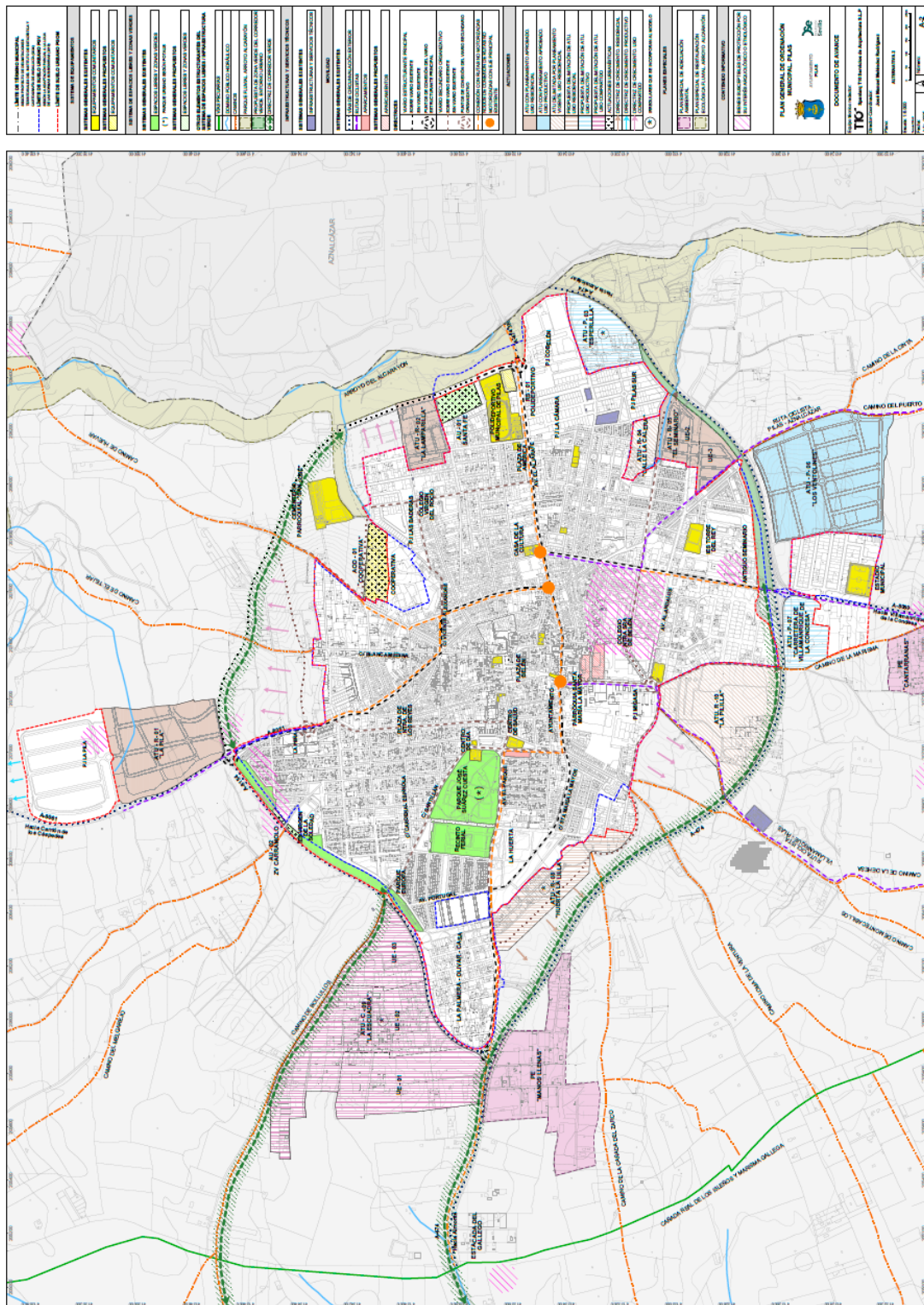


- Reconocimiento y adecuación de determinados tramos viarios existentes en el núcleo de población para establecer una conexión efectiva con rutas exteriores no motorizadas.
- Integrar, como medida adicional, propuesta de localización de áreas de aparcamiento en el núcleo urbano, en el entorno de la Parroquia Santa María La Mayor.
- **Otras actuaciones:**
 - Se plantea la actualización para la regulación de actividades en suelo rústico, según criterios de la LISTA y del RGLISTA.
 - Se incide sobre la necesaria actualización en la identificación de los bienes y espacios susceptibles de protección por su valor arqueológico, arquitectónico o etnológico.
 - Se propone delimitación de ámbitos de Plan Especial de Restauración Ecológica Fluvial “Arroyo Alcarayón” y “Arroyo de Pilas”, con el objeto de establecer las determinaciones complementarias para conservar, proteger y mejorar la situación del patrimonio paisajístico y ambiental del entorno del arroyo.
 - Se proponen delimitaciones de ámbitos de Plan Especial de Adecuación Ambiental “Cantarranas” y “Manos Llenas”, cuyo objetivo, en ambos, consiste en la regularización territorial y ambiental de la urbanización, garantizando la provisión de infraestructuras esenciales y la movilidad sostenible. Este enfoque permitirá transformar estas áreas en un entorno urbanísticamente ordenado, con dotaciones suficientes y un modelo de crecimiento basado en la sostenibilidad y el respeto al medio ambiente.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

PILAS

FASE III – DOC. DE AVANCE / DOC. URBANÍSTICO – D. PROPUESTA



Avance del PGOM. Plano A-2. Alternativa 2.

Documento de Diagnóstico

Documento de Avance

Aprobación Inicial

Aprobación Definitiva



2.4. Criterios de selección y alternativa elegida

	ALTERNATIVA 0 Descartada	ALTERNATIVA 1 Descartada	ALTERNATIVA 2 Seleccionada
Total Término Municipal (m ²)	45.998.655,81	45.998.655,81	45.998.655,81
Suelo Urbano LISTA (m ²)	2.676.722,64	2.870.942,82	2.870.942,82
Suelo Rústico LISTA (m ²)	43.321.933,18	43.127.712,99	43.127.712,99
ATUS en SR LISTA (m ²)	872.673,68	1.556.288,57	1.092.297,87
AOD en SR LISTA (m ²)	0,00	39.385,21	22.404,73
SR sin ATUs/AODs LISTA (m ²)	42.449.259,50	41.532.039,21	42.013.010,39

La **alternativa 0** se descarta por los siguientes motivos:

- o No se revisa, ni se actualiza y ni se adapta, al nuevo marco normativo, la ordenación urbanística del municipio.
- o No se ajusta a las actuales exigencias ambientales y de sostenibilidad, la ordenación urbanística del municipio.
- o En particular, no se adapta la categorización del suelo rústico al contexto normativo actual.
- o En particular, no se implementan zonas de suelo rústico según el contexto normativo actual.
- o No se revisan, ni actualizan y ni adaptan al nuevo marco normativo y las circunstancias actuales las determinaciones sobre los sistemas generales y locales.
- o No se pueden proponer nuevas delimitaciones de ATUs en suelo rústico, en consecuencia, no se podrían modular soluciones a nuevas demandas de crecimiento.
- o No se aporta solución a determinados crecimientos edificatorios existentes y no contemplados en el PGV.
- o No se propone el tratamiento del paisaje, en adaptación y particularización a las demandas actuales.
- o No se actualiza la identificación de los bienes y espacios susceptibles de protección por su valor arqueológico, arquitectónico o etnológico.



- o No existe actualización de la ordenación municipal para integración de determinaciones de planeamiento territorial.

Se descarta la **alternativa 1** por los siguientes motivos:

- o Se define un crecimiento residencial y productivo que, aunque resulta acorde a sus expectativas, se considera incompatible con los criterios de sostenibilidad de la LISTA.
- o En particular, no se implementan zonas de suelo rústico según el contexto normativo actual.
- o No se propone el tratamiento del paisaje, en adaptación y particularización a las demandas actuales.
- o No se propone la implementación de un Plan Especial de Adecuación Ambiental “Manos Llenas”.
- o No se propone la implementación de un Plan Especial de Adecuación Ambiental “Cantarranas”.
- o No se propone la implementación de un Plan Especial de Restauración Ecológica Fluvial “Arroyo Alcarayón”.
- o No se propone la implementación de un Plan Especial de Restauración Ecológica Fluvial “Arroyo de Pilas”.

Se elige la **alternativa 2** por los siguientes motivos:

- Motivos de elección de la alternativa 2 respecto de la alternativa 0:
 - o Se actualiza la clasificación del suelo al nuevo marco normativo establecido por la LISTA y del RGLISTA.
 - o Se actualiza la categorización del suelo rústico al contexto normativo actual.
 - o Se implementan zonas de suelo rústico según el contexto normativo actual.
 - o Se revisan, actualizan y adaptan al nuevo marco normativo y a las circunstancias actuales las determinaciones sobre los sistemas generales.
 - o Se define un crecimiento de uso residencial y productivo acorde para satisfacer la demanda y necesidades iniciales de suelo para estos usos, a medio y largo plazo.



- o Se aporta, a determinados crecimientos existentes en suelo rústico, actualmente no contemplados en el PGM, solución integrada en el modelo de crecimiento municipal planificado.
- o Se consideran actuaciones urbanísticas y directrices para la mejora del sistema de movilidad, mejorando de comunicación viaria en el municipio.
- o Se propone el tratamiento del paisaje en relación a estrategias de protección.
- o Se actualiza la identificación de los bienes y espacios susceptibles de protección por su valor arqueológico, arquitectónico o etnológico.
- o Se contempla la organización de una red de infraestructuras verdes municipal.
- o Se actualiza la ordenación municipal para integración de determinaciones de planeamiento territorial.
- o Se propone la implementación de un Plan Especial de Adecuación Ambiental “Manos Llenas”.
- o Se propone la implementación de un Plan Especial de Adecuación Ambiental “Cantarranas”.
- o Se propone la implementación de un Plan Especial de Restauración Ecológica Fluvial “Arroyo Alcarayón”.
- o Se propone la implementación de un Plan Especial de Restauración Ecológica Fluvial “Arroyo de Pilas”.
- Motivos de elección de la alternativa 2 respecto de la alternativa 1:
 - o Se incluye como suelo preservado por la ordenación urbanística, los elementos identificados en la red de caminos.
 - o Se implementan zonas de suelo rústico según el contexto normativo actual.
 - o Se define un crecimiento de uso residencial y productivo acorde a las perspectivas de crecimiento del municipio de forma más ajustada, en disposición de cumplir adecuadamente criterios de sostenibilidad.
 - o Se consideran directrices para la mejora del sistema de movilidad, ajustadas a un contexto de crecimiento municipal sostenible.
 - o Se consideran actuaciones urbanísticas para la mejora del sistema de movilidad, mejorando de comunicación viaria en el municipio.



- o Se propone el tratamiento del paisaje en relación a estrategias de protección.
- o Se contempla la organización de una red de infraestructuras verdes municipal.
- o Se propone la implementación de un Plan Especial de Adecuación Ambiental “Manos Llenas”.
- o Se propone la implementación de un Plan Especial de Adecuación Ambiental “Cantarranas”.
- o Se propone la implementación de un Plan Especial de Restauración Ecológica Fluvial “Arroyo Alcarayón”.
- o Se propone la implementación de un Plan Especial de Restauración Ecológica Fluvial “Arroyo de Pilas”.

Por todo ello, es la **alternativa 2** la que se considera más adecuada para su ejecución desde el punto de vista urbanístico y de sostenibilidad, establece un equilibrio entre el nivel de intervención y el nivel de mejora en el conjunto del ámbito municipal. Por tanto, será la propuesta que se desarrolle a lo largo del presente documento.

3. DESCRIPCIÓN DE LA ALTERNATIVA ELEGIDA. AVANCE DE LA SITUACIÓN BÁSICA DEL SUELO DE LA TOTALIDAD DEL TÉRMINO MUNICIPAL

Se describe a continuación el avance en la situación básica del suelo incluido en la alternativa elegida, para el modelo de ciudad del PGOM planteado en este documento de Avance.

Según establece el artículo 21 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante TRLSRU), aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, “todo el suelo se encuentra, a los efectos de esta ley, en una de las situaciones básicas de suelo rural o de suelo urbanizado”.

“Artículo 21. Situaciones básicas del suelo.

1. Todo el suelo se encuentra, a los efectos de esta ley, en una de las situaciones básicas de suelo rural o de suelo urbanizado.

2. Está en la situación de suelo rural:

a) En todo caso, el suelo preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural, los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquéllos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de



inundación o de otros accidentes graves, y cuantos otros prevea la legislación de ordenación territorial o urbanística.

b) El suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización, y cualquier otro que no reúna los requisitos a que se refiere el apartado siguiente.

3. Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el que, estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones:

a) Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.

b) Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado.

c) Estar ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determine la legislación de ordenación territorial o urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente.

4. También se encuentra en la situación de suelo urbanizado, el incluido en los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural, siempre que la legislación de ordenación territorial y urbanística les atribuya la condición de suelo urbano o asimilada y cuando, de conformidad con ella, cuenten con las dotaciones, infraestructuras y servicios requeridos al efecto."

La nueva legislación urbanística andaluza vigente, la LISTA, si bien no mantiene esa denominación en las clases de suelo que establece, urbano y rústico, se adapta a la legislación básica estatal, indicando textualmente en la exposición de motivos que *"El régimen establecido para las clases de suelo y para su transformación es coherente con la legislación básica estatal, que distingue entre las situaciones del suelo (la realidad física) para fijar el contenido del derecho de propiedad, y el régimen de las actuaciones de transformación urbanística (el proceso urbanístico)".*

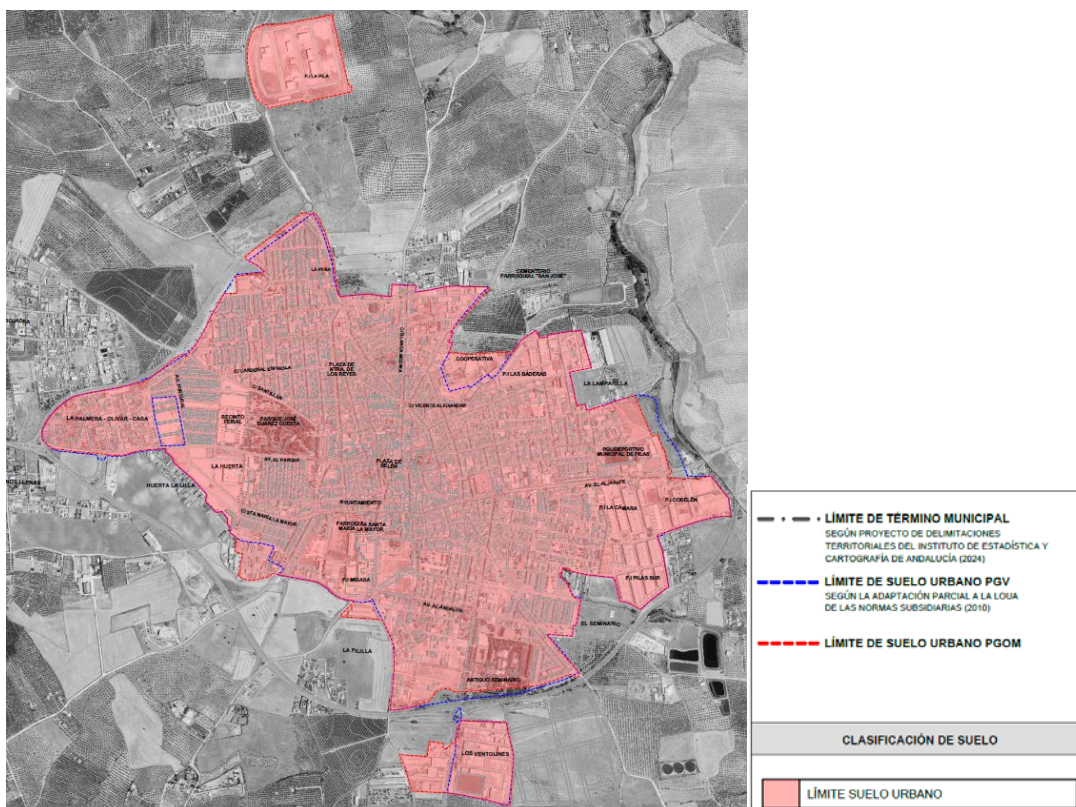
De esta forma, y en base a esa coherencia aludida, la situación de suelo rural se correspondería con la clase de suelo rústico, y la situación de suelo urbanizado, con la clase de suelo urbano establecidas por la legislación autonómica.

Se expone a continuación la clasificación de suelo de la totalidad del término municipal de Pilas contenida en este documento de Avance del PGOM, teniendo en cuenta la correspondencia con las situaciones básicas reguladas por la legislación básica estatal.

3.1. Suelo urbano

El PGOM, para establecer la clasificación del suelo, parte de la regla a) de la Disposición Transitoria Primera de la LISTA, y, por ello, analiza la clasificación del suelo según el planeamiento vigente y su ejecución y la adecuación de la misma a las determinaciones de la LISTA y del RGLISTA, en

Como resultado de ese análisis, se ha establecido un límite de suelo urbano incluyendo los suelos que cumplen las condiciones para ser considerados como tales conforme a la legislación urbanística vigente, representándose gráficamente en el plano de clasificación de suelo urbano, en el que se incluye la comparativa de bordes del suelo urbano respecto al planeamiento vigente.



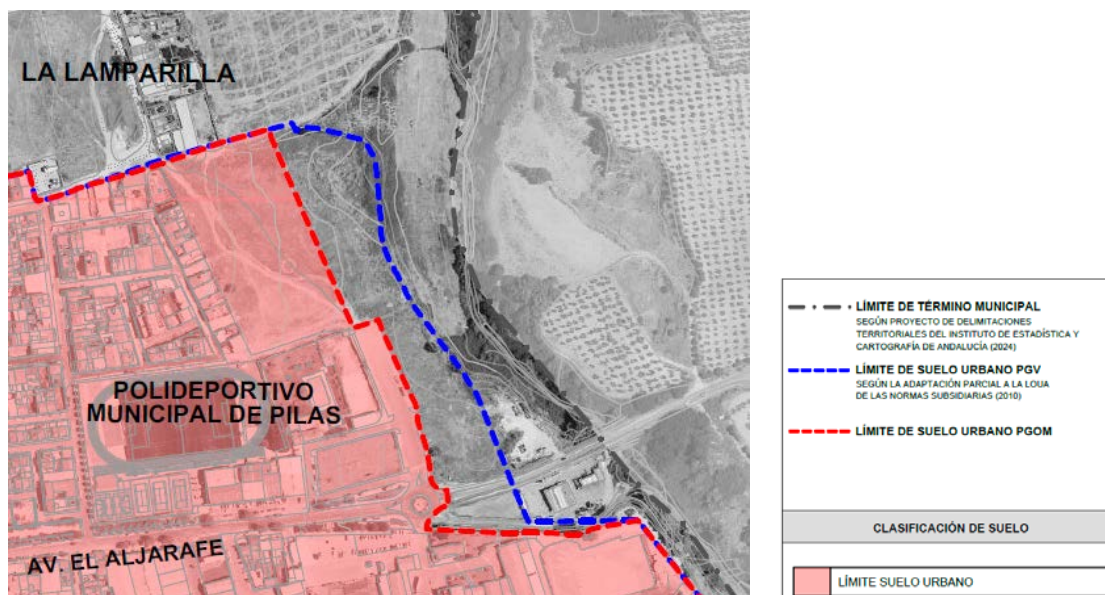
Como se puede apreciar, el límite del suelo urbano existente con el propuesto no es coincidente en algunas zonas, que pasan a detallarse a continuación.

Implica la modificación en la clasificación de determinados terrenos, que difieren en su consideración actual de suelo urbano respecto a las disposiciones del marco normativo urbanístico actual.

Se exponen a continuación las áreas más significativas:



- **Suelos próximos al cauce del Arroyo Alcarayón:** Se excluyen del límite de suelo urbano ya que difieren en su consideración actual de suelo urbano respecto a las disposiciones del marco normativo urbanístico actual.



Extracto del plano P-U-01 Propuesta de clasificación de suelo. Avance del PGOM.

- **Suelos contiguos a la Ctra. Circunvalación A-474:** A la luz de las nuevas determinaciones de la LISTA (artículo 13) y el RGLISTA (artículo 19), se concluye que no reúnen las condiciones para tener la consideración de suelo urbano. No se cree que este ámbito esté integrado en la malla urbana, entendida como ámbito continuo delimitado por viales interconectados que forman parte de la red viaria del municipio; ni suficientemente consolidado en cuanto a ocupación de la edificación. Por estas razones es clasificado en este Avance como suelo rústico.

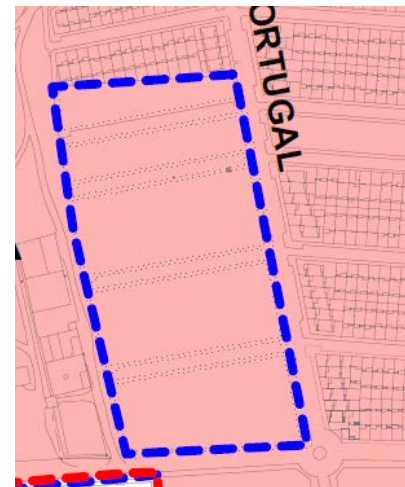
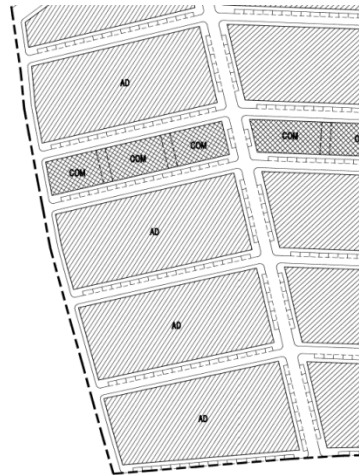


— * —	LÍMITE DE TÉRMINO MUNICIPAL SEGÚN PROYECTO DE DELIMITACIONES TERRITORIALES DEL INSTITUTO DE ESTADÍSTICA Y CARTOGRAFÍA DE ANDALUCÍA (2024)
---	LÍMITE DE SUELO URBANO PGV SEGÚN LA ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS (2010)
---	LÍMITE DE SUELO URBANO PGOM
CLASIFICACIÓN DE SUELO	
	LÍMITE SUELO URBANO

Ortofoto y Extracto del plano P-U-01 Propuesta de clasificación de suelo. Avance del PGOM.

3.1.2. Suelos clasificados como urbanizables en el PGV que tienen la consideración de suelo urbano en el Avance del PGOM.

- **Ámbito de la UE-2 del Plan Parcial R10 “Sector Los Judíos”:** Se trata de un Suelo Urbanizable Ordenado tal y como se recoge en la Adaptación de las NNSS a la LOUA. Cuenta con ordenación detallada, el Plan Parcial está aprobado definitivamente desde 20/07/2001. Se incluye dentro del ámbito del suelo urbano al encontrarse completamente rodeado de suelo así clasificado, y contar con ordenación detallada; si bien es preciso ejecutar la urbanización, para lo cual el futuro POU habrá de delimitar un ámbito de actuación en suelo urbano.



		 JUNTA DE ANDALUCÍA CONSEJO REGULADOR DE REGISTROS DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA		686 / 0033
	ZONAS	SUBZONAS	SUPERFICIES M2	
PRIVADO	 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	AD ADOSADA	53.717,46	
	 TERCARIO	COM COMERCIAL	6.980,79	
			PRIVADO	





LÍMITE DE TÉRMINO MUNICIPAL
 SEGÚN PROYECTO DE DELIMITACIONES
 TERRITORIALES DEL INSTITUTO DE ESTADÍSTICA Y
 CARTOGRAFÍA DE ANDALUCÍA (2024)

LÍMITE DE SUELO URBANO PGV
 SEGÚN LA ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA
 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS (2010)

LÍMITE DE SUELO URBANO PGOM

CLASIFICACIÓN DE SUELO

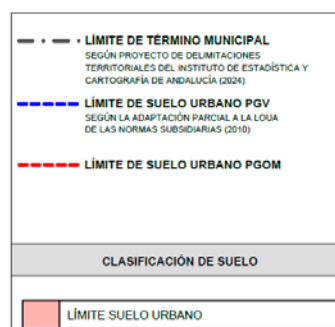
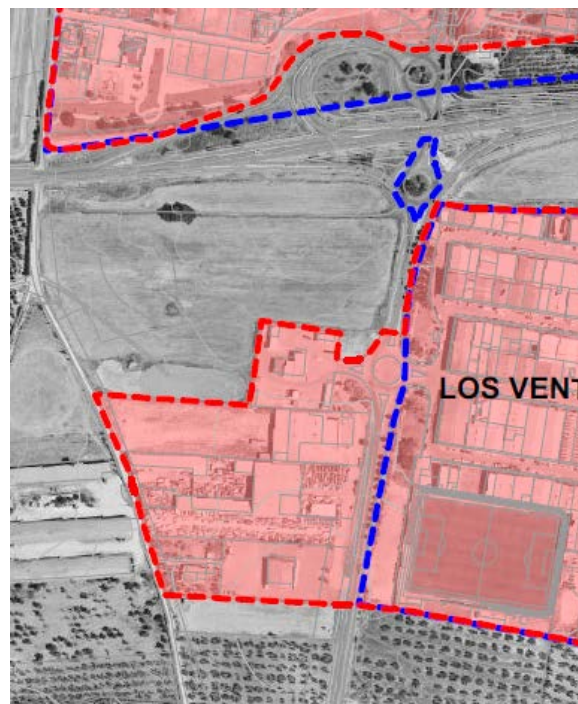

LÍMITE SUELO URBANO

Ortofoto

*Plano de Calificación y usos
pormenorizados del P.P. R-10*

Plano P-U-01 Propuesta de clasificación de suelo. Avance del PGOM.

- **Ámbito parcial de Suelo Urbanizable Sectorizado Plan Parcial Industrial I-5:** Se trata de una porción del ámbito de este sector, que se encuentra consolidado por la urbanización, y se considera que reúne los requisitos para ser clasificado como suelo urbano.

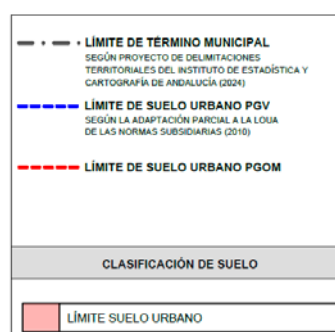


Ortofoto

Plano P-U-01 Propuesta de clasificación de suelo.
 Avance del PGOM.



- **Ámbito parcial de Suelo Urbanizable Sectorizado Plan Parcial Residencial R-9:** Se trata de la porción ubicada al Este de este ámbito. Se encuentra con la urbanización ejecutada, inserto en la malla urbana, y consolidado por edificación. Se considera que reúne las condiciones para ser clasificado como suelo urbano.



Ortofoto

Plano P-U-01 Propuesta de clasificación de suelo.
Avance del PGOM.

- **Ámbito de Suelo Urbanizable Ordenado – AE “La Pila”:** Se trata de un Suelo Urbanizable Ordenado para actividades empresariales, tal y como se recoge en el PGV. Tiene ordenación detallada establecida en la Modificación parcial de las NNSS nº13, aprobada definitivamente 9/06/2006. Ha completado su desarrollo urbanístico y se encuentra ejecutado.



	TRAMA	USO CARACTERISTICO
LUCRATIVO	Z - 1	ACTIVIDADES ECONÓMICAS
	Z - 2	
	COM	
	DEP	SIPS
SOC		
J		
NO LUCRATIVO	ZVNC	ZONA VERDE NO COMPUTABLE
	C T	INFRAESTRUCTURAS
	P L	PUNTO LIMPIO
		APARCAMIENTO (759 + 20 plazas)
		RESERVA DE VIARIO

— • — • LÍMITE DE TERMINO MUNICIPAL SEGÚN PROYECTO DE DELIMITACIONES TERRITORIALES DEL INSTITUTO DE ESTADÍSTICA Y CARTOGRAFÍA DE ANDALUCÍA (2004) — — — — LÍMITE DE SUELO URBANO PGV SEGÚN LA ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOIJA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS (2010) — — — — LÍMITE DE SUELO URBANO PGOM	CLASIFICACIÓN DE SUELO
LÍMITE SUELO URBANO	

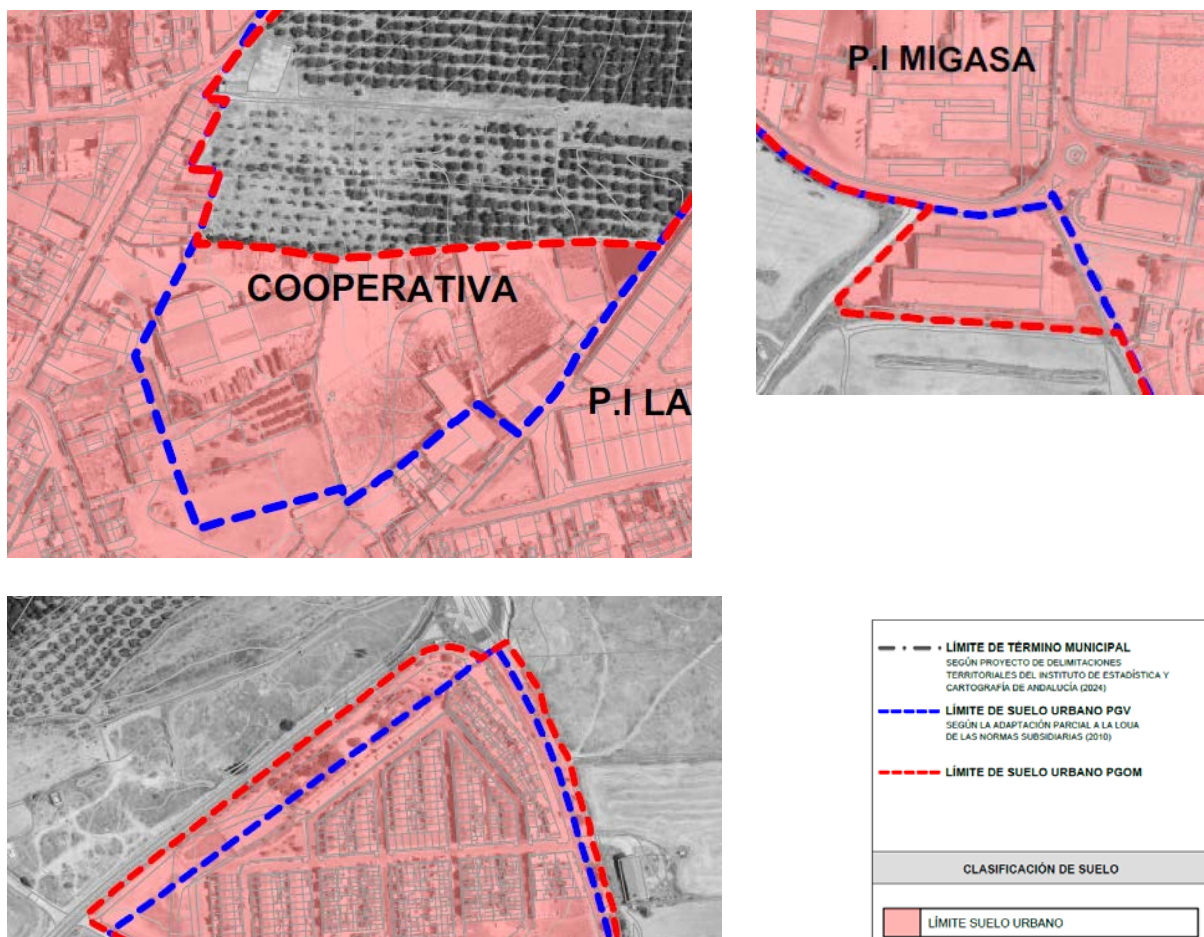
Ortofoto

*Plano de Calificación y usos
pormenorizados del P.P. R-10*

Plano P-U-01 Propuesta de clasificación de suelo. Avance del PGOM.

3.1.3. Suelos clasificados como no urbanizables en el PGV que tienen la consideración de suelo urbano en el Avance del PGOM.

Se trata de los siguientes ámbitos, que se estima reúnen las condiciones para esta clasificación:



Plano P-U-01 Propuesta de clasificación de suelo. Avance del PGOM.

3.1.4. Revisión y ajuste de los bordes del suelo urbano

En todo ese análisis minucioso del perímetro realizado, para determinar la clasificación o no como suelo urbano, y adecuarse a la realidad física y catastral existente, se ha tenido en cuenta la premisa contenida en el apartado 2 del artículo 19 del Reglamento que determina que “La simple colindancia de un suelo con las redes de infraestructuras, viarios, carreteras de circunvalación o vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí misma, su consideración como suelo urbano”.



Además de los suelos que se han detallado en el apartado anterior, cuya clasificación se ha modificado, existen otros de menor relevancia donde se ha realizado ajustes del límite del suelo para adaptarse a la realidad física o catastral. Estos se reflejan en el Plano P-U-01 Propuesta de clasificación de suelo y se analizan detalladamente en las fichas justificativas que forman parte del Avance del PGOM de Pilas como anexo a la presente Memoria de propuesta.

3.2. Suelo rústico

Los suelos del término que no tienen la consideración de urbanos, son rústicos, según se determina 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 a continuación se describen en ambos preceptos.

▪ **Suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial (SRepls):** En aplicación del artículo 14.1.a) de la LISTA, se reconocen dentro de esta categoría de suelo rústico especialmente protegido por la legislación sectorial, los siguientes suelos que constituyen cada subcategoría por contar con un régimen jurídico de suelo y uso diferenciado:

o **SRepls-VL Vías pecuarias:** incluye la totalidad del Dominio Público de Vías Pecuarias, en diversos estados de preservación funcional y sustentando distintos usos y vegetación, conforme a la Ley 3/1995 de 23 de Marzo, de Vías Pecuarias y el Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se establece el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Los objetivos del Plan son su preservación funcional, demanial y de los valores naturales contenidos o enlazados por la red pecuaria, coadyuvando a la actividad ganadera y el uso público recreativo compatible. Existen vías deslindadas y no deslindadas, por lo que en tanto no se produzca el deslinde de estas últimas conforme a lo establecido en la Ley de Vías Pecuarias, el trazado recogido en los planos se entenderá como el trazado más probable.

o **SRepls-DPH Dominio Público Hidráulico:** en estos suelos se integra el Dominio Público Hidráulico en aplicación del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas y su desarrollo reglamentario. Se identifican todos los cauces existentes en el término municipal según la cartografía oficial.

o **SRepls-MP Montes públicos:** En cumplimiento del Artículo 27 de la Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía, esta categoría está integrada por los suelos que 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), concluye que forman parte del patrimonio forestal del término municipal. Está conformado por el monte SE-10513-JA “Molinillo o Playa Molinillo”, al suroeste del término, y el monte de código SE-10023-JA “Corredor Verde de Aznalcázar” en el límite noreste del mismo.

o **SRepls-END 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, 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 **SRepls-ZEC-ZEPA-Doñana:** En estos suelos se integran los espacios declarados 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 y el 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. Espacio propuesto como Lugar de Interés Comunitario en diciembre de 2003. Cuentan 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.

o **SRepls-ZEC-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.

Dentro del término municipal se incluye una muy pequeña porción del espacio de la Red Natura 2000: *ZEC ES6180005 Corredor Ecológico Guadiamar*. No se ha considerado establecer una categoría de suelo rústico para esta área dado su exigua extensión, y por solaparse con el ámbito incluido en la subcategoría de Suelo Rústico Preservado por la ordenación territorial Espacios Agrarios de Interés (POTAUS), que se estima le confiere un grado de protección suficiente.

▪ **Suelo rústico preservado por la existencia acreditada de procesos naturales o riesgos (SRp-epnr):**

o **SRp-epnr-RI Riesgo de inundación:** En aplicación del Real Decreto 903/2010 de evaluación y gestión de riesgos de inundación que transpone la Directiva europea 2007/60, sobre la evaluación y gestión de los riesgos de inundación, se incluyen en esta categoría los suelos en los que se integra la zona inundable por inundación de origen fluvial correspondiente a un escenario de probabilidad baja o excepcional, asociada a periodo de retorno T=500, publicada por Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables © Ministerio Transición Ecológica y el Reto Demográfico. El Plan, en una fase posterior en la que se defina la regulación de usos, tendrá en cuenta las limitaciones que la legislación sectorial establece.

▪ **Suelo preservado por la ordenación territorial (SRp-ot):** Conforme a la ordenación territorial de aplicación en el este término municipal, conformada por el POTAD y el POTAUS y el sistema de protección territorial en ellos establecido:

o **SRp – ot – YA Yacimientos arqueológicos:** Pilas destaca por la presencia de multitud de yacimientos arqueológicos dispersos por todo el término municipal. El POTAD subraya el



interés de este patrimonio, que debe valorarse y tomarse en consideración, y dispone que el planeamiento urbanístico establezca medidas y directrices de protección para que complementen las establecidas por su legislación específica (artículo 112). Se han incluido los yacimientos para los que, según el informe de la Consejería de Cultura, se tiene un perímetro delimitado.

o **SRp – ot – EA Espacios Agrarios de Interés:** Los Espacios Agrarios de Interés son considerados en el POTAUS como un soporte físico del sistema territorial metropolitano que destaca como el escenario del paisaje metropolitano, fruto de la diversidad paisajística que se pretende proteger. Estos suelos son recogidos por el presente PGOM conforme a las determinaciones del POTAUS que establecen deben ser considerados como suelos no urbanizables de especial protección por la planificación territorial.

o **SRp – ot – EF Espacios Forestales:** Los espacios forestales de un extraordinario interés por la multiplicidad de funciones que cumplen; por una parte, constituyen extensos ecosistemas que mantienen una interesante diversidad biológica; por otra, juegan un papel notable en algunos procesos ecológicos esenciales para la migración, distribución geográfica e intercambio genético de las especies silvestres; adicionalmente, están asociados a unos modos tradicionales de explotación que son parte significativa de la actividad económica y cultural de este territorio y; finalmente, cumplen una función protectora con especial repercusión sobre los recursos hídricos y la contención de los procesos erosivos. El espacio forestal constituye una pieza de gran importancia para el objetivo de conservación del patrimonio natural del ámbito y en sí mismo como valor territorial por su función como engarce entre el soporte de la conservación y el soporte de desarrollo y por el potencial de usos recreativos que es capaz de contener en su seno. Se incluyen en esta categoría los suelos contemplados en el POTAD como susceptibles de ser preservados, con el objetivo del fortalecimiento de las funciones del espacio forestal, potenciando su papel como franja de amortiguación entre el espacio natural de Doñana y los suelos productivos.

▪ **Suelo preservado por la ordenación urbanística (SRp-ou):** Dentro de los suelos que el PGOM de Pilas quiere preservar de su transformación urbanística está la red de caminos públicos, motivado, además de otros valores propios de conectividad entre asentamientos y soporte de posibles actividades de ocio y/o ligadas a la movilidad sostenible, por ser elementos potenciales a considerar como posibles integrantes de la infraestructura verde (IV) según el Anexo III de la Estrategia Estatal de Infraestructura Verde y Conectividad y Restauración Ecológica en concreto los caminos públicos como zonas con gestión ambiental de dominio público (con las vías pecuarias, zonas de DPH, la red hidrológica y las zonas inundables). Son elementos que facilitan la conectividad entre el medio urbano y el medio rural debiendo asegurarse su carácter público y fomentarse las actuaciones de conservación y mejora pudiendo usarse en aquellas localizaciones urbanas y periurbanas como corredores culturales (caminos peatonales, carriles bici, sendas paisajísticas, rutas



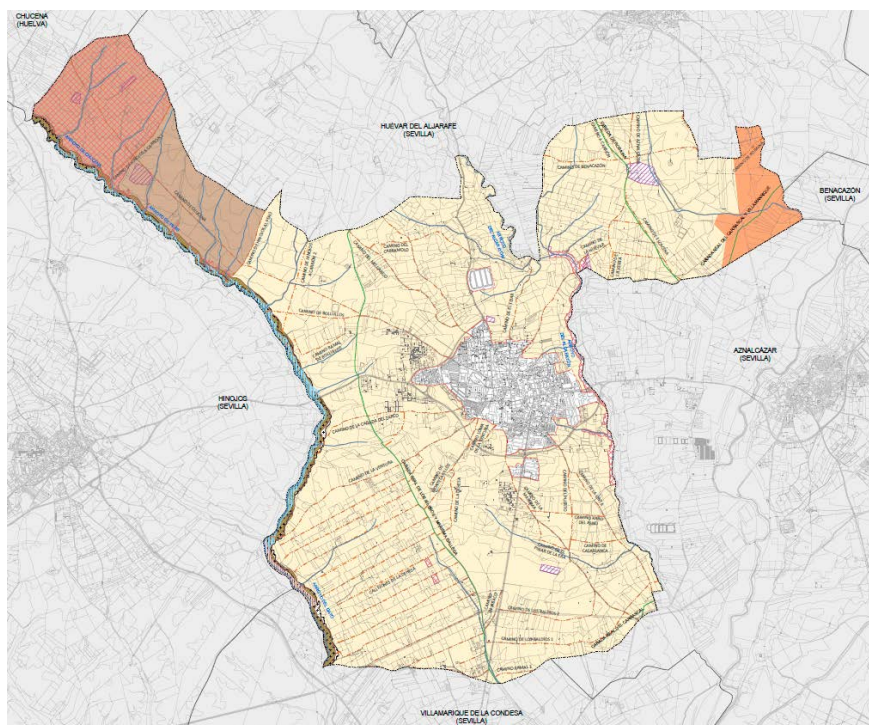
escénicas, etc.), y/o corredores vinculados al transporte no motorizado y accesos a los núcleos urbanos. De esta forma el PGOM incluye como una nueva categoría:

o **SRp-ou-CA Caminos:** Con este Plan se busca recuperar y potenciar la red de caminos rurales que recorren el término municipal. Se incluyen los caminos detectados en el término municipal de Pilas con el objetivo de facilitar las conexiones entre núcleos urbanos y elementos naturales del suelo rústico (en complemento con la red viaria secundaria existente), favoreciendo así la actividad turística medioambiental del municipio y acercar la riqueza ambiental y paisajística a la ciudadanía y turistas, basándose en el soporte físico de los caminos como malla vertebradora y conectividad con el núcleo urbano.

▪ **Suelo rústico común (SRc):** Comprende el resto de suelo rústico del término municipal, tal y como lo define el artículo 14 de la LISTA. Este suelo contempla los suelos no incluidos en las categorías anteriormente descritas. Engloba aquella parte del suelo rústico que no está sujeto a un régimen de protección especial por sus valores ambientales, culturales, paisajísticos o de otra índole, pero que se mantiene fuera del proceso de urbanización. Son los suelos que se destinan a usos agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos, entre otros, y permite ciertas actividades compatibles con su naturaleza rústica, siempre que no impliquen una transformación urbanística del suelo. Es una categoría de suelo que permite ciertos usos rurales y agrícolas sin necesidad de actuación de transformación, preservando así su carácter y contribuyendo a la sostenibilidad y conservación del territorio rural.

Las categorías establecidas en suelo rústico se representan en el plano P-T-02 correspondiente al término municipal. En determinados ámbitos, las categorías de suelo rústico especialmente protegido y de suelo rústico preservado aparecen en estado de superposición, en todos los casos serán de aplicación las determinaciones que garanticen el cumplimiento del régimen establecido para cada una de ellas y la normativa sectorial afectada, conforme al artículo 20.3 del Reglamento de la LISTA:

“3. Las categorías previstas en los párrafos a), b) y c) del apartado 1 podrán superponerse en un mismo suelo, siendo de aplicación las determinaciones que garanticen el cumplimiento del régimen establecido para cada una de ellas”.



SR - SUELO RÚSTICO	
SRepls - SUELO RÚSTICO ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR LEGISLACIÓN SECTORIAL	
	SRepls-VP - VÍAS PECUARIAS
	SRepls-DPH - DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO
	SRepls-MP - MONTES PÚBLICOS
	SRepls-EN - ESPACIO NATURAL DOÑANA
	Repls-ZEC - DEHESA DE TORRECUADROS Y ARROYO DE PILAS
	Repls-ZEC - ZEPA - DOÑANA
SRp- eprp - SUELO RÚSTICO PRESERVADO POR LA EXISTENCIA ACREDITADA DE PROCESOS NATURALES O RIESGOS	
	SRp-eprp-RI - RIESGO DE INUNDACIÓN
SRp- otu - SUELO RÚSTICO PRESERVADO POR LA ORDENACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA	
SRp- ot - SUELO RÚSTICO PRESERVADO POR LA ORDENACIÓN TERRITORIAL	
	SRp-ot-EA - ESPACIOS AGRARIOS DE INTERÉS (POTAIUS)
	SRp-ot-EN - ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS (POTAD)
	SRp-ot-EFP - ESPACIOS FORESTALES A PRESERVAR (POTAD)
	SRp-ot-YA - YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS
SRp- ou - SUELO RÚSTICO PRESERVADO POR LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA	
	SRp-ou-CA - CAMINOS
SRc - SUELO RÚSTICO COMÚN	
	SRc - SUELO RÚSTICO COMÚN

Avance del PGOM. Plano P-T-02 Propuesta del Suelo Rústico. Categorías

4. DESCRIPCIÓN DE LA ALTERNATIVA ELEGIDA. PROPUESTA DE ORDENACIÓN PARA EL MUNICIPIO

4.1. Categorías y zonificación del suelo rústico

Como se ha detallado en el anterior apartado, se establecen y actualizan las categorías y subcategorías de suelo rústico respecto al planeamiento general vigente, distinguiendo:

▪ **Suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial (SRepls):**

- o SRepls-VL Vías pecuarias
- o SRepls-DPH Dominio Público Hidráulico
- o SRepls-MP Montes públicos
- o SRepls-END Espacio Natural de Doñana
- o SRepls-ZEC-ZEPA-Doñana
- o SRepls-ZEC-Dehesa Torrecuadros y Arroyo Pílas



- **Suelo rústico preservado por la existencia acreditada de procesos naturales o riesgos (SRp-epnr):**
 - o SRp-epnr-RI Riesgo de inundación
- **Suelo preservado por la ordenación territorial (SRp-ot):**
 - o SRp – ot – YA Yacimientos arqueológicos
 - o SRp – ot – EA Espacios Agrarios de Interés
 - o SRp – ot – EF Espacios Forestales
- **Suelo preservado por la ordenación urbanística (SRp-ou):**
 - o SRp-ou-CA Caminos
- **Suelo rústico común (SRc).**

Forma parte del modelo general de ordenación el establecimiento de las zonas de suelo rústico, concepto que se define en el anexo del Reglamento de la LISTA como *“aquella constituida por los terrenos de una o varias unidades territoriales homogéneas por razón de las características del medio natural, usos del suelo, condiciones paisajísticas, interdependencia funcional de sus elementos, articulación respecto a las infraestructuras, problemática común u otras razones sustantivas análogas”*.

El art. 75.3 del Reglamento de la LISTA indica que las zonas de suelo rústico podrán comprender suelos de distintas categorías y se deberá recoger para cada zona, la identificación de sus características, potenciales y deficiencias, mediante la definición de:

- Las directrices para la implantación de las actuaciones ordinarias y extraordinarias.
- Las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos.

Son determinaciones que complementan el modelo general de ordenación, la normativa urbanística de las distintas categorías y zonas de suelo rústico, así como las condiciones tipológicas, estéticas para la implantación de edificaciones, construcciones e instalaciones en las distintas categorías y zonas del suelo rústico.

El presente Documento de Avance de PGOM de Pilas realiza una **propuesta tres zonas en suelo rústico**, en la que es necesaria una diferenciación respecto a la categoría de suelo rústico donde se localiza, al objeto de propiciar la adecuada protección y gestión del paisaje del suelo rústico. Estas tres zonas de suelo rústico son:



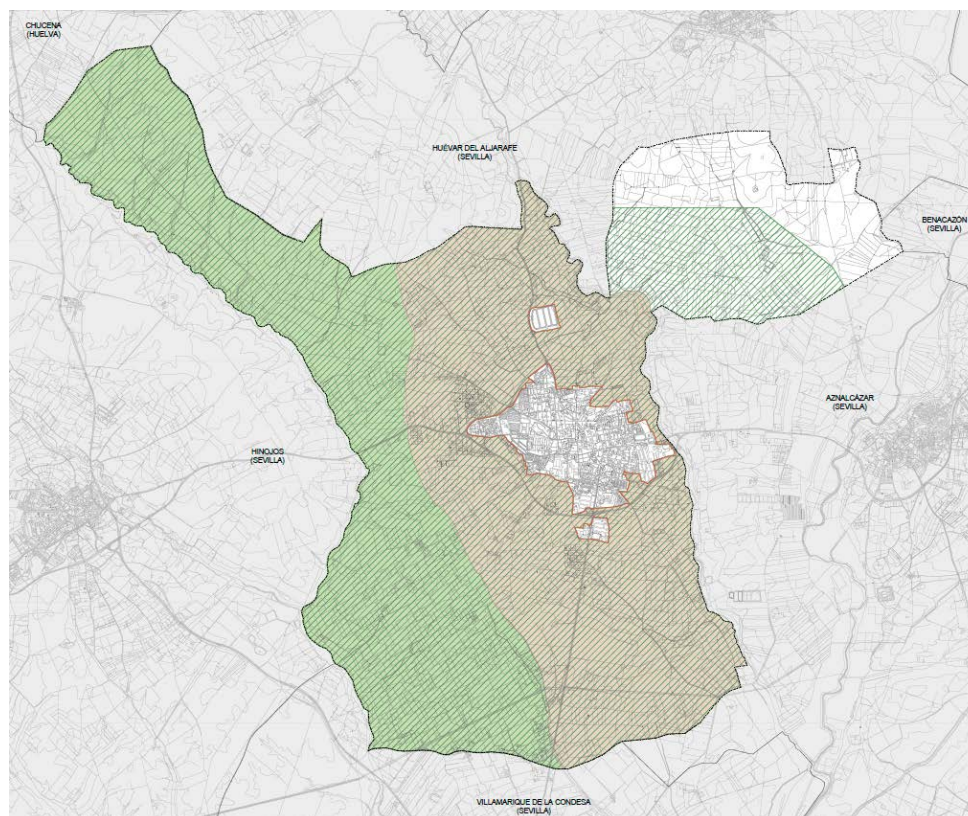
- **Z-PA – Zona de protección de aves:** Su objetivo es la protección de las aves, puesto que la zona engloba los ámbitos de aplicación de:
 - o Plan de Recuperación y Conservación de Aves Esteparias
 - o Plan de Recuperación del Águila Imperial.
 - o Plan de Recuperación y Conservación de Aves Necrófagas
 - o Zonas Importantes para las Aves Esteparias (ZIAE).
 - o Áreas Importantes para la Conservación de las Aves y la Biodiversidad (IBA).

El PGOM establecerá una regulación de usos acorde con esta preservación, en la que se restrinjan aquellas implantaciones del suelo rústico que puedan suponer un impacto, así como, y con el mismo objetivo, una serie de limitaciones en cuanto a las condiciones de las construcciones y edificaciones autorizables.

- **Z-PAM- Zona de protección ambiental:** Incluye el ámbito del término municipal que reúne más valores ambientales, sobre los que se establecerá una regulación específica para su preservación.

- **Z-ENU- Zona del entorno urbano:** Engloba el ámbito del término municipal de suelos más transformados. Se propone el establecimiento de una zona de suelo rústico para los suelos que rodean el núcleo urbano con el objeto de restringir aquellos usos e implantaciones que puedan suponer un impacto paisajístico y/o molestias para la población.

Las zonas establecidas en suelo rústico se representan en el plano P-T-03 correspondiente al término municipal, en determinados ámbitos aparecen en estado de superposición, en todos los casos serán de aplicación las determinaciones que garanticen el cumplimiento del régimen establecido para cada una de ellas y la normativa sectorial afectada, conforme al artículo 20.3 del Reglamento de la LISTA.



	Z-PA - ZONA DE PROTECCIÓN DE AVES
	Z-PAM - ZONA DE PROTECCIÓN AMBIENTAL
	Z-ENU - ZONA DEL ENTORNO URBANO

Avance del PGOM. Plano P-T-03 Propuesta del suelo rústico. Zonificación.

4.2. Desarrollo de las determinaciones del PGOM en suelo rústico

El PGOM de Pilas prevé la redacción de diferentes instrumentos de ordenación detallada que desarrollan y complementan las determinaciones del PGOM, no pudiendo sustituir al presente instrumento de ordenación en sus determinaciones propias.

4.2.1. Planes Especiales de Restauración Ecológica Fluvial.

De los cauces que atraviesan el municipio, son dos los de mayor relevancia: el Arroyo de Pilas (al oeste del término) y el Arroyo Alcarayón (que discurre al Este del mismo).



El Arroyo de Pilas se trata de un corredor ecológico de 12 km, calificado como un típico arroyo estacional de la región mediterránea, en el que se han encontrado hasta 50 variedades de plantas y un número muy superior de animales, de los cuales sólo 42 son especies de aves. Es tributario del río Guadiamar y su nacimiento se localiza en el término municipal de Manzanilla (Huelva), a 170 m de altitud. En su tramo medio, sirve de límite entre los términos de Hinojos y Pilas, separando a su vez Huelva y Sevilla. Los valores ecológicos y ambientales del arroyo de Pilas favorecieron su inclusión en 1997 en los límites del Parque Natural de Doñana.

Por otro lado, el arroyo Alcarayón constituye un elemento estructurante del paisaje del término municipal de Pilas, recorriéndolo en sentido norte-sur y bordea al núcleo urbano de Pilas ubicándolo en su margen derecha. Este curso fluvial, además de su función ecológica, representa un importante valor ambiental y paisajístico que requiere una atención específica en el marco del PGOM.

Entre los objetivos del POTAUS se establece la puesta en valor de la red hidrográfica, que se entiende como elemento configurador del área, y elemento estructurador de la aglomeración urbana desde tiempos históricos y como limitador de la tendencia a la conurbación del espacio urbano actual.

- Como elemento clave por su función ecológica y recreativa, dado que aporta al territorio metropolitano una malla de conexión que asegura buena parte de los flujos naturales de la zona, no solo a través de la propia lámina de agua sino muy especialmente mediante sus sotos, riberas y arbolado.
- Como territorio con un papel primordial en los procesos de avenidas

Por otro lado, el POTAD, propone la adopción de las medidas necesarias para potenciar su función territorial en su dimensión naturalística, como corredores fluviales, para lo que el planeamiento urbanístico deberá ordenar la articulación territorial de estos arroyos con sus respectivos territorios circundantes, así como los usos y actividades permitidas. En su artículo 104 se establece la obligación de proceder a la restauración ecológica fluvial de los tramos deforestados.

Desde el PGOM se propone la delimitación de dos ámbitos de **Plan Especial de Restauración Ecológica Fluvial**, para los dos principales cauces del término municipal, el **Arroyo Pilas** y el **Arroyo Alcarayón**, con el objeto de establecer las determinaciones complementarias para conservar, proteger y mejorar la situación del patrimonio paisajístico y ambiental.

La propuesta dará soporte al cumplimiento del artículo 104 del POTAD, que establece como prioridad la restauración de tramos degradados o deforestados de determinados cursos fluviales, entre los que se encuentran dichos arroyos. En este marco, se prevén actuaciones destinadas a la recuperación de la vegetación de ribera autóctona, la mejora de la calidad ecológica del cauce y sus márgenes, favoreciendo con ello la biodiversidad y el equilibrio del ecosistema fluvial.



Asimismo, el Plan contemplará medidas que permitan compatibilizar la protección del medio natural con su disfrute por parte de la ciudadanía. Para ello, se promoverá la adecuación de zonas de uso público recreativo y de interpretación ambiental, mediante la habilitación de itinerarios peatonales, áreas de descanso, paneles informativos y actividades de educación ambiental, todo ello en armonía con la conservación del medio. Esta estrategia busca no solo mejorar el estado ecológico del arroyo, sino también integrarlo como un recurso paisajístico y educativo que refuerce el vínculo entre la población y su entorno natural, así como puesta en valor y adecuación de los diversos enclaves de interés ambiental ligados a este sistema fluvial, alineándose con los principios de sostenibilidad, resiliencia territorial y protección ambiental promovidos por la LISTA y su normativa de desarrollo.

4.2.2. Planes Especiales de Adecuación Ambiental

Una vez establecida la clasificación del suelo expuesta en el epígrafe 3, la identificación de las agrupaciones de edificaciones irregulares en suelo rústico es una de las determinaciones que complementan el modelo general de ordenación, como se establece en el artículo 77.4 del RGLISTA:

“Artículo 77. Determinaciones que complementan el modelo general de ordenación.

Forman parte también de la ordenación urbanística general las siguientes determinaciones que complementan a la definición del modelo general de ordenación, conforme a lo dispuesto en los artículos 63 y 65 de la Ley:

(...)

4. La identificación de las agrupaciones de edificaciones irregulares en suelo rústico, mediante el establecimiento de las siguientes determinaciones:

a) La delimitación de las agrupaciones de edificaciones irregulares y el análisis de su compatibilidad con el modelo de ordenación adoptado. (N)

b) Las directrices de actuación sobre las agrupaciones de edificaciones irregulares en función de su compatibilidad con el modelo.”

Tras esta identificación, el PGOM analiza la compatibilidad de estas agrupaciones con el modelo propuesto y la viabilidad de su incorporación a la ordenación urbanística, para lo que se estará sujeto al art.417 y siguientes del Título VIII del RGLISTA.

En relación a las agrupaciones que se consideran más importantes, Manos Llenas y Cantarranas, desde el PGOM se estima que no solo no reúnen las condiciones para ser clasificadas como suelo urbano, ni 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 (art. 417.3 RGLISTA).

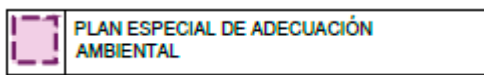
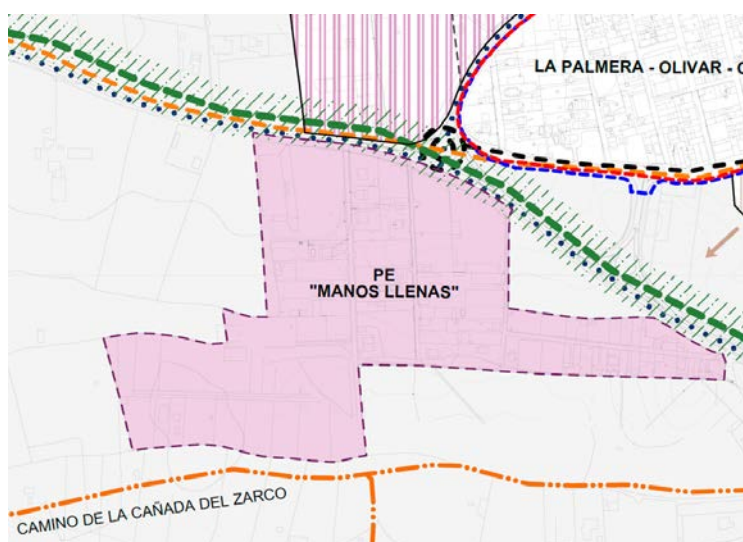
Presentan una problemática de falta de infraestructuras adecuadas y una integración ambiental deficiente, lo que hace necesario un instrumento de ordenación específico que permita su adecuación al marco normativo vigente.



Por lo que, en cumplimiento a lo dispuesto en el art. 417.1 RGLISTA, se delimitan estos ámbitos como **Plan Especial de adecuación ambiental y territorial**, con el objeto de establecer las medidas necesarias para su integración ambiental, territorial y paisajística, y garantizar las condiciones mínimas de seguridad y salubridad.

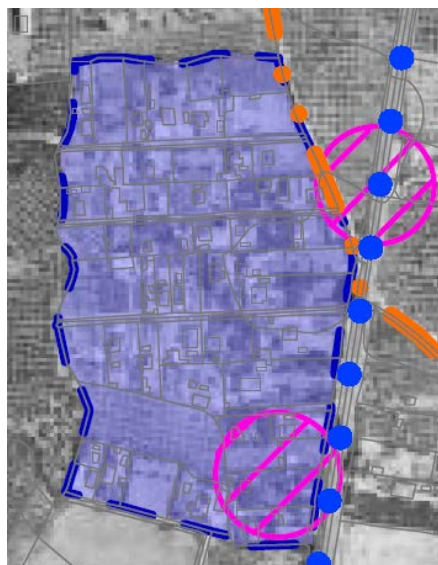
El principal objetivo del plan es la regularización territorial y ambiental de la urbanización, garantizando la provisión de infraestructuras esenciales como redes de saneamiento, abastecimiento de agua, electricidad y movilidad sostenible. Este enfoque permitirá transformar el área en un entorno urbanísticamente ordenado, con dotaciones suficientes y un modelo de crecimiento basado en la sostenibilidad y el respeto al medio ambiente.

Plan Especial de Adecuación Ambiental – Manos Llenas



Avance del PGOM. P-U-03 Propuesta de Elementos estructurantes

Plan Especial de Adecuación Ambiental – Cantarranas



Avance del PGOM. P-T-05 Propuesta de planificación estratégica

El principal objetivo del plan es la regularización territorial y ambiental de las agrupaciones, garantizando la provisión de infraestructuras esenciales como redes de saneamiento, abastecimiento de agua, electricidad y movilidad sostenible. Este enfoque permitirá transformar las áreas en un entorno urbanísticamente ordenado, con dotaciones suficientes y un modelo de crecimiento basado en la sostenibilidad y el respeto al medio ambiente.

4.3. Red de infraestructuras verdes y refugios climáticos

Se incluyen en la propuesta actuaciones encaminadas a la creación de una red de infraestructuras verdes y refugios climáticos.

En 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

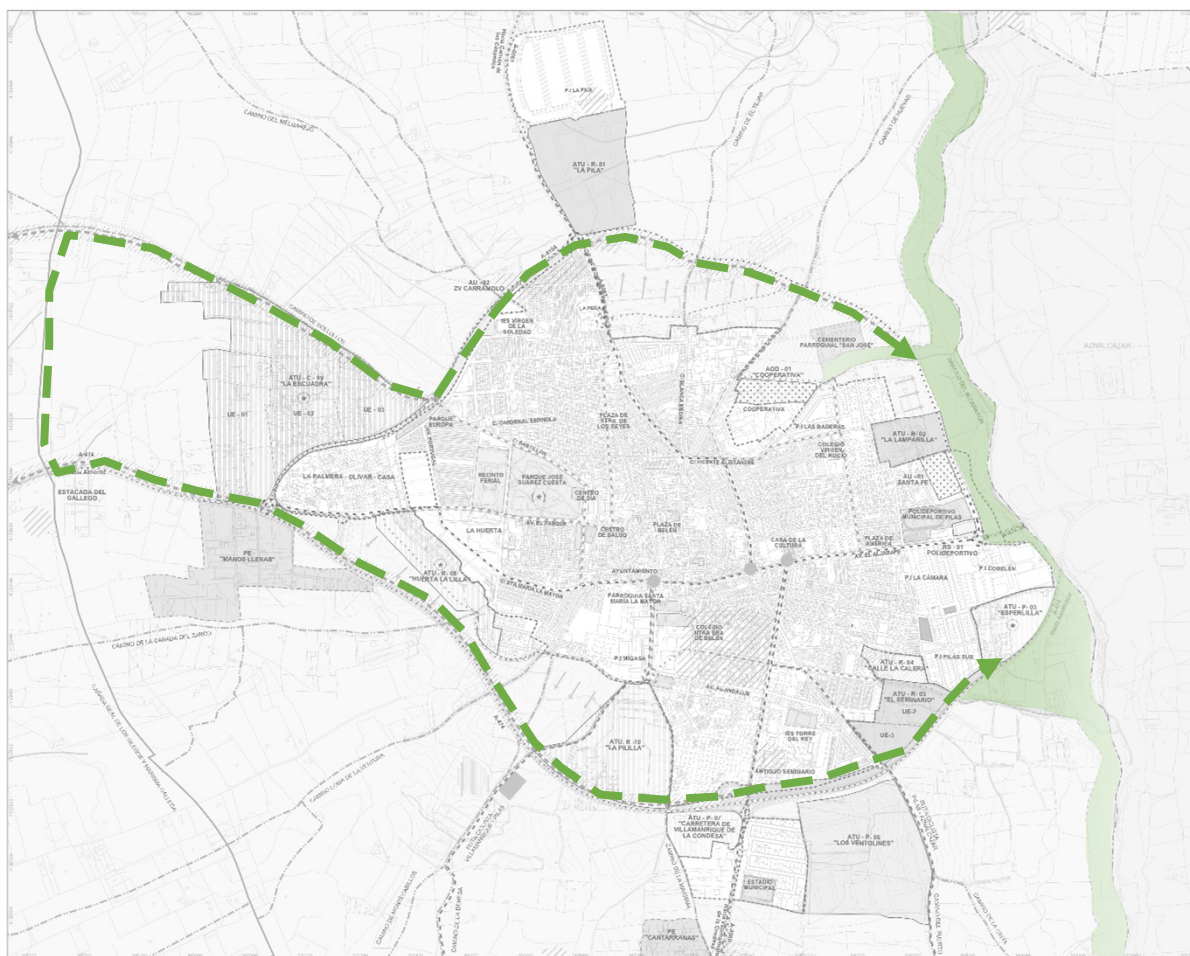


servicios ecosistémicos”. Incluye espacios verdes (o azules si se trata de ecosistemas acuáticos) y otros elementos físicos en áreas terrestres (naturales, rurales y urbanas) y marinas (Infraestructura verde: mejora del capital natural de Europa. Comunicación de la Comisión Europea, 2013).

Debe ser, por tanto, 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.

La red de infraestructuras verdes se articula como un sistema estratégico compuesto por diversos elementos, naturales o intervenidos por la acción humana.

En Pilas se propone, como mecanismo innovador, la creación de un corredor verde que circunscriba el núcleo urbano, actuando como elemento vertebrador entre distintos componentes del sistema referido. Este corredor se concibe como una infraestructura multifuncional que facilitará la conexión ecológica, integrando la actuación contemplada en el Plan Especial de restauración ecológica fluvial del arroyo Alcarayón, vinculada a la propuesta de Parque Fluvial del Arroyo Alcarayón, con diferentes ejes viarios y caminos de jerarquía diversa — como la carretera A-474, el Camino de Bollullos, la Cañada Real de Los Isleños y Marisma Gallega y el futuro vial perimetral noreste —, y enlazando con el SGELZV del Parque Perimetral Oeste y con las nuevas áreas verdes previstas en el propio corredor. El objetivo principal de esta iniciativa es fortalecer la conectividad ecológica y paisajística, fomentando la biodiversidad y creando espacios de esparcimiento y ocio sostenible para la ciudadanía. La consolidación progresiva de este mecanismo contribuirá a un modelo de crecimiento urbano responsable, reforzando la identidad paisajística del municipio y mejorando significativamente la calidad de vida de sus habitantes y, a su vez, promoverá la ordenación de espacios junto a la circunvalación, en cumplimiento del Artículo 119. Integración paisajística urbano-rural de los núcleos urbanos del POTAD, a fin de evitar la degradación de las orlas periurbanas del núcleo de población y en favor de la correcta transición entre el ámbito consolidado y el entorno extraurbano.



Corredor verde y Parque Fluvial. Fuente: Plano P-U-03_Propuesta de elementos estructurantes

El sistema se completará con la incorporación de diversos elementos estratégicos para reforzar la continuidad ecológica. Entre ellos destacan las distintas cañadas reales y veredas, como la Cañada Real de los Isleños y Marisma Gallega que atraviesa el T.M. de norte a sur. Asimismo, la red de caminos rurales existentes actuará como una infraestructura de conexión viaria, mientras que la red de cauces configurará un sistema continuo de canales hidrográficos, principalmente representados por el arroyo de Pílas y el arroyo Alcarayón. Por último, el conjunto de elementos del Sistema General de Espacios Libres y Zonas Verdes del municipio — incluido el Parque Municipal José Suárez Cuesta designado como Parque Urbano en el POTAUS — se integrará en la red para consolidarla y garantizar una conexión armónica con la trama urbana.

Se deberán fomentar medidas de conservación y mejora, promoviendo el uso de estas redes como infraestructuras culturales y de movilidad sostenible. Esto incluye la habilitación de caminos



peatonales, carriles bici, sendas paisajísticas, rutas ecuestres y rutas escénicas, impulsando así modos de transporte no motorizados y sostenibles.

Las consecuencias de una correcta implementación interviene a distintos niveles: la interacción de esta red verde dentro del núcleo urbano garantizará una relación fluida y eficiente entre los espacios libres, las zonas verdes, los equipamientos comunitarios y las redes de movilidad, además, el sistema en su conjunto facilitará la conectividad entre el entorno urbano y rural, permitirá establecer vínculos directos entre el hecho urbano y las áreas periurbanas y rurales, así como, incluso, con las redes generales de ámbito supramunicipal y territorial, asimismo, permitirá una correcta articulación del territorio al actuar como elementos estratégicos que mejoran la conectividad ecológica y social.

Componentes funcionales y estratégicos dentro de la red de infraestructuras verdes son los **refugios climáticos**. El municipio de Pilas se enfrenta, como muchas otras localidades del área metropolitana de Sevilla, a los efectos cada vez más intensos del cambio climático, especialmente a través de olas de calor, déficit de confort térmico urbano y escasez de espacios sombreados en determinados sectores. El nuevo Plan General de Ordenación Municipal (PGOM) constituye una oportunidad para consolidar una red coherente de infraestructura verde que incluya, como elemento estratégico, refugios climáticos distribuidos de forma equitativa por el término municipal.

Los refugios climáticos son espacios urbanos diseñados o adaptados para ofrecer protección frente a condiciones climáticas extremas, especialmente el calor excesivo derivado del cambio climático. Su finalidad es proporcionar lugares seguros, accesibles y confortables donde la ciudadanía pueda resguardarse durante episodios de temperaturas elevadas, olas de calor u otras inclemencias.

Procuran unas condiciones microclimáticas adecuadas, incorporando elementos que moderan la temperatura y mejoran el confort térmico, como: sombra natural (arbolado frondoso) o artificial (pérgolas, toldos), vegetación y zonas verdes que reducen el efecto isla de calor, presencia de agua (fuentes, nebulizadores, láminas de agua), materiales frescos y reflectantes en el pavimento...

Deben ser espacios pensados para todos los públicos, con especial atención a personas mayores, infancia y colectivos vulnerables, bien conectados, señalizados y ser de acceso gratuito. Pueden encontrarse en parques y jardines, equipamientos públicos climatizados (bibliotecas, centros cívicos, polideportivos) y zonas de sombra peatonal en entornos urbanos densos.

Como se ha expuesto, la infraestructura verde es un sistema planificado de espacios naturales o seminaturales que proporciona múltiples servicios ecosistémicos —como regulación térmica, calidad del aire, drenaje urbano, biodiversidad o conectividad ecológica— y que se integra en la planificación urbanística. Dentro de ella, los refugios climáticos aprovechan la capacidad bioclimática de la vegetación (arbolado urbano, jardines, cubiertas y fachadas verdes), que forma parte esencial de la infraestructura verde, actuando como nodos de frescor dentro de la red, ayudando a mitigar el efecto



isla de calor y ofreciendo zonas de confort climático en momentos de alta exposición térmica. Pueden funcionar como puntos de parada o estancia segura a lo largo de itinerarios peatonales, escolares o de acceso a servicios básicos, integrándose en corredores verdes y ejes peatonales sombreados, facilitando una movilidad urbana más saludable.

Dentro de la propuesta global del PGOM, la estrategia de incorporación de refugios climáticos se incluye transversalmente en las siguientes líneas de actuación:

- **Planes Especiales de Restauración Ecológica Fluvial del Arroyo Pilas y el Arroyo Alcarayón:** La recuperación ecológica de estos corredores fluviales permite generar espacios naturales con funciones de regulación térmica, mejora de la biodiversidad y conectividad ecológica. En este marco, la planificación y el diseño de estos corredores como refugios climáticos supone una oportunidad para dotar de función social y climática a espacios ambientales que ya cumplen un rol estructural, proporcionar puntos de descanso y confort térmico para la ciudadanía (en especial durante periodos estivales de altas temperaturas), y reforzar el vínculo entre la naturaleza y la ciudad a través de soluciones basadas en la naturaleza, perfectamente integradas en el paisaje fluvial. La inclusión de refugios climáticos como equipamientos ligeros y de proximidad en estos corredores permitiría aumentar la usabilidad estacional y diaria del espacio, fomentar la permanencia y uso intergeneracional mediante zonas accesibles, sombreadas, con bancos, fuentes o vegetación autóctona densa, y servir como puntos de parada climáticamente adaptados en rutas recreativas o peatonales.

- **En relación con el Sistema General de Espacios Libres y Zonas verdes:** La propuesta del PGOM plantea la ampliación de la dotación de zonas verdes. Estos ámbitos se identifican como áreas prioritarias para mitigar los efectos del calentamiento urbano. En este contexto, los refugios climáticos se integran como microespacios funcionales dentro del SGELZV, ofreciendo zonas de descanso, sombra natural y accesibilidad universal, mejorando el valor ecosistémico y social de los espacios libres.

En consecuencia, la red de infraestructuras verdes y refugios climáticos se consolida como una herramienta clave para articular un modelo urbano más sostenible, saludable y resiliente frente a los efectos del cambio climático.

4.4. Identificación de elementos susceptibles de protección en suelo rústico

Pilas no presenta bienes inscritos individualmente como BIC en el CGPHA. Además de los yacimientos arqueológicos preservados por ordenación territorial (ver apartado de categorización del suelo rústico), en suelo rústico se localizan otros elementos susceptibles de proteger por su valor histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico, que configuran el patrimonio cultural y etnológico de



Pilas. En este sentido, se propone el análisis de la localización y posible protección de estos elementos de interés, a través del planeamiento urbanístico, en fases posteriores.

4.5. Elementos estructurantes

La propuesta pretende consolidar la implantación de las dotaciones públicas como elementos estructurantes pertenecientes al modelo general de ordenación, de acuerdo a las necesidades de la población, a los nuevos crecimientos residenciales y de usos productivos previstos, y a los criterios en materia de sostenibilidad aplicables.

4.5.1. Sistema General de Espacios Libres y Zonas Verdes

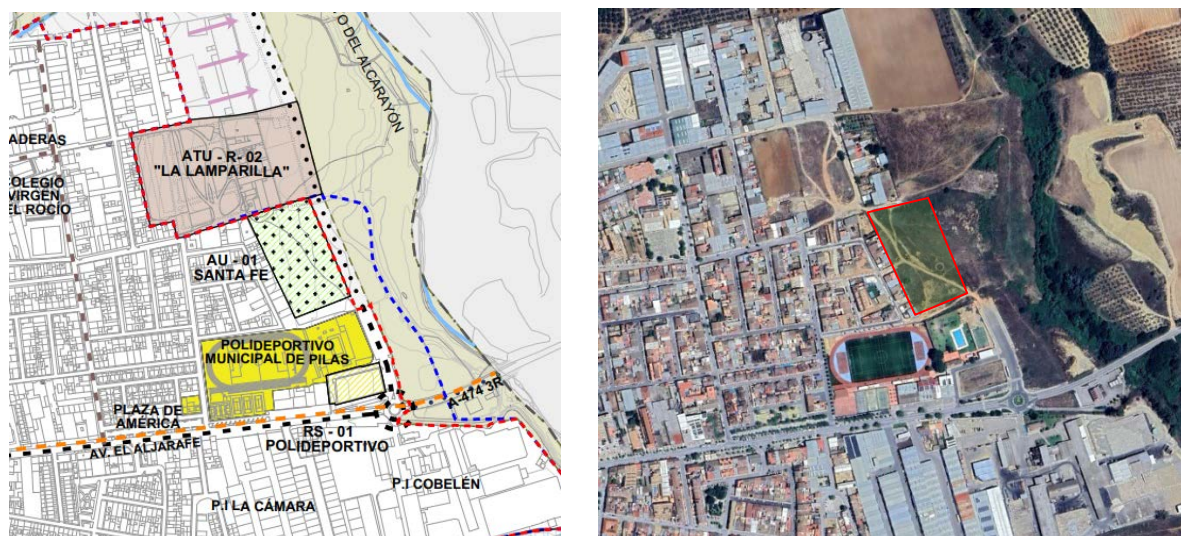
De acuerdo con los nuevos criterios de la LISTA y del RGLISTA, se actualiza la definición y se adopta la diferenciación de espacios libres y zonas verdes, quedando identificado como uno de los usos pormenorizados incluidos en el uso global dotacional.

Aunque el SGELZV del municipio de Pilas alcanza en la actualidad un estándar existente estimado de aproximadamente 7 m² por habitante —valor que se sitúa en el umbral mínimo exigido por el artículo 82.3 del RGLISTA—, se propone su ampliación atendiendo a los criterios derivados del análisis y diagnóstico del municipio.

Con el propósito de reforzar la funcionalidad del SGELZV y optimizar su integración en el modelo urbano, se plantea una estrategia activa de planificación y ampliación de espacios libres y zonas verdes. Esta intervención permitirá no solo alcanzar una dotación ajustada a los estándares de sostenibilidad y calidad urbana, sino también avanzar en aspectos clave como la localización óptima de estos espacios, su accesibilidad universal, su conectividad con la estructura urbana existente y su función articuladora dentro del territorio municipal. En este contexto, se proponen las siguientes actuaciones:

- o **AU-01 ZV “Santa Fe”.** La actuación prevista se corresponde con una intervención orientada a la obtención de suelos destinados a dotaciones públicas, con el objetivo mencionado de integrarlos funcional y formalmente en el SGELZV.

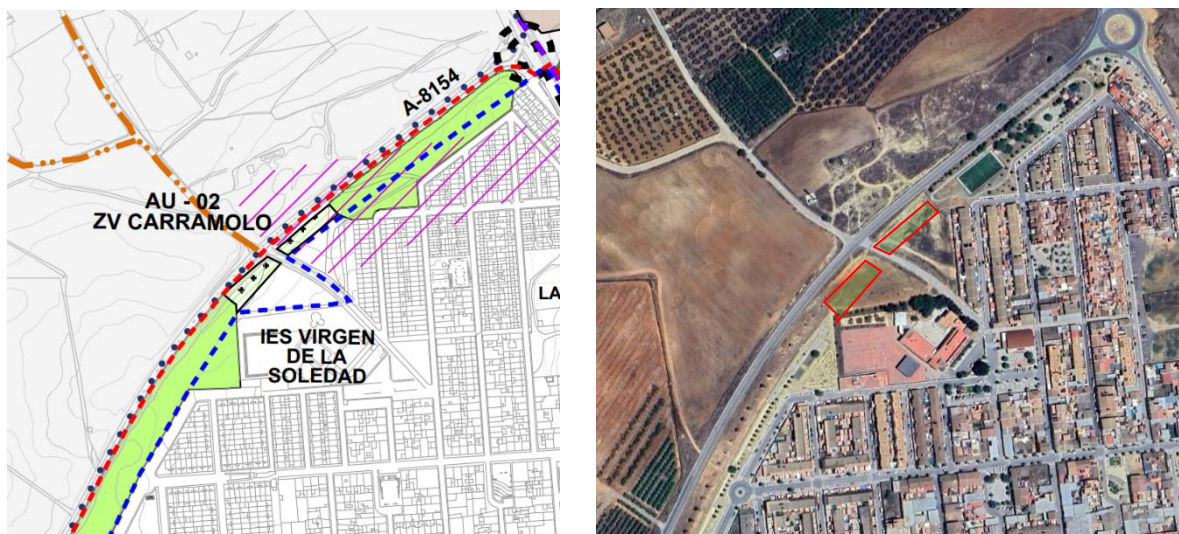
Como criterio de selección, se ha considerado su ubicación estratégica en el núcleo de población, resultando este ámbito clave para mejorar la calidad de vida de la ciudadanía y la sostenibilidad urbana del municipio en el área oriental del núcleo urbano. Su proximidad al Polideportivo Municipal de Pilas refuerza su papel como elemento clave en la consolidación del foco dotacional existente, permitiendo generar sinergias funcionales entre los distintos equipamientos públicos.



Plano P-U-03 Propuesta de elementos estructurantes – Google Earth Image © 2025 Airbus
AU-01 ZV “Santa Fe”

- o **AU-02 ZV “Carramolo”**. Al igual que en el caso anterior, la actuación prevista se corresponde con una intervención orientada a la obtención de suelos destinados a dotaciones públicas, con el idéntico objetivo consistente en su integración funcional y formal en el SGELZV.

Como criterio de selección del emplazamiento propuesto, se ha valorado especialmente su localización singular, al entenderse que esta permite garantizar la continuidad funcional y espacial de los elementos que configuran SGELZV ya existentes en su entorno inmediato. Esta elección busca reforzar la coherencia de la estructura territorial y maximizar la conectividad ecológica y urbana de este conjunto de elementos de espacios libres y zonas verdes.



Plano P-U-03 Propuesta de elementos estructurantes – Google Earth Image © 2025 Airbus
AU-02 ZV “Carramolo”

Asimismo, y en coherencia con la estructura del Sistema General de Espacios Libres y Zonas Verdes, se propone la posible interconexión de sus elementos constituyentes con el objetivo de consolidar una red de infraestructuras verdes continua, funcionalmente integrada, y accesible para el conjunto de la ciudadanía, conforme a lo descrito en apartados anteriores respecto a esta red.

4.5.2. Sistema General de Equipamientos Comunitarios

Se actualiza la definición del sistema general de equipamientos comunitarios, de acuerdo con los nuevos criterios de la LISTA y del RGLISTA.

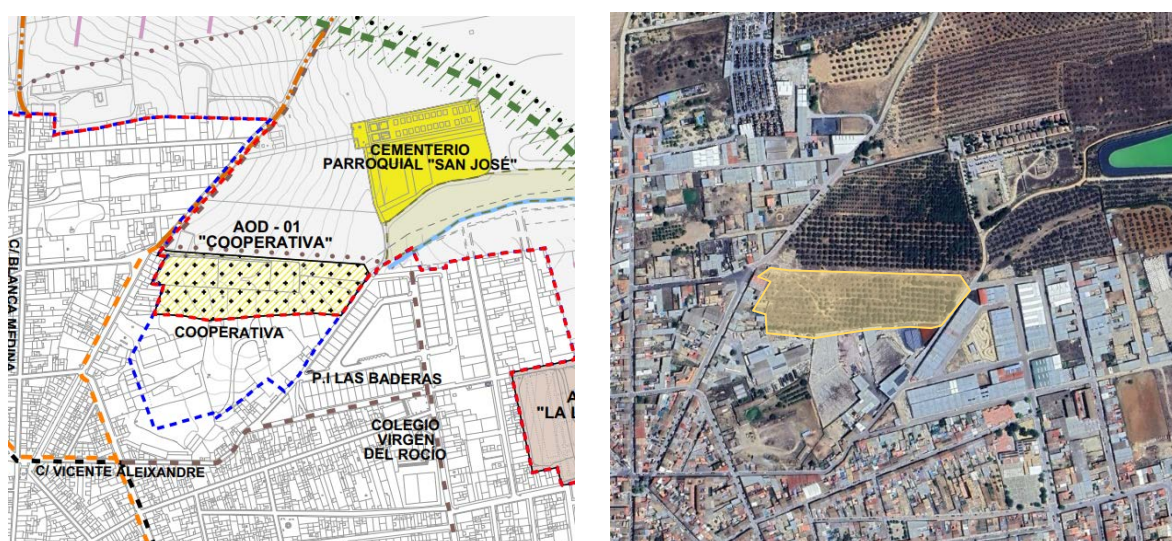
Aunque del análisis del actual sistema general de equipamientos comunitarios se concluye que, en líneas generales, estos resultan adecuados para atender las necesidades actuales de la población, se han detectado determinados ámbitos que ofrecen oportunidades de mejora en su adecuación de usos, basadas en factores como la accesibilidad, la localización estratégica, la morfología urbana y la disponibilidad de suelo.

En consecuencia, se plantea la ampliación y optimización del actual sistema general de equipamientos comunitarios mediante la incorporación de nuevos elementos estructurantes calificando los suelos concretos en que se van a implantar como equipamientos comunitarios, para lo cual se propone su localización efectiva en:

- o **AOD-01 “Cooperativa”**. La actuación prevista se corresponde con una intervención orientada a la obtención de suelos destinados a dotaciones públicas, con el objetivo

mencionado de integrarlos funcional y formalmente en el sistema general de equipamientos comunitarios.

Como criterio de selección, se han considerado criterios de oportunidad y ubicación estratégica, permitiendo implantar, en la mitad septentrional del núcleo de población de Pilas, un nodo de servicios que dé soporte al conjunto de la población y solvante la carencia de éstos en la zona. Esta estrategia se alinea con los principios de equilibrio territorial y optimización del suelo público, favoreciendo un desarrollo urbano cohesionado, resiliente y sostenible.



Plano P-U-03 Propuesta de elementos estructurantes – Google Earth Image © 2025 Airbus

AOD-01 "Cooperativa"

- o **RS-01 "Polideportivo"**. Consiste en la reserva de una parcela de suelo urbano, con el objetivo de integración en el sistema general de equipamientos comunitarios. Esta actuación tiene como finalidad principal permitir la posible ampliación de las instalaciones del Polideportivo Municipal Francisco Correa Cuesta, favoreciendo así la mejora y diversificación de la oferta de servicios deportivos municipales y promoviendo el acceso equitativo a los mismos por parte de toda la ciudadanía.



Plano P-U-03 Propuesta de elementos estructurantes – Google Earth Image © 2025 Airbus

RS-01 "Polideportivo"

4.5.3. Sistema General de Movilidad

En la organización de infraestructuras viarias de Pilas resultan determinantes las carreteras autonómicas que la conectan con los municipios colindantes y el eje autonómico de primer orden que, al norte, rodea su término municipal.

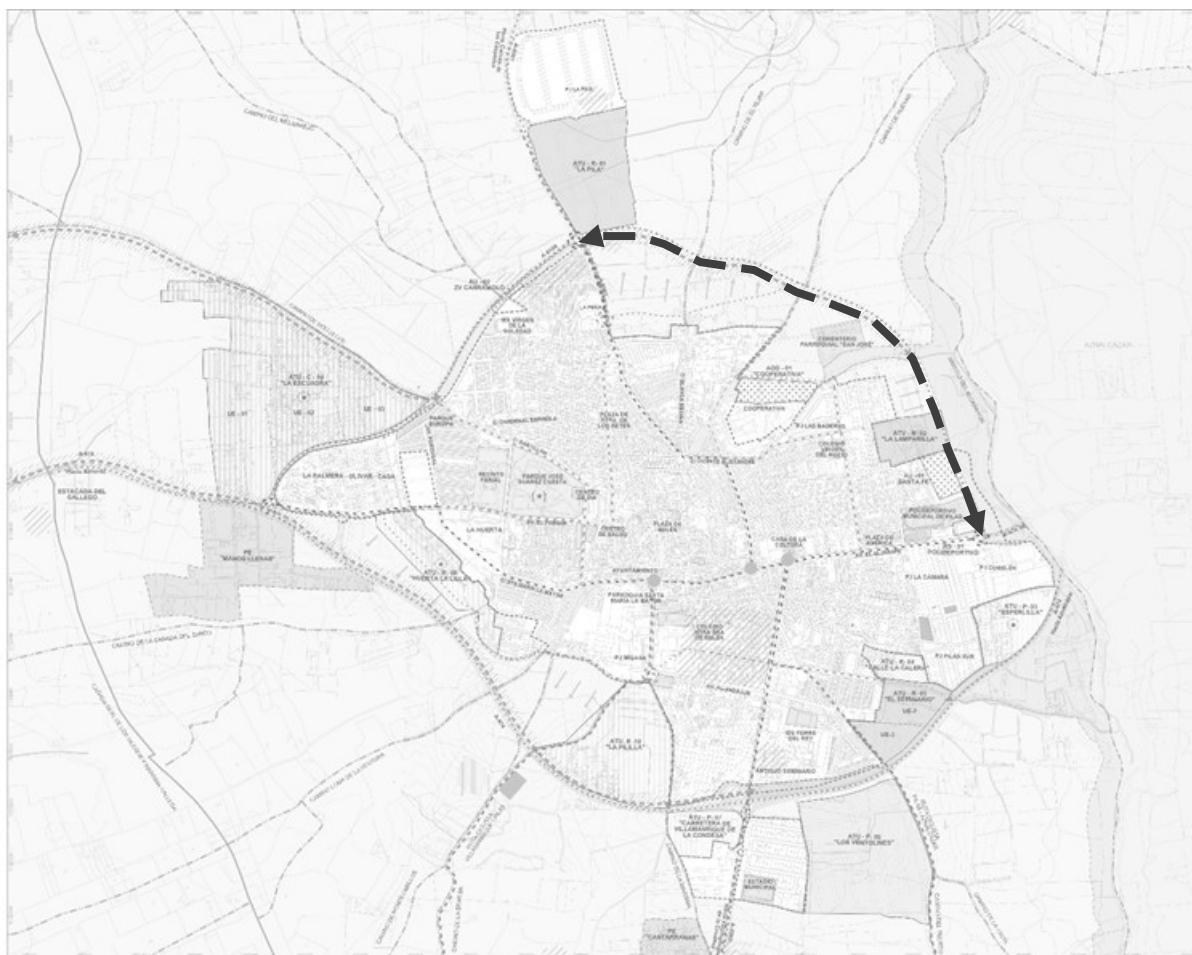
El sistema organizativo viario desempeña un papel fundamental en el planeamiento urbanístico, define la accesibilidad, la conectividad y la movilidad dentro del territorio. Su diseño y jerarquización influyen directamente en la organización del suelo, en la localización de actividades y en la sostenibilidad de los modelos urbanos. Las redes viarias principales actúan como elementos estructurantes del desarrollo urbano y territorial, estableciendo ejes de crecimiento, facilitando el transporte y conectando núcleos urbanos con áreas rurales o industriales. Por ello, la planificación de la estructura viaria no puede concebirse de forma aislada, sino que debe integrarse en una visión más amplia del planeamiento urbanístico.

En el contexto normativo, la LISTA establece principios que deben regir la ordenación del suelo y las infraestructuras de movilidad. La coordinación entre la estructura viaria y los instrumentos de planeamiento urbanístico es esencial para garantizar un modelo territorial equilibrado, en el que las infraestructuras de transporte no solo mejoren la accesibilidad, sino que también favorezcan un desarrollo urbano compacto y eficiente.

En este sentido, con el objetivo de alcanzar un modelo urbano equilibrado, accesible y adaptado a las necesidades de la población y del territorio, y en relación con las propuestas sobre la estructura viaria municipal, el PGOM de Pilas contempla las siguientes directrices:

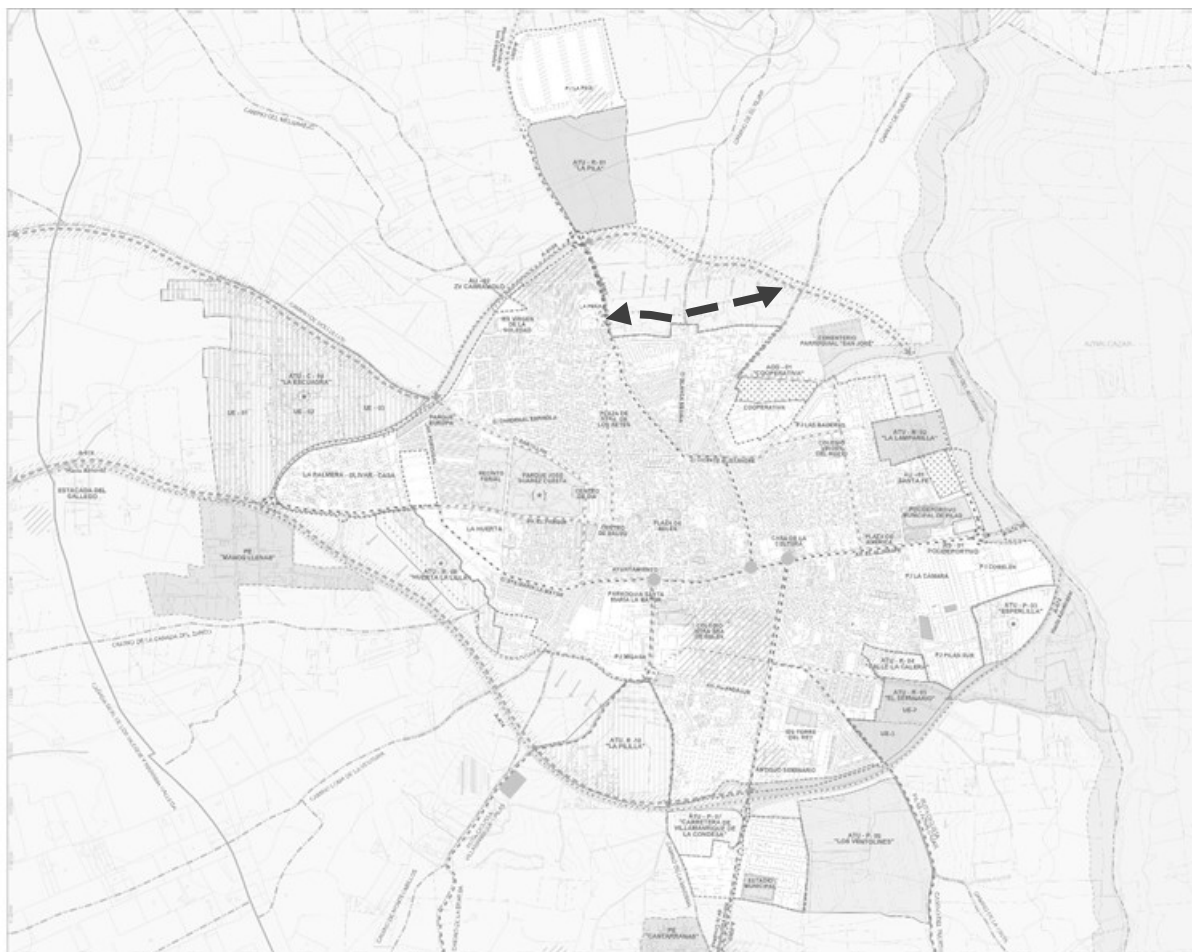
- o **Complementación de viario perimetral** en torno al núcleo de población, conformado por el tramo noreste de la circunvalación existente, con el objetivo de articular un sistema de movilidad íntegro que acabe de descongestionar el tráfico interno del municipio.

Esta actuación busca consolidar el desvío del tráfico de paso y el tráfico pesado fuera del tejido urbano consolidado, mejorando así la calidad ambiental, la seguridad vial y la funcionalidad del viario local. Al mismo tiempo, este viario perimetral tendrá capacidad suficiente para asumir las funciones de distribución del tráfico y de estructuración del territorio, actuando como soporte de futuras actuaciones de crecimiento y ordenación del espacio urbano.



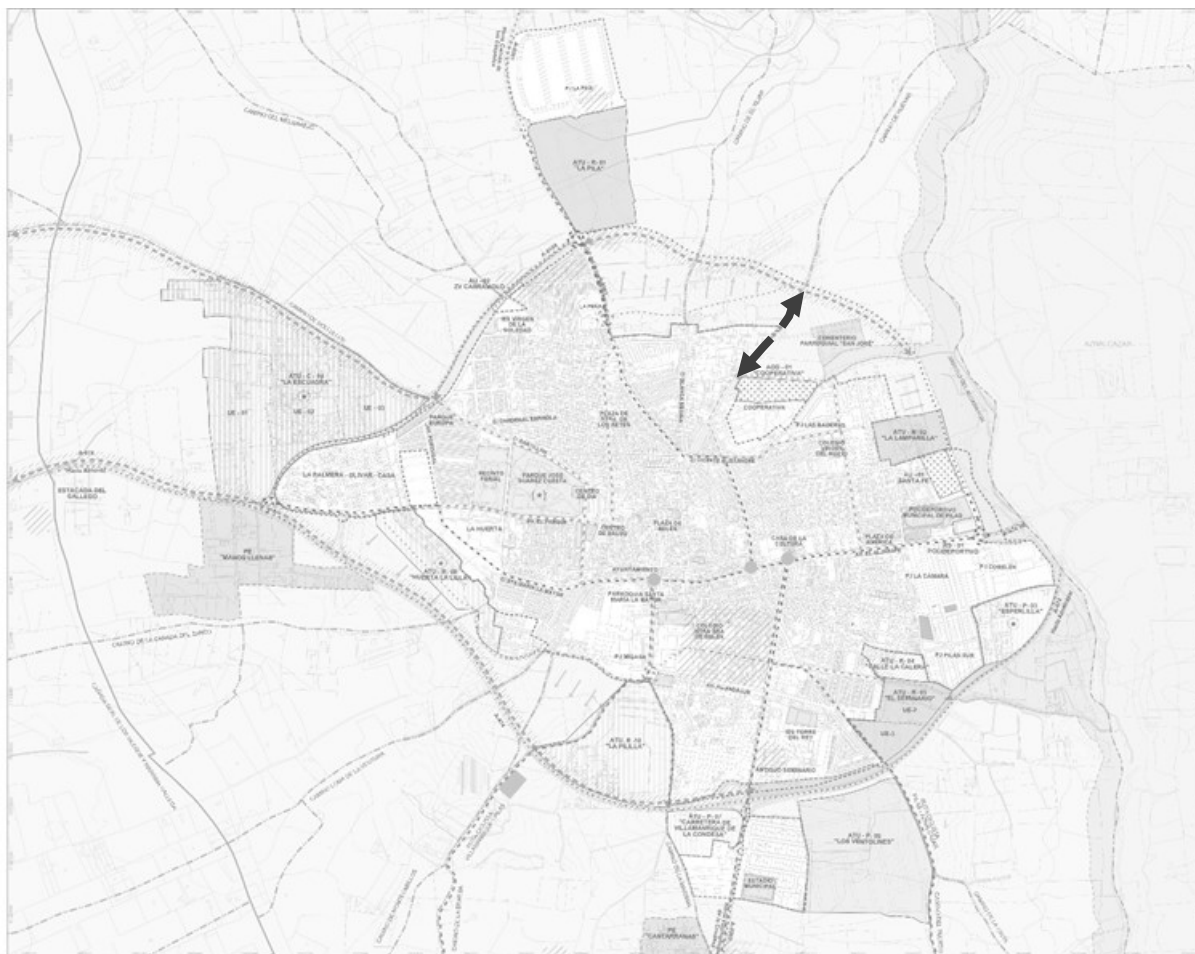
Viario perimetral. Fuente: Plano P-U-03_Propuesta de elementos estructurantes.

- o Conexión del nuevo tramo de viario perimetral con el **Paseo de la Independencia**, se plantea así la implementación de un subtramo auxiliar del viario perimetral, como alternativa provisional de trazado, facilitando la funcionalidad a medio plazo del proyecto de viario de circunvalación.



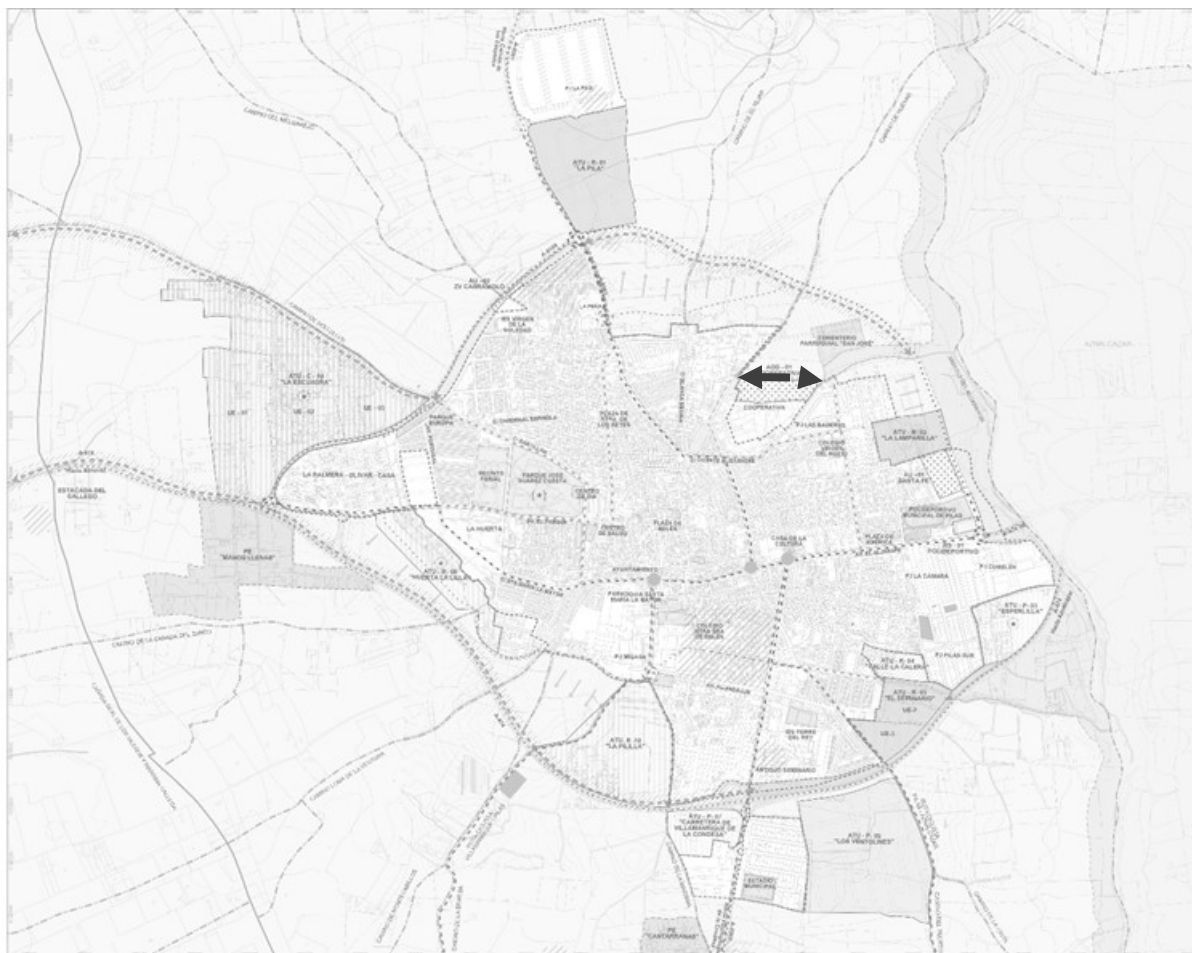
Conexión de Viario perimetral con Paseo de la Independencia. Fuente: Plano P-U-03_Propuesta de elementos estructurantes.

- o Reformulación funcional de la **Calle Picasso** y su continuidad con el **Camino de Huevar**, para conexión con nuevo viario perimetral. Todo ello, en coherencia con la nueva jerarquización viaria prevista y con el objetivo de adecuar su sección y configuración al papel que se le asigna en la red estructural del municipio. La intervención proyectada supondrá una mejora en la gestión de la movilidad al racionalizar los flujos de tráfico y fortalecerá la conectividad interna del núcleo urbano mediante la configuración de un itinerario alternativo eficiente y estructurado. No obstante, para alcanzar estos objetivos se tendrá que cumplir la necesaria y previa materialización del nuevo tramo de viario perimetral.



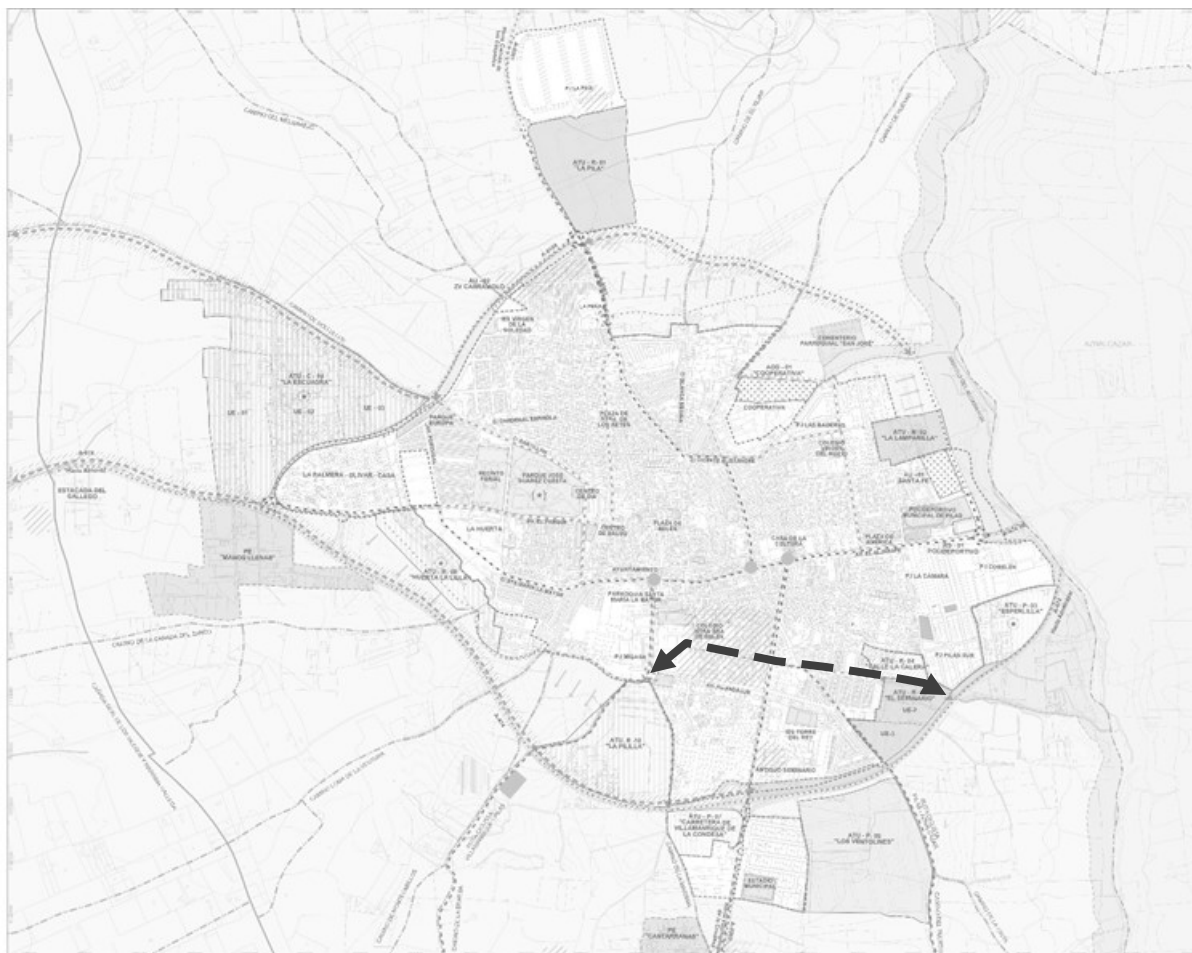
Continuidad Calle Picasso. Fuente: Plano P-U-03_Propuesta de elementos estructurantes.

- o Conexión viaria entre la **Calle Lairén y la Calle Picasso**, con el objeto de reforzar la estructura funcional del viario urbano en este sector del municipio. Asimismo, esta conexión proporciona el soporte necesario para la adecuada implantación y funcionamiento de los equipamientos comunitarios previstos en el área, garantizando su accesibilidad y conectividad con el resto del núcleo urbano.



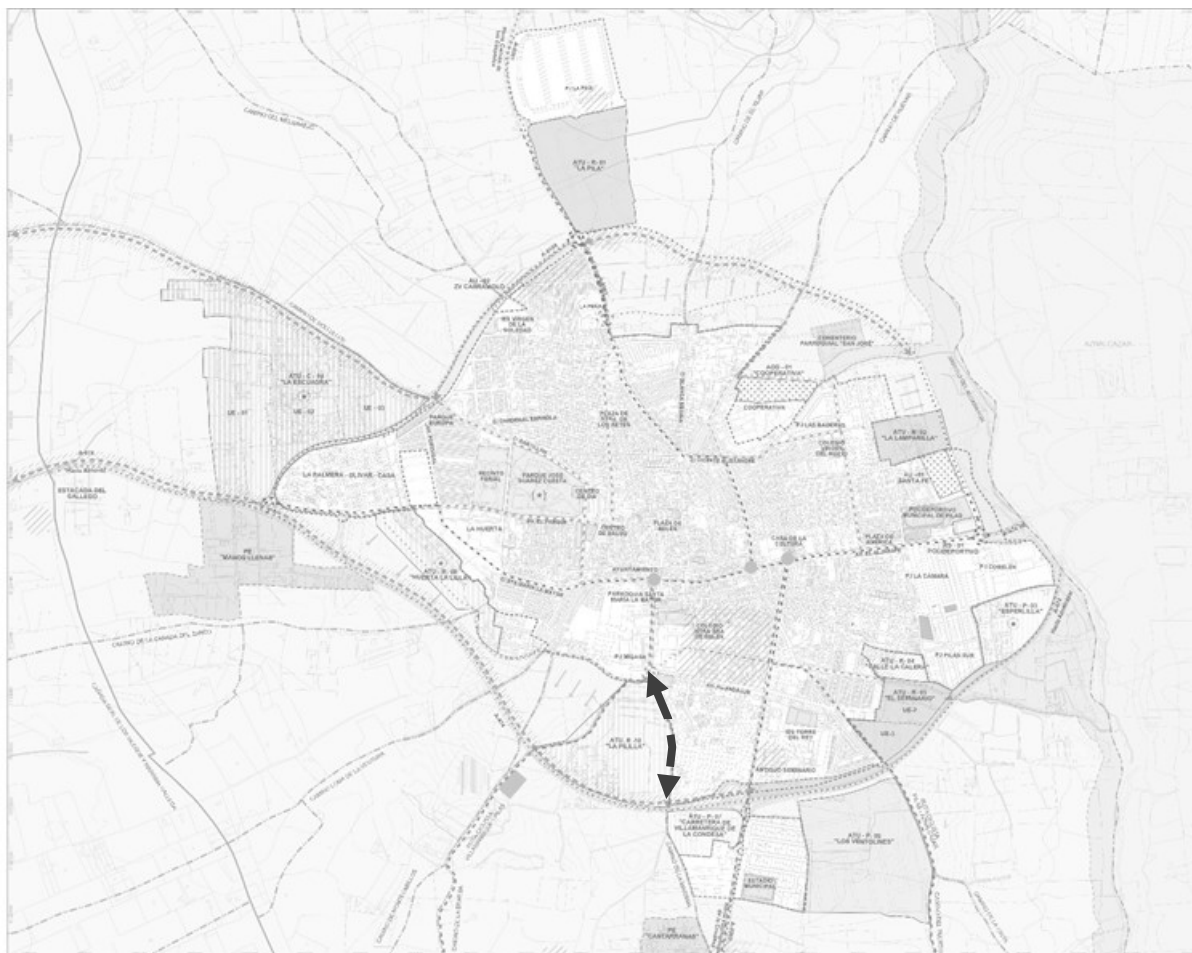
Conexión Calle Lairen y Calle Picasso. Fuente: Plano P-U-03_Propuesta de elementos estructurantes.

- o Prolongación de la **Calle República Argentina** hacia el este hasta su conexión lógica con la carretera A-474 y de la **Avenida Al-Ándalus** hacia el oeste hasta su conexión con la rotonda del Paseo de Los Almendros. Ello permitirá optimizar el flujo de tráfico, reforzando la estructura viaria del municipio y aliviando la presión sobre otras vías. Esta actuación proporcionará una alternativa eficiente y coherente para la circulación interna, mejorando la conectividad y favoreciendo un reparto más equilibrado del tráfico.



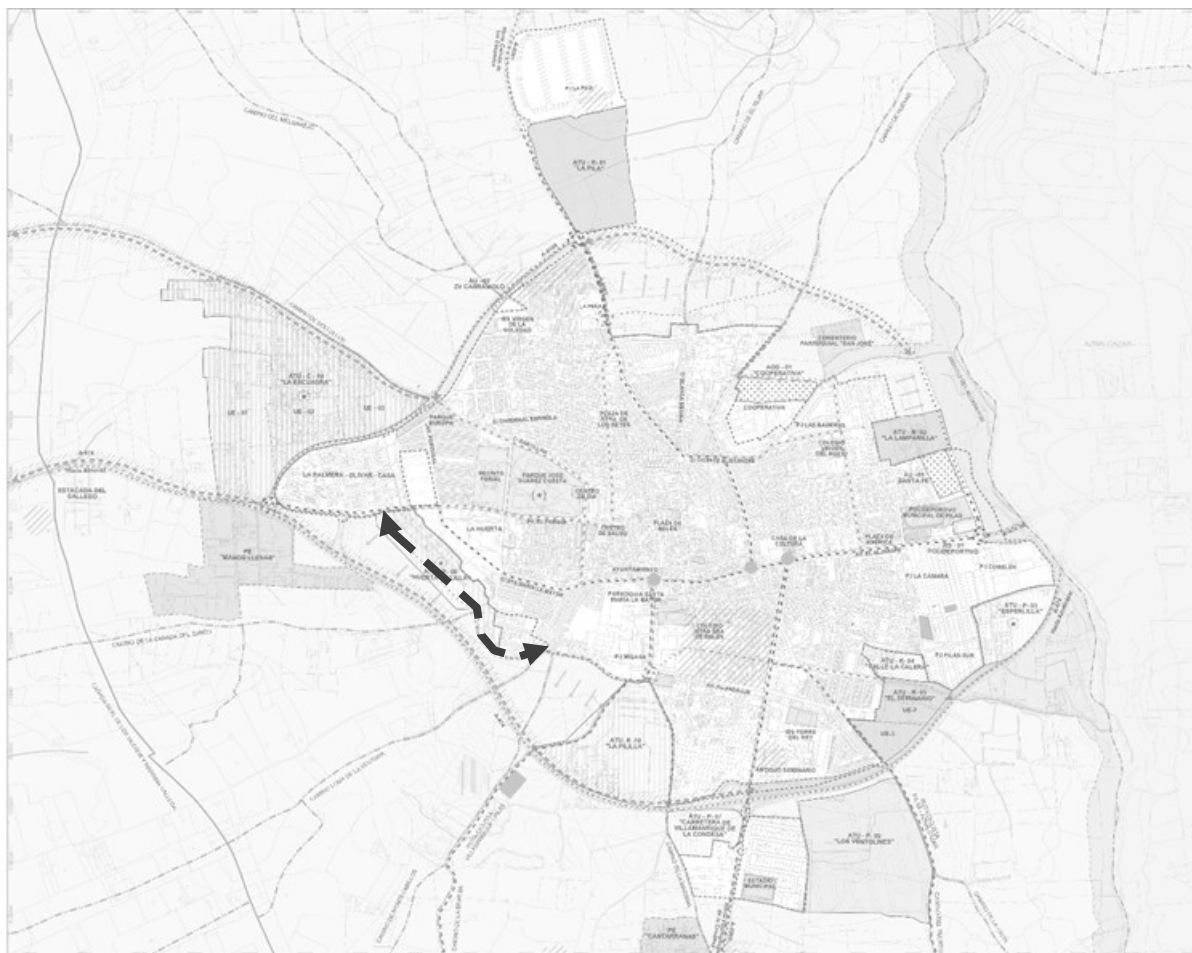
Prolongación C/ República Argentina y Avenida Al-Ándalus. Fuente: Plano P-U-03_Propuesta de elementos estructurantes.

- o Reformulación funcional del Paseo de La Menta en coherencia con la nueva jerarquización viaria prevista, con el objetivo de adecuar su sección y configuración al papel que se le asigna en la red estructural del municipio. Esta intervención permitirá una mejora sustancial en la gestión de la movilidad, al optimizar los flujos de tráfico y ayudar a descongestionar otras vías. Asimismo, contribuirá a reforzar la conectividad interna del núcleo urbano, articulando una alternativa eficiente y coherente para la circulación, y favoreciendo un reparto más equilibrado de las intensidades de tráfico.



Paseo de la Menta. Fuente: Plano P-U-03_Propuesta de elementos estructurantes.

- o **Conexión del Paseo de Los Almendros con la Avenida de Hinojos** mediante la implantación de un nuevo viario, concebido como elemento vertebrador de la estructura urbana en esta zona del municipio. Esta actuación no solo responde a criterios de mejora de la accesibilidad y continuidad de la red viaria local, sino que también desempeña un papel clave en la articulación del tejido urbano, facilitando la integración de áreas actualmente inconexas. Asimismo, se prevé que dicha intervención actúe como catalizador del desarrollo urbanístico del entorno, conforme a un modelo de crecimiento ordenado, cohesionado y sostenible.



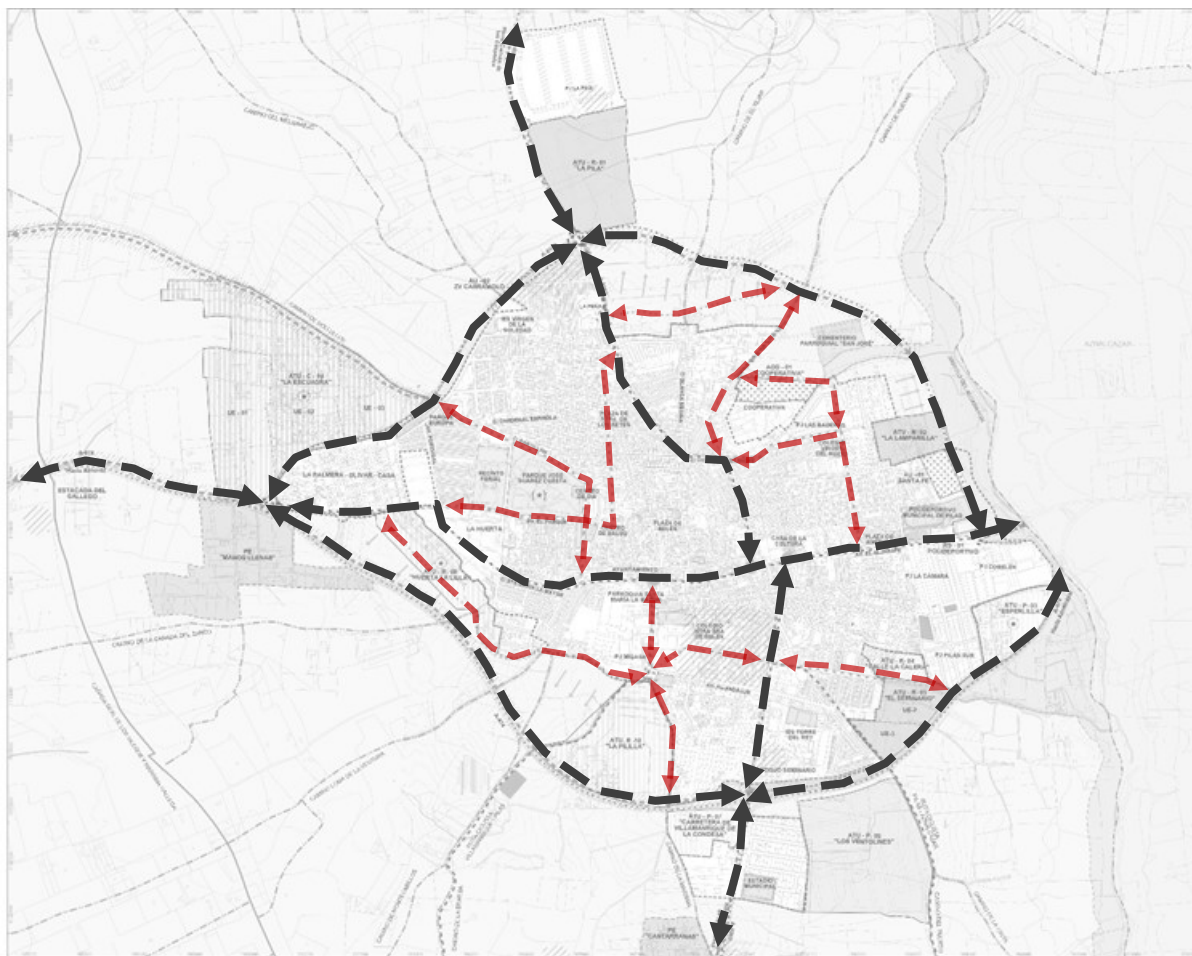
Paseo de los Almendros – Avenida de Hinojos. Fuente: Plano P-U-03_Propuesta de elementos estructurantes.

- o Reformulación funcional de **nudo en la A-8154** con el objetivo de mejorar la eficiencia del sistema viario y optimizar la accesibilidad y fluidez del tráfico. Se plantea la reconfiguración del enlace para posibilitar movimientos directos de entrada y salida hacia y desde la Carretera de Hinojos – Avenida del Parque. Esta actuación permitirá reforzar la conectividad entre la red viaria principal y el núcleo urbano, superando las limitaciones actuales y complementando las soluciones ya definidas en el entorno inmediato. La intervención prevista busca consolidar una red más continua, eficiente y coherente con los principios de movilidad sostenible y accesibilidad universal.



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

- o **Consolidación de jerarquización viaria** en base al establecimiento de una malla de itinerarios coherente con la estructura territorial y urbana del municipio. Para lo cual se plantea:
- La consideración de ejes principales estructurantes, mediante la identificación de elementos directores viarios del sistema territorial y urbano que articulen y organicen el espacio, estructurando la forma y funcionalidad del municipio. Su finalidad principal consiste en garantizar la conectividad, continuidad y cohesión del territorio, ordenando el crecimiento urbano, facilitando la movilidad sostenible, vertebrando los sistemas de espacios libres y equipamientos, y promoviendo la integración de los distintos ámbitos del suelo urbano y rústico.
 - La consideración de ejes secundarios organizativos, mediante la identificación de elementos de la estructura viaria urbana que, sin tener un carácter vertebrador principal, desempeñan una función esencial en la articulación interna del tejido urbano. Se configuran como conexiones de segundo orden que complementan a los ejes principales estructurantes, garantizando la accesibilidad local, la permeabilidad entre barrios, la distribución equilibrada de los flujos de movilidad y la integración de usos urbanos.

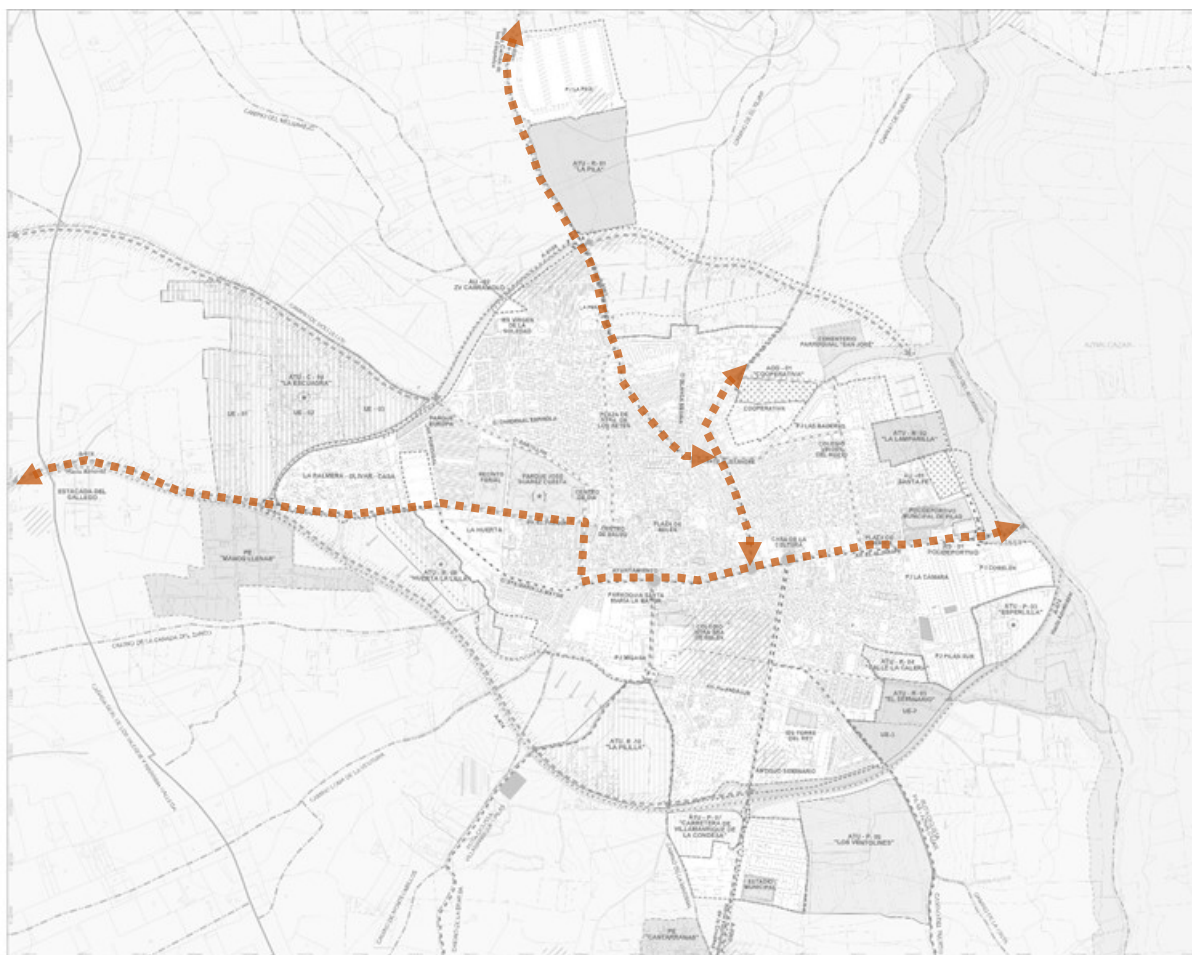


Jerarquización viaria. Fuente: Plano P-U-03_Propuesta de elementos estructurantes.

- o **Reconocimiento y adecuación de determinados tramos viarios existentes** en el núcleo de población para establecer una conexión efectiva con las rutas exteriores no motorizadas, incluyendo las rutas ciclistas del Plan de Movilidad Sostenible de la Provincia de Sevilla, facilitando así la comunicación e integración entre el medio urbano y el entorno rural y favoreciendo su incorporación al conjunto infraestructuras verdes del municipio. Esta actuación tiene como finalidad potenciar la movilidad sostenible mediante la creación de itinerarios accesibles para peatones y ciclistas, promoviendo el uso de medios de transporte no motorizados y reforzando la cohesión territorial.

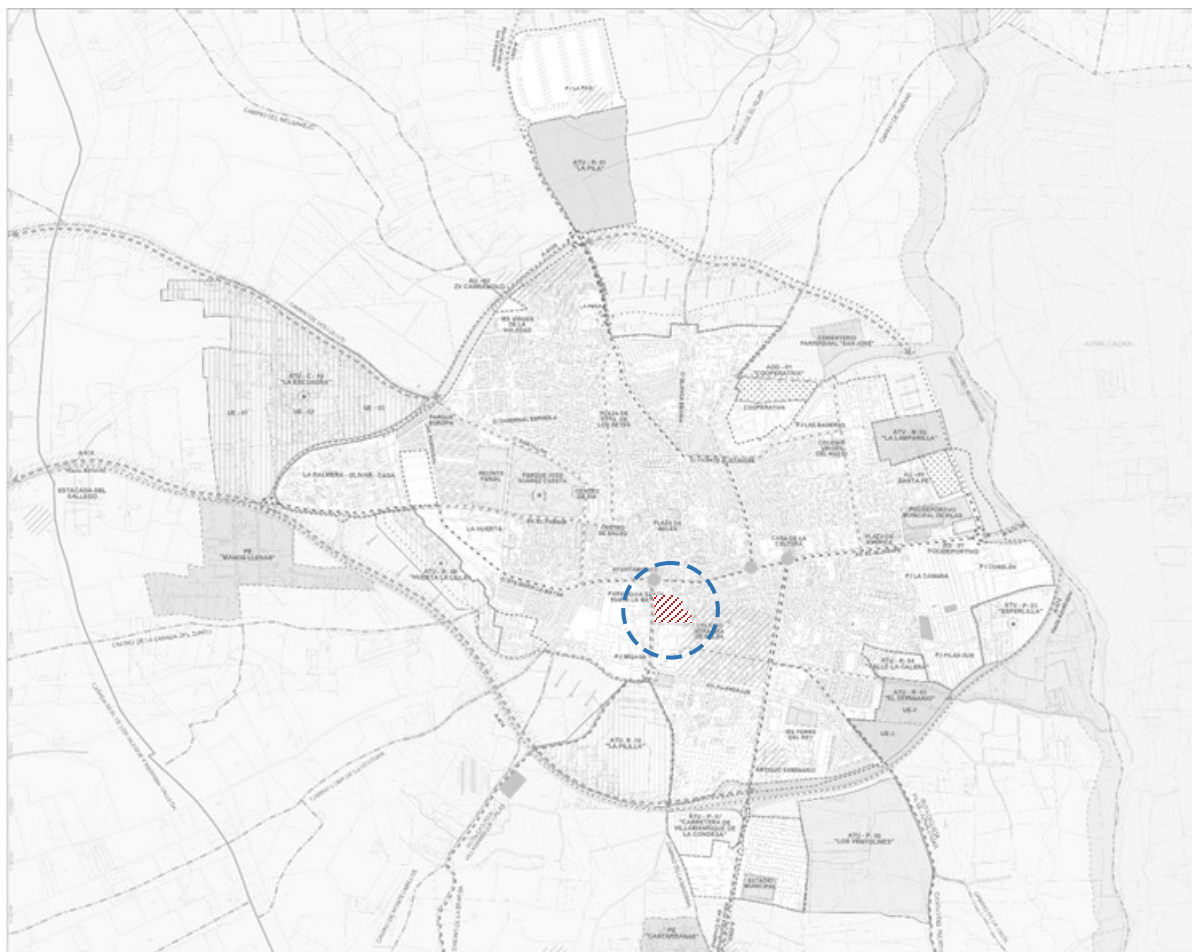
La conexión entre el núcleo urbano y las rutas del medio rural de Pilas permitirá mejorar la accesibilidad a los recursos naturales y paisajísticos del entorno, fomentar el turismo activo y las actividades de ocio en contacto con la naturaleza, y ofrecer alternativas de movilidad cotidiana que reduzcan la dependencia del vehículo privado. Asimismo, esta red de conexión favorecerá la

integración de las zonas rurales en la dinámica urbana, facilitando el acceso a servicios y equipamientos públicos, y promoviendo un modelo de desarrollo más equilibrado y sostenible.



Conexión rutas no motorizadas. Fuente: Plano P-U-03_Propuesta de elementos estructurantes.

Asimismo, se plantea la implantación de bolsas de aparcamiento disuasorio en las inmediaciones de la Parroquia de Santa María la Mayor, con el propósito de reducir la presión del tráfico rodado en el entorno del casco histórico. Esta actuación tiene como finalidad fomentar la movilidad peatonal en el centro urbano, promoviendo recorridos seguros, accesibles y sostenibles, al tiempo que se mejora la oferta de estacionamiento ordenado en el borde del núcleo tradicional. Con ello, se persigue compatibilizar la conservación del tejido histórico con la funcionalidad urbana, favoreciendo una gestión más eficiente del espacio público y una experiencia urbana de mayor calidad para residentes y visitantes.



Bolsas de aparcamiento. Fuente: Plano P-U-03_Propuesta de elementos estructurantes.

4.6. Propuesta del PGOM en relación a los crecimientos

En el casco urbano de Pílas existen espacios vacantes o en situación de subutilización que ofrecen potencial para ser reurbanizados o reciclados funcionalmente. La actuación en estos ámbitos puede contribuir a cerrar discontinuidades, evitar la fragmentación del tejido y reforzar la cohesión urbana, integrando los desarrollos existentes de forma más eficiente y armónica.

La consolidación de vacíos urbanos permite el aprovechamiento racional de las infraestructuras ya desplegadas en el tejido urbano de Pílas (abastecimiento, saneamiento, red viaria, equipamientos, etc.), evitando la extensión innecesaria de servicios hacia nuevas periferias, lo que implicaría un mayor coste de ejecución, mantenimiento y consumo de recursos públicos.



Consolidar el núcleo urbano permite acortar distancias funcionales y fomentar un modelo de movilidad peatonal y ciclista, en línea con los objetivos de movilidad sostenible definidos en la Estrategia Andaluza y en coherencia con el Plan de Movilidad Urbana Sostenible de ámbito provincial. Este modelo reduce la dependencia del vehículo privado y las emisiones asociadas.

El municipio presenta todavía capacidad de acogida dentro de su perímetro urbano actual. Consolidar primero los vacíos permite atender la demanda residencial, dotacional o productiva sin comprometer nuevos recursos territoriales, y ajustarse a una escala de crecimiento realista y eficiente en el tiempo.

Conforme a los principios establecidos en la LISTA, el modelo de ordenación propuesto para el municipio de Pilas prioriza la consolidación y compactación del suelo urbano existente, con especial atención a los vacíos urbanos detectados en el núcleo principal, frente a la promoción de nuevos crecimientos en suelos aún no transformados.

Pilas se encuentra inserta en un entorno de alto valor agrícola y paisajístico, por lo que resulta prioritario limitar la ocupación de suelo rústico, ajustando el desarrollo urbano a los suelos ya clasificados y disponibles. Esto es coherente con el principio de uso racional del suelo recogido en el artículo 18 de la LISTA y con la necesidad de preservar los recursos naturales y la actividad agraria local.

Con base a todo lo anterior, la propuesta de ordenación para Pilas se articula sobre un modelo urbano más compacto, eficiente y equilibrado, que responde a la realidad socioeconómica del municipio y a los objetivos de sostenibilidad territorial y ambiental fijados en la normativa vigente.

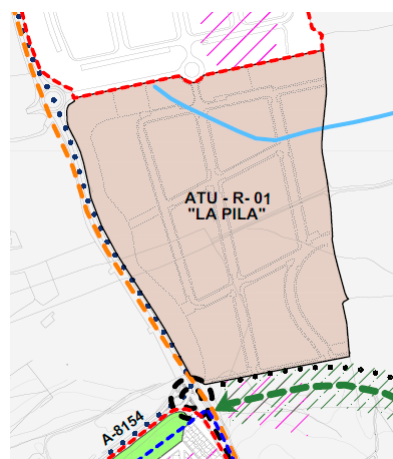
4.6.1. Identificación de ATUs delimitadas en suelo rústico

Se propone el mantenimiento de determinadas actuaciones procedentes de ámbitos del PGV. Se conservan porque se entienden justificadas en relación al desarrollo adecuado de las expectativas y factores de crecimiento socioeconómico y poblacional existentes. Son las siguientes:

- **ATU-R-01 “La Pila”**, de uso residencial. Se encuentra al norte del núcleo urbano. Se corresponde con el ámbito de suelo urbanizable ordenado de PGV denominado SUS-R “La Pila”, que tenía como objeto completar la trama urbana de esa zona, implantar nuevas tipologías y ubicar el equipamiento. Cuenta con Plan Parcial aprobado definitivamente el 5/06/2008. En 2012 se aprobó el Proyecto de Reparcelación.



Plano de Zonificación del Plan Parcial SUS-R La Pila



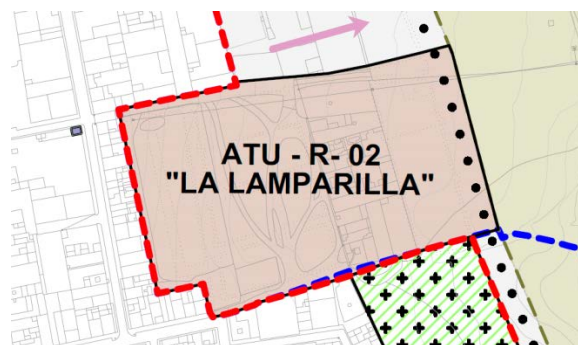
ATU CON PLANEAMIENTO APROBADO
RESIDENCIAL

Plano P-U-03. Propuesta de intervenciones estructurantes. Avance del PGOM

- **ATU-R-02 "La Lamparilla"**, de uso residencial. Se encuentra al noreste del núcleo urbano. Se corresponde con el ámbito de suelo urbanizable ordenado de PGV denominado Sector PP-R-2 "La Lamparilla", que tenía como objeto paliar la escasez de suelo residencial, ordenar y dotar de servicios a las viviendas irregulares existentes, y completar la prolongación de la ronda Norte. Cuenta con Plan Parcial aprobado definitivamente el 13/09/2007.



Plano de Calificación del Plan Parcial R-2 La Lamparilla

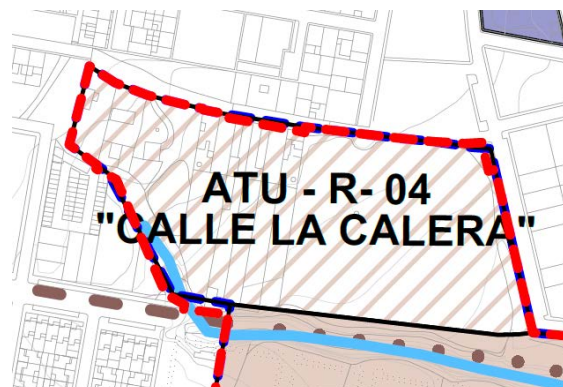


ATU CON PLANEAMIENTO APROBADO
RESIDENCIAL

Plano P-U-03. Propuesta de intervenciones estructurantes. Avance del PGOM



- **ATU-R-04 “Calle La Calera”**, de uso residencial. Se encuentra al sureste del núcleo urbano. Se corresponde con el ámbito de suelo urbanizable sectorizado de PGV denominado Sector PP-R-3 “Esperlilla”. No tiene planeamiento de desarrollo aprobado.



ATU DELIMITADA POR PLANEAMIENTO
VIGENTE. RESIDENCIAL

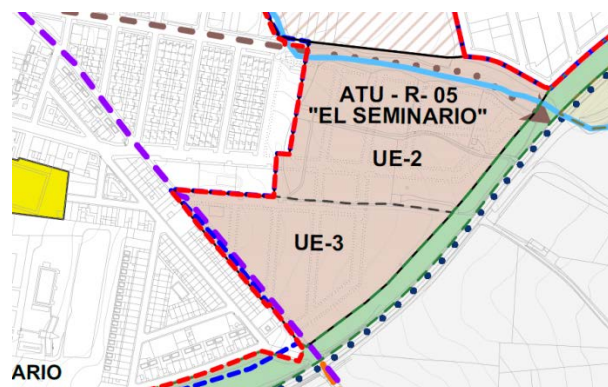
Ortofoto

Plano P-U-03. Propuesta de intervenciones
estructurantes. Avance del PGOM

- **ATU-R-05 “El Seminario”**, de uso residencial. Se encuentra al sureste del núcleo urbano. Se corresponde con el ámbito de suelo urbanizable ordenado de PGV denominado Sector PP-R-5 “El Seminario”, que tenía como objeto completar la trama urbana de esta zona. Cuenta con Plan Parcial aprobado definitivamente desde el año 2000, y una modificación posterior aprobada el 21/11/2006. La unidad de Ejecución 1 se encuentra ejecutada y forma parte del suelo urbano. El Proyecto de Reparcelación de la UE-2 fue aprobado el 4/12/2006, y modificado posteriormente en 2010.



Plano de Calificación de la Modificación del Plan Parcial R-5



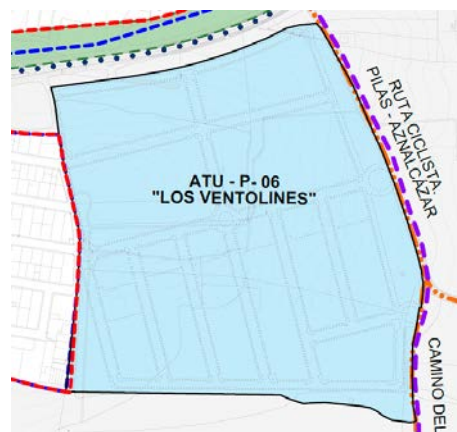
ATU CON PLANEAMIENTO APROBADO
RESIDENCIAL

Plano P-U-03. Propuesta de intervenciones estructurantes. Avance del PGOM

- **ATU-P-06 “Los Ventolines”**, de uso productivo. Se encuentra al sur del núcleo urbano. Se corresponde con el ámbito de suelo urbanizable ordenado del PGV denominado Sector I-4 Los Ventolines. Cuenta con Plan Parcial aprobado definitivamente el 13/09/2007. El Proyecto de Reparcelación fue aprobado por silencio administrativo en 2009.



Plano de Zonificación del Plan Parcial I-4



ATU CON PLANEAMIENTO APROBADO
PRODUCTIVO

Plano P-U-03. Propuesta de intervenciones estructurantes. Avance del PGOM

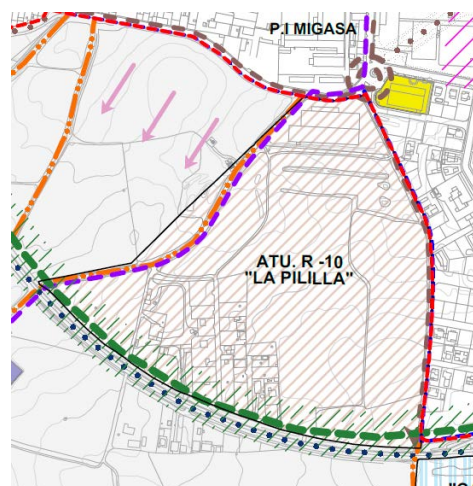


- **ATU-R-10 “La Pililla”**, de uso residencial. Se encuentra al sur del núcleo urbano, entre el casco y la carretera de circunvalación. Se corresponde con el ámbito de suelo urbanizable sectorizado del PGV denominado SUS-R-La Pililla. Su delimitación procede de la Modificación Puntual nº3 al PGOU, aprobada definitivamente el 28 de Julio de 2015, que tenía como objeto colmatar ese vacío entre el casco y la circunvalación, y la generación de un suelo residencial con estructura de “ciudad jardín”, colindante con el suelo urbano consolidado de baja densidad denominado “Los Veinte”. Hay un convenio urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento y los propietarios de los terrenos incluidos en el ámbito. El Plan Parcial no ha sido redactado. El PGOM analizará las determinaciones urbanísticas establecidas para este sector con objeto de su revisión, si fuese necesaria, para su alineación con el nuevo modelo de ciudad propuesto.



LÍMITE DE LA MODIFICACIÓN	
RESIDENCIAL	
RESIDENCIAL TERCIARIO	
SISTEMAS GENERALES:	
INFRAESTRUCTURAS (vialidad c/ C)	
RESERVA URBANA 4.207.421 m ²	
A. LIBRES	
RESERVA URBANA 4.405.31 m ²	
SISTEMAS LOCALES DE LOCALIZACIÓN IMPUESTA	
A. LIBRES	
VIAJERO PROHIBICION	
VIA DE SERVICIO	
DOCENTE	

Plano O2. Usos Globales
 Mod. Puntual nº3 del PGOU Adp de las NNSS



	ATU DELIMITADA POR PLANEAMIENTO VIGENTE. USO RESIDENCIAL
--	--

Plano P-U-03. Propuesta de intervenciones estructurantes. Avance del PGOM



4.6.2. Propuesta de incorporación a la ordenación urbanística de agrupaciones de edificaciones irregulares compatibles con el modelo de ciudad propuesto.

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.

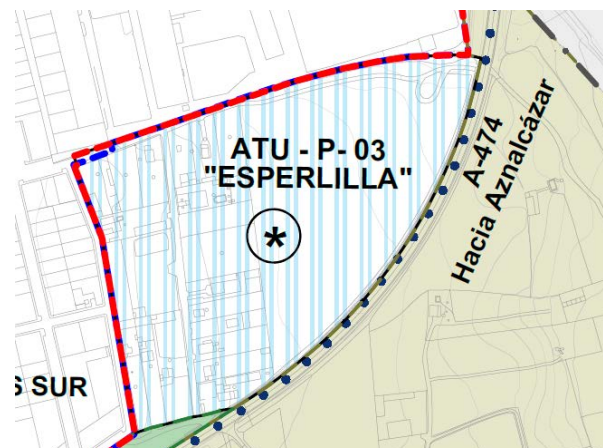
De todas las agrupaciones de edificaciones irregulares existentes en el municipio, se identifican tres de ellas para la que se propone su integración: Esperlilla, Huerta La Lilla y La Escuadra.

Desde el PGOM se considera que son compatibles con el modelo propuesto y, por tanto, viable su incorporación a la ordenación urbanística. Sin embargo, sus características no reúnen las condiciones establecidas en el art.13 LISTA para ser consideradas como suelo urbano. Precisan de ordenación, urbanización y dotación de servicios urbanísticos (si bien cuentan, parcialmente, con algunos de ellos).

Se trata de reconocer e integrar lo existente en el nuevo modelo de ciudad; el objetivo es fomentar el correcto desarrollo e integración en el tejido urbano de crecimientos edificatorios existentes en ámbitos no ordenados por el PGV.

El PGOM establece para estos ámbitos una propuesta de delimitación de Actuación de Transformación Urbanística, con el objeto de establecer la ordenación detallada, culminar la urbanización y obtener dotaciones (para lo que se estará a lo dispuesto en el art. 417.5 del RGLISTA).

- **ATU-P-03 “Esperlilla”**, de uso productivo. Se encuentra ubicado al Este del núcleo urbano, junto al Polígono Industrial Pilas Sur.

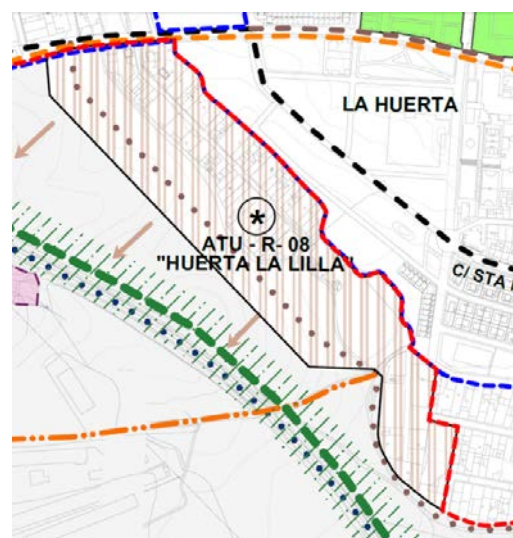


PROPUESTA DELIMITACIÓN DE ATU PRODUCTIVO

Ortofoto

Plano P-U-03. Propuesta de intervenciones estructurantes. Avance del PGOM

- **ATU-R-08 "Huerta La Lilla"**, de uso residencial. Ubicado al Oeste del núcleo urbano.



PROPUESTA DELIMITACIÓN DE ATU RESIDENCIAL

* IRREGULARES QUE SE INCORPORAN AL MODELO

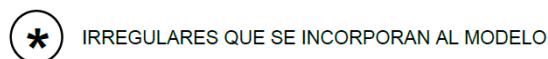
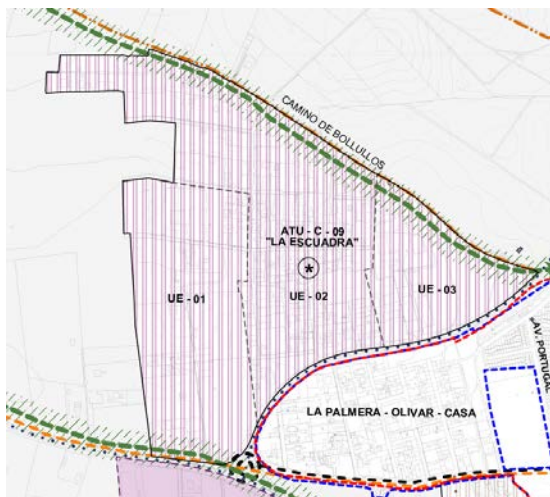
Ortofoto

Plano P-U-03. Propuesta de intervenciones estructurantes. Avance del PGOM

- **ATU-C-09 “La Escuadra”**, de uso compartido residencial/productivo. Ubicado al Oeste del núcleo urbano, entre el Camino a Bollullos y la carretera A-474 hacia Almonte. Para facilitar la gestión de este ámbito, se propone su división en tres unidades de ejecución, siendo el Plan Parcial de Ordenación único para el conjunto del ámbito.



Ortofoto



Plano P-U-03. Propuesta de intervenciones estructurantes.
Avance del PGOM

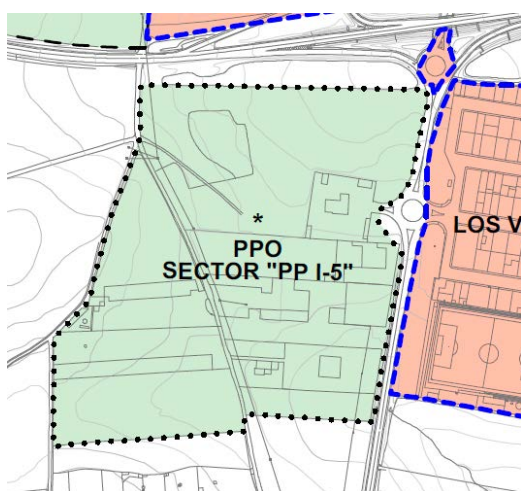
4.6.3. Propuesta de nueva delimitación de ATU de nueva urbanización en suelo rústico

En Pilas, la actividad industrial es un motor muy importante para la economía. El porcentaje de trabajadores en este sector alcanza un 17,40% del total en 2023; mientras que los establecimientos destinados a usos productivos suponen un 17,1% del total.

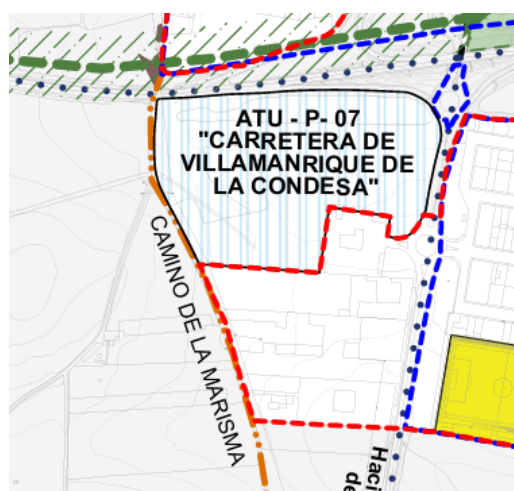
Estos datos, y el hecho de que algunas de las actividades productivas importantes están implantadas en suelo rústico, demuestran que en Pilas existe una demanda que satisfacer en cuanto a la actividad productiva, debiendo el PGOM reconducir esta situación tanto por las industrias existentes como para habilitar nuevos suelos para usos productivos. Por otro lado, el POTAD (Plan de Ordenación

Territorial de Doñana), 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); evitando la implantación de los mismos en ubicaciones más próximas al Espacio Natural.

Por ello, además de la delimitación de nuevas ATUs para incorporación de edificaciones irregulares expuestas en el apartado anterior, se propone la delimitación un nuevo ámbito de Actuación de Transformación Urbanística de nueva urbanización, **ATU-P-07 “Carretera de Villamanrique de La Condesa”**, de uso productivo, en suelo rústico. Se corresponde parcialmente con el ámbito de suelo urbanizable sectorizado denominado PP-I-5, que no se ha desarrollado ni se ha detectado iniciativa para ello, habiéndose consolidado por la edificación parcialmente.



Plano I-U-04. Desarrollo del Planeamiento Vigente.
Avance del PGOM



Plano P-U-03. Propuesta de intervenciones
estructurantes. Avance del PGOM



Ortofoto

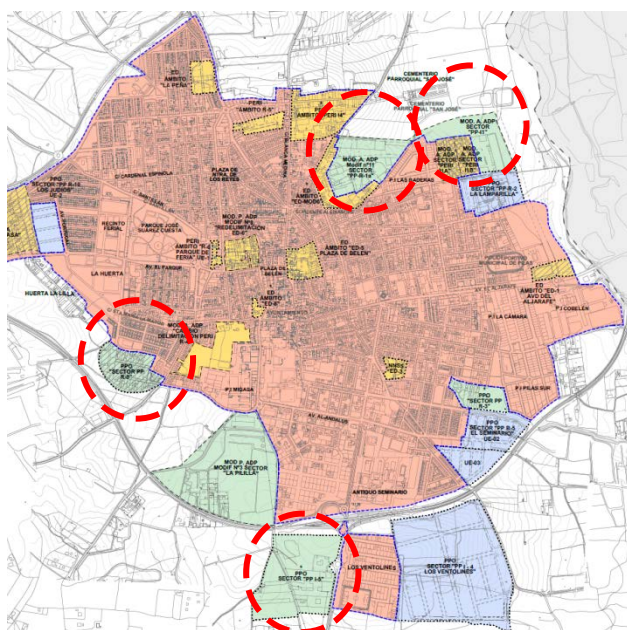
Este ámbito ha sido elegido, fundamentalmente, para que este crecimiento, si se materializa, sea coherente con el modelo de ciudad propuesto, esté ubicado en la periferia para evitar molestias a la población, cuente con fáciles accesos y se integre correctamente en la trama viaria circundante.

El PGOM establece la propuesta de delimitación de este ámbito, pero será la iniciativa privada, en respuesta a la demanda real de suelo vinculada a la actividad empresarial, la que finalmente delimite, ordene y materialice la urbanización y edificación para esta área.

4.6.4. Eliminación de sectores de suelo urbanizable planteados en el PGV y no desarrollados hasta la fecha.

Se propone la eliminación de suelos planteados en el PGV como urbanizables sectorizados. Se trata de:

- Sector SUS P.P. R-1ª “Avenida XII de Octubre”, de uso residencial.
- Sector P.P. I-1, de uso industrial.
- Sector P.P.I-5, de uso industrial.
- Sector P.P. R-9, de uso residencial.



CLASIFICACIÓN DEL SUELO SEGÚN LA ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS (2010)	
	SUELO URBANO CONSOLIDADO
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
	SUELO URBANIZABLE ORDENADO
	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Extracto del plano I-U-03 Planeamiento vigente. Avance del PGOM.

El que estos suelos no se hayan desarrollado a día de hoy, y el que no haya indicios de que haya interés de hacerlo en un futuro próximo, son muestras de la no idoneidad del planteamiento. Así pues,



en coherencia con los objetivos de la LISTA en cuanto a fomentar la regeneración urbana y el modelo de ciudad compacta y sostenible, se plantea la eliminación de las delimitaciones de estos ámbitos, siendo, no obstante, posible, en el caso en el que haya iniciativa y esté justificada adecuadamente, poder tramitar las correspondientes propuestas de delimitación de Actuaciones de Transformación Urbanísticas de Nueva Urbanización.

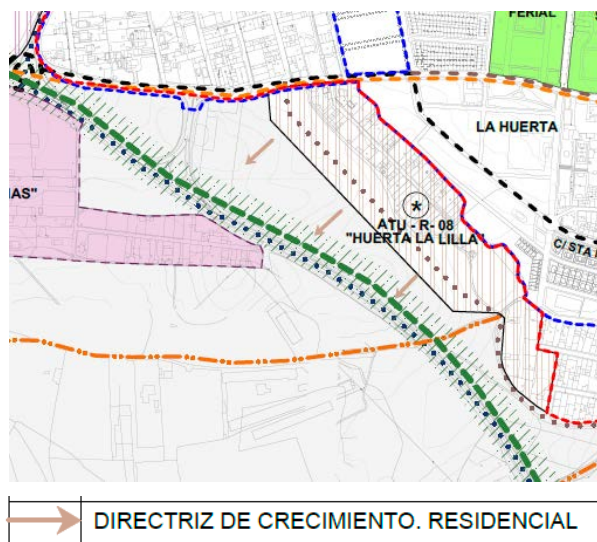
4.6.5. Directrices de crecimiento

Se plantean directrices de crecimiento de uso residencial, uso productivo y uso compartido, en previsión de satisfacer futuras necesidades de aumento de población y de suelo, en las ubicaciones que se estiman más idóneas para ello.

Se concretan distintas zonas donde existe tensión y/o son propicias para el desarrollo de viviendas, usos productivos y compartidos, por lo que se marcan directrices para la implantación de los mismos.

Cabe destacar que, como se ha expuesto, en Pilas se considera más conveniente, en primer lugar, ocupar los numerosos vacíos existentes en suelo urbano, en pro de una ciudad más compacta y un modelo, por tanto, más sostenible.

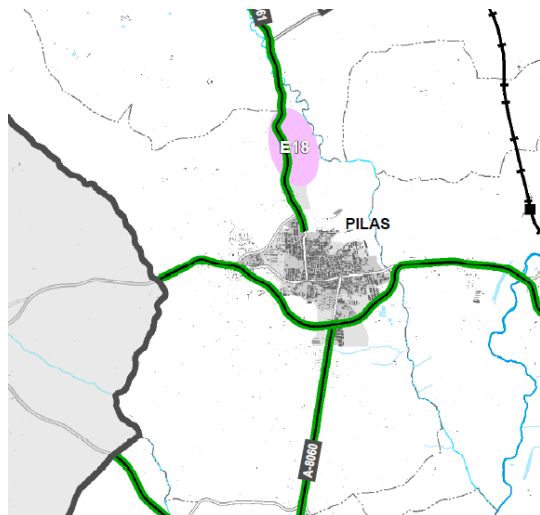
La directriz de crecimiento de **suelo residencial** se ubica en la zona oeste, a continuación de la ATU-R-08 “Huerta La Lilla”, dentro del anillo conformado alrededor del núcleo urbano por la vía de circunvalación exterior de Pilas y el nuevo corredor verde propuesto.



Plano P-U-03. Propuesta de intervenciones estructurantes. Avance del PGOM

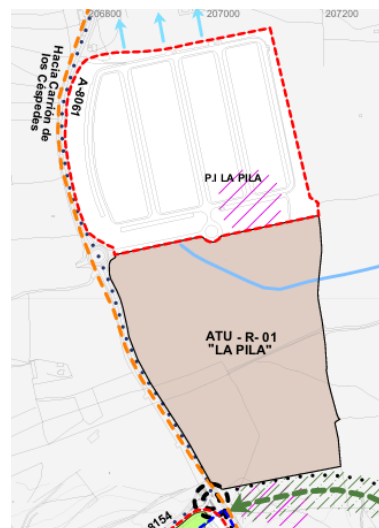


La directriz de crecimiento de **suelo productivo**, se localiza al norte del núcleo urbano, apoyado sobre la A-8061, en seguimiento de la recomendación del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración urbana de Sevilla (POTAUS), en cuanto a la ubicación de un área de oportunidad empresarial metropolitana (E18).



ÁREAS DE OPORTUNIDAD METROPOLITANA

EMPRESARIAL	RESIDENCIAL
LOGÍSTICO	TERCIARIO
TECNOLÓGICO	

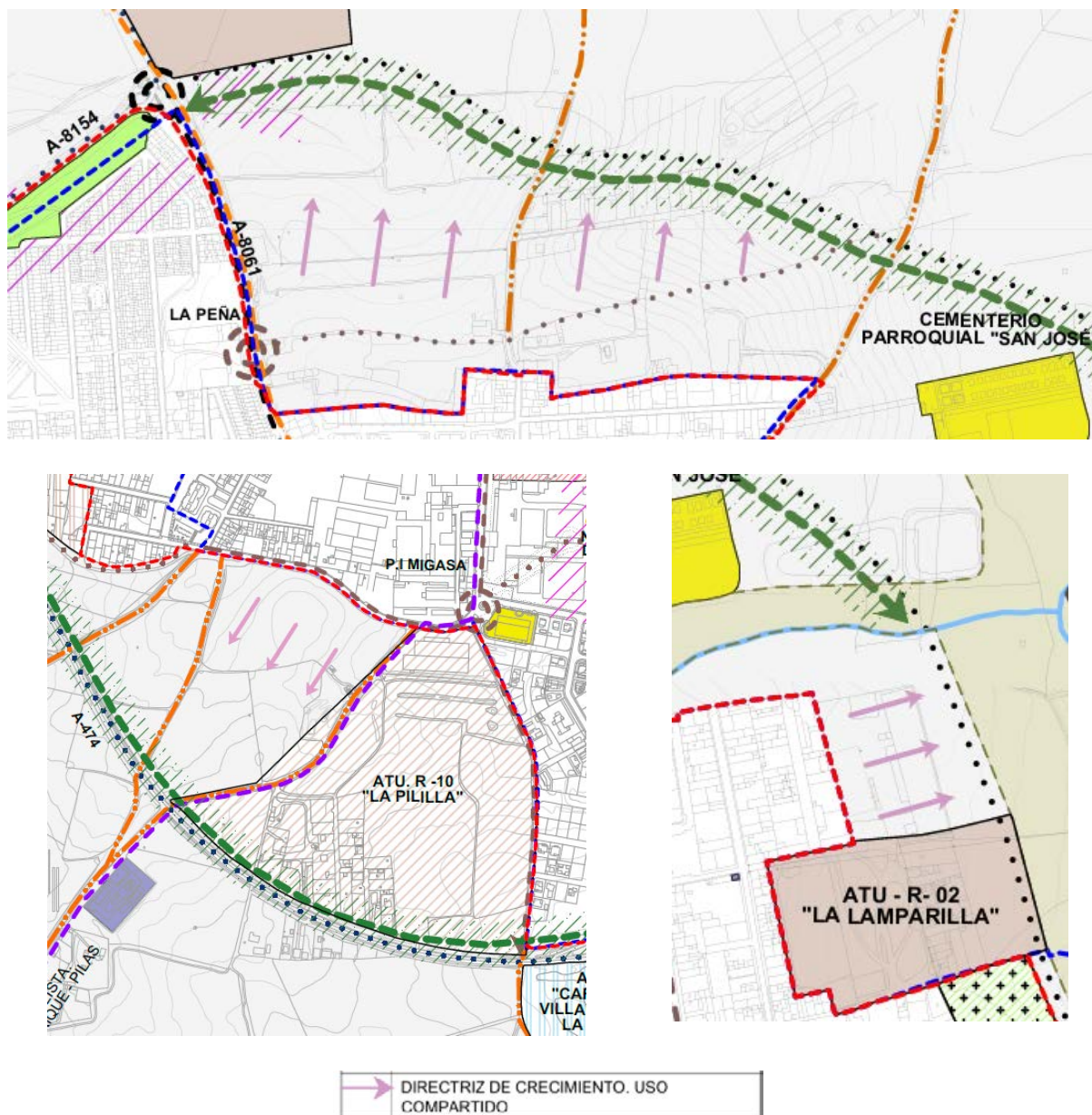


DIRECTRIZ DE CRECIMIENTO. PRODUCTIVO

Plano de Ordenación de usos y sistemas de transportes del (POTAUS)

Plano P-U-03. Propuesta de intervenciones estructurantes. Avance del PGOM

Las directrices de crecimiento de **suelo para usos compartidos** se localizan al norte, este y sur del suelo urbano, dentro del anillo conformado por la vía de circunvalación exterior de Pilas:



Plano P-U-03. Propuesta de intervenciones estructurantes. Avance del PGOM

4.7. Actuaciones urbanísticas

Se han delimitado tres ámbitos de Actuaciones Urbanísticas (una en suelo rústico, y dos en suelo urbano), para obtención de suelo para dotaciones:



- **AU-1 ZV “Santa Fe”.** La actuación prevista se corresponde con una intervención orientada a la obtención de suelos destinados a dotaciones públicas, con el objetivo de integrarlos funcional y formalmente en el sistema general de espacios libres y zonas verdes.
- **AU-02 ZV “Carramolo”.** Se trata de una intervención orientada a la obtención de suelos destinados SGELZV, con el objetivo de permitir la continuidad efectiva de los elementos del SGELZV existentes en el entorno inmediato. Se encuentran situados en el entorno del camino del mismo nombre, en colindancia con la carretera A-8154.
- **AOD-01 “Cooperativa”.** Se propone una intervención para obtención de terrenos de suelo rústico con el objetivo de su integración en el sistema general de equipamientos comunitarios. Situado en el entorno del mismo nombre, en las proximidades del P.I. “Las Baderas”.

Estas actuaciones se exponen con más detalle en el apartado *Elementos estructurantes*.

El régimen de las actuaciones urbanísticas está regulado en el artículo 24 de la LISTA, estableciendo:

“Artículo 24. Actuaciones de transformación urbanística y actuaciones urbanísticas.

1. Las actuaciones de transformación urbanística tienen por objeto, previa tramitación de los correspondientes instrumentos de ordenación y ejecución urbanística:

a) En suelo urbano, la realización de actuaciones de mejora urbana y actuaciones de reforma interior.

b) En suelo rústico común, la realización de las actuaciones de nueva urbanización.

2. Las actuaciones urbanísticas tienen por objeto la realización de las actuaciones no incluidas en el apartado anterior para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, la obtención de sistemas generales y locales o para mejorar o completar la urbanización, así como las actuaciones de edificación recogidas en el título VI.”

5. MODELO TERRITORIAL PROPUESTO A MEDIO Y LARGO PLANO Y JUSTIFICACIÓN DE LA COHERENCIA DE LAS DETERMINACIONES CON LOS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y AMBIENTAL

El modelo territorial propuesto para Pilas en el presente Plan General de Ordenación Municipal promueve:

- Una ocupación racional del suelo mediante la implantación de un modelo de ciudad compacta, priorizando la consolidación del núcleo existente, el tratamiento de sus bordes y la culminación de las actuaciones de transformación urbanística iniciadas.



- Un crecimiento restringido, pues sólo existe una nueva actuación de transformación urbanística propuesta y se eliminan aquellas procedentes de planeamiento vigente que en los años de vigencia del Plan no han sido desarrolladas.
- La puesta en marcha de estrategias de planificación y gestión que integren el desarrollo con la protección del medio ambiente conciliando el crecimiento urbano con la preservación de los valores ambientales del término municipal y de los espacios en él delimitados por las diferentes planificaciones sectoriales que le afectan, así como la conexión del medio urbano con el medio rural.
- La puesta en valor de los valores paisajísticos del municipio mediante la preservación del entorno urbano.
- La puesta en valor de las vías pecuarias y caminos como elementos vertebradores de todo el término municipal.

Esto se concreta en la definición y delimitación del borde del suelo urbano con el análisis y la resolución, bajo el marco del artículo 13 de la LISTA, de las incongruencias detectadas, el fomento de la consolidación del núcleo urbano existente y la correcta categorización del suelo rústico.

Para las directrices y protección del territorio se ha tenido en consideración tanto la normativa vigente donde se definen los suelos y áreas territoriales del ámbito de actuación, así como el artículo 14 de la LISTA donde se indican las categorías en las que se debe incluir dicho suelo.

En relación a la coherencia de las determinaciones del PGOM con la de los instrumentos de planificación ambiental y territorial hay que destacar que en el municipio de Pilas existen diferentes espacios protegidos pertenecientes a la Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía, clasificados en las siguientes figuras de protección:

- Figuras de protección por legislación nacional y autonómica:
 - o **Espacio Natural Doñana:** Constituido por el Parque Nacional y el Parque Natural de Doñana. El Parque Nacional de Doñana fue declarado por el *Decreto 2412/1969, de 16 de octubre, de creación del Parque Nacional de Doñana*. 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. 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).

- Red Natura 2000:
 - o ZEC y ZEPA ES0000024 Doñana
 - o ZEC ES6150023 Dehesa Torrecuadros y Arroyo Pilas
 - o ZEC ES6180005 Corredor Ecológico Guadamar
- Figuras de protección por instrumentos y acuerdos internacionales según el artículo 50 de la Ley 42/2007:
 - o Reserva de la Biosfera Doñana declarada por la UNESCO.
 - o Humedal Ramsar Doñana, del Convenio relativo a los Humedales de Importancia Internacional especialmente como Hábitat de Aves Acuáticas.

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

- o Espacios protegidos por los Planes Especiales de Protección del Medio Físico: Arroyo de Pilas: Espacio protegido Complejo ribereño de interés ambiental RA-10.
- o Planes de Recuperación y Conservación: Plan de Recuperación y Conservación de Aves Esteparias , Plan de Recuperación del Águila Imperial, Plan de Recuperación del Lince Ibérico, Plan de Recuperación y Conservación de Aves Necrófagas.
- o Zonas de Flora Amenazada y de Interés (FAME)
- o Áreas Importantes para las Aves marinas y biodiversidad en Andalucía (IBA).
- o Zonas Importantes para las Aves Esteparias (ZIAE).

Respecto a la planificación territorial, el PGOM incorpora la propuesta y directrices de protección del territorio del **Plan de Ordenación del Territorio de la aglomeración urbana de Sevilla (POTAUS)** y del **Plan de Ordenación del Territorio del Ámbito Doñana** en su propuesta de planificación estratégica a medio y largo plazo.

El PGOM de Pilas delimita todos estos suelos, conforme a lo establecido por la planificación sectorial y ambiental, en la propuesta de ordenación del término municipal, incluyéndolos en una de las categorías de suelo rústico que establece la LISTA. En determinados ámbitos, las categorías de suelo rústico especialmente protegido y de suelo rústico preservado aparecen en estado de superposición, en todos los casos serán de aplicación las determinaciones que garanticen el cumplimiento del



régimen establecido para cada una de ellas y la normativa sectorial afectada, conforme al artículo 20.3 del Reglamento de la LISTA:

“3. Las categorías previstas en los párrafos a), b) y c) del apartado 1 podrán superponerse en un mismo suelo, siendo de aplicación las determinaciones que garanticen el cumplimiento del régimen establecido para cada una de ellas”.

De esta forma, se puede concluir que las determinaciones incluidas en el Avance del PGOM de Pilas **se adecúan a la planificación ambiental y territorial vigente.**

6. OBJETIVOS GENERALES, ESTRATÉGICOS Y AMBIENTALES DEL NUEVO PLAN EN RELACIÓN CON EL MODELO DE CIUDAD

En relación al modelo de ciudad, la ordenación propuesta por el PGOM de Pilas tiene 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.

En línea con los fines y principios de la LISTA, establecidos en coherencia con los principios del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, la Estrategia Andaluza de Sostenibilidad Urbana y la Agenda Urbana de Andalucía 2030, alineada con la Agenda Urbana Española, el PGOM tiene como objetivo general la apuesta por un modelo de ciudad compacta, polifuncional, cohesionada y equilibrada, abogando por los siguientes objetivos generales y estratégicos:

- La **conservación y fortalecimiento de la identidad del municipio** mediante la conservación, cualificación y reequipamiento de la ciudad actual antes que la ocupación de nuevos espacios.
- La **redefinición y ajuste del modelo de ciudad a las nuevas necesidades del municipio** teniendo en cuenta el extenso periodo de vigencia del modelo vigente.
- El **estudio de la movilidad** en relación con los distintos niveles de desplazamientos, dando prioridad a la obtención de espacios para el peatón y los modos de transporte colectivo frente al vehículo.
- La **definición de una red de espacios libres** que estructuren las distintas zonas urbanas creando corredores de relación social donde se ubiquen los principales equipamientos, con la finalidad de conseguir espacios y recorridos que sirvan para reconocer a la ciudad.
- Garantizar la **armonía social**, mediante la distribución de equipamientos, evitando segregación, con la adopción de similares estándares de equipamientos en toda la trama urbana.



- **Fomentar los espacios deportivos** públicos.
- **Fomentar la relación con el entorno rural y con el paisaje** que dispone el municipio mediante la utilización del territorio a partir de la red de caminos públicos.
- **Fomentar un modelo participativo** poniendo en relieve el papel de la ciudadanía en el proceso de construcción del municipio, siendo de suma importancia que se integre en todas las fases del proceso de planeamiento y que la resulte eficaz y efectiva. Solamente de esta forma podrá garantizarse una aceptable interpretación de la realidad en la elaboración del plan, y un entendimiento suficiente de las consecuencias que para la ciudadanía tendrá la ordenación que se adopte.

Los **objetivos ambientales** en relación al modelo de ciudad también se resumen en base a las diferentes Agendas:

- Objetivos de Desarrollo Urbano Sostenible de la Agenda 2030, principalmente en:
 - El objetivo ODS11 de Ciudades y Comunidades Sostenibles.
 - El ODS6 Garantizar la disponibilidad de agua y su gestión sostenible y el saneamiento para todos.
 - Aquellos relacionados con la movilidad:
 - Objetivo 3. Salud y Bienestar de los ciudadanos.
 - Objetivo 9. Construir infraestructuras resilientes, promover la industrialización inclusiva y sostenible y fomentar la innovación.
 - Objetivo 11. Lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles.
- Objetivos de las Agendas Urbanas española y andaluza, con especial incidencia en los objetivos estratégicos nº1 y 2 crecimiento y ocupación racional de suelo, evitando los procesos de dispersión urbana, que a su vez tendrá incidencia en la consecución de los objetivos nº 4 y 5 respecto a la movilidad y gestión sostenible de los recursos.





El Plan integra Objetivos y Ejes Estratégicos de las Agendas, destacando los siguientes:

- Ordenación del territorio y uso racional del suelo, mediante la consolidación prioritaria de vacíos urbanos frente a nuevos crecimientos.
- Modelo urbano compacto, mixto y multifuncional, que mejora la eficiencia energética, reduce los desplazamientos y preserva el suelo rural.
- Infraestructura verde y renaturalización, con la creación de corredores ecológicos, parques urbanos y conexión con sistemas naturales.
- Movilidad sostenible y accesibilidad universal, con diseño urbano que promueve la proximidad, la movilidad no motorizada y la intermodalidad.
- Equidad social y participación ciudadana, con políticas de integración, diversidad de vivienda y planificación abierta.
- Gestión responsable del suelo y protección del territorio con valor ambiental, agrícola y paisajístico.
- Adaptación al cambio climático mediante ordenación preventiva frente a riesgos (inundabilidad, isla de calor, etc.) e incorporación de soluciones basadas en la naturaleza.
- Gobernanza multinivel y transversalidad, a través de instrumentos de participación, cooperación institucional y enfoque de planificación integrada.
- Aplicación local de los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), traducidos en determinaciones urbanísticas concretas que afectan a movilidad, vivienda, medio ambiente y paisaje urbano.
- Conectividad verde y azul estructural, integrando criterios ecológicos y de adaptación territorial a escala municipal.

7. DIRECTRICES DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE, RECURSOS NATURALES Y EL PAISAJE, ASÍ COMO LAS RELATIVAS AL PATRIMONIO

A lo largo de la redacción del presente Avance se ha hecho especial referencia a la importancia de los valores naturales y medioambientales del municipio y de su preservación. Dado que dichos valores constituyen la base de la sostenibilidad a medio y largo plazo, esta preservación se hace indispensable; de hecho, en el documento de información y diagnóstico ya se indicó que ésta se constituía como uno de los principales objetivos del plan, entendiéndose que una adecuada



delimitación y categorización del suelo rústico no sólo era preceptivo, sino clave para lograr un modelo de desarrollo sostenible.

El **Suelo Rústico especialmente protegido por la legislación sectorial (SRepls)** tendrá una regulación acorde con su legislación específica y el régimen urbanístico de la ordenación de los usos será el que se recoja en ella. En esta categoría se incluyen los bienes de dominio público natural por estar sujetos a limitaciones o servidumbres, y cuyo régimen jurídico demande para su integridad y efectividad la preservación de sus características; y del mismo modo, los suelos sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico cultural o del medio ambiente en general.

El **Suelo rústico preservado por la existencia acreditada de procesos naturales o riesgos (SRp-epnr)** tendrá una regulación acorde con la legislación en materia de evaluación y gestión de riesgos de inundación y el régimen urbanístico de la ordenación de los usos, en relación a las limitaciones a los mismos será el que se recoja en ella.

El **Suelo Rústico preservado por la ordenación territorial (SRp-ot)** que incluye los suelos del sistema de protección territorial del POTAUS en el término municipal Pilas con la delimitación de los SRp – ot – EA Espacios Agrarios de Interés, los Espacios Forestales a preservar y los elementos de patrimonio arqueológico del POTAD.

Su regulación será acorde a las normas y directrices que establecen el POTAUS y POTAD en su normativa urbanística y tendrá como finalidad la preservación de los valores ecológicos, agrícolas y paisajísticos que en ellos concurren.

El **Suelo Rústico preservado por la ordenación urbanística (SRp-ou)** incluye los caminos, elementos fundamentales en la estructura del territorio para mejorar la conectividad del entorno rural, estableciendo, junto a vías pecuarias, una red que permita la accesibilidad a los recursos paisajísticos; por lo que se desea la protección de dichos ámbitos.

El **Suelo Rústico Común (SRC)** tendrá la regulación dada en la LISTA al mismo, con la diferenciación entre las actividades ordinarias y las extraordinarias en esta categoría. A los efectos de las autorizaciones de las actividades extraordinarias, se definirán cuáles deberían ser consideradas así. Dada la sensibilidad medioambiental del término y la riqueza de la superficie forestal, se analizará con prudencia esas actividades o usos extraordinarios para que no perjudiquen esos valores.

En relación a **la protección del patrimonio** es objetivo del Plan la identificación de aquellos bienes y



espacios con valores patrimoniales merecedores de una protección otorgada por el planeamiento y el establecimiento de las determinaciones precisas para su conservación, protección y mejora en cumplimiento del artículo 63.1.d de la LISTA que establece que *el Plan General protegerá los **bienes con valor histórico y cultural** ubicados en el suelo rústico*. Esto se materializa en el documento de Avance con la identificación de todos los bienes y espacios en suelo rústico considerados a priori susceptibles de protección. Será en una fase posterior y tras un análisis más pormenorizado de dichos bienes y espacios y de sus características para ser protegidos, cuando se definirá la protección otorgada por el Plan, conforme a lo establecido en el Reglamento General de la LISTA.

8. CRITERIOS DE URBANISMO INCLUSIVO EN ACCESIBILIDAD, DIVERSIDAD, GÉNERO, SEGURIDAD Y USO EQUITATIVO DE LA CIUDAD

Las ciudades constituyen espacios de desarrollo socioeconómico si bien, al mismo tiempo, también tienen asociados problemas de vulnerabilidad, desigualdad y exclusión social.

Los planes urbanísticos tienen el reto de enfrentarse, entre otros, a dichos problemas y para ello deben tener en cuenta la perspectiva de los grupos de población más vulnerables como se planteará en el nuevo plan para lograr una mayor “habitabilidad” en sus ofertas de uso colectivo.

En la Cumbre sobre el Desarrollo Sostenible celebrada en Nueva York en septiembre de 2015, la Organización de Naciones Unidas adoptó formalmente una nueva y ambiciosa Agenda de Desarrollo Sostenible siendo uno de sus objetivos “Lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles” y para lograrlo se establece como meta “proporcionar acceso universal a zonas verdes y espacios públicos seguros, inclusivos y accesibles, en particular para las mujeres y los niños, las personas de edad y las personas con discapacidad”.

Asimismo, propone como otro objetivo “Alcanzar la igualdad entre los géneros y empoderar a todas las mujeres y niñas”.

Entre estas medidas cabe destacar las siguientes:

- a) Previsión de actuaciones que generen mayor multifuncionalidad, compacidad y proximidad, contribuyendo a reducir la actual segregación de usos en el territorio y los desplazamientos.
- b) Regulación de unas medidas generales de diseño urbano bajo los principios de ordenación para una ciudad más segura para los futuros desarrollos urbanos, ya sean de nueva urbanización o de regeneración urbana.



Para ello se tomarán como referencia los seis principios para una ordenación urbana segura desarrollados por el Ayuntamiento de Montreal ("Urbanismo con perspectiva de género". Instituto Andaluz de la Mujer. Junta de Andalucía):

- a. Saber dónde se está y a donde se va (señalización)
 - b. Ver y ser visto (visibilidad)
 - c. Oír y ser oído (afluencia)
 - d. Poder escaparse y obtener socorro (vigilancia formal y acceso a ayuda)
 - e. Vivir en un entorno acogedor y limpio (ordenación y mantenimiento de los lugares)
 - f. Actuar todas las personas juntas (la participación de la comunidad)
- c) Actuaciones de regeneración urbana en los que se contemplarán la mezcla de usos, que aporten multifuncionalidad y proximidad, y el fomento en el diseño de viviendas con espacios privados abiertos que aporten mayor visualización y, con ello, mayor seguridad a las personas.
- d) Incremento de los espacios libres públicos, que deberán estar dotados de accesos y recorridos adaptados a la movilidad de personas con niños pequeños y personas mayores o con discapacidad y con una iluminación y un diseño que aporte mayor seguridad a todas las personas y, en especial, a las mujeres. De esta forma se conseguirá no sólo un plan más inclusivo, sino que la ciudad sea más inclusiva.

9. COMPATIBILIZACIÓN DE LA PROPUESTA CON LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LOS MUNICIPIOS COLINDANTES

En el planeamiento vigente no se han detectado situaciones o desarrollos en los que pueda considerarse la ordenación urbanística conjunta con otros municipios colindantes. En principio no se han detectado problemas de compatibilidad con la ordenación urbanística de éste y otros municipios.

No obstante, se plantean líneas de trabajo principales encaminadas en la consecución de la citada compatibilización:

- Promover las estrategias de desarrollo económico regional como son las establecidas por el Grupo de Desarrollo Rural Aljarafe-Doñana.
- Potenciar conexiones sostenibles entre los municipios colindantes mediante la continuidad y fomento de los caminos rurales, rutas ciclistas y vías pecuarias.



Aunque bien es cierto que hay determinadas decisiones que merecen ser llevadas a cabo en conjunción como es la necesidad de plantear estrategias comunes para la protección de cauces hídricos (los más importantes, Alcarayón y Arroyo de Pilas son limítrofes) o la adhesión de los términos limítrofes a las protecciones necesarias por la Red Natura 2000 y la preservación del paisaje, que serán objeto de un estudio en mayor profundidad en la fase de Aprobación Inicial del presente Plan.

10. APROXIMACIÓN A LAS PREVISIONES DE RECURSOS FINANCIEROS Y A LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA PROPUESTA DEL PLAN

La legislación urbanística vigente incluye dentro de los principios generales de la ordenación de toda actividad territorial y urbanística¹ **la viabilidad económica de las mismas**, e incorpora dentro del contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística, *en función de su alcance y determinaciones una Memoria Económica, que contendrá un estudio económico financiero y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica y una memoria de viabilidad económica*².

A diferencia de la LOUA, que ya contemplaba la necesidad de que los planes contuvieran un Estudio Económico Financiero (apartado 1 Artículo 19), la LISTA añade los documentos que establece la legislación básica estatal, esto es el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre en su artículo 22:

“Artículo 22. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano.

1. Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística están sometidos a evaluación ambiental de conformidad con lo previsto en la legislación de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente y en este artículo, sin perjuicio de la evaluación de impacto ambiental de los proyectos que se requieran para su ejecución, en su caso.

2. El informe de sostenibilidad ambiental de los instrumentos de ordenación de actuaciones de urbanización deberá incluir un mapa de riesgos naturales del ámbito objeto de ordenación.

3. En la fase de consultas sobre los instrumentos de ordenación de actuaciones de urbanización, deberán recabarse al menos los siguientes informes, cuando sean preceptivos y no hubieran sido ya emitidos e incorporados al expediente ni deban emitirse en una fase posterior del procedimiento de conformidad con su legislación reguladora:

a) El de la Administración hidrológica sobre la existencia de recursos hídricos necesarios para satisfacer las nuevas demandas y sobre la protección del dominio público hidráulico.

b) El de la Administración de costas sobre el deslinde y la protección del dominio público marítimo-terrestre, en su caso.

¹ Artículo 4 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA)

² Artículo 62 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA)



c) Los de las Administraciones competentes en materia de carreteras y demás infraestructuras afectadas, acerca de dicha afección y del impacto de la actuación sobre la capacidad de servicio de tales infraestructuras.

Los informes a que se refiere este apartado serán determinantes para el contenido de la memoria ambiental, que solo podrá disentir de ellos de forma expresamente motivada.

- La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.
- 5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos:

a), b), c), d) y e) (Anuladas)."

Por otro lado, el Reglamento de la LISTA transcribe la exigencia de la Ley en el apartado 1. a) 4ª del artículo 85. "Contenido documental de los Instrumentos de ordenación urbanística" e incorpora algunos matices en cuanto a su aplicación:

Artículo 85. Contenido documental de los Instrumentos de ordenación urbanística.

(...)

4º. Memoria económica, que incluirá los criterios de evaluación y seguimiento del instrumento de ordenación urbanística, así como, en su caso, los aspectos económicos de las propuestas realizadas. Contendrá un estudio económico financiero de dichas propuestas, en los casos en que proceda, y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica de las actuaciones de transformación urbanística propuestas y una memoria de viabilidad económica de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística. Se atenderán las especificaciones establecidas en el apartado 3 de este artículo.

Así, la Memoria Económica del Plan General de Ordenación Municipal de Pilas incluirá estos documentos, cuyo contenido será coherente con el alcance y las determinaciones del PGOM en cuanto a su carácter de instrumento de ordenación urbanística general.

En relación a las propuestas incluidas en el Avance del PGOM, podemos realizar algunas aproximaciones:

- Estudio Económico Financiero (EEF):

El EEF del PGOM contendrá una evaluación analítica de las posibles implicaciones de las propuestas del plan, en función de los agentes previstos (públicos y/o privados) y de la lógica secuencial establecida para el desarrollo y ejecución de las actuaciones propuestas.

Tomando como referencia la propuesta contenida en el Avance, se definirán los costes del establecimiento de los nuevos sistemas generales propuestos y el coste de la implantación de las actuaciones de transformación urbanística delimitadas y de las actuaciones urbanísticas en los casos



en los que proceda. El Estudio Económico se adaptará, en cualquier caso, al grado de concreción de la propuesta final del PGOM respecto a estas actuaciones.

- Memoria o Informe de Sostenibilidad Económica (MSE):

La MSE del PGOM contendrá dos aspectos claramente diferenciados:

1. Por un lado, en aquellas actuaciones de transformación urbanística para las que se contenga la ordenación urbanística detallada, se analizarán por un lado los costes que implica la *implantación y mantenimiento de los suelos dotacionales públicos previstos, de las infraestructuras y servicios técnicos necesarios y la prestación de los servicios resultantes y por otro, los ingresos públicos derivados de la ejecución urbanizadora y edificatoria que las actuaciones proporcionan*³.

Es decir, se evaluarán para las actuaciones de transformación urbanística con ordenación detallada, los ingresos que obtiene el municipio derivados de las nuevas edificaciones y la mayor población residente y/o las nuevas actividades implantadas y los gastos derivados del mantenimiento y conservación de las nuevas infraestructuras y la prestación de nuevos servicios, así como el coste de las inversiones públicas a realizar por la ejecución de las dotaciones propuestas. En relación a los gastos, también se incluirán los costes de las actuaciones urbanísticas planteadas, en los casos que proceda.

Esta evaluación del impacto de las actuaciones en la Hacienda Pública, se concretará en la siguiente fase del PGOM, en función de si hay actuaciones de transformación urbanísticas para las que se establezca la ordenación detallada.

2. *La suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos*, conforme establece el apartado 3 del artículo 85 del RG de la LISTA.

En este sentido, el PGOM justificará la suficiencia, adecuación e idoneidad del suelo generador de actividad económica existente y propuesto.

- Memoria de Viabilidad Económica (MVE):

Esta Memoria versa, conforme al artículo 22.5 del TRLSRU sobre las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, si bien el artículo 85.3 del Reglamento de la LISTA aclara que debe incluirse *en los instrumentos de ordenación detallada de las actuaciones de transformación urbanística*.

³ Artículo 85.3 a) Reglamento LISTA aprobado por Decreto 550/2022 de 29 de noviembre



Con el análisis del contenido que el Reglamento exige para la MVE se deduce que la misma no puede abordarse desde los instrumentos de planeamiento general y sí desde los instrumentos de ordenación detallada, con la salvedad de que los primeros incluyan una propuesta de delimitación de actuación de transformación urbanística de nueva urbanización (de conformidad con el artículo 63.2.b) de la Ley y 77.8 del RG) pues para las mismas se exige en el artículo 44 del RG *un análisis previo de la viabilidad social y económica en relación con las bases de ordenación y ejecución que se proponen.*

En el caso del PGOM de Pilas, conforme a las propuestas contenidas en el Avance, debe realizarse este análisis previo de la viabilidad económica al proponerse una nueva actuación urbanística de nueva urbanización, ATU-P-07 “Carretera de Villamanrique de La Condesa”. El contenido se adaptará, en cualquier caso, al grado de concreción de la propuesta final del PGOM respecto a esta actuación.



ANEXO II: PLANIMETRÍA DE LAS ALTERNATIVAS

A0. Alternativa 0

A1. Alternativa 1

A2. Alternativa 2