



# CAZALLA DE LA SIERRA

## PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL P B O M

DOCUMENTO DE SÍNTESIS:

### RESUMEN EJECUTIVO



**F3. avance**

INICIATIVA:  
**AYUNTAMIENTO DE CAZALLA DE LA SIERRA**

REDACCIÓN:  
ALFREDO LINARES AGÜERA  
ARQUITECTO

ORGANISMO COLABORADOR:

DIPUTACION  
DE  
SEVILLA

DOCUMENTO DE AVANCE  
JUNIO 2024



# LA SIERRA



AYUNTAMIENTO DE CAZALLA DE LA SIERRA  
PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

# P B O M

DOCUMENTO DE SÍNTESIS: RESUMEN EJECUTIVO

FASE 2: AVANCE / JUNIO 2024

Redacción: Alfredo Linares Agüera / ARQUITECTO

## 0. INTRODUCCIÓN.

### 0.1. INICIATIVA.

El *Plan Básico de Ordenación Municipal (PBOM)* de *Cazalla de la Sierra*, se redacta y formula por iniciativa pública del Excmo. Ayuntamiento de dicho municipio, con domicilio en Plaza Doctor Nosea 1, 41370 Cazalla de la Sierra.

Los trabajos de redacción del PBOM, se han realizado durante el mandato de *D. Adrián Torres Rosendo*, que como Alcalde ha impulsado y dirigido las actuaciones del Ayuntamiento para formular esta iniciativa municipal.

La coordinación urbanística con el equipo redactor y dirección técnica municipal ha sido realizada por *D. Antonio Albarrán Cano* y *D. Ángel García Arenas*, *Arquitectos Técnicos Municipales*.

Los criterios y objetivos de política urbanística municipal han sido establecidos por la Comisión de Seguimiento del PBOM, constituida por:

- D. Adrián Torres Rosendo, Alcalde.
- D<sup>o</sup>.
- D.
- D<sup>o</sup>.
- D.
- 

### 0.2. REDACCIÓN DEL PBOM.

#### A) ADMINISTRACIÓN COLABORADORA EN LA REDACCIÓN DEL PLAN:

El PBOM cuenta con la financiación y supervisión de la *Diputación de Sevilla* y asimismo con la colaboración de la *Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda*, a través de la Mesa de Trabajo conjunta constituida al efecto desde el inicio de la redacción del Plan.

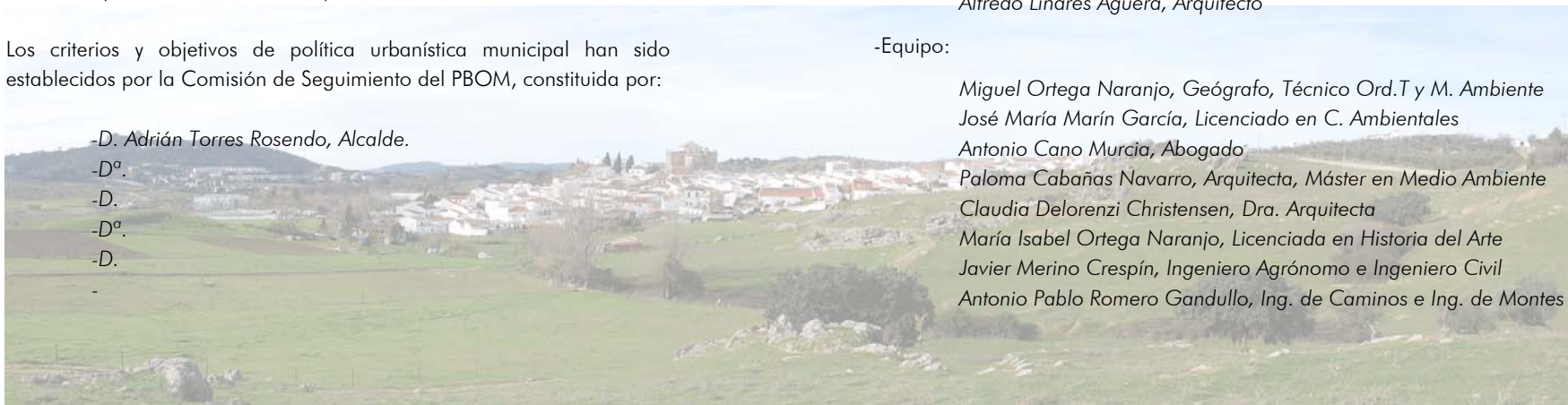
#### B) EQUIPO REDACTOR:

-Coordinación:

*Alfredo Linares Agüera, Arquitecto*

-Equipo:

*Miguel Ortega Naranjo, Geógrafo, Técnico Ord.T y M. Ambiente*  
*José María Marín García, Licenciado en C. Ambientales*  
*Antonio Cano Murcia, Abogado*  
*Paloma Cabañas Navarro, Arquitecta, Máster en Medio Ambiente*  
*Claudia Delorenzi Christensen, Dra. Arquitecta*  
*María Isabel Ortega Naranjo, Licenciada en Historia del Arte*  
*Javier Merino Crespín, Ingeniero Agrónomo e Ingeniero Civil*  
*Antonio Pablo Romero Gandullo, Ing. de Caminos e Ing. de Montes*



## AYUNTAMIENTO DE CAZALLA DE LA SIERRA

**0.3. IDENTIFICACIÓN.**

El "PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL (PBOM) DE CAZALLA DE LA SIERRA", tiene por objeto la ordenación general y detallada del territorio municipal, para sustituir las NNSS vigentes desde 1981 (adaptadas a la LOUA en noviembre de 2009), para dar respuesta a nuevas circunstancias legislativas, así como a nuevos objetivos y necesidades municipales, por inadecuación del modelo vigente. La superficie del ámbito objeto de ordenación es la totalidad del término municipal, con una superficie de 353,5 km<sup>2</sup>; situado al Norte de la provincia de Sevilla, en la comarca del "Sierra Morena de Sevilla".

El presente documento de FASE 3, AVANCE-BORRADOR DEL PBOM tiene un doble objeto:

-En términos urbanísticos, el previsto en el artículo 77 de la LISTA, en cuanto a definir los objetivos y criterios generales de ordenación que sirvan de orientación a la posterior redacción del Plan.

-En términos ambientales, servir como "BORRADOR DEL PLAN" para, junto con el Documento Inicial Estratégico, iniciar el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica ordinaria, según establece el artículo 38.1 de la LGICA.

**0.4. DOCUMENTOS INTEGRANTES DEL AVANCE DEL PBOM:**

Documento de síntesis: **RESUMEN EJECUTIVO**

Documento I: **MEMORIA:**

I-A1: Memoria de información-diagnóstico.

I-A2: Síntesis de diagnóstico previo.

I-B: Memoria de particip. e información pública

I-C: Memoria de ordenación.

Documento II: **CARTOGRAFÍA:**

II-A: Planos de información.

II-B: Planos de ordenación.

Documentos y estudios complementarios:

-DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO.

-ESTUDIO DE INUNDABILIDAD.

-ESTUDIO DE PERSPECTIVA DE GÉNERO.

**0.5. FORMACIÓN DEL PBOM. ESTADO Y PREVISIONES.**

20-06-23:	Inicio de trabajos de redacción
08-11-23:	Trámite de consulta pública previa.
20-07-23:	Fase 1: Programa de trabajo y Plan de participación ciudadana.
20-09-23:	Fase 2: Información-Diagnóstico.
20-06-24:	Fase 3: Documento de Avance y DIE.
__-__-25:	Fase 4: Documento para aprobación inicial+ EsAE + EVIS.
__-__-25:	Fase 5: Información pública y resumen explicativo de modificaciones.
__-__-25:	Fase 6: Solicitud de declaración ambiental estratégica e integración de su resultado.
__-__-26:	Fase 7: Aprobación definitiva del PGOM.
__-__-26:	Fase 8: Elaboración de versión final del Plan.



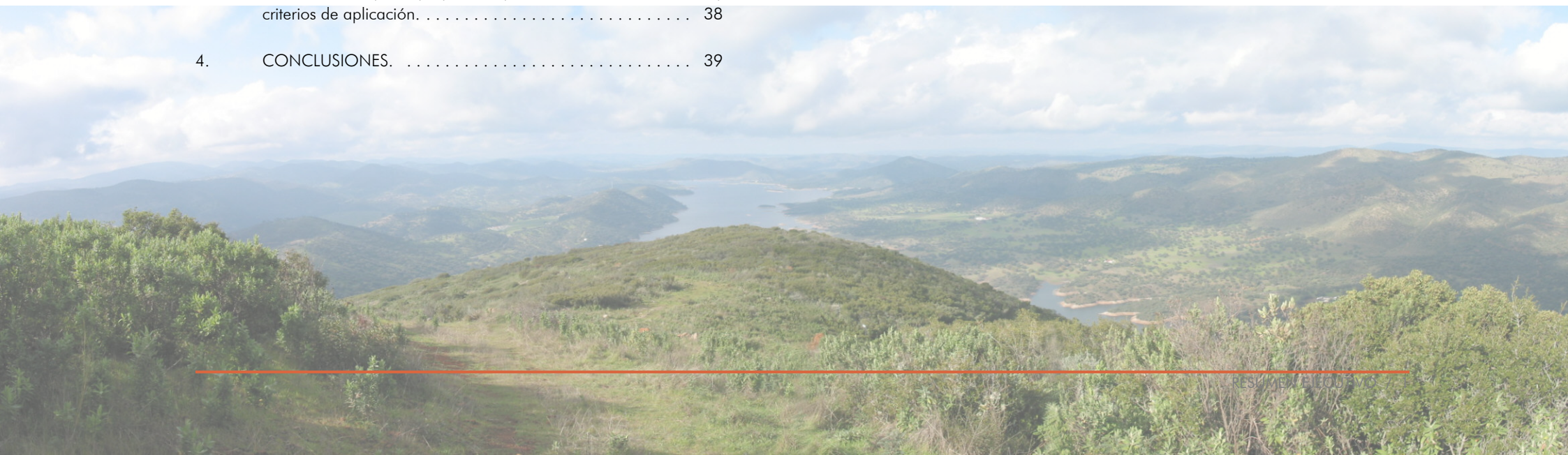
**DOCUMENTO: RESUMEN EJECUTIVO.**



ÍNDICE.	Páginas
1. INTRODUCCIÓN . OBJETO. ....	2
2. SÍNTESIS DE DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN ACTUAL. . .	4
2.1. El territorio como soporte físico. ....	4
2.1.1. Encuadre territorial. ....	4
2.1.2. El medio físico. ....	5
2.1.3. El medio biótico. ....	6
2.1.4. Paisaje. ....	6
2.2. Estructura del territorio. ....	7
2.2.1. Usos del territorio. ....	7
2.3.2. Infraestructuras territoriales. ....	7
2.3. Población y estructura socioeconómica. ....	9
2.3.1. Análisis demográfico y proyecciones. ....	9
2.3.2. Marco socioeconómico. ....	9
2.4. Medio urbano. ....	10
2.4.1. Evolución y estructura urbana. ....	10
2.4.2. Las áreas urbanísticas homogéneas. ....	11
2.4.3. Estructura viaria. ....	11
2.4.4. Morfología urbana. ....	12
2.4.5. Los usos urbanos . ....	13
2.4.6. El paisaje y la escena urbana. ....	13
2.5. Estudio de asentamientos. ....	14
2.6. Estudio de vivienda. ....	14
2.7. Diagnóstico dotacional. ....	16

## AYUNTAMIENTO DE CAZALLA DE LA SIERRA

2.8.	Planeamiento general vigente. . . . .	16
2.9.	Legislación sectorial y planeamiento supramunicipal con especial incidencia en el municipio. . . . .	18
2.10.	Movilidad. . . . .	20
2.11.	Unidades ambientales y capacidad de acogida. . . . .	20
3.	SÍNTESIS DE ÁMBITOS EN LOS QUE LA ORDENACIÓN PROYECTADA ALTERA LA VIGENTE.. . . . .	22
3.1.	Cambio de marco de referencia normativo urbanístico, de modelo y de concepto planificador: De la planificación urbanística a la planificación estratégica. . . . .	22
3.2.	Cambios más relevantes sobre la ordenación del término municipal. . . . .	25
3.3.	Cambios más relevantes sobre la ordenación del núcleo urbano y su entorno. . . . .	29
3.4.	Avance de previsión de actuaciones de transformación urbanística (ATUs) y de actuaciones urbanísticas (Aus) en suelo urbano. . . . .	35
3.4.1.	ATUs de reforma interior. . . . .	35
3.4.2.	ATUs de mejora urbana. . . . .	36
3.4.3.	Otras actuaciones urbanísticas (AUs). . . . .	37
3.5.	Ámbitos en los que se propone suspender la ordenación anterior y criterios de aplicación. . . . .	38
4.	CONCLUSIONES. . . . .	39



## 1. INTRODUCCIÓN. OBJETO.

El objeto de este documento es cumplimentar lo dispuesto en el artículo 25.3 del *Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRU)*, al que remite expresamente el artículo 62.1.e) de la LISTA.

En coherencia con dichos requisitos y finalidades, se ha estimado conveniente establecer el siguiente contenido de *RESUMEN EJECUTIVO* del PBOM:

- a) Síntesis de diagnóstico de la situación actual: Se desarrolla en el apartado 2 de este documento, y tiene por objeto reflejar los principales condicionantes de partida que fundamentan los criterios de ordenación, tanto de medio físico y socioeconómico, normativa, planeamiento supramunicipal y en especial del Planeamiento general vigente y su estado de desarrollo. Esta síntesis se estima imprescindible para poder comprender la coherencia con los objetivos y alteraciones de la nueva ordenación y la comparación entre el modelo existente y el propuesto.
- b) Síntesis de los ámbitos en los que la ordenación proyectada



## AYUNTAMIENTO DE CAZALLA DE LA SIERRA

altera la vigente, con plano de situación comparativa, y alcance de la alteración. En este caso interpretamos que se refiere a las *alteraciones más significativas* de “clasificación” y de “modelo estratégico de ordenación”, ya que por simple cuestión metodológica derivada de que las NNSS-81 se realizaron en soporte papel, son infinitas los ajustes de alineaciones realizados por el presente instrumento, como resultado de integrar la realidad física reflejada en la cartografía digital base del nuevo PBOM y su contraste con la información catastral. Por lo tanto sería claramente contradictorio con la finalidad de este resumen ejecutivo la simple enumeración de centenares de estos ajustes, por lo que nos limitaremos a destacar las alteraciones más relevantes de “clasificación” y de “modelo de ordenación” respecto al planeamiento vigente, por entender que esa es la finalidad que persigue el artículo 25.3 del TRLSRU y del artículo 62.1 de la LISTA. En cualquier caso es conveniente dejar claro que estamos ante dos modelos de planificación, por una parte el modelo de PGOU-LOUA, extremadamente determinista e inflexible y, por otra parte, el modelo de PBOM-LISTA, que deberá caracterizarse por la “flexibilidad y simplificación”, conceptos ambos en las antípodas y, por lo tanto, difícilmente “comparables”.

- c) Ámbitos en los que se propone suspender la ordenación anterior y duración: Es objeto del nuevo PBOM respetar en lo esencial los parámetros de ordenación de la ciudad consolidada y de las posibles actuaciones en curso que se estimen compatibles con el nuevo “**modelo de ordenación estratégica**”, en especial de aquellas que se encuentran en algún grado de desarrollo activo en este momento, al objeto de interferir lo menos posible en la escasa dinámica de desarrollo actual por las circunstancias económicas de crisis

permanente conocidas. Por tal motivo, en esta fase de Avance no se estima conveniente establecer ninguna suspensión de ordenación vigente, relegándose dicha suspensión a la que opera de forma automática en la fase de aprobación inicial del PBOM.





## 2. SÍNTESIS DE DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN ACTUAL.

### 2.1. EL TERRITORIO COMO SOPORTE FÍSICO.

#### 2.1.1. ENCUADRE TERRITORIAL.

El término municipal de Cazalla de la Sierra está situado al norte de la provincia de Sevilla, enclavado en el corazón de la comarca natural de la *Sierra Morena de Sevilla*; y ocupando una superficie total de 357,1 km<sup>2</sup>. Su posición central le hace disfrutar posiblemente de las mejores relaciones territoriales con el resto de municipios que conforman dicha comarca. Ostentando además la "cabeza del partido judicial".

Desde criterios de planificación territorial, el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA), incluye a Cazalla en la Unidad Territorial "*Sierra Norte de Sevilla*"; y dentro de esta Unidad, el POTA, reconoce a Cazalla con *Centro Rural* de nivel 2 junto a los municipios de Constantina y Guadalcanal; aunque a nivel funcional sólo idéntica a Cazalla y Constantina como *Centros Funcionales Básicos* de nivel 1.

A continuación, en los siguientes puntos, se realizará un repaso sobre los principales condicionantes físico-ambientales del territorio municipal.



## 2.1.2. EL MEDIO FÍSICO.

### - Relieve, geomorfología y geología.

Atendiendo a aspectos fisiográficos, el municipio se halla insertado en plena Sierra Morena, unidad que se constituye como límite meridional de la Meseta Central y frontera natural de Andalucía.

Se trata de un borde montañoso, en el que el relieve se presenta como una sucesión de sierras con cumbres redondeadas que se alternan con valles y zonas más bajas, que siguen una disposición noroeste-sureste, atendiendo de esta forma al típico relieve *apalachense* o *hercínico* de Sierra Morena; el cual a su vez, es fracturado en sentido norte-sur por cursos fluviales muy encajados en sus valles, que actúan de barreras naturales en el ámbito de Sierra Morena, y que surgen tras el rejuvenecimiento del relieve por la orogenia alpina. De esta forma, a ese gradiente altitudinal norte-sur hay que añadirle las profundas depresiones que el río Viar y la rivera del Huéznar describen en los límites occidental y oriental del término. De esta forma, el relieve del municipio se presenta con un importante gradiente altitudinal, oscilando desde los apenas 90 mts en la desembocadura del arroyo del Tamujar en el río Viar, hasta los 784 mts de la Cruz del Timón.

Geológicamente se encuadra en la zona de Ossa-Morena, dentro del Macizo Ibérico. Esta zona muestra una gran diversidad en su estratigrafía, petrología y tectónica, siendo numerosas las áreas de plegamientos, fallas e intrusiones ígneas. De esta forma, encontramos mayoritariamente pizarras y cuarcitas que se alternan con zonas de calizas del cámbrico y aéreas graníticas.

Finalmente, respecto a los suelos, son generalmente pobres con un espesor escaso y poco desarrollados; muy limitados por la acción erosiva, lo que implica un escaso contenido en materia orgánica. La rocosidad del terreno y la pendiente son factores decisivos en su configuración, siendo el uso forestal el más adecuado para ellos.

### - Climatología.

Por su situación en plena Sierra Morena, características orográficas y vegetación, el municipio de Cazalla está incluido dentro del *clima mediterráneo continental de inviernos fríos*. Por ello, su régimen climático se caracteriza por unos inviernos relativamente fríos y veranos secos y calurosos, con una gran amplitud térmica anual y con precipitaciones bastante elevadas que se concentran en otoño y primavera. La temperatura media anual en Cazalla es de 15,2° C, si bien durante el invierno el valor es bastante inferior llegando hasta los 7,2° C en el mes de enero, mientras que en el mes de agosto la temperatura media llega hasta los 25,1° C. Por su parte, la precipitación media anual se sitúa en 870,5 mm, lo que supone un volumen de lluvias moderado-alto.

### - Hidrología.

La red fluvial del municipio pertenece a la cuenca del río Guadalquivir, y en concreto a la subzona denominada "Rivera de Huéznar y Viar". Ambos ríos siguen un trazado sinuoso N-S y se caracterizan por un corto trayecto, que salva en pocos kilómetros fuertes desniveles, lo que le confiere gran velocidad a sus aguas y un gran poder erosivo. El estiaje en verano es acusado.

El municipio queda dividido en dos subcuencas. La subcuenca del Viar se extiende por la franja central y occidental del término ocupando el 73 % del territorio y a él vierten afluentes como la Rivera de Benalija, el Arroyo del Valle o el de Tamujar. Por su parte la subcuenca del Huéznar, ocupa el tercio oriental (27%) y entre su afluentes destaca el Arroyo de Castillejos o el de San Pedro.

En cuanto a la hidrogeología, Cazalla se asienta sobre una gran unidad que se extiende por gran parte del norte del territorio de Andalucía; se trata de la Unidad Hidrogeológica de Sierra Morena, catalogada por el Plan Hidrológico del Guadalquivir como 05.45-Sierra Morena. Dentro de la unidad, Cazalla participa del acuífero carbonatado "05.45.5 Constantina-Cazalla".

### 2.1.3. EL MEDIO BIÓTICO.

El rasgo más distintivo del territorio municipal es la vegetación dominante, siendo muy representativa del bosque esclerófilo mediterráneo, formado por encinares (*Quercus rotundifolia*), alcornocales (*Quercus suber*) y quejigares (*Quercus faginea*); a los que se le suman un nutrido grupo de formaciones matorrales como lentisco, jaras, zaguazos, madroñeras, durillos y tomillos. Los *quercus*, en su variante de bosque aclarado transformado en dehesa para la explotación silvopastoril, es sin duda la culminación y adaptación óptima del medio primitivo a su explotación humana, y representativo de la forma más sostenible de explotación de los recursos naturales, y que ha dado lugar al paisaje paradigmático del Parque Natural.

Dicha vegetación dominante se complementa con los sistemas de bosque de galería o vegetación asociada a las márgenes de los principales cauces (olmos, alisos, chopos...), y constituyen el soporte vital para una larga serie de especies de fauna en peligro de extinción como el lince, águila imperial, cigüeña negra y nutria, entre otros; además de los comúnmente extendidos como el jabalí, ciervos o conejos. La declaración como Parque Natural y de zona ZEPA de gran parte de la comarca, así como la inclusión en la Reserva de la Biosfera denominada "Dehesas de Sierra Morena", son protecciones adicionales a tener en cuenta por el PGOU, que desde el ámbito de la ordenación urbanística, deberá de limitar o condicionar las actividades que impliquen riesgo de alteraciones en este medio biótico.

### 2.1.4. PAISAJE.

Los rasgos fisiográficos del territorio, modelados por la acción prolongada del hombre, han configurado en el municipio una elevada homogeneidad y calidad paisajística, de la que la dehesa es el principal exponente, aunque no el único. La evolución histórica del paisaje en Cazalla, ha tenido en la estructura de la propiedad uno de los factores principales junto con el

aprovechamiento que se realizaba del monte.

El análisis conjunto de las cualidades fisiográficas, topográficas, geológicas y de uso o aprovechamiento, nos ha llevado a la delimitación de una serie de "unidades paisajísticas", que a su vez coadyuvarán a un proceso de síntesis y de diagnóstico posterior que se traducirá en la delimitación de "unidades territoriales ambientalmente homogéneas". Las unidades paisajísticas determinadas han sido las siguientes:

- *Unidad 1. Valle del Viar: Upa y Palmilla.*
- *Unidad 2. Valle del Viar: Candelero.*
- *Unidad 3. Dehesas de la Atalaya y Charco Redondo.*
- *Unidad 4. Sierra de la Grana – Realejo.*
- *Unidad 5. Colonias de Galeón.*
- *Unidad 6. Ruedos del Núcleo Urbano.*
- *Unidad 7. Entorno del Pintado: El Valle, Sierra de la Cruz del Timón y La Cascajosa.*
- *Unidad 8. Valle de la Rivera del Huéznar.*
- *Unidad 9. Relieves de Benalija y Gallegines.*
- *Unidad 10. Corredor de la Carretera de Guadalcanal – La Cartuja.*
- *Unidad 11. Dehesas de Aguacorchos y la Umbría.*
- *Unidad 12. Olivares y Castaños del entorno del núcleo.*

Todas estas unidades son perceptibles desde una serie de cuencas visuales que bajo un criterio exclusivamente de observación son percibidas desde los diferentes corredores visuales, miradores y fondos escénicos identificados. Los diferentes caminos, carreteras o vías pecuarias constituyen junto a los puntos más elevados, el medio para observar estas unidades.

El objetivo final es valorar tanto la calidad como la fragilidad paisajística. Respecto a la calidad, prácticamente todas presentan una calidad *Muy Alta* o *Excelente*, salvo aquellas más antropizadas. Pero a su vez, esa calidad tan alta, las hace ser más frágiles y susceptibles de ser afectadas por determinadas actuaciones.

## 2.2. ESTRUCTURA DEL TERRITORIO.

### 2.2.1. USOS DEL TERRITORIO.

Es destacado el mayor peso del sector agropecuario-forestal frente a cualquier otro tipo de utilización del territorio. Su predominio se basa en la existencia de la dehesa como tipo de cobertura más extendida y sobre la que se soporta la actividad ganadera, cinegética y forestal.

El 82,69 % de la superficie del municipio está ocupada por usos forestales. En concreto la dehesa, en sus diferentes versiones llega a ocupar el 46,19% de la superficie municipal, y si a ello sumamos las formaciones de quercus más naturalizadas (*Formación arbolada densa Quercíneas y Matorral denso arbolado con Quercíneas*), llega al 63,6 %.

En segundo lugar aparece la superficie destinada a cultivos con un 14,06 %, siendo el olivar el predominante con el 10,13 % de la superficie total del municipio; el resto se lo reparte la vid, los cultivos herbáceos y zonas de huertas.

Respecto a las superficies construidas (zonas urbanizadas) o alteradas, suponen el 1,6 %; y el reto hasta completar el 100 % del territorio, lo ocuparían las masas de agua con el 1,65 %.

En cuanto a la estructura de la propiedad, el latifundismo es el sistema predominante en el municipio, las grandes fincas de dehesa y monte adeshado son las grandes dominadoras, frente a una minoría de superficie donde se concentra un parcelario mucho más fragmentado, asociado a zonas de cultivo del olivar y a los ruedos del entorno del núcleo. Por dar un dato representativo, el 61,9 % de la superficie del municipio se concentra en parcelas de más de 100 Has, las cuales sólo representan un 4,77 % del total de parcelas existentes. Además de este latifundismo, se produce una fuerte concentración de la tierra en unos pocos propietarios.

### 2.2.2. INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES.

#### Carreteras.

El municipio y la comarca en general, han tenido históricamente unas carencias evidentes en cuanto al sistema de comunicaciones. Si bien en las últimas décadas han mejorado los accesos principales, en especial por la A-432, siguen habiendo deficiencias que condicionan su desarrollo. En este momento la mayores deficiencias en la vertebración territorial del municipio se produce con las comunicaciones viarias hacia el Oeste, donde la descatalogada A-450 se encuentra cortada a la altura del Viar, sin posibilidad de conexión con Almadén de la Plata; y la SE-179 con El Real de la Jara, muestra serias limitaciones en su trazado y características. También la A-455 presenta notables limitaciones para la conexión con Constantina.

Por otro lado, se encuentra en fase de estudio previo, el Proyecto de Variante de la A-432 a su paso por el núcleo, cuyo trazado orientativo se refleja en los Planos de Ordenación del PGOU.

#### Ferrocarril.

El trazado ferroviario Sevilla-Mérida, discurre por el límite sureste del término municipal. Su situación actual, en la que en los últimos años se ha reducido el número de expediciones, hace que se considere como una infraestructura infrutilizada en cuanto a medio de transporte con un enorme potencial como alternativa de acceso al Parque Natural, en especial desde Sevilla, que si se coordinase con autobús podría mejorar la accesibilidad a Constantina y Cazalla por este medio.

#### Vías Pecuarias y Caminos.

En el término municipal nos encontramos con las siguientes vías pecuarias:

- Cordel de las Merinas: anchura de 37,61 mts y longitud de 9,40 kms. Sin deslindar. (Tramo con deslinde pendiente aprobación). En su inicio se sitúa el descansadero del “Mojón de los tres términos”.
- Cordel de Garganta Fría: anchura de 37,61 mts y longitud de 19,84 kms. Sin deslindar. En su mitad norte se sitúa el descansadero del “Inquisidor” y en su mitad sur el de “Masegoso” (ambos sin deslindar).
- Cordel del Arroyo de San Pedro: anchura de 37,61 mts y longitud de 9,58 kms. Se encuentra deslindado parcialmente (Deslinde aprobado).
- Vereda del Valle: anchura de 20,89 mts y longitud de 24,13 kms. Se encuentra deslindada parcialmente (Deslinde aprobado). En su intersección con la Vereda del Sotillo, se localiza el descansadero de la “Cañada” (deslindado).
- Vereda de la Sierra de la Grana: anchura 20,89 mts y longitud de 13,64 kms. Sin deslindar. A su paso por la Sierra de la Grana se localiza el descansadero de la “Sanguijuela”.
- Vereda del Tamujar: anchura 20,89 mts y longitud de 15,49 kms. Sin deslindar. Cerca de su inicio en las Colonias de Galeón se ubica el descansadero de los “Tres Caños”.
- Vereda del Sotillo: anchura 20,89 mts y longitud 16,59 kms. Sin deslindar. (Modificación de trazado en tramo del embalse del Sotillo)

Respecto a los caminos, existe en el municipio una red de caminos rurales y vecinales que completan el esquema de comunicaciones iniciado por las carreteras, vertebrando de forma más detallada y posibilitando un sistema de comunicaciones más especializado, satisfaciendo las necesidades de acceso a las explotaciones agropecuarias y forestales, así como a otros usos que se desarrollan en el medio rural (turismo, deportes de naturaleza, segunda residencia, etc...). Debe ser un objetivo prioritario la puesta en valor de los caminos públicos como recurso, así como la recuperación de aquellos que hayan perdido su funcionalidad o hayan sido usurpados por propietarios privados; poniendo en

marcha los pertinentes expedientes de recuperación y la creación de un “inventario de caminos públicos”.

#### Otras Infraestructuras territoriales.

- Embalses y abastecimiento:

El abastecimiento general de agua al municipio se realiza desde varias infraestructuras; el embalse del Sotillo, a unos 2 kms del núcleo urbano en el arroyo del mismo nombre, con un volumen cercano a 1 Hm<sup>3</sup>; y mediante una red de pozos interconectados a lo largo del Moro y Llano de San Sebastián.

Además existe el embalse de El Pintado con 213 Hm<sup>3</sup> de capacidad con destino a abastecer los regadíos del Valle del Guadalquivir y el abastecimiento del área metropolitana de Sevilla. En este momento se encuentra en desarrollo el Convenio entre la Agencia Andaluza del Agua y el Consorcio Provincial de Aguas de Sevilla, que contempla el abastecimiento de los municipios de la comarca desde el embalse del Pintado, mediante un sistema de canalizaciones que utilizaría el embalse del Sotillo como azud y punto intermedio de bombeo.

- Saneamiento:

Cazalla trata todo el volumen de sus aguas residuales mediante una estación depuradora de aguas residuales (EDAR), ubicada en el Km 1 de la carretera SE-179. La EDAR presenta un sistema basado en un pretratamiento inicial de las aguas y posterior paso a un sistema de lagunas anaeróbicas y lecho bacteriano. Su diseño está calculado para un caudal punta de unos 4080 m<sup>3</sup>/día y un caudal medio de 2.000 m<sup>3</sup>/día.

- Distribución de energía eléctrica:

Las líneas de alta tensión que discurren por el término

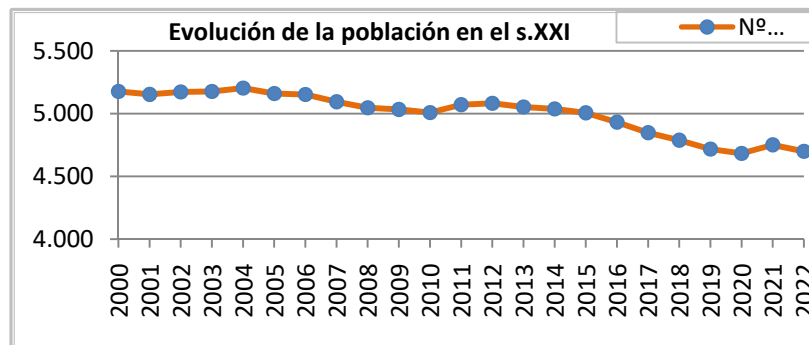
municipal se reflejan en los Planos de Información del territorio, en los que se puede comprobar una distribución básica en los sentidos N-S y E-O, enlazando Cazalla con los núcleos urbanos de los municipios colindantes y con la Central Hidroeléctrica de La Ganchosa.

## 2.3. POBLACIÓN Y ESTRUCTURA SOCIOECONÓMICA.

### 2.3.1. ANÁLISIS DEMOGRÁFICO Y PROYECCIONES.

La población del municipio ha pasado de un periodo de cierto estancamiento con una tendencia a la baja muy suave en los primeros 15 años del siglo XXI, a una situación de pérdida poblacional severa en los últimos cuatro años contabilizados, situándose a 1 de enero de 2022 en 4.700 habitantes.

Evolución del Padrón municipal de habitantes. Fuente: INE.2021



Una de las principales causas de esta tendencia negativa radica en el fuerte envejecimiento de la población, que hace subir las tasas de mortalidad; presentándose a su vez unas bajas tasas de natalidad por la poca representatividad de la población joven. Una población joven que además es la que nutre fundamentalmente la emigración; siendo este el otro factor clave en dicho descenso poblacional. La emigración de la población joven se explica por la

falta de oportunidades laborales; dando como resultado un saldo migratorio negativo, especialmente marcado en los últimos años.

Para el horizonte de programación del PBOM, de los cuatrienios 2025- 2028 y 2029-2032, se adopta la hipótesis de que se va a seguir produciendo un decrecimiento más marcado para el primer cuatrienio y algo más suave para el segundo, estimándose la población para 2025 en unas 4629 hab y para 2033 de 4.446 hab.

### 2.3.2. MARCO SOCIOECONÓMICO.

El análisis de la población de Cazalla por sexo y por sector económico muestra que son el sector primario seguido de los servicios las actividades principales en cuanto a ocupación. Para la población masculina se mantiene el orden anterior, teniendo además gran importancia la construcción, mientras que las mujeres se emplean en más del 50 % en el sector del comercio, hostelería y servicios.

A partir de datos de afiliación de la Seguridad Social y de paro del Servicio Andaluz de Empleo, se ha fijado la población activa de Cazalla de la Sierra a diciembre de 2022 en unos 2.335 efectivos, situándose la tasa de actividad en el 57,44 %. Según los resultados de demanda de empleo y paro registrado para el municipio en el Servicio Andaluz de Empleo (SAE), a diciembre de 2022, las personas demandantes de empleo no ocupadas ascienden a 504 (166 hombres y 338 mujeres), situándose la tasa municipal de paro en el 21,59 %, tasa sensiblemente mala comparada con la provincial situada a esa fecha en el 19,08 %.

En cuanto a los sectores productivos, son claramente los sectores agropecuario y de servicios, los que tienen un papel preponderante en la economía y empleo de la localidad. Si nos fijamos en el número de contratos registrados en 2022 (2.284), el sector agrario supuso el 30,91 % del total (706) y el sector servicios llegó hasta el 32,97 % (753); por su parte la construcción también tuvo un papel

importante con el 28,46 % (650); mientras que la industria apenas ocupó el 7,66%. Tomando como fuente los datos del Censo, debemos decir, que la tendencia es similar, claramente se da un predominio del sector agrario (especialmente la ganadería) y de los servicios frente al resto. El sector ganadero constituye un pilar fundamental de la economía del municipio, con el apoyo en segundo plano de los subsectores del olivar y forestal. De todos modos, observamos en el municipio el fuerte proceso de terciarización económica apoyado fundamentalmente en el comercio, la hostelería y en el empleo público; y en las últimas décadas, un importante auge del sector turístico (aunque en algunos casos, se muestra más como un complemento a las rentas, más que como actividades únicas de sus dueños).

## 2.4. MEDIO URBANO.

### 2.4.1. EVOLUCIÓN Y ESTRUCTURA URBANA.

La estructura urbana del núcleo de Cazalla presenta una clara diferenciación entre la ciudad moderna y la ciudad histórica. La existencia de un crecimiento urbano continuado en dirección sur-norte ha propiciado la sucesión de manera latitudinal de las diferentes áreas históricas. Desde los primeros desarrollos de la ciudad medieval entorno a la antigua fortaleza hasta el fuerte proceso expansivo que se produce en el siglo XVI, se configura una primera gran área caracterizada por la morfología irregular de sus manzanas y una estructura parcelaria poco homogénea con parcelas de tamaño muy dispar y existencia de grandes vacíos interiores; que se articula sobre la base de una serie de ejes sur-norte que se ampliaban a medida que crecía la trama urbana (ejes San Benito-Cervantes-La Plazuela y Virgen del Monte). A su vez, se configura un gran eje este-oeste configurado por las calles Parras y Real; y las plazas Mayor y Dc Nosea (Pz del Borrego) que sigue el antiguo trazado de la Vereda del Valle. Todo este conglomerado que constituye esta primera zona, se completa con la aparición de una serie de calles en la mitad oriental, que con dirección este

buscan los distintos caminos de salida (Camino de las Laderas, Camino Viejo y Camino de las Recacha).

Llegado a este punto, la trama urbana se encuentra con su primer gran obstáculo en su desarrollo hacia el norte; el arroyo del Ejido y en menor medida con el arroyo de la Recacha que se le incorporaba por su flanco oriental. Salvado el arroyo del Ejido, se produce el desarrollo independiente del Barrio Nuevo que trepando por la ladera va avanzando hacia el oeste formando manzanas rectangulares que muestran una estructura parcelaria muy definida por estrechas parcelas que presentan un frente principal hacia el lado de oriente y un frente secundario hacia el lado de poniente. Mientras tanto, se sigue produciéndose un avance hacia el norte, esta vez tomando como eje principal la C/Llana, a la que se le anexionan paralelamente en su parte oriental otras vías secundarias (calles Barranquillo y Caldereros).

Estableciendo su límite norte en el Paseo del Carmen, la ciudad histórica queda configurada ya en el siglo XVIII, situación que se mantendrá durante el XIX y primera mitad del XX, período durante el cual el núcleo no experimenta ningún crecimiento importante, limitándose a completar algunas manzanas de borde y vacíos interiores.

Será por tanto, en la segunda mitad del siglo XX cuando se empiece a configurar la ciudad moderna. Extendiéndose al norte y este del Paseo del Carmen, su crecimiento se compone de diferentes desarrollos que se han ido anexionando a lo largo de las últimas décadas siguiendo dos ejes principales; la Av. Padre Leonardo (actual travesía en dirección Alanís) hacia el norte y la carretera de Constantina hacia el este. La estructura urbana de estos desarrollos es propia del urbanismo moderno, con una trama completamente organizada de manzanas regulares y parcelas de tamaño y configuración homogénea.

### 2.4.2. LAS ÁREAS URBANÍSTICAS HOMOGÉNEAS.

En la definición de las áreas urbanísticas homogéneas tiene especial trascendencia lo establecido tanto en el reciente *Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico* (PEPCH) como el presente planeamiento general vigente; PGOU (PGOU-AdP Vigente). De esta forma, las áreas homogéneas deducidas de las diferentes determinaciones contenidas en estos dos instrumentos y de los usos actuales del suelo y de la edificación son las siguientes:

#### A) CONJUNTO HISTÓRICO (CH).

Dentro del área homogénea Conjunto Histórico (CH), podemos distinguir tres subáreas, que se podrían denominar:

-CH-1. *Casco Tradicional*. Morfología irregular de sus manzanas, correspondiente a desarrollos desde el s.XII hasta el XVI.

-CH-2. *Barrio Nuevo*. Morfología de ocupación progresiva de la ladera con una trama de manzanas más ortogonales. Siglos XVI a XVIII.

-CH-3. *Llana - Paseo del Carmen*. Está formalizada por el desarrollo de tipo lineal que se genera a lo largo de la salida norte desde el Casco tradicional.

#### B) EXTENSIÓN BORDES CONJUNTO HISTÓRICO.

Bordes del Casco tradicional y Barrio Nuevo que quedan dentro del la delimitación actual de suelo urbano o en su borde más inmediato, pero fuera del límite de Conjunto Histórico.

#### C) EXTENSIÓN BARRIADA DEL CARMEN.

Desarrollo residencial al norte del IES El Carmen, entre los años 50-70 del s.XX, de tipología residencial unifamiliar adosada.

#### D) EXTENSIÓN UNIFAMILIAR AISLADA NORTE.

Incluye las zonas de tipología residencial de unifamiliar aislada del norte del casco: *Sector Uz-3 "Santa Clara"*, *Sector Ur-1 "El Noble"* y *Urbanización Parras*.

#### E) EXTENSIÓN UNIFAMILIAR ADOSADA NORTE.

Desarrollos urbanos del norte ENTORNO DEL Carmen de tipología unifamiliar adosada surgidos entre 1980 e inicios del actual siglo (*Los Anises*, *Urb. El Álamo Alto* y *Barriada entorno a la Pz Juan Carlos I*).

#### F) ENTORNO DEL MORO.

Zona urbana singular al coexistir el uso residencial de vivienda unifamiliar adosada con grandes equipamientos y espacios libres de uso público.

#### G) EXTENSIÓN CIUDAD JARDÍN LA VEGA.

Se trata de un área en la que la tipología mayoritaria es la residencial unifamiliar aislada, excepto dos promociones de unifamiliar adosada.

#### H) EXTENSIÓN INDUSTRIAL.

Zona industrial en la salida norte de la A-432.

### 2.4.3. ESTRUCTURA VIARIA.

El principal eje viario lo constituye la travesía de la carretera A-432, que atraviesa el núcleo de sur a norte; no obstante su tramo sur discurre a modo de circunvalación, evitando su entrada por el Conjunto Histórico. Por el contrario, tras su ingreso dentro de la trama urbana por la C/ Llana, dicho eje se convierte en un verdadero articulador de toda la estructura urbana. Todos los desarrollos recientes de la mitad norte presentan una adecuada articulación con dicho eje, estableciéndose una funcionalidad



## AYUNTAMIENTO DE CAZALLA DE LA SIERRA

óptima, enriquecida a su vez, por la presencia de otra travesía como la de la A-455. Por el contrario, todo el Casco tradicional (CH-1) y el Barrio Nuevo (CH-2) quedan relegados de los principales ejes; y serán ejes secundarios los que permitan la comunicación.

En el Conjunto Histórico, el 45 % de las vías presentan anchuras que varían a lo largo de su trazado por encima y por debajo de los 5 mts. Otro 30 % tiene más de 5 mts en todo su trazado; y sólo un 25 % correspondería a las vías de menos de 5 mts de anchura. Respecto a su trazado es claramente irregular, adaptándose a la trama urbana y al desnivel del terreno.

En el caso de los desarrollos recientes todo el viario presenta una anchura superior a los 5 mts, siendo lo habitual situarse en torno a los 6-8 mts e incluso superior. Su trama urbana claramente planificada, permite una anchura y un trazado regular en su viario.

En cuanto al estado de conservación, la situación es bastante buena en términos generales. El Conjunto Histórico, ha sufrido un intenso proceso de renovación y reurbanización de sus viales en las últimas tres décadas, siendo el adoquín de granito el material fundamental utilizado en sus calzadas, mientras que este mismo material se alterna con la baldosa hidráulica en los espacios peatonales. En los nuevos desarrollos es el asfalto en la calzada y la baldosa hidráulica los materiales predominantes.

#### 2.4.4. LA MORFOLOGÍA URBANA.

##### El parcelario.

La parcela tipo (que no la media) en el núcleo urbano tendría una superficie de 118 m<sup>2</sup>. De las 2.849 parcelas analizadas en el núcleo urbano el intervalo mejor representado es el situado entre los 100 < 150 m<sup>2</sup>, con el 30,85 % del total (879); y casi el 64 % de las parcelas se situarían entre los 75 < 250 m<sup>2</sup>. Por debajo de este intervalo se situaría en torno al 18,5 % y por encima, algo más

del 17,5 %.

El Conjunto Histórico muestra una gran diversidad en cuanto al tamaño de parcelas. Por el contrario, los nuevos desarrollos nos plasman un panorama mucho menos diverso en cuanto a tamaño. El carácter claramente ordenado y dirigido de estos crecimientos condiciona esta característica.

En cuanto a la morfología de las parcelas, el Conjunto Histórico presenta claramente en su interior las zonas con un parcelario de forma más irregular, siendo especialmente evidente en los desarrollos urbanos más antiguos (siglos XIV, XV hasta mediados del XVI). Por el contrario, los nuevos desarrollos, ya sean los barrios residenciales o la zona industrial, presentan un parcelario de morfología muy regular.

Esta dualidad en la morfología del parcelario que se da entre la zona histórica y los nuevos desarrollos, se traduce en una clara influencia sobre dos aspectos fundamentales y de notable trascendencia en la regulación normativa que implante el nuevo PGOU, en relación a la parcela; nos referimos a los *fondos de parcela* y a los *frentes de fachada*, siendo de dimensiones muy diversas en el Conjunto Histórico, frente a las medidas y tamaños muy regulares en los nuevos desarrollos.

##### La altura de la edificación.

En general, la edificación tradicional del núcleo urbano de Cazalla se ha constituido bajo una tipología marginal cerrada de viviendas unifamiliares, que en su origen fueron de una planta o de una planta y doblado, que con el paso del tiempo han pasado a convertirse en edificaciones de dos plantas. Por su parte, los nuevos desarrollos surgidos a partir de la segunda mitad del siglo XX, ya han introducido directamente la vivienda de dos plantas como tipología dominante; aunque hay que decir, que durante este período también se han cometido algunos excesos, ejemplificados en edificios de más de tres plantas que rompen con la homogeneidad de alturas del resto del caserío.

### 2.4.5. LOS USOS URBANOS.

El uso predominante es el residencial, presente en el 84,6 % de las parcelas (2.483). Espacialmente, hay que decir, que el uso residencial se encuentra extendido por todas las áreas homogéneas identificadas con la excepción de la zona industrial. No obstante, su aparición junto con otros usos dentro de la misma parcela es mucho más evidente dentro del Conjunto Histórico; y en especial en las vías principales de este: La Plazuela, Llana, Virgen del Monte, Cervantes, Ejido, etc... Por el contrario, en los nuevos desarrollos es casi exclusiva la presencia únicamente del residencial dentro de las parcelas.

Dentro del uso residencial encontramos distintos tipos:

- Manzana cerrada unifamiliar: se corresponde a la implantación de tipo residencial claramente mayoritaria en el Conjunto Histórico, distinguiéndose entre la *Casa Tradicional popular* (de tipo vernáculo con una planta -o una planta y doblado- y diseño muy básico); la *Casa Urbana tradicional* (evolución a dos plantas de la casa con doblado o una sola planta); la *Casa de Nueva Implantación* (de corte racionalista o regionalista); la *Casa Señorial* o *Casa Palacio*; y la *Casa Moderna Unifamiliar* (la arquitectura que se desarrolla desde mediados del s.XX).

- Manzana cerrada plurifamiliar: por un lado se asocia a implantaciones puntuales de transformación de uso producidas entre los 60 y 80 del siglo pasado, bajo la tipología de edificio de pisos; generando soluciones formales muy discordantes con la sobriedad de la arquitectura tradicional. Por otro lado, las actuaciones plurifamiliares más recientes, se inspiran más en la arquitectura tradicional; con menor altura y volumetría, consiguiendo integrarse de forma más benévola en el conjunto.

- Extensión unifamiliar adosada: se corresponde en su mayor parte a implantaciones de promoción unitaria de vivienda unifamiliar adosada, desarrolladas desde finales de los años 50 del s.XX.

Dentro de esta tipología encontramos una variante plurifamiliar con escasa representación.

- Extensión unifamiliar aislada: se corresponden con desarrollos de los años 80 y 90 del siglo pasado, que en la mayor parte de los casos han tenido una implantación de forma irregular, bien porque han carecido de planeamiento de desarrollo o por deficiencias en el cumplimiento del mismo.

En el caso del uso terciario aparece en 243 parcelas (8,24 %), concentrándose especialmente en un gran eje comercial que parte desde las calles Cervantes y Antonio Merchán, que en su confluencia en la Plaza López Cepero continúa por La Plazuela hacia la C/ Llana, extendiéndose hasta el Paseo del Carmen, Egido y Virgen del Monte. No obstante, el sector terciario en el municipio presenta dos claros problemas que afectan a su desarrollo: la falta de externalización a escala comarcal y provincial; y la fuerte implantación del pequeño comercio tradicional. Para revertir esta situación es necesario trabajar sobre dos aspectos fundamentales: la diversificación del sector, buscando nuevas actividades que generen nuevos establecimientos comerciales y permitan ofrecer productos novedosos, a la vez de especializados. Esta misma estrategia se puede hacer extensiva al sector industrial.

Respecto al industrial, aparece en el 3,05 % de las parcelas (90), localizándose claramente en los polígonos industriales del extremo norte del núcleo, salvo algunas industrias tradicionales asentadas en el casco histórico.

### 2.4.6. EL PAISAJE Y LA ESCENA URBANA.

Sin duda alguna, el Conjunto Histórico, por su gran desarrollo y participación en el total de la trama urbana, tiene una gran incidencia sobre el paisaje general que percibimos del núcleo. El emplazamiento elevado sobre el terreno, lo hace visible desde cualquiera de los valles y elevaciones que la circundan. La silueta del cerro del castillo y la contundente volumetría de la iglesia

## AYUNTAMIENTO DE CAZALLA DE LA SIERRA

parroquial, se convierten en los hitos principales que lo singularizan desde la lejanía. Al mismo tiempo, la imagen de ese caserío tradicional dominado por el blanco de las paredes encaladas, junto con unas proporciones y volúmenes discretos, proporcionan una percepción homogénea y unitaria.

Dentro de la escena urbana podemos distinguir varios ámbitos:

- *Ámbitos Monumentales*: espacios en torno a los edificios históricos más emblemáticos.
- *Ámbitos Históricos-Paisajísticos*: espacios con carácter de paisaje cultural (cerro del castillo).
- *Ámbitos Tradicionales*: barrios cuya característica principal es haber mantenido de forma clara y notoria los valores patrimoniales propios de la arquitectura tradicional.
- *Ámbitos residenciales modernos*: se incluyen aquí todos los desarrollos urbanos más recientes fuera de la zona histórica.
- *Ámbitos naturalizados*: el medio natural en el que se inscribe el núcleo deja su impronta dentro del suelo urbano en forma de grandes espacios verdes (Los Morales, el Moro, el Judío...).

## 2.5. ESTUDIO DE ASENTAMIENTOS.

Tras la revisión de los diferentes enclaves distribuidos por el suelo no urbanizable del municipio, se han identificado una serie de ámbitos que presentan una tipología y casuística muy diferente entre sí; y que por tanto, requieren de un tratamiento diferenciado por parte de la ordenación y determinaciones contenidas en el nuevo PGOU.

- *Entidades singulares de población asociadas a infraestructuras*.
  - Poblado del Pintado.
  - Poblado de la Ganchosa.
  - Estación de FF.CC. Cazalla-Constantina.

- *Ámbitos susceptibles de ser adscritos a la categoría de "Hábitat*

*Rural Diseminado"*.

- Colonia Agrícola de Galeón.
- *Ámbitos de segregación parcelaria sin cambios en su uso agrícola*.
- Eras Palanca.
  - Los Parras – El Pino.
- *Ámbitos de parcelación asociados al cambio en su uso agrícola tradicional*.
- La Pontezuela.
  - Marraquío.
  - Los Polos.

El análisis del parcelario, usos y configuración de los diferentes ámbitos, descarta rotundamente que exista algún caso asimilable a lo que la ley urbanística entiende como un asentamiento en suelo no urbanizable. Ninguno de los ámbitos delimitados presenta un grado de consolidación suficiente en cuanto a: densidad de viviendas por unidades de superficie, relación entre parcelas netas edificadas y parcelas netas totales, y número de viviendas total.

## 2.6. ESTUDIO DE VIVIENDA.

*El parque de viviendas actual.*

El último censo disponible es el del año 2011, del que se deducían los siguientes datos en cuanto a número de viviendas y régimen de ocupación:

<b>Viviendas Familiares:</b>	<b>3.140</b>	
-Viviendas principales:	1.840	(58,6 %)
-Viviendas secundarias:	760	(24,2 %)
-Viviendas vacías:	540	(17,2 %)
<b>Viviendas colectivas:</b>	<b>0</b>	
	<b>Total:</b>	<b>3.140</b>

La cifra de viviendas existentes en octubre de 2023, fecha de

actualización del documento del PBOM, vendrá dada añadiendo a las 3.140 viviendas del año 2011, las construidas en los años 2012 a 2022. Para la obtención de dicho dato nos hemos basado en diferentes estadísticas: anuario estadístico de la Diputación de Sevilla, datos del Instituto de Estadística de Andalucía, datos de viviendas terminadas facilitados por el Colegio de Arquitectos de Sevilla; y todo ello contrastado con los datos ofrecidos por el Catastro, y análisis de campo. En base a dichas fuentes las nuevas viviendas terminadas de primera construcción en los años 2012 a 2022 ascenderían a 32. Por lo tanto la cifra de viviendas actualmente existente sería:  $3.140 + 32 = 3.172 \text{ viv}$ .

Otro dato de especial importancia para la evaluación del modelo de desarrollo de cierre del PGOU Adaptación Parcial a la LOUA de las NNSS, es la capacidad residencial potencial del mismo, que vendrá dada de sumar a las viviendas existentes las siguientes cifras:

TOTAL capacidad operativa actual:	
-Viviendas existentes:	3.172 viv
-Solares + Uch PEPCH:	142 viv
-Sectores con plan aprobado:	148 viv
<b>Total:</b>	<b>3.462 viv</b>

Las Unidades y Sectores que no disponen de planeamiento aprobado definitivamente a fecha de cierre de elaboración del documento de Avance, no se consideran capacidad operativa.

**Demanda de nuevas viviendas.**

Como síntesis de lo expuesto en los diferentes apartados del análisis de la demanda de vivienda contenido en la memoria, resulta que la cifra de demanda total de viviendas que debe de servir de referencia para establecer la capacidad del nuevo PBOM es la siguiente:

- Demanda actual real Registro demandantes VP .....44 viv.
- Demanda futura de vivienda protegida del nuevo PBOM...111 viv.
- Total vivienda protegida.....155 viv.*
- Demanda mínima de vivienda libre por evolución de la estructura

de los hogares.....57 viv

**-Total demanda de viviendas.....212 viv**

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

**La Rehabilitación y la Infravivienda.**

Las actuaciones de vivienda protegida en el s.XXI, muestra una dinámica interanual irregular, con un promedio de 8,55 viviendas/año. La primera década del siglo fue mucho menos productiva en el número de actuaciones de VPO, aunque si fue muy prolífica en actuaciones de rehabilitación. Sin embargo, la segunda década la tendencia se invierte, aumentando considerablemente las actuaciones de VPO (en este caso para alquiler) y reduciéndose claramente las actuaciones de rehabilitación. La rehabilitación es un pilar muy importante en la política de viviendas. Según la estadística oficial, entre 2000 y 2021 se llevaron a cabo 343 actuaciones de rehabilitación con ayudas públicas (15,59 rehabilitaciones/año).

Tabla. Fuente: Inst. de Estadística y Cartografía de Andalucía. 2023.

Actuaciones protegidas de vivienda				
Periodo	Alquiler	Venta	Rehabilitación	TOTAL
2000-2004	0	5	93	98
2005-2009	14	2	155	171
2010-2014	0	0	75	75

Actuaciones protegidas de vivienda				
Periodo	Alquiler	Venta	Rehabilitación	TOTAL
2015-2019	91	0	14	105
2020-2021	76	0	6	82
<b>TOTAL</b>	181	7	343	531

A diferencia de la obra nueva, la cual se ha frenado casi por completo, la rehabilitación se ha mantenido como el único rescoldo dentro del sector de la construcción en el que se ha logrado mantener unos niveles de actividad aceptables. No obstante, si nos referimos a los mecanismos públicos de ayuda a la rehabilitación, hay que decir, que el promedio de rehabilitaciones con ayuda autonómica en la primera mitad de la década pasada se acercaba en torno a las 30 viviendas por año, mientras que en los últimos 5 años esa media se redujo a un tercio (9 viviendas año). Sin duda esta tendencia a la baja debe de ser revertida, centrandos todos los esfuerzos posibles en concentrar más recursos para este fin. De esta forma, se insta al Ayuntamiento a la creación de un ambicioso *Programa de Rehabilitación Municipal* dentro del PMVS, que se complemente con los ya existentes desde la administración autonómica.

Respecto a la infravivienda, el tipo más extendido se identifica con viviendas antiguas de arquitectura tradicional y escasas dimensiones, con unas condiciones de habitabilidad muy básicas; y ubicadas preferentemente dentro del Conjunto Histórico. A ellas se les une la existencia de casas prefabricadas.

En resumen, el número de infravivienda existente en el municipio queda estructurado de la siguiente forma:

*Infraviviendas tendentes a su desaparición:*

- Viviendas prefabricadas (La Recacha).....5.  
*Infraviviendas tendentes a su rehabilitación u otras soluciones:*

- Dentro del Conjunto Histórico.....98.  
 - Fuera del Conjunto Histórico.....6.  
 TOTAL:.....109.

## 2.7. DIAGNÓSTICO DOTACIONAL.

Un complemento importante del diagnóstico de la estructura urbana en cuanto a esqueleto vertebrador de los usos lucrativos, es la red de sistemas generales y locales de dotaciones y servicios urbanos.

En este aspecto, de acuerdo con el diagnóstico realizado desde el PGOU de 2003 y posterior PGOU-AdP-2009, el resultado es que la ligera disminución gradual de la población en las dos últimas décadas, y el envejecimiento de la pirámide poblacional lo que ha provocado es un sobredimensionamiento de todas las dotaciones vinculadas a la escolarización o guardería, y un ligero déficit de las dotaciones relacionadas con la asistencia a personas mayores, aspecto que se ha agravado en los últimos años con el cierre temporal de la residencia de mayores, que es de vital importancia que se pueda resolver la reapertura de este servicio lo antes posible, ya que es prácticamente el único déficit dotacional relevante de acuerdo con los estándares aplicables.

## 2.8. PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE.

El planeamiento general vigente de Cazalla de la Sierra está constituido por los siguientes instrumentos:

-Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal (NNSS-81), aprobadas definitivamente por la CPU con fecha 01-10-1981 (BOP 28-10-1981).

-PGOU Adaptación parcial a la LOUA de las NNSS, aprobado definitivamente por Ayuntamiento con fecha 25-

11-2009 (BOP 25-05-2010).

Se han aprobado 11 modificaciones de las NNSS y 3 del PGOU-AdP, de las que las más relevantes son las siguientes:

a) Respecto de las NNSS-81: Las más relevantes fueron la introducción de nuevas áreas industriales al norte del núcleo (Mod 1 y 5), la introducción de un nuevo sector residencial al NO (Mod 7 y 8) y la segregación del sector Santa Clara en dos sectores con diferente intensidad (Mod-3).

b) Respecto al PGOU-AdP: Las innovaciones más relevantes han sido las modificaciones 1A y 4; la primera reclasifica de urbanizable sectorizado a urbano no consolidado las áreas industriales del Norte del núcleo; y la segunda reubica al Sur del núcleo sistemas generales dotacionales previstos en el Callejón de las Bolas en ubicación muy inadecuada desde la funcionalidad general.

c) Respecto al estado de desarrollo: Los rasgos más relevantes de los desarrollos planificados y, en la mayor parte urbanizados son los siguientes:

-La práctica totalidad se han producido en relación a las previsiones de las NNSS-81 (con las innovaciones referidas), quedando solamente pendientes en el momento de formular el PGOU-AdP-2009 los siguientes ARIs y Sectores:

-ARIs y Sectores residenciales: Ur-1, Ur-2, Uz-3, Uz-4, Uzo-1 y Uzo-2. Éstos dos últimos "ordenados" por tener Planes Parciales aprobados, si bien ubicados en situaciones bastante incoherentes con la capacidad de acogida, y recomendable su exclusión del modelo estratégico de desarrollo, ya que además están incumplidos sus planes de etapas y procede su caducidad.

-ARIs y Sectores industriales: Ur-4 y Uz-2. El primero en

terminación de la escasa urbanización pendiente y el segundo con industria consolidada con vocación de permanencia (cooperativa olivarera).

-En las ARIs y Sectores no desarrollados ni planificados en general concurren situaciones de elevada consolidación por la edificación, en las que la inadecuación de las determinaciones del planeamiento general vigente, han dificultado o imposibilitado su solución. Es necesario que desde el nuevo PBOM se adopten determinaciones más coherentes con la situación real actual, propugnando soluciones de reforma interior integradoras de las preexistencias o directamente proponer completar la urbanización (con cargo a propietarios) para la adquisición de la condición de "solar".

-Respecto a los Sectores urbanizables "ordenados" con planeamiento parcial aprobado Uzo-1 y Uzo-2, la ejecución por iniciativa privada quedó paralizada por la crisis, lo que unido a tratarse de ámbitos que tendrían un fuerte impacto paisajístico, aconsejan, dada además la caducidad y archivo de dichos expedientes urbanísticos, desestimar su continuidad en el nuevo PBOM.

d) Dentro del estado de desarrollo, merece comentario especial el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico (PEPCH), redactado por nuestro equipo y tramitado desde 2012 a 2017 en que alcanzó la aprobación definitiva. Su gestión desde entonces ha permitido impulsar la rehabilitación y regeneración del CH una vez delegadas las máximas competencias al municipio. Además el ámbito de su Catálogo abarcó, aparte del ámbito del BIC Conjunto Histórico y su entorno, la totalidad del término municipal, lo que ha permitido también instrumentar por primera vez un régimen de protección del amplio patrimonio rural, arquitectónico, etnográfico y arqueológico. Por lo tanto estamos ante un instrumento en su mayor parte aprovechable por "integración-remisión" al mismo por parte del nuevo PBOM, si bien, desde el

planeamiento general se deben de completar algunas determinaciones para las que el PEPCH no tenía capacidad instrumental, a las que nos referiremos más adelante.

## 2.9. LEGISLACIÓN SECTORIAL Y PLANEAMIENTO SUPRAMUNICIPAL CON ESPECIAL INCIDENCIA EN EL MUNICIPIO.

Desde la aprobación de las NNSS de 1981, han sobrevenido importantes novedades legislativas y de planificación sectorial. Si bien formalmente en parte se ha integrado en el instrumento de Adaptación parcial aprobado definitivamente en noviembre de 2009 (PGOU, Adaptación Parcial a la LOUA de las NNSS), es necesaria una integración más sustantiva, solamente abordable en muchos aspectos en un nuevo PBOM.

En síntesis la planificación territorial y sectorial más significativa que incide sobre el planeamiento vigente es la siguiente:

### **A) Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA):**

Son relevantes las previsiones de la Norma 45 sobre modelo de ciudad, propugnando la intervención y regeneración de la ciudad existente sobre los nuevos desarrollos, así como la protección y regeneración del Conjunto Histórico. Asimismo son de interés las previsiones sobre escala dotacional que corresponde a nuestro municipio, no detectándose ninguna carencia en relación con los niveles dotacionales que debería de tener.

### **B) Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Sevilla (PEPMF):**

Dicho PEPMF, delimita en su catálogo tres espacios protegidos que afectan al municipio:

- RA-2 RIBERA DEL HUÉZNAR. Complejo ribereño de Interés

*Ambiental.*

- CS-3. SIERRA DE LA GRANA Y CANDELERO. Complejo serrano de Interés Ambiental.
- FR-1. ENCLAVE DEL PINTADO. Áreas forestales de Interés Recreativo.

La protección de dichos espacios ya se integró en la aprobación definitiva del "PGOU, Adaptación Parcial a la LOUA de las NNSS" en 2009; y por tanto, se propone mantener dicha protección en el nuevo PBOM.

### **C) Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) y Plan Rector de Uso y Gestión (PRUG) del Parque Natural Sierra Norte de Sevilla:**

Durante la vigencia de las antiguas Normas Subsidiarias se produce la creación del Parque Natural y con ello la elaboración de los correspondientes; Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) y el Plan Rector de Uso y Gestión (PRUG). Los actualmente vigentes, fueron aprobados mediante Decreto 80/2004; y sus determinaciones y ordenación ya fueron integradas en la Adaptación a la LOUA (PGOU-Adaptación). En la actualidad, los vigentes PORN y PRUG, se encuentran sometidos a fase de revisión, por lo que en las futuras fases del plan, es muy probable que haya que integrar las modificaciones que puedan surgir a raíz de la aprobación de los nuevos PORN y PRUG.

Ambos instrumentos, en base al artículo 5.2. de la Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios naturales y de la Flora y Fauna Silvestres; prevalecen sobre el planeamiento urbanístico en todo lo relacionado con su competencia sectorial, por lo que éste tiene que integrar sus disposiciones de forma obligada. El PORN se concibe como una norma general que regula la ordenación de los recursos con carácter global, mientras que el PRUG complementa al anterior, no sólo en la ordenación de los recursos naturales, sino en todo lo referente a administración, visita, uso didáctico, científico, turístico y régimen interior.

## AYUNTAMIENTO DE CAZALLA DE LA SIERRA

El PORN vigente establece una zonificación del Parque Natural en las siguientes áreas, a efectos de su regulación normativa:

- Zonas A: Zonas de Reserva.
- Zonas B: Zonas de Regulación Especial
  - B1: Zonas forestales de elevado interés ecológico.
  - B2: Zonas forestales de singular valor paisajístico y ambiental.
- Zonas C: Zonas de Regulación común.

El apartado 2 de la Norma 5.3.8. del PORN, determina que al menos, las zonas A y B1 antes enumeradas tendrán la consideración en el planeamiento urbanístico de “suelo no urbanizable de especial protección”.

#### **D) Otras figuras e instrumentos con incidencia en el municipio:**

- **Directrices de coordinación urbanística del suelo no urbanizable de los municipios incluidos en el “Parque Natural Sierra Norte de Sevilla”.** Su objetivo fue el de homogeneizar las normativas urbanísticas de los municipios afectados por el Parque Natural, a fin de compatibilizar con lo establecido en las determinaciones que se establecían en el PORN y PRUG del Parque Natural.
- **Espacios Protegidos por la legislación Comunitaria.** La Red Natura 2000 tiene su origen en la Directiva 92/43/CEE, siendo traspuesta al ordenamiento español por el Real Decreto 1997/1995, atribuyéndose a las CC.AA la designación de los lugares de importancia comunitaria (LIC) y la declaración de las ZEC. En Cazalla no se ha designado ningún LIC, ya que todo su territorio es Parque Natural, y como consecuencia se ha determinado su inclusión como Zona de Especial Conservación (ZEC). A parte también está declarada como Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA), al igual que el resto del Parque Natural.

- **Plan de prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces.** Ha sido aprobado por Decreto 189/2002, de 2 de julio. Dicho Plan se cataloga expresamente como plan con incidencia territorial según la Ley 1/1994. Dicho Plan ya está derogado; no obstante sigue siendo de interés a efectos meramente informativos que en su apartado 2 del Anexo IV del Decreto, referente a Inventario de puntos de riesgo, se incluye el Paseo del Carmen con el nivel de riesgo “C”. No obstante, en 2016 y motivado por la elaboración en ese momento de diversos planeamientos urbanísticos en curso (PEPCH y Modificaciones del PGOU-Adaptación) y de la ya previsible, en ese momento, elaboración del nuevo PGOU; se creyó oportuno desde el Ayuntamiento la elaboración de un Estudio de Inundabilidad, que sirviera como documento único de evaluación del riesgo y que ahora sirve para el PBOM.
- **Plan de Desarrollo Sostenible del Parque Natural.** El objetivo final del PDS es la mejora del nivel y la calidad de vida de la población de los ámbitos de influencia del Parque Natural, de forma compatible con la conservación ambiental y considerando el espacio natural protegido como un activo importante de desarrollo económico local tal y como establece la Ley 2/1989. Según lo establecido en el artículo 5 de la Ley 1/1994 de Ordenación del Territorio, el PDS de los Parques Naturales es considerado como un Plan de Incidencia en Ordenación del Territorio, por lo que el PGOU debe dar cumplimiento obligado, referente a sus contenidos territoriales.
- **Reserva de la Biosfera “Dehesas de Sierra Morena”.** El Parque Natural de Sierra Morena de Sevilla forma parte de la citada Reserva de la Biosfera. A pesar de ser una figura sin normativa asociada, su contenido se dirige hacia una declaración que reconoce los valores ambientales y culturales de la zona, e implica la necesidad de una zonificación adecuada, diseñada en función de parámetros de valores y fragilidad ambiental; que en nuestro caso queda reforzada en la ordenación como Parque Natural.



- **Otras afecciones singulares.** En este caso debemos especial atención a la legislación sobre vías pecuarias, dada la notable red existente en el municipio y la falta de deslinde de gran parte de las mismas; y legislación forestal, en relación a la existencia de montes públicos que ocupan más de 4.000 has en el municipio.

## 2.10. MOVILIDAD.

En 2013 la Diputación de Sevilla en colaboración con la Agencia Andaluza de la Energía, realizó el "*Plan de Movilidad Urbana Sostenible del municipio de Cazalla de la Sierra*", con el objetivo de analizar y caracterizar la movilidad en todos sus aspectos.

Si bien han pasado ya más de 10 años desde su presentación allá por noviembre de 2013 y algunos de sus datos pueden aparecer desactualizados para las necesidades del nuevo PBOM; el análisis global que realiza dicho estudio sigue siendo plenamente válido en términos generales; y en todo caso, las innovaciones y actuaciones que se han venido realizando en materia de movilidad en estos años transcurridos, han sido plenamente coherentes con las recomendaciones y conclusiones que establecía el Plan.

El nuevo PBOM deberá integrar en el análisis todas esas actuaciones y reformular el Plan de Movilidad en coherencia con la nueva ordenación urbanística propuesta, atendiendo no sólo a los dos factores más problemáticos a los que apuntaba el Plan de Movilidad (regulación del tráfico rodado y aparcamiento), sino también al desarrollo de un nuevo modelo de movilidad que priorice otros sistemas de transporte y nuevos hábitos en la ciudadanía.

## 2.11. UNIDADES AMBIENTALES Y CAPACIDAD DE ACOGIDA.

Las unidades ambientales constituyen la parte central del

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

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

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

De todas ellas se realiza la valoración de su Calidad Ambiental, siendo en todas ellas alta o muy alta, con excepción de las zonas más antropizadas que muestran un valor medio; y lo mismo se realiza con su Capacidad de Acogida, donde las limitaciones son bastante notables, debido a esa alta calidad ambiental.

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

- Clasificación y estado de desarrollo del planeamiento general vigente.
- Límites de crecimiento por razones de incidencia paisajística, en especial sobre el Conjunto Histórico declarado y entorno de

## AYUNTAMIENTO DE CAZALLA DE LA SIERRA

protección del mismo.

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

-Grados de protección de yacimientos arqueológicos delimitados en el Catálogo de Patrimonio.

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



### 3. SÍNTESIS DE ÁMBITOS EN LOS QUE LA ORDENACIÓN PROYECTADA ALTERA LA VIGENTE.

Los rasgos y alteraciones más significativas del nuevo PBOM son los siguientes, agrupados por, cambio de modelo de planificación urbanística a estratégica, ordenación del término municipal y del núcleo urbano y entorno:

#### 3.1. CAMBIO DE MARCO DE REFERENCIA NORMATIVO URBANÍSTICO, DE MODELO Y DE CONCEPTO PLANIFICADOR: DE LA PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA A LA PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA.

Uno de los cambios más relevantes que se va a operar por el nuevo PBOM, es que, de acuerdo con el nuevo marco legal (LISTA) vamos a pasar del modelo de ordenación urbanística clásico que prácticamente ha tenido continuidad desde la primera Ley del Suelo de 1956, al cambio conceptual más substancial que se ha producido en el marco urbanístico de nuestro país en los últimos años, un modelo de "ordenación estratégica".

Vamos a pasar de un modelo de PGOU de la LOUA obsoleto,



## AYUNTAMIENTO DE CAZALLA DE LA SIERRA

extremadamente predeterminista para los tiempos actuales, que pretendía nada menos que predecir la evolución urbana exacta y precisa a un horizonte de 2 cuatrienios, con plazos estrictos de cumplimiento y de precisiones regulatorias, volcada principalmente en los nuevos crecimientos; y que era tan complejo en su elaboración y tramitación (de 10 a 15 años de media), que cuando raramente se alcanzaba la deseada aprobación definitiva, poco se parecía a las aspiraciones originarias o a las necesidades del momento de aprobación. De hecho, aunque la LOUA nos hablaba en su exposición de motivos de una definición del PGOU como “*el instrumento que planifica su territorio a partir del diagnóstico de sus características, la detección de sus demandas y el modelo de ciudad del que quieran dotarse sus vecinos y responsables políticos*”, y que a los municipios les correspondía la casi totalidad de competencias urbanísticas, reservándose el Estado o la Comunidad Autónoma solo las competencias residuales de “*control de legalidad y de intereses supralocales previamente establecidos*”; pero la realidad es que los escasos PGOU que alcanzaban la aprobación definitiva solo respondían en una mínima parte a las aspiraciones de su ciudadanía local y de sus representantes políticos, y que la Junta de Andalucía y resto de órganos sectoriales, ejercían casi generalizadamente una tutela asfixiante sobre las decisiones legítimas municipales, mucho más allá de su reglado “*control de legalidad y de intereses supralocales*”, con lo que el modelo ya estaba caduco, prácticamente desde la entrada en vigor de la LOUA y, sus numerosas modificaciones no hicieron más que agravarlo.

Ahora desde la exposición de motivos de la LISTA se nos dice al parecer desde un poder legislador muy convencido, que “*no puede demorarse el reconocimiento pleno de las competencias locales en el planeamiento urbanístico*”, con el único límite de los intereses supralocales enumerado en el artículo 2.1, y el resultado del articulado de la LISTA aprobado por nuestro Parlamento de Andalucía

es bastante coherente con dicho planteamiento, e incluso dando satisfacción a un clamor desde sectores profesionales, económicos y municipalistas, de que la aprobación definitiva del planeamiento general correspondiese a los Ayuntamientos. Sin embargo, al mismo tiempo que en la citada exposición de motivos se nos indica el objetivo de la LISTA de “*reducir la densidad normativa en urbanismo porque, de intensificarla, se reduciría en la misma proporción la competencia local para establecer una política urbanística propia*”, ya se plantean serias dudas de que el resultado del Reglamento de la LISTA sea suficientemente coherente con los objetivos de la Ley en este aspecto. Es conveniente recordar una con una dilatada normativa europea, en su mayor parte ya incorporada al Derecho español, y que determina a los Estados miembros a legislar **sólo cuando sea necesario**, de conformidad con los principios de *subsidiariedad* y *proporcionalidad* conforme al artículo 5 del tratado de Funcionamiento de la Unión Europea y el principio de “***Hacer menos pero de forma más eficiente***” (“*Doing less, More efficiently*”); promover un marco normativo “*sin más cargas administrativas para los ciudadanos y empresas que las estrictamente necesarias para la satisfacción del interés general*” y que “*las Administraciones Públicas, lejos de constituir un obstáculo para la vida de los ciudadanos y las empresas, deben facilitar la libertad individual y el desenvolvimiento de la iniciativa personal y empresarial*”. Por lo tanto, normas contradictorias con los objetivos con los que se formuló la LISTA, normas sin “*motivación*” conocida y acreditada que impongan limitaciones desproporcionadas a los municipios, a la actividad económica, o a los contenidos discrecionales o de oportunidad de los Planes, de exclusiva competencia municipal (según amplia jurisprudencia del TC y TS), difícilmente pueden ser coherentes con las pautas de *Smart Regulation* que nos marca la UE y asumidas por el marco legislativo básico antes mencionado.

## AYUNTAMIENTO DE CAZALLA DE LA SIERRA

Frente a la planificación muy determinista e inflexible del modelo LOUA, la Exposición de motivos de la LISTA formula también dos cualidades muy relevantes de la nueva forma de planificación: **Flexibilidad y simplificación**, aspectos sobre los que se había venido reflexionando desde 2007 tanto sectores profesionales como la propia Administración del Estado, siendo el documento más representativo de dicha necesidad de cambio de enfoque metodológico el *Libro Blanco de la Sostenibilidad en el Planeamiento Urbanístico Español* (1), en el que en su apartado “5.5. Necesidad de cambiar las características del Plan de urbanismo”, se expone: “...el planeamiento urbanístico, tal y como está planteado en la mayor parte de las Comunidades Autónomas necesitaría cambios importantes. El primero sería la diferenciación entre los objetivos a corto y a largo plazo. La necesidad de incluir algo parecido a la planificación estratégica para la definición de las grandes líneas de construcción de la ciudad se viene demandando incluso independientemente de la necesidad de hacer más sostenible el territorio planificado. Incluso se le ha llegado a dar nombre: plan ciudad, plan estratégico urbano, plan de objetivos o planificación urbana a largo plazo. Una buena parte de los objetivos de sostenibilidad (básicamente los de sostenibilidad global) son objetivos a largo o muy largo plazo, incluso buena parte de ellos pretenden cambiar tendencias. Esta situación choca frontalmente con la actual, en la cual los planes de urbanismo se suelen redactar con horizontes temporales de unos ocho años. Sin embargo también es verdad que muchas veces resulta necesario cambiar determinadas características del plan, dependiendo de las circunstancias del momento, manteniendo los objetivos finales. Por eso parece necesario que los planes urbanísticos cuenten con un núcleo de consenso con propuestas basadas en horizontes

(1) *Libro Blanco de la Sostenibilidad en el Planeamiento Urbanístico Español*. Ministerio de la Vivienda. 2010. Dirección: José Manuel Naredo y José Fariña Tojo.

*temporales de 20 a 30 años, y otras determinaciones de un plazo mucho menor. Por supuesto que los procesos de revisión de ambas partes no deberían presentar las mismas características”.*

En reciente artículo del propio José Fariña (2) ha vuelto a introducir interesantes reflexiones sobre este asunto, respecto a la necesidad de cambiar las características metodológicas del planeamiento urbanístico tradicional y que “*hay que planificar de una forma suficientemente flexible como para ir tomando decisiones en función de los escenarios que se vayan definiendo progresivamente. Ya no es posible abordar el futuro de un asentamiento de forma fija e indeleble, casi para siempre, como si el futuro se fuera a desarrollar exactamente tal y como se deduce de lo que ha sucedido en el pasado....La palabra clave sería, por tanto la flexibilidad”.*

Por lo tanto, aparte de la necesidad de aprender que precisamos todos los agentes implicados sobre la implementación de este objetivo clave de la flexibilidad en coherencia con la LISTA, tampoco deberíamos olvidar el otro objetivo relevante asociado, que es el de la “simplificación” de los instrumentos de planeamiento, en especial los de concreción de la **ordenación general estratégica**, ya que la escasa experiencia práctica hasta la fecha en la aplicación de la LISTA, ya provocan serias dudas de que los nuevos planes urbanísticos del régimen LISTA vayan a distinguirse precisamente por su “simplificación” respecto a la LOUA, en sus contenidos, y en cuanto a la tramitación. A falta de definición de la propia LISTA, posiblemente quien mejor define este concepto de “ordenación estratégica es Emilio Carrillo (3): “*La planificación estratégica es de naturaleza socioeconómica, productiva, tecnológica y empresarial.*

(2) *Cambiar los Planes de Urbanismo*. 2023. Blog de José Fariña.

(3) Emilio Carrillo Benito y José Carlos Cuerda García-Junceda. *Ciudad, Cambio Climático y Sostenibilidad*. Junta de Andalucía. 2008.

## AYUNTAMIENTO DE CAZALLA DE LA SIERRA

Proporciona una visión global de la ciudad en un proceso de cambio permanente y para ello establece prioridades y concentra esfuerzos, sistematiza objetivos y delimita proyectos infraestructurales y emprendedores dirigidos al desarrollo y a la generación de renta y empleo, fomenta la colaboración público-privada, crea una cultura estratégica común, refuerza, ante la comunidad, los diferentes liderazgos (institucional, social, económico, etc.) y, finalmente, desemboca en un programa de acciones. Pero, por otro lado, la ciudad es ante todo una realidad física, por lo que esa **“ciudad que queremos”** ha de concretarse en **“el territorio que tenemos”**. Por ello el modelo de ciudad, su plasmación efectiva, exige una planificación física y urbanística coherente con el referido modelo, apta para llevarlo a la realidad, y capaz de dirigir el timón del desarrollo urbano y territorial de la ciudad **hacia donde sus ciudadanos han señalado”**.

Respecto a la escala de **ordenación urbanística detallada**, que también forman parte de los contenidos del instrumento simplificado de PBOM, los cambios del régimen LISTA son mucho menos apreciables en términos conceptuales, simplemente las determinaciones se establecen con mucha mayor precisión en el R-LISTA, en los términos de hiper-regulación antes comentados; si bien teóricamente en un PBOM, los mismos entendemos que deberían simplificarse en relación a un Plan de Ordenación Urbana (POU), en coherencia con los objetivos de sencillez de contenidos y de tramitación que propugna la Exposición de Motivos de la LISTA en su apartado II.8 para este instrumento en municipios de menos de 10.000 habitantes, *“que demandan y requieren un tratamiento singular, más ágil y simplificado si cabe....Como novedad, se incorpora el Plan Básico de Ordenación Municipal para aquellos municipios que por su población o por sus condiciones específicos no requieren de un desarrollo urbanístico complejo. Con ello se flexibiliza y simplifica la planificación urbanística, permitiendo a estos municipios ordenar la ciudad existente, proponer ámbitos de crecimiento y aplicar*

*las determinaciones de esta ley con plena capacidad”*.

Este Avance de PBOM es el primer paso para que la población cazallera se exprese, continuando en términos del libro citado de Emilio Carrillo, lo más ampliamente posible sobre **“la ciudad que queremos”** y que su resultado final en cuanto al modelo estratégico de territorio municipal y de ciudad **vayan hacia donde sus ciudadanos han señalado**, y para el logro de dichos objetivos se recomienda al Ayuntamiento el máximo fomento e integración de los resultados de la participación pública en las distintas fases de elaboración y tramitación del PBOM.

### 3.2. CAMBIOS MÁS RELEVANTES SOBRE LA ORDENACIÓN DEL TÉRMINO MUNICIPAL.

En la ordenación del término municipal, el PBOM profundiza y actualiza al régimen de la LISTA la clasificación del vigente PGOU-AdP, que por limitación legal, lo único que pudo hacer es identificar determinados espacios protegidos por normativas supralocales y simplemente remitir a las mismas. Desde el PBOM se pretenden dar unos pasos de concreción adicionales, fundamentados tanto en el nuevo marco normativo urbanístico como en el sectorial:

-El nuevo marco normativo de la LISTA, según han explicado públicamente sus responsables en varias ocasiones recientes de difusión del mismo, implica que todos los instrumentos vigentes (incluidos los territoriales) deben de ser interpretados a la luz de la LISTA que, según su Disposición transitoria 1ª, es de aplicación íntegra, inmediata y directa. A tal efecto, es clarificador la concreción del artículo 2.1 de la LISTA acerca de los conceptos que tienen *“incidencia supralocal”* y que

## AYUNTAMIENTO DE CAZALLA DE LA SIERRA

COMPARACIÓN DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO PGOU-AdP VIGENTE Y NUEVO PBOM				
1. PGOU-AdP-2009		2. PBOM 2024		3. VARIACIÓN
1a. CLASIFICACIÓN SEGÚN LOUA	1b. SUPERFICIES m <sup>2</sup>	2a. CLASIFICACIÓN SEGÚN LISTA	2b. SUPERFICIES m <sup>2</sup>	% (2b-1b)
S. URBANO (SUr): -Consolidado:	936.204	S. URBANO (SUr): -Urbanizado:	1.060.770	13,31
-No consolidado:	135.209	-Sujeto ATU de reforma interior:	86.235	-36,22
		-Sujeto a ATU de mejora urbana:	24.490	
		-Sujeto a AU para completar urbanización	84.991	
TOTAL SUr:	1.071.413	TOTAL SUr:	1.256.486	17,27
S. URBANIZABLE (SUz): -Ordenado:	111.659	S. RÚSTICO adscrito a modelo estratégico: -En curso desarrollo		-100,00
-Sectorizado:	98.573	-Modelo a medio plazo:	207.724	110,73
-No sectorizado:		-Modelo a largo plazo:	124.289	
TOTAL SUz:	210.232	TOTAL RÚSTICO adscrito a modelo estratégico:	332.013	57,93
TOTAL URBANO + URBANIZABLE:	1.281.645	TOTAL SUr + SR adscrito a modelo estratégico de evolución urbana a medio y largo plazo:	1.588.499	23,94
SUELO NO URBANIZABLE (SNU):		SUELO RÚSTICO (SRU)		
-SNU carácter rural o natural:		-SRU común: resto no adscrito a modelo estratégico:		
-SNU protegido planific territ o urbanística:		-SRU preservado:		
-SNU esp protección leg. Específica (*):	352.218.355	-SRU especial protección leg sectorial espacios naturales:	351.911.501	-0,09
TOTAL SNU:	352.218.355	TOTAL SRU:	351.911.501	-0,09
	353.500.000	TOTALES:	353.500.000	

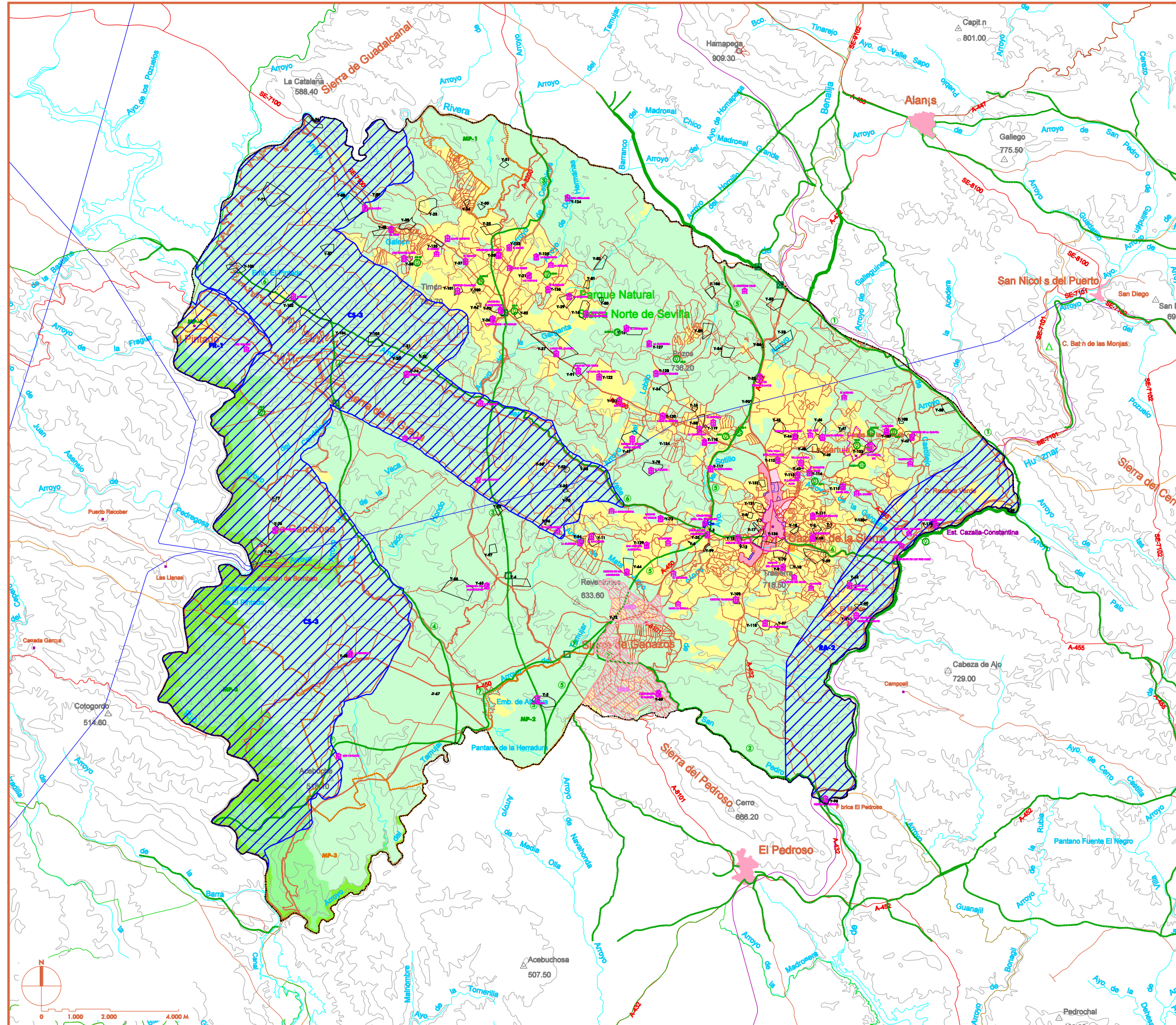
OBSERVACIONES: (\*) En los supuestos en los que se superpone el (SNUep-l) sobre el resto de clases de SNU, prevalece y se computa el primero, por ser normativamente el que prevalece.

son objeto exclusivo y límite de la “ordenación del territorio” (POTA, PEPMF), limitada a dichos intereses supralocales concretos.

-Respecto al marco legislativo sectorial, durante la vigencia de la LOUA, a pesar de su claridad al respecto de las competencias locales, se ha producido una gran anomalía, en especial por las legislaciones ambientales, de los espacios naturales y de sus instrumentos de ordenación de los

“recursos naturales” (PORN, PRUG), que habitualmente, en una singularidad netamente andaluza (no lo detectamos en ninguna otra Comunidad Autónoma), en vez de limitarse a identificar, inventariar y proteger motivadamente los recursos naturales objetivos del ámbito protegido, e *intocables* para el resto de instrumentos de planificación sectoriales y planes urbanísticos; es habitual encontrar PORN y PRUG regulando condiciones netamente *urbanísticas* de implantación, e incluso estéticas y paisajísticas de edificaciones, naves, y

Figura: 3.1  
TERRITORIO MUNICIPAL  
CLASIFICACIÓN DE SUELO



**CLASIFICACIÓN DEL SUELO**

1. SÚ: SUELO URBANO Y URBANIZABLE

SÚ: SUELO URBANO

2. SR: SUELO RÚSTICO

2.1. SRpl: SUELO RÚSTICO ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR LEGISLACIÓN SECTORIAL:

A) DE ESPACIOS NATURALES, PATRIA, NATURAL Y BIODIVERSIDAD PARQUE NATURAL Y ZEC "SIERRA MORENA DE SEVILLA"

SRpl-1(C) SRpl-1(C) ADSCRITO AL MODELO DE EVOLUCIÓN ESTRATÉGICA DEL NÚCLEO URBANO A MEDIO Y LARGO PLAZO  
(C) SRpl-1(C) aplicable hasta se delimita ATU (Zona C de "regulación común" del Parque Natural)

SRpl-2 SRpl-2 RESTO DEL TM INCLUIDO EN EL P. NATURAL

A Zonas de reserva del P. Natural  
B1 Zonas forestales de elevado interés ecológico  
B2 Zonas forestales de singular valor paisajístico y ambiental  
C Zona de regulación común cultivos agrícolas

ZEC ZONA DE ESPECIAL CONSERVACIÓN (ZEC) P. NATURAL "SIERRA MORENA DE SEVILLA" Comprende todo el territorio municipal

SRpl-3 IDENTIFICACIÓN DE HÁBITAT RURAL DISEÑADO DENTRO DEL PN "SIERRA MORENA DE SEVILLA"

COLONIAS DEL GALÓN

B) DE AGUAS

SRpl-4 DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO (DPH) MÁS ZONA SERVIDUMBRE (S=5 m)  
HIDROLOGÍA SUPERFICIAL: EMBALSES (D= 100 m)

C) DE MONTES

SRpl-5 MONTES PÚBLICOS

MP-1 SAN ANTONIO  
MP-2 LA ATALAYA  
MP-3 URA Y FAMILLA  
MP-4 EL PINTADO

D) DE VÍAS PECUARIAS

SRpl-6 VÍAS PECUARIAS

CON DENOMINACIÓN DE VÍAS	ANCHO (m)
1	27,41 m
2	27,41 m
3	27,41 m
4	26,58 m
5	26,58 m
6	26,58 m
7	26,58 m

CON DENOMINACIÓN DE VÍAS Y PECUARIAS

SRpl-7 BIENES DE "SINGULAR PROTECCIÓN" (En medio urbano según detalle de Plano s.7)

PATRIMONIO DE INTERÉS SUPRAMUNICIPAL (BIC o Incluido en CGPMA)

INDICADOR DE PATRIMONIO DE INTERÉS SUPRAMUNICIPAL

CH CONVENIO HEREDADO (Según detalle de Plano de ordenación urbanística)

Y-62 YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS (Según detalle de Plano de ordenación urbanística)

SRpl-7b BIENES DE "PROTECCIÓN ORDINARIA MUNICIPAL" SI PRESERVADO POR ORDENACIÓN URBANÍSTICA (En medio urbano según detalle de Plano s.7)

PATRIMONIO DE INTERÉS MUNICIPAL

ARQUITECTÓNICO  
ARQUEOLÓGICO  
HISTÓRICO

SIEMBLÓLOGÍA

INDICADOR DE INTERÉS SUPRAMUNICIPAL  
LOCALIZACIÓN DE BIENES  
INDICADOR DE TIPO DE PATRIMONIO  
INDICADOR DE PROTECCIÓN DEL BIC  
DESIGNACIÓN

PATRIMONIO DE INTERÉS MUNICIPAL (Según detalle de Plano de ordenación urbanística)

2.2. SRpl: SUELO RÚSTICO PRESERVADO POR ORDENACIÓN TERRITORIAL:

SRpl-1 ESPACIOS CATALOGADOS POR EL PEPAF

CS-3 SIERRA DE LA GRANA Y CANDELEIRO  
RA-2 SIERRA DEL HUÉJAL  
FR-1 EL PINTADO



## AYUNTAMIENTO DE CAZALLA DE LA SIERRA

viviendas y demás construcciones relacionadas con la actividad agropecuaria. No todo el ámbito de las ZEC, y en el caso del Parque Natural Sierra Morena de Sevilla es muy representativo, son de una biodiversidad intocable, sino que en un espacio protegido se da una multiplicidad de usos y actividades agrarias o económicas tradicionales, que en ningún caso es objeto de la legislación sectorial suprimir, sino *convivir*, y es función de los PORN identificar los diferentes grados de protección de la diferente biodiversidad. El Parque Natural Sierra Morena de Sevilla afecta a la totalidad del término municipal, pero el 90 % del mismo está zonificado con las categorías C y B2, a las que por los propios instrumentos de ordenación de los recursos naturales, ni siquiera se considera obligada su clasificación como SNU (ahora rústico) de especial protección por legislación sectorial y, por lo tanto, los instrumentos de ordenación urbanística deberían de poder profundizar sobre unos “criterios orientadores” del PORN y PRUG, que según la legislación de patrimonio natural y biodiversidad, deberían ser una mera referencia orientadora. En cambio en el 10 % del término municipal restante, a los que la zonificación del PORN y PRUG asignan la máxima protección (zonas A y B1), compartimos plenamente que las restricciones deben ser especialmente rigurosas en la integración de los criterios de la planificación de los recursos naturales.

-A la vista de la situación descrita en el párrafo anterior, se estima muy conveniente la máxima coordinación con la Administración del Parque Natural y con los PORN y PRUG en revisión, para que, de acuerdo con las previsiones de la legislación de régimen local y de espacios naturales, una vez plasmada en el PBOM una normativa para las zonas C y B2 que haya recibido Informe favorable de la Consejería

competente en medio ambiente, se pueda materializar la delegación de competencias al municipio para la autorización de actuaciones “ordinarias” y “extraordinarias” que se ajusten a dicha normativa, con lo cual se pretende profundizar en el principio jurídico básico de “subsidiariedad” y superar las dificultades administrativas actualmente existentes para la seguridad jurídica de cualquier iniciativa económica e incluso en las actividades agroganaderas tradicionales y que es prácticamente la única percepción negativa de la población y sectores económicos respecto a la situación actual de limitaciones del Parque Natural.

-El municipio de Cazalla de la Sierra, aparte de los valores naturales, dispone de un amplio patrimonio arquitectónico, etnográfico y arqueológico, actualmente ya incluido en el Catálogo del vigente PEPCH, y que desde el PBOM se deberá profundizar en la incorporación de las determinaciones procedentes desde dicha escala, y para las que el vigente PEPCH no tenía ni tiene capacidad instrumental.

-Aparte de la clasificación del suelo y su categorización coherente con la zonificación de la planificación de los recursos naturales, el PBOM pretende profundizar en la “ordenación estratégica” del término municipal respecto a las limitaciones instrumentales del PGOU-AdP vigente, en los siguientes aspectos:

-Incorporación de “Acciones territoriales AT” destinadas a objetivos específicos tanto de carácter supralocal a concertar con otras Administraciones, como de escala y competencia local-municipal.

Entre ellas incluimos: Continuidad de la carretera A-450 de conexión con Almadén de la Plata y mejora de la SE-179 con El Real de la Jara; ambas de especial interés para la vertebración territorial y reforzamiento de Cazalla de la Sierra en la prestación de servicios comarcales. Asimismo es de vital importancia para el núcleo la construcción de la Variante de la A-432, en la medida en que permitirá mejorar la calidad de vida urbana, en especial del Conjunto Histórico.

-Definición de la estructura de núcleos tradicionales (El Pintado, La Ganchosa y La Estación), identificación del hábitat rural diseminado de las Colonias del Galeón; así como de los asentamientos irregulares, en los que desde el Avance se plantea la conveniencia de su adecuación ambiental y territorial a través de PEAAT del artículo 175 de la LISTA.

### 3.3. CAMBIOS MÁS RELEVANTES SOBRE LA ORDENACIÓN DEL NÚCLEO URBANO Y SU ENTORNO.

Respecto al modelo de ordenación estratégica del núcleo urbano y su entorno, las propuestas más relevantes del PGOM son las siguientes:

#### a) Respecto a la ciudad y el suelo urbano existente:

-Actualizar la clasificación del suelo en diversas situaciones de borde urbano en situación de obsolescencia respecto a la realidad física de cumplimiento de las condiciones regladas

del artículo 13 de la LISTA para su clasificación como “suelo urbano”, sometido o no a “actuaciones de transformación urbanística” (ATUs) de reforma interior y de mejora urbana; así como, en su caso, a otras “actuaciones urbanísticas” (AUs), como necesidad de completar urbanización para alcanzar la condición de “solar”, u otras actuaciones simples de gestión dotacional mediante expropiación, compra o permuta. En las Figuras 3.2 y 3.3 de las páginas siguientes se representa la clasificación del suelo del núcleo urbano y el modelo de ordenación estratégica.

-Apostar por la mejora y acabado de la ciudad existente, remodelando la actual travesía a una vía netamente urbana y reforzar los itinerarios peatonales y carril-bici en el eje N-S, sobre dicha vía remodelada. Las operaciones de reforma interior y de mejora urbana cuyas características básicas se describen en el apartado 3.4 siguiente, permitirán optimizar la ciudad existente y su capacidad en huecos, así como profundizar en las posibilidades de incremento de capacidad residencial por transformación tipológica o limitadas posibilidades de segregaciones parcelarias en el ámbito del Conjunto Histórico, y a las que desde el vigente PEPCH, no se les pudo dar solución completa, por las limitaciones instrumentales de dicha figura de planeamiento. Con estas posibilidades del suelo urbano existente, se estima que se podrán resolver las necesidades a corto y medio plazo.

-Las necesidades mínimas de vivienda diagnosticadas a un horizonte de temporal de unos 10 años en el Estudio de Vivienda del PBOM, son las siguientes:

-Vivienda protegida: Demanda actual en el Registro de demandantes: 44 viviendas.

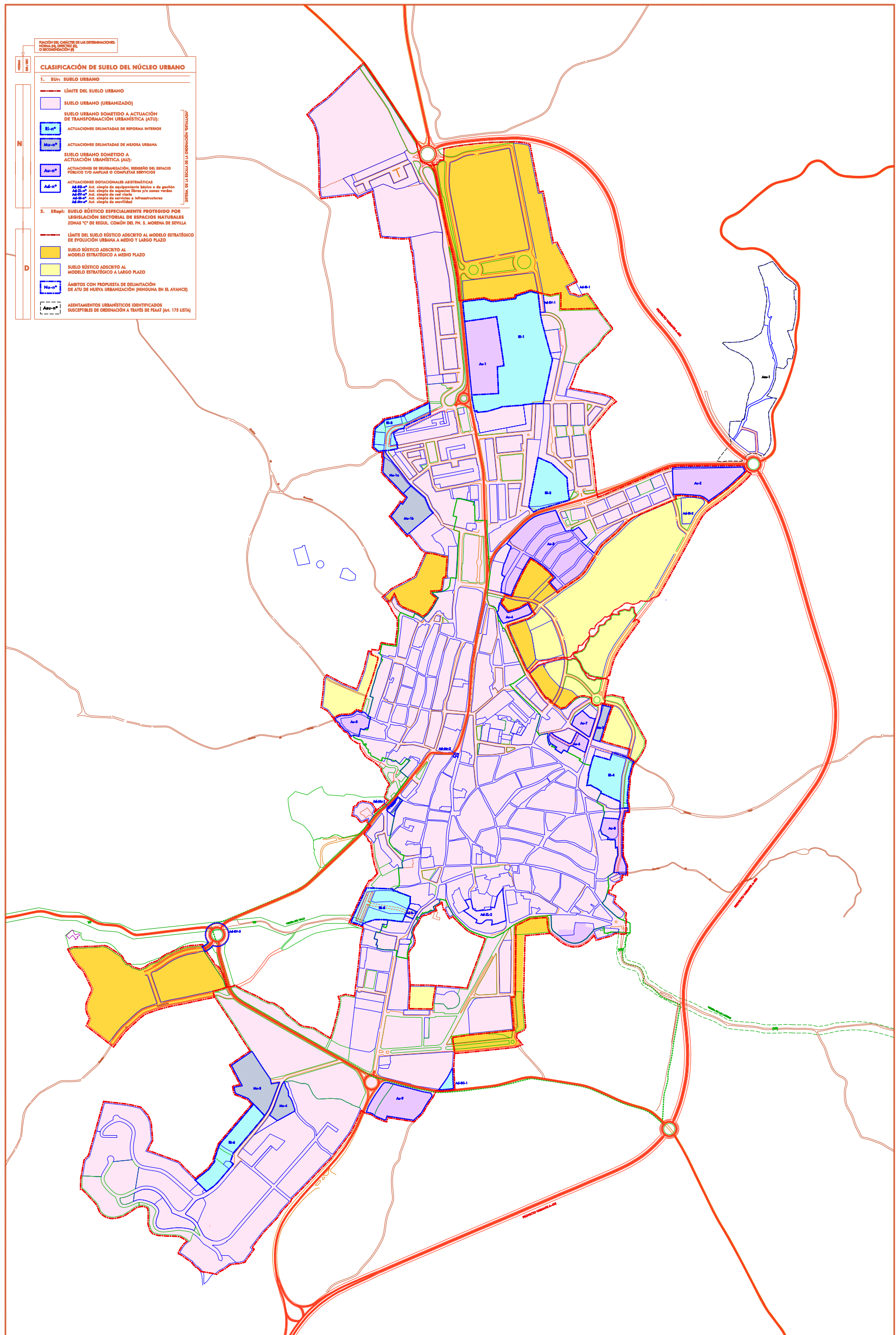


Figura: 3.2  
NÚCLEO URBANO  
CLASIFICACIÓN DE SUELO

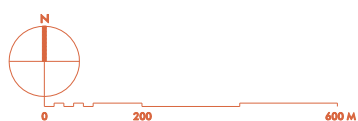
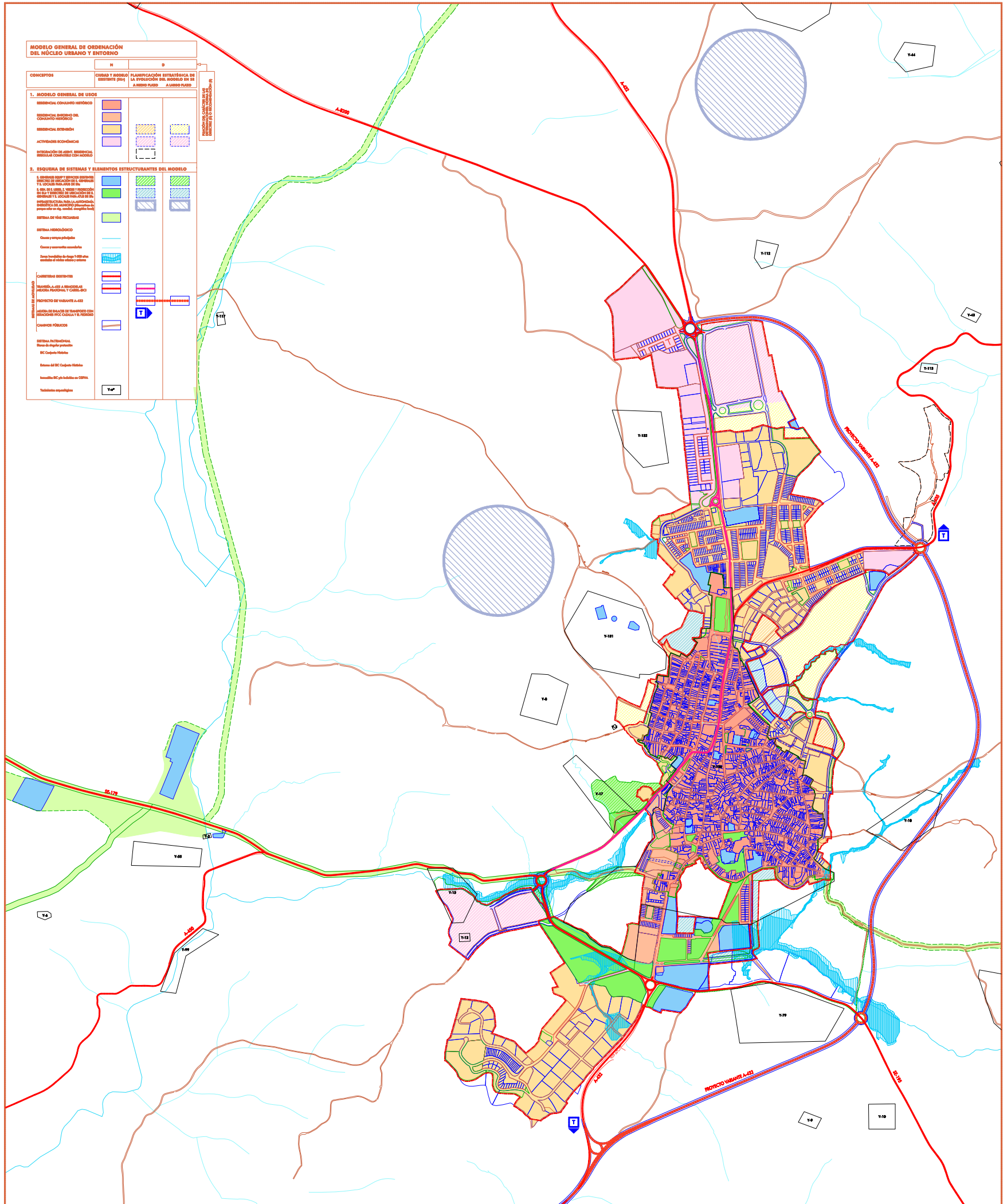


Figura: 3.3  
NÚCLEO URBANO Y ENTORNO  
MODELO DE ORDENACIÓN ESTRATÉGICA

## AYUNTAMIENTO DE CAZALLA DE LA SIERRA

-Vivienda protegida: Demanda a horizonte de 10 años: 111 viviendas.

-Total demanda VP: 155 viviendas.

-Vivienda de régimen libre: 57 viviendas:

TOTAL demanda mínima de viviendas: 212.

**b) Respecto al modelo de ordenación estratégica a medio y largo plazo:**

En las Figuras 3.2 y 3.3 de las páginas anteriores se pueden apreciar los suelos adscritos al “modelo de ordenación estratégica a medio y largo plazo”, para los que se han seleccionado aquellos con mejor capacidad de acogida y de hecho, se han suprimido respecto al PGOU-AdP vigente los sectores ordenados Uzo-1 y Uzo-2, que, aparte de incursos en situación de caducidad, su desarrollo hubiera tenido un fuerte impacto paisajístico en el entorno del núcleo urbano.

La activación de ATUs de nueva urbanización en estos suelos incluido en el modelo estratégico, solo se realizará cuando esté acreditada su necesidad, según usos globales:

-Respecto a suelo residencial, se estima que el suelo urbano y sus ámbitos de reforma interior y de mejora urbana, tienen capacidad suficiente salvo para vivienda protegida, por lo que, para dicho tipo de promoción mayoritaria, se podrán realizar Propuestas de delimitación de ATUs, cuando sea objetivamente necesaria.

-Respecto al suelo para actividades económicas, dado el casi agotamiento actual del polígono industrial Norte, se estima justificada su activación en cualquier momento tras la

entrada en vigor del PBOM, debiendo justificarse en las implantaciones industriales previstas a medio plazo, y el desarrollo en fases coherentes con la demanda previsible. Se estima de especial importancia, a la vista de las limitaciones de implantación en el suelo rústico, íntegramente incluido todo el término municipal en el Parque Natural, favorecer la implantación de el núcleo urbano para contribuir a fijar población.

Desde el Avance del PBOM, en principio no se ha realizado ninguna Propuesta de delimitación de ATU de nueva urbanización en suelo rústico, si bien, se establecen las condiciones para su activación en el apartado 3.2.4 de la Memoria de Ordenación, y que se integrará en términos normativos en las futuras NNUU de la fase siguiente de documento para aprobación inicial.

**c) Concreción de la ordenación detallada del núcleo a través de usos globales y pormenorizados.**

Aunque el objeto del Avance es el establecimiento de los criterios y propuestas “generales” de la ordenación, somos conscientes de que en los últimos años ha sido especial preocupación municipal y de ciudadanía afectada el elevado nivel de obsolescencia de la ordenación detallada, dado que, salvo en el ámbito del Conjunto Histórico en que el reciente PEPCH ha paliado en parte el desajuste respecto a la realidad y objetivos municipales, en el resto del núcleo urbano se estima conveniente someter también a debate en el Avance esta escala de la ordenación detallada, que se refleja en las Figuras 3.4 y 3.5 de las páginas siguientes.





## AYUNTAMIENTO DE CAZALLA DE LA SIERRA

TABLA RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DE PROYECTOS DE NUEVAS ATUs DE REFORMA INTERIOR EN SUELO URBANO														
CL	ÁMBITO	SUPERF. m <sup>2</sup>	CALIFIC.	SUP. GLOBAL m <sup>2</sup> s	SUP. PORMEN m <sup>2</sup> s	EDIFIC. m <sup>2</sup>	VIVIEND		CESIONES DE SISTEMAS LOCALES (m <sup>2</sup> )					OBSERVACIONES Desar./S.Act/Prioridad
							Lb	Pr	E. LIBRES	DOCENTE	DEPORTIV	EQUIP	VIARIO	
SUr	Ri-1	39.057,81	R-BD1	39.057,81	Según PRI	7.811,56	39		1.685,00			1.562,31	Según PRI	PRI-PU-PR/CU-COM/2
	Ri-2	6.402,16	R-MD1	6.402,16	Según PRI	2.560,86	16		950,40			285,30	Según PRI	PRI-PU-PR/CU-COM/1
			R-MD1-VP			640,22		6						
	Ri-3	9.126,03	R-MD1	9.126,03	Según PRI	3.650,41	23		1.382,40			365,04	Según PRI	PRI-PU-PR/CU-COM/1
			R-MD1-VP			912,60		9						
	Ri-4	10.237,46	R-MD1	10.237,46	Según PRI	4.094,98	26		1.555,20			409,50	Según PRI	PRI-PU-PR/CU-COM/2
			R-MD1-VP			1.023,75		10						
Ri-5	9.852,47	R-MD2	9.852,47	Según PRI	5.123,28	37		1.881,60			394,10	Según PRI	PRI-PU-PR/CU-COM/2	
		R-MD2-VP			1.280,82		12							
Ri-6	10.032,02	R-BD2	10.032,02	Según PRI	2.508,01	15		1.404,48				Según PRI	PERI-PU-PR/CU-COM/2	
	TOTALES	84.707,95		84.707,95	0,00	29.606,50	156	37	8.859,08			3.016,25	0,00	

### 3.4. AVANCE DE PREVISIÓN DE ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA (ATUs) Y ACTUACIONES URBANÍSTICAS (AUs) EN SUELO URBANO.

#### 3.4.1. ATUs DE REFORMA INTERIOR.

Como resultado del diagnóstico realizado, se estima que desde el Avance es conveniente la realización de seis concreciones de "Delimitación de ATUs de reforma interior", en los términos establecidos por los artículos 25 y 29 de la LISTA, y cuyas características básicas se indican en la tabla de esta página.

Es importante el matiz de los artículos citados, respecto a que en "suelo urbano" desde el instrumento de ordenación urbanística detallada en dicha clase de suelo (PBOM, POU), se puede proceder directamente a la "delimitación", e incluso a la incorporación de la

ordenación pormenorizada detallada si existiera grado de concertación suficiente entre Ayuntamiento y propietarios afectados. Es una diferencia relevante respecto al "suelo rústico incluido en el modelo de ordenación estratégica", respecto al que solo cabe realizar "Propuestas de delimitación de ATUs de nueva urbanización", que en el presente PBOM ya hemos indicado en el apartado 3 de esta Memoria, que no se concreta ninguna.

Respecto a la incorporación de la "ordenación pormenorizada", o solo de la "delimitación", sería conveniente durante la exposición pública del Avance, profundizar con los propietarios afectados en la concertación a través de los correspondientes convenios urbanísticos, sobre los términos detallados de las condiciones de ordenación, así como si desean o no aportar, a su costa, los contenidos adicionales de los instrumentos de ordenación pormenorizada, para su tramitación como contenido complementario del PBOM durante la



## AYUNTAMIENTO DE CAZALLA DE LA SIERRA

TABLA RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DE ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE "MEJORA URBANA" EN SUR												
CL	ÁMBITO	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	CALIFIC.	SUP. PORMEN m <sup>2</sup> s	EDIFIC. PGOU-AdP m <sup>2</sup> t	EDIFIC. PBOM-2024 m <sup>2</sup> t	VIVIEND. Nº aprox		DOT SIST. LOCALES m2s	DOT SIST. GENERALES m2s	CESIÓN m2t 10% Aprox	OBSERVACIONES Desarrollo
							Lb	Pr				
Ur	Mu-1a	3.039,34	Resid AD-2	2.554,83	0,00	3.065,80	Odz		243,73		306,58	
	Mu-1b	6.721,14	Resid CJ	6.504,50	545,32	1.626,13	Odz		85,92		108,08	
	Mu-2	1.712,49	Resid MC	1.663,27	0,00	2.328,58	Odz		185,12		232,86	
	Mu-3	9.926,37	Resid CJ	9.926,37	5.238,00	7.483,00	Odz		178,48		224,50	
	Mu-4	3.090,94	Resid CJ	3.090,94	0,00	772,74	Odz		61,43		77,27	
	TOTALES	24.490,28		23.739,91	5.783,32	15.276,25	32		754,69		949,29	

tramitación pendiente del PBOM a partir de la aprobación inicial, facilitando con ello el desarrollo posterior, evitando el planeamiento de desarrollo.

Desde el Avance ya se ha anticipado una propuesta de ordenación pormenorizada para los ámbitos de reforma interior Ri-2 y Ri-5, sobre las que ya se trabajó durante los trabajos de anterior PGOU desde 2018, a efectos de su contraste con los propietarios afectados.

### 3.4.2. ATUs DE REFORMA MEJORA URBANA.

Como resultado del diagnóstico realizado, se estima que desde el Avance es conveniente la realización de cinco concreciones de "Delimitación de ATUs de mejora urbana", en los términos establecidos por los artículos 25 y 27 de la LISTA, y cuyas características básicas se indican en la tabla de esta página y su localización en el Plano de ordenación o.3 y en la Figura 4.3 de la página anterior.

Una vez más destacar que estas ATUs persiguen un paso más que las de reforma interior, en la medida en que disponen de ordenación

pormenorizada directa por parte del PBOM, mediante simple aplicación de las ordenanzas y NNUU que procedan a cada ubicación concreta, y estableciéndose la carga correspondiente en cuanto a gestión de sistemas locales y de cesión del 10% de aprovechamiento del ámbito, recomendándose que, dada la limitada cuantía de ambos conceptos, se generalice su compensación económica al Ayuntamiento para su destino al Patrimonio Municipal de Suelo (PMS). No obstante, tampoco se descarta que, en el instrumento de equidistribución (si fuera necesario), especialmente el 10% se pudiera localizar en el propio ámbito, si la cuantía del mismo diera lugar a una parcela que cumpliera la configuración que se establezca como mínima en la ordenanza correspondiente de las NNUU.

Respecto a la definición del concepto en sí de "mejora urbana", se clarifica respecto a lo establecido en el artículo 27 de la LISTA, que estamos ante "actuaciones de dotación" del artículo 7 del TRLSRU, en las que, de acuerdo con la interpretación que se ha venido realizando desde su entrada en vigor, y así reconocido por la anterior LOUA, en las mismas caben, al igual que en las actuaciones edificatorias, las "obras complementarias de urbanización" que no tengan por objeto la "reforma o renovación sistemática de la urbanización", que es el

## AYUNTAMIENTO DE CAZALLA DE LA SIERRA

matiz que sería diferenciador entre ATU de “*reforma interior*”, respecto a la ATU de “*mejora urbana*”.

Al igual que en las ATUs de reforma interior, su delimitación puede ser posterior a la entrada en vigor del PBOM, a través de su instrumento de ordenación urbanística detallada, en este caso un “Estudio de Ordenación (EO)”.

### 3.4.3. OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS (AUs).

Aunque no es objeto básico del Avance la determinación detallada de todas las posibles Actuaciones Urbanísticas (AUs) simples (no sistemáticas), en el Plano de ordenación o.5 y Figuras anteriores se han puesto ya de manifiesto las más relevantes, si bien cualquiera adicional del mismo carácter se podría delimitar a través del procedimiento genérico de delimitación de unidades de ejecución. En la tabla siguiente se enumeran las AUs propuestas desde el Avance:

#### A) ACTUACIONES DE REURBANIZACIÓN, REDISEÑO DEL ESPACIO PÚBLICO Y/O COMPLETAR SERVICIOS.

Se trata de actuaciones con cargo a los propietarios afectados, constituyendo, en su caso, Entidad de Urbanización para la equidistribución de costes económicos entre los afectados, y como requisito para la plena regularización, en algunos casos de ámbitos de edificación y de actividades efectivamente implantadas hace mucho tiempo y que son muy representativas de la obsolescencia del vigente planeamiento general y de la dificultad de acometer o enfocar de forma simple su gestión desde el anterior régimen de la LOUA.

ACTUACIONES DE REURBANIZACIÓN, REDISEÑO DEL ESPACIO PÚBLICO Y/O AMPLIAR O COMPLETAR SERVICIOS CON CARGO A PROPIETARIOS.			
IDENTIFIC	SUPERFICIE m2	CLASIFIC	OBSERVACIONES
Au-1	15.062,27	SUr	Mejora de urbanización del ámbito de “Cazalla Oliva”, antes SUz
Au-2	11.027,91	SUr	Mejora de urbanización de “Parras”, actividad comercial.
Au-3	27.315,90	SUr	Santa Clara occidental. Zona consolidada por la edificación.
Au-4	2.215,30	SUr	Otra porción solindante a Santa Clara
Au-5	3.377,02	SUr	Borde de Barrio Nuevo. Necesidad de completar urbaniz.
Au-6	2.753,19	SUr	C/ Cruz. Completar urb pública o privada para optimizar aprov.
Au-7	2.187,61	SUr	C/ Cruz. Completar urb interior para optimizar aprov.
Au-8	3.979,61	SUr	Callejón de Chorrito. Completar urbaniz, y mejora fachada a SR.
Au-9	10.529,07	SUr	Completar urb y ZV en Helipuerto
Total	78.447,88		

#### B) ACTUACIONES SIMPLES DE GESTIÓN DE SUELO DOTACIONAL, DE VIARIO O DE INFRAESTRUCTURAS.

Se trataría de las tradicionales “actuaciones simples” de gestión y, en su caso ejecución, de suelo dotacional, de viario o de infraestructuras, mediante expropiación, compra o permuta, o asociada a Convenios gestionados durante la vigencia del actual planeamiento general y que no han llegado a completarse sus términos.

## AYUNTAMIENTO DE CAZALLA DE LA SIERRA

ACTUACIONES SIMPLES DE GESTIÓN DE SUELO DOTACIONAL, DE VIARIO O DE INFRAESTRUCTURAS.			
IDENTIFIC	SUPERFICIE m2	CLASIFIC	OBSERVACIONES
Ad-SI-1	943,47	SR	Gestión de suelo de depósito de agua. Asociado a Convenio Ri-2
Ad-RV-1	570,81	SUR	Actuación de viario. Vincular a futuro Sector industrial
Ad-RV-3	3.092,77	SR	Rotonda de acceso a Llano S. Sebastián. Vinculado a desarrollo de dicho Sector.
Ad-EG-1	909,05	SUR	Ampliación zona deportiva
Ad-Mv-1	843,73	SUR	Apeadero de autobuses en travesía, junto a C/ Ciprés
Ad-Mv-2	95,45	SUR	Realineación esquina c/ Velarde con C/ LLana
Total	6.455,28		

### 3.5. ÁMBITOS EN LOS QUE SE PROPONE SUSPENDER LA ORDENACIÓN ANTERIOR Y CRITERIOS DE APLICACIÓN.

Desde el Avance no se recomienda que en esta fase incipiente de formación del nuevo PBOM se adopte ningún tipo de suspensión de ordenación de las NNS-81+PGOU-AdP vigente o de los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística; sino que se estima oportuno para los objetivos del nuevo PBOM que dicha suspensión se limite a la estrictamente legal y que opere de forma automática en la siguiente fase de aprobación inicial.



## 4. CONCLUSIONES.



El presente documento de Avance de PBOM de Cazalla de la Sierra, cuando concluya su tramitación, vendrá a sustituir el régimen urbanístico vigente constituido por las Normas Subsidiarias de 1981 y sus innovaciones, más la Adaptación Parcial a la LOUA aprobada en noviembre de 2009.

Los rasgos más significativos de las previsiones del nuevo PBOM son los siguientes:

En la ordenación del término municipal, profundiza y actualiza al régimen de la LISTA la clasificación del vigente PGOU-AdP, que por limitación legal, lo único que pudo hacer es identificar determinados espacios protegidos por normativas supralocales y simplemente remitir a las mismas. Desde el PBOM se pretenden dar unos pasos de concreción adicionales, fundamentados tanto en el nuevo marco normativo urbanístico como en el sectorial:

-El nuevo marco normativo de la LISTA, según han explicado públicamente sus responsables en varias ocasiones recientes de difusión del mismo, implica que todos los instrumentos vigentes (incluidos los territoriales) deben de ser interpretados a la luz de la LISTA que, según su Disposición transitoria 1ª,

## AYUNTAMIENTO DE CAZALLA DE LA SIERRA

es de aplicación íntegra, inmediata y directa. A tal efecto, es clarificador la concreción del artículo 2.1 de la LISTA acerca de los conceptos que tienen “incidencia supralocal” y que son objeto exclusivo y límite de la “ordenación del territorio” o de los “recursos naturales”, de competencia autonómica, en un municipio incluido en su totalidad en el Parque Natural Sierra Morena de Sevilla, cuyos instrumentos de ordenación PORN y PRUG, se encuentran en fase de revisión, y con los que es una gran oportunidad la mejora de coordinación con la planificación urbanística, sobre la base del respeto mutuo de ambos ámbitos competenciales.

No debemos olvidar que la LISTA, según su exposición de motivos dice querer superar anticuadas tutelas, en términos de que “no puede demorarse el reconocimiento pleno de las competencias locales en planeamiento urbanístico”, con el único límite de la relación cerrada de intereses supralocales del artículo 2.1 antes citado. Por lo tanto esto hay que ponerlo en práctica.

Los retos más importantes a escala de término municipal, aparte de la mejor coordinación competencial con la planificación de los recursos naturales, trabajar en el logro de una ordenación consensuada con dicho ámbito sectorial, en condiciones suficientes para que, en cumplimiento de la legislación básica de régimen local y de recursos naturales, tras la aprobación del PBOM se puedan delegar en el municipio las competencias de autorización de actuaciones “ordinarias” y “extraordinarias” en las zonas B2 y C del Parque Natural, que constituyen en torno al 90 % del término municipal y contribuir a introducir un mayor nivel de certeza y de seguridad jurídica en las inversiones económicas sostenibles plenamente compatibles con los recursos naturales en unas zonas en las que desde los propios PORN y PRUG se reconoce que el planeamiento urbanístico, ni siquiera estaría obligado a la

clasificación como “suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial”, y en el que hay que fomentar las actividades tradicionales y las complementarias relacionadas con el turismo rural sostenible y el sector de la caza, que mejoren las actividades de las personas que trabajan en el sector agro-ganadero local y cuya ayuda al mantenimiento de sus actividades es la mejor garantía de conservación y de mantenimiento de la población frente al reto demográfico.

Hay igualmente retos importantes respecto a la articulación territorial de la del municipio en la comarca en materia de comunicaciones e infraestructuras, a los que se les ha dado especial relevancia en la visión estratégica del PBOM, para reforzar la centralidad de Cazalla de la Sierra en la prestación de servicios comarcales:

- Completar la continuidad de la A-450 con Almadén de La Plata.
- Mejorar la sección y trazado de la SE-179, de comunicación con El Real de la Jara y la autovía A-66.
- Que una comarca como la Sierra Morena de Sevilla que dispone de diversos embalses y es abastecedora de este vital recurso a la provincia, resuelva sus propios problemas de abastecimiento, median el impulso del Proyecto territorial desde el embalse de El Pintado.

Respecto al modelo de ordenación estratégica del núcleo urbano y su entorno, las propuestas más relevantes del PBOM son las siguientes:

a) Respecto a la ciudad y el suelo urbano existente:

- Apostar por la mejora y acabado de la ciudad existente,

## AYUNTAMIENTO DE CAZALLA DE LA SIERRA

remodelando la actual travesía a una vía netamente urbana, reforzando los itinerarios peatonales y de carril-bici, en coordinación con la construcción de la Variante de la A-432, con Anteproyecto aprobado desde hace más de 10 años y que debería impulsarse con la Junta de Andalucía para su materialización lo antes posible, para la mejora de la calidad urbana del núcleo y de su Conjunto Histórico.

-Aprovechar al máximo las posibilidades de reforma interior y de mejora urbana para conseguir resolver las necesidades inmediatas a corto y medio plazo, en especial en el sector de la vivienda protegida, que contribuya a facilitar la fijación de la población joven, procurando igualmente la existencia de suelo de actividades económicas suficiente que contribuya a ello, en un municipio en el que la normativa del Parque Natural restringe de forma muy relevante la implantación de actividades económicas en el suelo rústico.

-Respecto a los asentamientos irregulares existentes, facilitar su adecuación ambiental y territorial y, en el caso de La Pontezuelo, colindante al núcleo urbano, valorar con los propietarios la posibilidad de la plena integración en el medio urbano.

En cualquier caso, este Avance de PBOM, no es un modelo acabado, sino meramente representativo, de los objetivos y criterios generales de la ordenación, por lo que se invita a la ciudadanía de Cazalla de la Sierra, propietarios y asociaciones a la máxima participación durante la información pública y la tramitación pendiente, para que el nuevo PBOM, que sustituye a las NNSS-1981 vigentes y su PGOU-AdP-2009, sea un modelo que responda con la mayor precisión a las aspiraciones ciudadanas para las próximas dos o tres décadas, en los términos de las cualidades de **“flexibilidad”** para adaptarse a

necesidades sobrevenidas y de **“simplificación”** de las determinaciones de ordenación y de gestión, acordes con las capacidades y medios de un municipio “rural”, de grandes valores naturales y patrimoniales.

En Cazalla de la Sierra, a 20 de junio de 2024



Fdo.: Alfredo Linares Agüera  
ARQUITECTO