

**F3. avance**



 **CAZALLA DE LA SIERRA**

**PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL**  
**P B O M**

DOCUMENTO: I - A2:  
**Parte 2: SÍNTESIS DE DIAGNÓSTICO PREVIO**

REDACCIÓN:  
ALFREDO LINARES AGÜERA  
ARQUITECTO

ORGANISMO COLABORADOR:  
**DIPUTACION DE SEVILLA**

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

DOCUMENTO DE AVANCE  
JUNIO 2024

CAZALLA DE

LA SIERRA



AYUNTAMIENTO DE CAZALLA DE LA SIERRA

PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

**P B O M**

DOCUMENTO I-A2: SÍNTESIS DE DIAGNÓSTICO PREVIO

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.

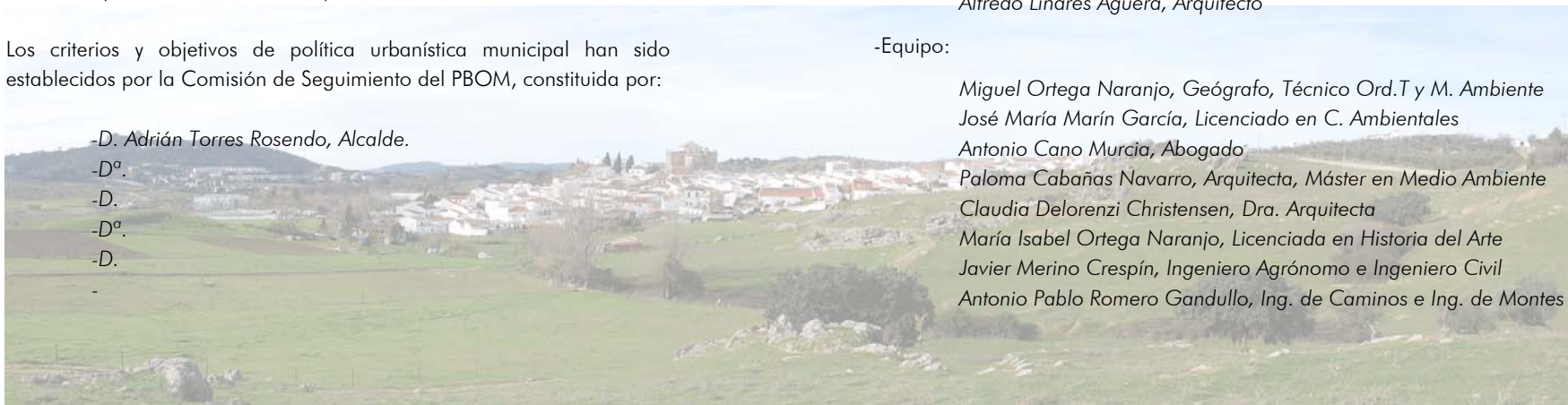
#### B) EQUIPO REDACTOR:

-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 I-B. MEMORIA DE DIAGNÓSTICO PREVIO.**

ÍNDICE	Páginas
1. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL MUNICIPIO Y DE SUS ASENTAMIENTOS DE POBLACIÓN . . . . .	1
1.1. Encuadre territorial del municipio.. . . . .	1
1.2. Caracterización físico-ambiental del municipio. . . . .	2
1.2.1. Fisiografía, aspectos geológicos y edáficos. . . . .	2
1.2.2. Hidrología. . . . .	3
1.2.3. Climatología. . . . .	4
1.2.4. Procesos y riesgos. . . . .	5
1.2.5. Medio biótico. . . . .	6
1.3. Análisis del paisaje. . . . .	7
1.4. Usos del suelo y estructura de la propiedad. . . . .	9
1.4.1. Distribución de los usos del suelo. . . . .	9
1.4.2. Estructura de la propiedad. . . . .	10
1.5. Red de comunicación e infraestructuras básicas. . . . .	11
1.5.1. Sistemas de comunicaciones. . . . .	11
1.5.2. Infraestructuras básicas. . . . .	13
1.6. Caracterización demográfica y socioeconómica. . . . .	14
1.6.1. Evolución demográfica. . . . .	14
1.6.2. Proyecciones de población. . . . .	15
1.6.3. Contexto socioeconómico. . . . .	16
1.7. Análisis del medio urbano. . . . .	16
1.7.1. La estructura urbana actual. . . . .	16
1.7.2. Las áreas urbanísticas homogéneas. . . . .	16

## AYUNTAMIENTO DE CAZALLA DE LA SIERRA

1.7.3.	La morfología urbana. . . . .	20	4.2.	Espacios protegidos por el PEPMF. . . . .	61
1.7.4.	Las tipologías constructivas residenciales. . . . .	21	4.3.	Hábitats de interés comunitario. . . . .	62
1.7.5.	La estructura viaria. . . . .	22	4.4.	Planes de recuperación y conservación de determinadas especies. . . . .	63
1.7.6.	Los usos urbanos. . . . .	22	4.5.	Montes públicos. . . . .	63
1.7.7.	El paisaje urbano. . . . .	24	4.6.	Vías pecuarias. . . . .	65
1.8.	Análisis del resto de asentamientos existentes. . . . .	25	4.7.	Hidrología. . . . .	65
1.9.	Estudio de vivienda. . . . .	27	5.	ANÁLISIS PREVIO DEL ESTADO DE MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD DEL MUNICIPIO. . . . .	67
1.10.	Diagnóstico dotacional. . . . .	28	5.1.	Evaluación de la situación actual sobre movilidad y accesibilidad en el municipio. . . . .	67
1.10.1.	Criterios generales para el enfoque del diagnóstico dotacional. . . . .	29	5.1.1.	Estructura y accesibilidad de la red viaria. . . . .	67
1.10.2.	Diagnóstico pormenorizado de cada dotación. . . . .	34	5.1.2.	modelo de movilidad del municipio. . . . .	68
1.11.	Unidades ambientales y capacidad de acogida. . . . .	37	5.2.	Aspectos sobre el actual Plan de Movilidad Urbana Sostenible. . . . .	69
2.	PLANEAMIENTO GENERAL Y DE PROTECCIÓN VIGENTES Y GRADO DE EJECUCIÓN. . . . .	39	6.	INFORME DE SITUACIÓN DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS URBANÍSTICOS OBJETO DEL PLANEAMIENTO. . . . .	70
2.1.	Planeamiento general vigente e innovaciones. Grado de desarrollo. . . . .	39	6.1.	Situación de los problemas urbanísticos del término municipal. . . . .	71
2.2.	La ordenación general del término municipal. . . . .	41	6.1.1.	Grado de adecuación de la ordenación vigente del término municipal. . . . .	71
2.2.1.	Clasificación de suelo del término municipal. . . . .	41	6.1.2.	Problemas derivados del sistema de asentamientos. . . . .	71
2.2.2.	Estructura general y protecciones sectoriales. . . . .	43	6.1.3.	Insuficiente coordinación entre la ordenación sectorial de los recursos naturales y la ordenación urbanística. . . . .	71
2.3.	La ordenación general y detallada del núcleo urbano. . . . .	44	6.1.4.	Problemas de vertebración funcional del medio rural del término. . . . .	76
2.4.	Determinaciones del planeamiento de protección vigente. . . . .	48	6.1.5.	Problemas específicos del patrimonio histórico rural. . . . .	76
2.4.1.	Planeamiento de protección vigente y experiencia reciente de su aplicación. . . . .	48	6.2.	Situación de los principales problemas urbanísticos del núcleo urbano. . . . .	77
2.4.2.	Síntesis de determinaciones de protección. . . . .	50	6.2.1.	Ordenación de la ciudad y suelo urbano existente. . . . .	77
2.4.3.	Protección individualizada. Catálogo de bienes protegidos. . . . .	50	6.2.2.	Modelo de ordenación estratégica a medio y largo plazo en coherencia con las necesidades. . . . .	80
2.4.4.	Coordinación e integración en el PBOM de las determinaciones del PEPCH. . . . .	53	7.	LÍNEAS DE TRABAJO GENERALES Y ESPECÍFICAS PARA EL TRATAMIENTO Y RESOLUCIÓN DE LOS PROBLEMAS DETECTADOS. . . . .	83
3.	ANÁLISIS DE LAS INFRAESTRUCTURAS SUPRAMUNICIPALES.55		7.1.	Líneas de trabajo respecto a los problemas específicos en el término municipal. . . . .	83
3.1.	Sistemas de comunicaciones. . . . .	55	7.1.1.	Respecto a la ordenación vigente del término municipal y su relación con las normativas supramunicipales. . . . .	83
3.2.	Infraestructuras hidráulicas. . . . .	56			
3.3.	Infraestructuras energéticas. . . . .	57			
3.4.	Infraestructuras supramunicipales del ciclo integral del agua. 57				
4.	ANÁLISIS DE LAS VINCULACIONES MEDIOAMBIENTALES A TENER EN CUENTA POR LA FUTURA ORDENACIÓN URBANÍSTICA. . . . .	58			
4.1.	Espacios protegidos de la Red Natura. . . . .	58			

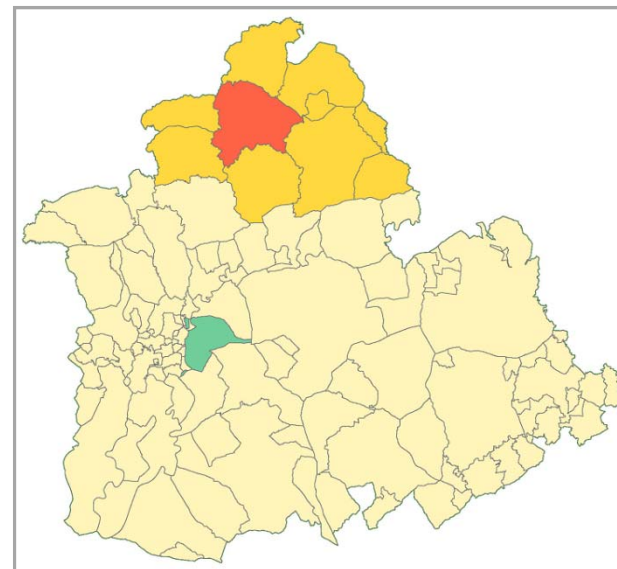
## AYUNTAMIENTO DE CAZALLA DE LA SIERRA

7.1.2.	Respecto a los problemas del sistema de asentamientos.	84
7.1.3.	Respecto a la mejora y coordinación entre la ordenación de los recursos naturales y la ordenación urbanística.	85
7.1.4.	Respecto a los problemas de vertebración del medio rural.	87
7.1.5.	Respecto a los problemas específicos del patrimonio histórico rural.	87
7.2.	Líneas de trabajo sobre los problemas urbanísticos del núcleo urbano y su entorno.	87
7.2.1.	Respecto a los problemas del suelo urbano y ciudad existente.	87
7.2.2.	Respecto a la ordenación estratégica a medio y largo plazo.	88
8.	OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.	90
8.1.	Objetivos y criterios generales.	90
8.2.	Objetivos y criterios específicos en relación con los problemas urbanísticos detectados.	93
9.	ESTRATEGIAS PREVIAS PARA LA INCORPORACIÓN Y EL DESARROLLO DE LOS INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DE SUELO.	95
9.1.	Instrumentos de intervención.	95
9.2.	Instrumentación recomendada para nuestro municipio.	96
10.	ESTRATEGIAS A PROPONER PARA LAS DISTINTAS FASES DEL PROCESO DE PLANEAMIENTO.	97
10.1.	Estrategia para las fases del proceso de planeamiento.	97
10.2.	Cronograma.	99
11.	ANEXOS CON LA INFORMACIÓN RECOPIADA DURANTE LA FASE.	101
11.1.	Información recopilada durante la Fase 2.	101
12.	PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA A DESARROLLAR EN LAS FASES POSTERIORES.	103.

# 1. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL MUNICIPIO Y DE SUS ASENTAMIENTOS DE POBLACIÓN.

## 1.1. ENCUADRE TERRITORIAL DEL MUNICIPIO.

Figura 1.1: Localización T.M. Cazalla de la Sierra (rojo) en la Provincia (en verde Sevilla capital y naranja Comarca). Fuente: elaboración propia.



Cazalla de la Sierra presenta un término municipal grande (357,1 km<sup>2</sup>), encuadrándose en el extremo norte de la provincia de Sevilla, a unos 75 kms de la capital. Limita al norte con los municipios de Guadalcanal y Alanís; al este con Constantina; al sur El Pedroso; y al oeste con Almadén de la Plata, Real de la Jara y Fuente del Arco (Badajoz). Desde el punto de vista natural el municipio participa exclusivamente de la comarca de la “Sierra Morena de Sevilla”.

A nivel de la planificación territorial, el *Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA)*, encuadra al municipio en la

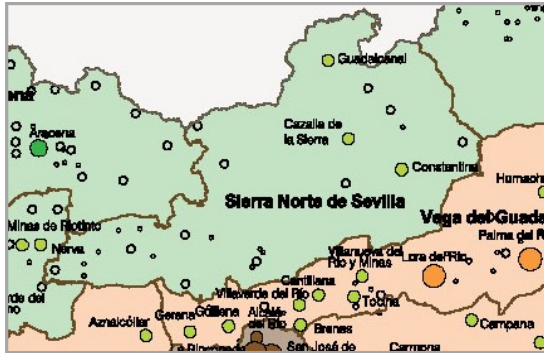




## AYUNTAMIENTO DE CAZALLA DE LA SIERRA

Unidad Territorial “Sierra Norte de Sevilla” (Figura 1.2), junto con el resto de municipios que conforman dicha comarca e incluyendo a los de la denominada comarca del “Corredor de la Plata”. En la Unidad aparece como Centro Rural de nivel 2 y Centro Funcional Básico de nivel 1 junto a Constantina.

Figura 1.2: POTA. Detalle de Unidad “Sierra Norte de Sevilla”.



11-12 kms al noroeste del núcleo, se sitúa la mayor altura del municipio con 784 mts (Cruz del Timón). Por el contrario, las áreas de menor altitud las localizamos en el valle del Viar (Arroyo del Tamujar), al suroeste con alturas de apenas 90 mts. Dentro del término, podemos observar dos escalones altitudinales, que quedan divididos por la alineación montañosa que constituye la Sierra de la Grana junto a las elevaciones montañosas situadas al sur del núcleo. En la mitad sur, la altitud media oscila en torno a los 450-500 mts, mientras que en la mitad norte se acerca a los 600 mts, mostrando un relieve algo más montañoso y ondulado, frente al predominio más amesetado de la mitad sur. En cuanto a la clinometría, esta aparece muy condicionada por la disposición del relieve que hemos descrito. El relieve montañoso del municipio hace que la pendiente media se sitúe en torno al 20 %, siendo muy escasas las zonas en las que es inferior al 5 % (zonas de pequeñas depresiones entre alineaciones), mientras que en las principales alineaciones montañosas y valles, se alcanzan fácilmente porcentajes superiores al 30 %.

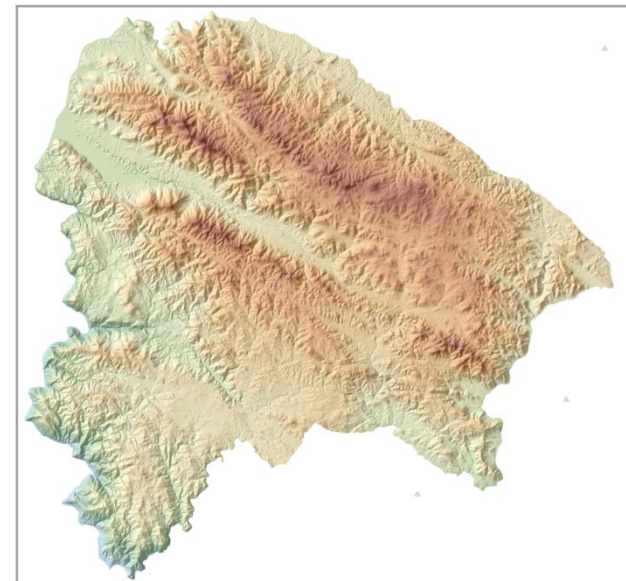
## 1.2. CARACTERIZACIÓN FÍSICO-AMBIENTAL DEL MUNICIPIO.

### 1.2.1. FISIOGRAFÍA, ASPECTOS GEOLÓGICOS Y EDÁFICOS.

#### Relieve y clinometría.

El municipio se asienta sobre la unidad fisiográfica de Sierra Morena, la cual se conforma como una alineación de sierras y cumbres redondeadas, fracturadas por valles encajados que actúa de borde entre la Penillanura extremeña al norte y el Valle del Guadalquivir al sur. Estamos ante el típico relieve hercínico donde las sierras muestran claramente una disposición noroeste-sureste. Desde este marco, el municipio muestra una gran variedad en su relieve, ofreciendo áreas escarpadas como el valle del Huéznar o del río Viar; o prominentes alineaciones de sierras como la Sierra la Grana o la Sierra del Timón. Precisamente en esta última, a unos

Figura 1.3: Esquema ilustrativo del relieve del municipio.



### Geología y Edafología.

A nivel geológico, se asienta sobre el borde meridional del Macizo Hespérico, dentro de la zona de Ossa-Morena (posiblemente la zona del macizo que presenta mayor complejidad). Los terrenos que encontramos en el término son de carácter silíceo, a los que se unen formaciones hipogénicas de granitos y dioritas que constituyen el substratum o profundo suelo, descubierto en algunos lugares formando manchas, se hallan pequeñas extensiones del macizo cristalino en forma de micacitas gneis, pero sobre todo, son los terrenos cambrianos los que dominan; siendo más abundantes los conformados por pizarras y grauwacas con intercalaciones calizas (Capas de Campoallá); dejando en algunos espacios lugar a bandas de materiales puramente calizos (calizas marmóreas), que es donde se desarrollan los principales acuíferos; los denominados *Acuíferos carbonatados de Sierra Morena* (el acuífero "Constantina-Cazalla" es el que afecta a la localidad).

Figura 1.4: Afloramiento granítico de "El Judío".



Dada la diversidad geológica, a nivel geomorfológico, el municipio presenta tres tipos de relieves: *Relieves apalachianos fallados* (son los relieves de mayor altura y se corresponden con las materiales más resistentes); *Relieves graníticos* (se corresponden con relieves ondulados o casi llanos, donde los materiales presentan una elevada desintegración por arenización); y los *Relieves kársticos*

(cavidades, travertinos -en cauces- y otras formaciones como paleo-valles, poljes o dolinas).

Sobre esta geología y geomorfología se desarrollan unos tipos de suelos que se corresponden mayoritariamente con *Cambisoles éútricos* y *Regosoles éútricos*. Son suelos por lo general aptos para usos forestales y pecuarios, con limitaciones derivadas del relieve, lo que hace que su desarrollo sea limitado, bien porque la roca madre aparece a poca distancia de la superficie o por la excesiva pendiente. No obstante, en zonas llanas y de vaguadas pueden llegar a tener un horizonte más profundo y desarrollado. Se trata de suelos de composición ácida como presencia de elementos rocosos y arcillas.

### 1.2.2. HIDROLOGÍA.

#### Hidrología superficial.

El ser una zona de cabecera dentro de la Demarcación Hidrográfica del Guadalquivir, le confiere al municipio una notable relevancia desde el punto de vista hidrográfico. Son diversos los cauces y embalses sobre los que la ordenación deberá establecer su especial protección por la legislación de aguas al considerarse el Dominio Público Hidráulico de los mismos.

En concreto, según la zonificación que propone la Confederación, se encuadraría dentro de la subzona denominada "Riviera de Huéznar y Viar". Como su propio nombre indica esta subzona incluye las subcuencas de estos dos afluentes, cuya distribución es desigual en superficie (algo más de 2/3 la subcuenca del Viar, ocupando el centro y oeste del término; y algo menos de 1/3 en el sector oriental la del Huéznar). Ambos ríos (Huéznar y Viar) siguen un trazado sinuoso de orientación N-S, salvando un fuerte desnivel desde la zona de cabecera hasta su confluencia con el Guadalquivir. Como afluentes del Huéznar destacan principalmente el Arroyo de Castillejos y el Arroyo de San Pedro; mientras que los principales afluentes del Viar son la Riviera de

Benalija, Arroyo del Valle, Arroyo de Vado Hondo y Arroyo del Tamujar.

Además de los cauces, existen en el municipio varios embalses; el más importante, El Pintado, en el cauce del Viar dedicado al riego de cultivos y producción eléctrica. Aguas abajo afectaría una pequeña parte del embalse de Melonares (para consumo urbano del área metropolitana de Sevilla).

### Hidrología subterránea.

Como hemos visto anteriormente, la configuración geológica condiciona la disposición de los denominados *Acuíferos carbonatados de Sierra Morena* (concretamente es el acuífero “Constantina-Cazalla” el que cruza el término por su mitad en dirección noroeste-sureste). El acuífero de Constantina-Cazalla queda incluido íntegramente en los términos municipales de ambos municipios. La superficie de sus afloramientos permeables es de 74 km<sup>2</sup>, desarrollando una franja alargada en dirección NW-SE. La franja varía entre los 0,5 y 4 Kms de anchura a lo largo de los 43 Kms de longitud que tiene. Los materiales permeables que forman este acuífero son, mayoritariamente, calizas y dolomías con intercalaciones de pizarras y, en menor proporción, mármoles, pertenecientes al conjunto detrítico-carbonatado conocido como “Capas de Campoallá”. Su edad es Cámbrico inferior y las formaciones permeables presentan potencias comprendidas entre 50 y 200 m. Los recursos totales del acuífero se estiman en 9 Hm<sup>3</sup>/año.

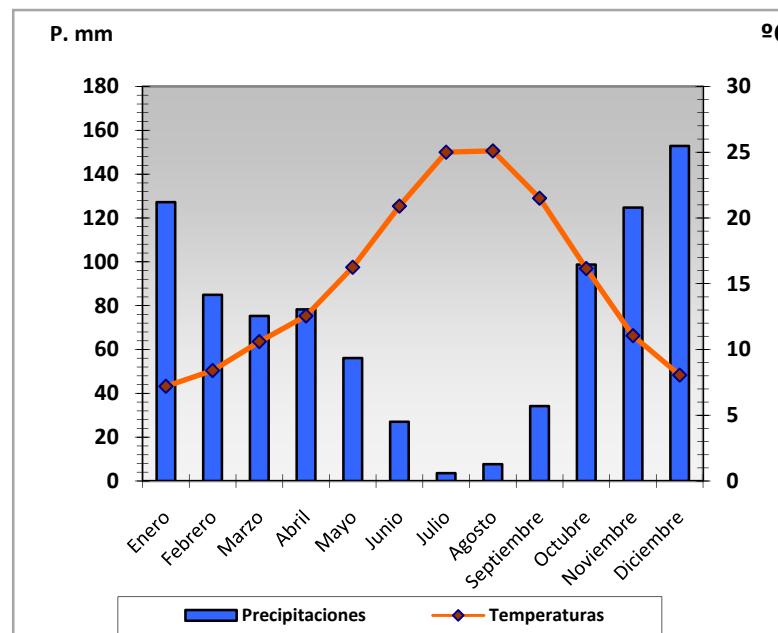
Respecto al balance hídrico del acuífero la infiltración de agua de lluvia real que llega al acuífero es de unos 4 Hm<sup>3</sup>/año, ya que las salidas que se le atribuyen es de esa misma cantidad, distribuidas en 1,2 Hm<sup>3</sup>/año para bombeos de abastecimiento y 2,8 Hm<sup>3</sup>/año que se descarga a través de manantiales y ríos. De esta forma, podemos decir, que el acuífero mantiene unas reservas de 2-3 Hm<sup>3</sup>/año.

### 1.2.3. CLIMATOLOGÍA.

El clima del municipio es el “*mediterráneo continental de inviernos fríos*”. Se caracteriza por unos inviernos relativamente fríos y veranos secos y calurosos, con una gran amplitud térmica anual y precipitaciones elevadas para el contexto. La temperatura media anual es de 15,2°C; desde los 25-26°C de julio-agosto, a los 7,2°C de enero, siendo frecuentes las heladas nocturnas desde finales de otoño hasta inicios de primavera. Las precipitaciones se concentran a final de otoño, inicios de invierno, y en primavera, con una media anual de unos 870,5 mm anuales, siendo diciembre el mes más lluvioso. En todo caso, la irregularidad de las precipitaciones es notable, con periodos de sequía muy marcados.

Figura 1.5: Gráfico de Temperaturas y Precipitaciones medias anuales en el período 1971-2012 en la estación meteorológica de Cazalla de la Sierra.

Fuente: Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico.



#### 1.2.4. PROCESOS Y RIESGOS.

##### Geotécnia.

Según la información recogida en el *Mapa Geotécnico General* (escala 1: 200.000), elaborado por el IGME, la mayor parte de los terrenos que constituyen el término municipal de Cazalla se consideran como *Terrenos con condiciones constructivas aceptables*.

##### Erosión y Desertificación.

El municipio de Cazalla se encuentra cuantificado dentro de susceptibilidad alta y muy alta en cuanto a riesgos de erosión. Los materiales dominantes son muy erosionables y las pendientes de moderadas a altas influyen de manera determinante. Estos factores por si solos no implicarían un aumento significativo del riesgo erosivo, pero si añadimos la acción antrópica que hace disminuir la cubierta vegetal de esas zonas, generalmente para usos agro-ganaderos, las consecuencias son muy negativas.

Respecto al riesgo de desertificación, Cazalla muestra de forma general un riesgo medio-bajo, aunque hay zonas potencialmente cercanas a la desertificación, ubicadas preferentemente en las áreas de predominio del olivar.

##### Inundación.

En el *Plan de Prevención contra Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces (Decreto 189/2002)* se recoge una zona en el inventario de puntos de riesgo (anexo IV) dentro del término municipal: se trata del Paseo del Carmen, en la zona norte del núcleo urbano, considerando un riesgo de tipo C (el tercero en importancia). Por otro lado, consultada la información existente en el *Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI)*, no aparece ningún tramo considerado como de riesgo de inundación en el municipio.

Más recientemente, con la redacción del *Plan Especial de Conjunto Histórico (PEPCH)* se elaboró como documento complementario el "Estudio de Inundabilidad" de los principales cauces del núcleo urbano y su entorno inmediato de influencia. Dicho estudio ha dado como resultado la identificación de varias zonas con riesgo de inundación ante avenidas de carácter excepcional (períodos de retorno de 500 años -T500-). Especialmente se presentan riesgos de inundación en el Arroyo del Moro, abarcando las zonas habitadas, parques y complejos deportivos de dicha zona.

##### Sismicidad.

Cazalla, cómo toda la zona situada al norte del valle del Guadalquivir y su vega, se sitúa en zona de peligrosidad baja a los mismos. El grado de intensidad macrosísmica (MSK) en esta zona está entre V y VI, con un período de retorno de entre 2.500 y 5.000 años para un seísmo de intensidad VIII. De acuerdo con el mapa de peligrosidad sísmica, el valor de la aceleración sísmica básica es de 0,05 g, con un coeficiente de contribución  $K=1,20$ ; y la norma de construcción sismorresistente específica que con un valor superior a 0,04 g, es de obligatorio cumplimiento para las construcciones de importancia normal y especial.

##### Contaminación por vertidos y sobreexplotación de acuíferos.

Las aguas residuales tanto industriales como urbanas del núcleo son mezcladas en la red de alcantarillado y transportadas hasta la EDAR por un sistema mixto de gravedad y posterior bombeo; y una vez tratadas son devueltas al cauce del Arroyo de San Pedro a la altura del Lagar de los Miradores. Respecto a otro tipo de vertidos no se han identificado situaciones de importancia.

Por su parte, los recursos hídricos subterráneos que se asocian a los afloramientos carbonatados (calizas y calizas marmóreas), no se encuentran sobreexplotados y la calidad de sus aguas es buena y apta para todos los usos; siempre y cuando no se sufren episodios de sequía como el actual. Si se considera la relación uso/recarga

como indicador de la situación de la unidad hidrogeológica, y se toma el 80% como umbral de situación problemática, resulta que la unidad hidrogeológica en la que se encuadra el término (Sierra Morena -05.45-) no se encuentra entre las que se consideran con problemas debido a su sobreexplotación.

### 1.2.5. MEDIO BIÓTICO.

#### Vegetación.

De los seis pisos bioclimáticos identificados en la Región mediterránea en el territorio municipal se ha identificado únicamente dos: el piso termomediterráneo (en su escalón superior) y el mesomediterráneo (en su escalón inferior).

Las unidades vegetales dominantes en el término son las representativas del bosque esclerófilo mediterráneo; encinares (*Quercus rotundifolia*) en las zonas con mayor insolación y suelos pobres, y alcornoques (*Quercus suber*) y quejigares (*Quercus faginea*) en umbrías con suelos más profundos. La dehesa y del monte mediterráneo son los ecosistemas dominantes. En la dehesa se ha eliminado el estrato arbustivo para el aprovechamiento de los pastos en la ganadería, apareciendo esta formación en las partes llanas o de menor pendiente. Mientras, en las partes más escarpadas, el matorral con mayor o menor densidad arbolada, se hace fuerte, predominando los jarales, brezos, lentiscos, coscojas, etc... Se ha destacar también la notable importancia de la vegetación riparia, apareciendo importantes formaciones de bosques galerías en numerosos cursos fluviales (Riviera del Huéznar, Arroyo del Valle, Arroyo de San Pedro, etc...), donde especies como; fresnos, alisos, chopos u olmos se hacen fuertes.

En relación a la vegetación se ha de destacar la fuerte presencia de *Hábitats de Interés Comunitario*. Entre los de formación arbórea destaca notablemente la presencia de las Dehesas perennifolias de *Quercus spp* (Cod.6310) que ocupan una parte importante casi la mitad de la superficie municipal, y en menor medida los Bosques

*Esclerófilos mediterráneos de encinas y alcornoques* (Cod. 9330 y 9340) o *Bosques de Castanea sativa* (Cod. 9260). En formaciones de matorral destacan los *Brezales secos europeos* (Cod.4030) y los *Matorrales termomediterráneos pre-estépicos* (Cod.5330, principalmente). En las formaciones riparias son las *Fresnedas termófilas de Fraxinus* (Cod.91B0\_1), las *Galerías y matorrales ribereños termomediterráneos* (Cod.92B0; adelfares y tamujares) y en menor medida las *Olmedas mediterráneas* (Cod. 92A0). Finalmente, destacar también la presencia de amplios espacios de formaciones herbáceas naturales y seminaturales.

Figura 1.6: Valle del Huéznar a la altura del Molino del Corcho.



#### Fauna.

En cuanto a la fauna, está representado un elevado número de especies de las censadas en la región mediterránea, destacando la presencia de numerosas especies amenazadas o en peligro. La variedad de ecosistemas garantizan dicha diversidad. Los hábitats que albergan una fauna más interesante desde el punto de vista de la conservación pertenecen al ámbito del Monte Mediterráneo, destacando las dehesas.

En estos hábitats encuentran refugio, alimento y lugares de reproducción especies amenazadas tan emblemáticas como el águila imperial, el buitre negro, la cigüeña negra o el lince ibérico. Otras especies de carnívoros y rapaces asociadas a estos hábitats son: gato montés, gineta, meloncillo, tejón, zorro, águila real y

culebrera, azor, ratonero, cárabo, búho real y mochuelo. Como herbívoros característicos hay que mencionar el conejo, el ciervo; y entre los omnívoros, el jabalí.

El grupo mejor representado en este tipo de ecosistemas es el de las aves. Aparte de las especies antes citadas, en la comunidad de aves de pequeño y mediano tamaño del bosque y matorral mediterráneo, así como de las dehesas, se pueden destacar numerosas especies paseriformes, tanto insectívoras como granívoras (herrerillos, carboneros, pinzones...); a los que se le unen palomas, perdices y especies de córvidos.

De los reptiles propios de estos hábitats se pueden destacar: culebra bastarda y de escalera, víbora hocicuda, lagarto ocelado o la lagartija colilarga.

Entre la fauna típica de los ríos y arroyos, así como de los bosques, matorrales y praderas-juncas asociados a dichos cursos fluviales, se pueden destacar las siguientes especies: nutria, martín pescador, ruiseñor bastardo, chochín, torcecuello, polla de agua, ánade real, culebra de agua, galápago leproso galápago europeo, rana común rana meridional; y entre las especies piscícolas destacar el barbo y la boga.

### 1.3. ANÁLISIS DEL PAISAJE.

Según las diferentes variables que definen el paisaje, consideramos que existen las siguientes unidades:

- **UP-1 “Núcleo urbano y ruedos”**: engloba el núcleo urbano y los contornos inmediatos de transición entre usos puramente urbanos y los agrícolas. Encontramos un parcelario más fragmentado y de menor superficie, en el que aparecen instalaciones ganaderas, actividades industriales, usos recreativos, terrenos de labor, olivares y pastos.

- **UP-2 “Valle del Viar. Candelero”**: estamos ante una unidad de gran calidad paisajística, principalmente hacia el cauce del Viar, donde las visuales son espectaculares. A su vez, se hace notoria la estructura de la propiedad basada en grandes fincas ganaderas y de dehesa.

- **UP-3 “Dehesas de la Atalaya y Charco Redondo”**: estamos ante la unidad paisajística de mayor extensión de las delimitadas y donde se aprecia un paisaje muy homogéneo en el que la dehesa muestra aquí su máximo exponente en un relieve muy suave casi llano (penillanura).

- **UP-4 “Sierra de la Grana – Realejo”**: unidad con gran diversidad de coberturas vegetales. Sobre un relieve de sierras alineadas, la dehesa de encinas deja paso en muchos casos a formaciones de alcornoques más cerradas y aparecen numerosas manchas de olivar. Todo ello, matizado por la presencia de inmuebles de interés patrimonial.

- **UP-5 “Colonias de Galeón”**: paisaje surgido a raíz de una serie de iniciativas agrarias de carácter público para potenciar la producción agrícola (vid) mediante un régimen cooperativo. Es una unidad paisajística heterogénea en cuanto a usos, pero que paisajísticamente muestra una gran cohesión por mantener esa organización parcelaria heredada de la anterior iniciativa cooperativa, teniendo además como elemento homogéneo en cada parcela la propia edificación o colonia.

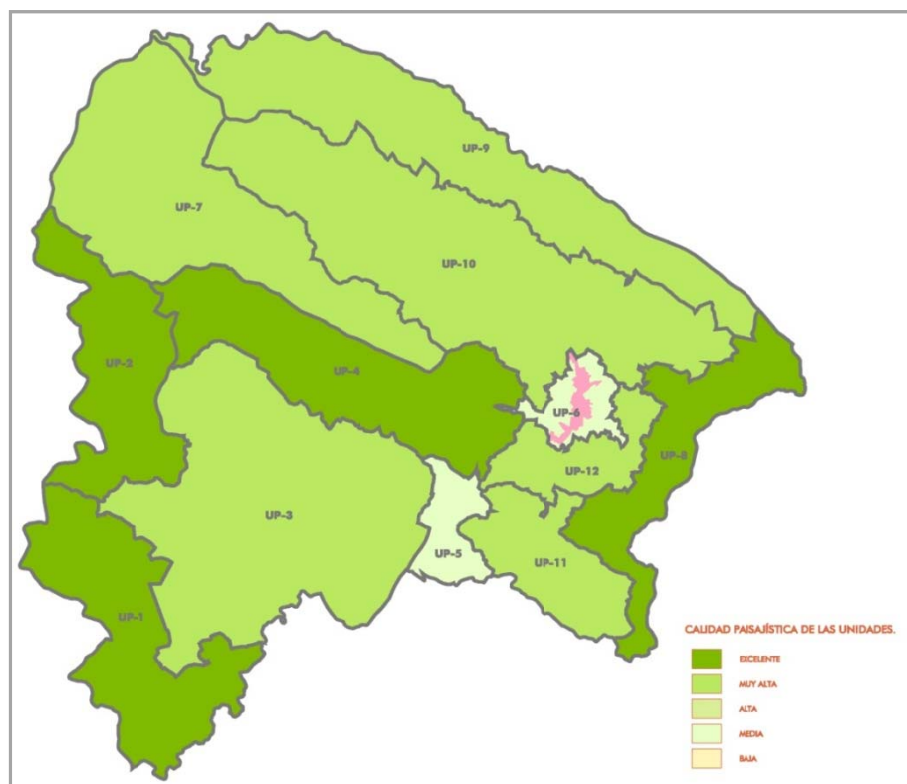
- **UP-6 “Valle del Viar: Upa y Palmilla”**: unidad con un marcado carácter paisajístico en la que aparecen grandes cuencas visuales debido a sus desniveles; y en la que la componente natural es el sello diferenciador, con unas coberturas vegetales muy condicionadas por las actuaciones de repoblación realizadas en décadas pasadas.

- **UP-7 “Entorno del Pintado: El Valle, Sierra de la Cruz del Timón y La Cascajosa”**: unidad cuyo paisaje predominante de dehesa se ha

mantenido desde siglos, siempre apoyado en la presencia de la ganadería, como atestigua la presencia de varias vías pecuarias; y que tras la construcción del embalse pasó a tener una seña de identidad propia que le diferenciaba del resto de áreas de dehesa del término municipal.

- **UP-8 “Valle de la Rivera del Huéznar”**: unidad con valores paisajísticos muy altos, al presentar formaciones vegetales de elevada interés ecológico; y por atesorar valores patrimoniales de carácter etnográfico relacionados con las actividades industriales y artesanales que se han desarrollado en el propio cauce de la ribera.

Figura 1.7: Nivel de calidad de las unidades paisajísticas definidas.



- **UP-9 “Relieves de Benalija y Gallegines”**: unidad que comparte paisajísticamente muchas de las características de otras unidades presentes en el municipio (la dehesa, una estructura de la propiedad basada en grandes fincas...), pero que por su posicionamiento orográfico la individualizan del resto.

- **UP-10 “Corredor de la Carretera de Guadalcanal – La Cartuja”**: paisaje muy heterogéneo, mezclándose la dehesa con amplias zonas de olivar, plantaciones de vid, huertas y en menor medida zonas abiertas de pastos, con una notabilísima presencia de un patrimonio arquitectónico y etnográfico apoyado en antiguos lagares y haciendas de olivar.

- **UP-11 “Dehesas de Aguacorchos y la Umbría”**: el componente configurador de la unidad es la dehesa, que se muestra mucho más pura en las zonas de menor relieve, mientras que allí donde es más acusado aparece el monte adehesado; todo ello organizado en grandes fincas.

- **UP-12 “Olivares y Castaños del entorno del núcleo”**: unidad donde las visuales y panorámicas son de gran calidad, sobre todo las que ofrece hacia el núcleo urbano. Es una de las más heterogéneas, tanto a nivel de coberturas vegetales existentes, como en la sucesión de los diferentes relieves, así como en la estructura de la propiedad,

Figura 1.8: Vista Unidad 5. “Colonias de Galeón”.

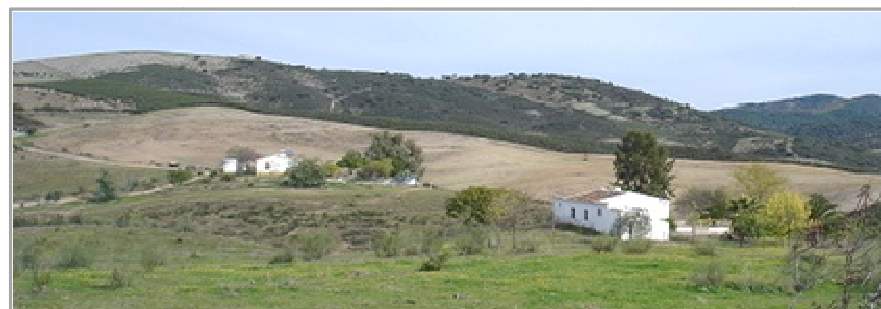


Figura 1.9: Vista Unidad 7. "Pintado y Solana del Valle".



#### 1.4. USOS DEL SUELO Y ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

##### 1.4.1. DISTRIBUCIÓN DE LOS USOS DEL SUELO.

Según el Mapa de Usos del Suelo y Coberturas Vegetales, elaborado por la Junta de Andalucía, se ha configurado el siguiente cuadro que resume las diferentes ocupaciones y usos del suelo en el término municipal de Cazalla de la Sierra:

Tabla: Resumen de Usos de suelo. Fuente: Mapa de Usos y Coberturas Vegetales del Suelo (2016). Junta de Andalucía (CMAOT).

Usos y Coberturas Vegetales	Superficie (hectáreas)	Porcentaje (%)
<b>Superficies forestales</b>	<b>30.189,86</b>	<b>82,69</b>
Formación arbolada densa Castaños	72,48	0,20
Formación arbolada densa Coníferas	238,13	0,65
Formación arbolada densa Eucaliptos	163,30	0,45
Formación arbolada densa Quercíneas	3.101,45	8,50
Formación arbolada densa Bosques mixtos	50,09	0,14
Matorral denso	1.329,25	3,64

Usos y Coberturas Vegetales	Superficie (hectáreas)	Porcentaje (%)
Matorral denso arbolado con Quercíneas	3.253,31	8,91
Matorral arbolado con Quercíneas y Otros (Coníferas y Eucaliptos)	230,92	0,63
Matorral arbolado con Coníferas	1.276,91	3,50
Matorral arbolado con Eucaliptos	71,32	0,20
Matorral arbolado con Otras especies y mezclas	378,01	1,04
Matorral disperso arbolado con Quercíneas (monte adehesado)	4.483,08	12,28
Matorral disperso con pastizal	247,66	0,68
Pastizal arbolado Quercíneas (dehesas puras)	12.381,40	33,91
Pastizal arbolado Quercíneas con coníferas y eucaliptos	106,50	0,29
Pastizal arbolado con otras especies	450,83	1,23
Pastizal continuo	1.376,81	3,77
Pastizal y/o matorral disperso con suelo desnudo (roca)	174,76	0,48
Suelo desnudo (roca)	57,26	0,16
Formaciones riparias. Bosque galería	217,62	0,60
Formaciones riparias. Matorral ribereño	339,19	0,93
Arenales aluviales	1,03	0,00
Zonas incendiadas y cortafuegos	188,55	0,52
<b>Superficies agrícolas</b>	<b>5.132,59</b>	<b>14,06</b>
Cultivos herbáceos en secano.	531,53	1,46
Cultivos herbáceos con arbolado de quercíneas (dehesas cultivadas)	193,52	0,53
Cultivos leñosos. Olivar	3.696,73	10,13
Cultivos leñosos. Almendros	42,80	0,12



Usos y Coberturas Vegetales	Superficie (hectáreas)	Porcentaje (%)
Cultivos leñosos. Viñedos y otros	76,4	0,21
Mosaicos de cultivos y vegetación natural; cultivos leñosos (olivar y otros) con vegetación natural (frondosas y matorral)	591,61	1,62
<b>Superficies construidas y alteradas</b>	<b>584,90</b>	<b>1,60</b>
Zonas urbanas y áreas construidas de uso agropecuario	140,83	0,39
Zonas mineras	15,39	0,04
Infraestructuras de comunicación (carreteras y caminos)	428,68	1,17
<b>Zonas húmedas y superficies de agua</b>	<b>601,01</b>	<b>1,65</b>
Embalses	580,13	1,59
Balsas de riego y ganaderas	20,88	0,06

A modo de síntesis se relacionan a continuación los porcentajes de ocupación de los principales usos y cobertura:

- Superficies construidas: 1,60 %
- Superficies agrícolas: 14,06 %
- Superficies forestales: 82,69 %
- Superficies de agua: 1,65 %

De una interpretación de los datos precedentes se desprenden las siguientes conclusiones:

- Es destacado el mayor peso del sector agropecuario-forestal frente a cualquier otro tipo de utilización del territorio, basando su predominio en la existencia de la dehesa como tipo de cobertura más extendida y sobre la que se soporta casi toda la actividad ganadera y parte de la cinegética.
- Los cultivos, aunque históricamente han tenido un papel muy notable, en la actualidad pasan por situarse en una posición secundaria; y de forma casi exclusiva ocupada por el olivar.

- Significativa presencia de espacios que en algún momento han estado sometido a procesos de reforestación.
- Notable presencia de formaciones muy naturalizadas (formaciones densas tanto arboladas, de matorral o mixtas) que superan el 22 %, a lo que hay que sumar la importante superficie de formaciones riparias que llegan al 1,53 %.
- La condición de reserva hidrológica que cumple Sierra Morena se deja notar claramente en el municipio con la presencia de grandes embalses.

#### 1.4.2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

En el municipio se identifican una serie de áreas diferenciadas según la propia estructura de usos y tamaño de las propiedades. La primera de estas áreas la situaremos en torno al núcleo urbano, donde encontramos la mayor concentración de parcelas de menor tamaño. Muy próximas al núcleo aparecen una gran cantidad de parcelas por debajo de 2,5 Has, siendo numerosas las de menos de 1 Has. Se trata de los típicos ruedos que conforman la corona en torno al núcleo urbano y cuyas parcelas se caracterizan por usos agrícolas de carácter tradicional como huertas, pequeños cultivos de labor y olivares. Junto a esta zona de estructura parcelaria minifundista se unen otras zonas repartidas por el término que presentan también tamaños reducidos como el entorno de Eras Palanca, el entorno del Cortijo El Pino y Los Pinches, o el paraje de Las Alberquillas-La Gloria.

En contraposición a estos procesos de segregación parcelaria, en el resto del término municipal y sobre todo en su tercio occidental y mitad sur, se ha producido históricamente un proceso a la inversa, es decir, paulatinamente se ha generado un fenómeno de concentración de tierras en grandes latifundios que ha dado como resultado una estructura parcelaria basada en enormes parcelas dedicadas a la ganadería extensiva y aprovechamientos cinegéticos, donde la dehesa es el factor natural dominante. De esta forma, vamos a encontrar un predominio claro de parcelas por encima de las 250 Has e incluso muchas algunas por encima

## AYUNTAMIENTO DE CAZALLA DE LA SIERRA

de las 500 Has. La presencia de grandes fincas públicas también contribuye a ese predominio del latifundio (Upa, Palmilla, La Atalaya o San Antonio).

Un caso especial lo encontramos en el paraje de “Las Colonias de Galeón”, que por su pasado como Cooperativa Agrícola, presenta unas características singulares como modelo de explotación agraria y vida rural. Según la vigente legislación urbanística encajaría en la figura de *Hábitat Rural Diseminado*. Se trata de 70 lotes de entre 3 y 7 has de superficie con vivienda para los colonos.

Como resumen de la estructura de la propiedad se incluye la siguiente tabla en la que se recoge el número de parcelas catastrales según su tamaño y su porcentaje dentro del total.

Tabla: Estructura de la propiedad. Fuente: Catastro de Rústica y Elaboración propia.

Estructura de la Propiedad				
Tamaño de parcelas en Hectáreas	Nº de parcelas	% sobre Nº de parcelas total	Superficie en Hectáreas	% sobre la superficie total
<1 Has.	497	30,03	187,97	0,52
1<2,5 Has	318	19,21	533,33	1,49
2,5<5 Has	215	12,99	765,09	2,13
5<10 Has	217	13,11	1.522,84	4,24
10<20 Has	133	8,04	1.945,74	5,42
20<50 Has	131	7,92	4.039,95	11,25
50<100 Has	65	3,93	4.680,94	13,04
100<250 Has	48	2,90	7.606,56	21,19
250<500 Has	22	1,33	7.684,39	21,41
=>500 Has	9	0,54	6.928,61	19,30

## 1.5. RED DE COMUNICACIÓN E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS.

### 1.5.1. SISTEMAS DE COMUNICACIONES.

#### A) CARRETERAS.

La red de carreteras en el término de Cazalla y en relación a la comarca presenta una organización radial, dada la posición central del núcleo dentro del ámbito. El conjunto de carreteras está condicionado, en cuanto a su dimensionamiento y trazado, por la difícil orografía del territorio. Este hecho ha determinado las carencias históricas que en cuanto a comunicaciones ha tenido el municipio de Cazalla y la comarca de la Sierra Morena de Sevilla, con la capital provincial, pero muy especialmente entre los distintos municipios del ámbito serrano. La disposición NW-SE de las alineaciones montañosas y sobre todo el obstáculo natural que suponen los profundos valles que fracturan el relieve en dirección norte-sur (Viar, Huéznar, Bembézar, etc...), han condicionado enormemente el desarrollo de las comunicaciones en sentido este y oeste, llegándose a situaciones de verdadero aislamiento como ocurre entre los municipios de Almadén de la Plata y Real de la Jara con respecto al resto de la comarca. Jerárquicamente las carreteras se distribuyen en:

#### Autonómicas de Primer Orden:

-**A-432** de Cantillana a Alanís: auténtico eje vertebrador de la comarca y principal vía de comunicación con la capital.

-**A-455**, discurre por el tercio oriental del municipio conectando con Constantina y Lora del Río. Constituye el otro gran eje de penetración en la comarca

-**A-450**, en dirección suroeste recorre gran parte del municipio. Fue proyectada para unir Cazalla con Almadén de la Plata, pero se encuentra cortada en el Río Viar; siendo una de las principales causas del aislamiento con la zona occidental de la comarca.

Autónomas de Segundo Orden:

**-A-8101:** parte de la A-450 a unos 5 Kms del núcleo, conectando con la A-432 en la localidad de El Pedroso. En su origen fue la principal vía de comunicación desde el sur (la antigua C-433) hasta la construcción de la A-432.

**-A-8200:** en el extremo norte del núcleo y desde la A-432 parte esta vía que une al municipio con Guadalcanal. Originariamente, tuvo un carácter principal en la comunicación con este municipio, pero tras los nuevos trazados de la A-432 entre Cazalla y Alanís, y de la A-433 entre Alanís y Guadalcanal, quedó relegada de su función como vía principal.

Red provincial:

**-SE-7100:** parte de la A-8200 a unos 10 Kms del núcleo en dirección noroeste para conectar con Puebla del Maestre (Badajoz).

**-SE-7101:** parte de la A-455 en las inmediaciones de la estación de tren para conectar con San Nicolás del Puerto.

**-SE-179:** desde la A-450, a 1 Km del núcleo parte esta vía que conecta con el embalse de El Pintado y con El Real de la Jara. Su trazado muy sinuoso y estrecho condiciona enormemente la comunicación con dicho municipio, agravando el problema de comunicación con el occidente de la comarca

**-SE-195:** de uso exclusivo para el acceso a la Ermita de la Virgen del Monte desde el núcleo.

**B) FERROCARRIL.**

A lo largo del borde oriental del término municipal, paralelo al cauce del Huéznar, discurre el trazado ferroviario Sevilla-Mérida, encontrándose la estación a unos 8 kms de Cazalla en la carretera A-455. Desde un punto de vista funcional, la estación, no ofrece un servicio eficaz y rápido para la comunicación con Sevilla. Su distanciamiento y el desplazamiento a través de una carretera sinuosa, junto con la inexistencia de un servicio de transporte que una la localidad con la estación, hace que sea muy poco utilizada.

Actualmente está adjudicada la denominada línea C-3 de Cercanías de Renfe, con tres trenes de ida y otros tres de vuelta al día; además de una expedición del tren regional entre Sevilla y Mérida. Por el contrario, la línea férrea si muestra un gran atractivo desde un punto de vista turístico. Su recorrido a lo largo del Huéznar y la ubicación de la estación de Cazalla-Constantina junto a los principales enclaves y equipamientos del Parque Natural, la convierten en una infraestructura fundamental.

Figura 1.10: Vista de la Estación de ferrocarril Cazalla-Constantina.

**C) CAMINOS DE USO PÚBLICO.**

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...). Muchos de ellos parten desde el propio núcleo y sus inmediaciones mientras que otros lo hacen desde las carreteras existentes.

**D) VÍAS PECUARIAS.**

Según el *Proyecto de Clasificación de las Vías Pecuarias del Municipio de Cazalla de la Sierra* de 27 de enero del año 1941, aprobado por la posterior *Orden Ministerial de 6 de junio* de ese mismo año, las vías existentes en la localidad son las enumeradas en la siguiente tabla.

*Tabla: Resumen de características de las Vías Pecuarias de Cazalla de la Sierra. Elaboración propia a partir de los datos de la REDIAM. Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.*

Denominación	Tipo Vía	Anchura legal (m)	Longitud (Km)	Deslinde
Cordel de las Merinas	Cordel	37,61	9,40	Parcial (Pendiente aprobación)
Cordel de Garganta Fría	Cordel	37,61	19,84	Sin deslinde
Cordel del Arroyo de San Pedro	Cordel	37,61	9,58	Parcial (Aprobado)
Vereda del Valle	Vereda	20,89	24,13	Parcial (Aprobado)
Vereda de la Sierra de la Grana	Vereda	20,89	13,64	Sin deslinde
Vereda del Tamujar	Vereda	20,89	15,49	Sin deslinde
Vereda del Sotillo	Vereda	20,89	16,59	Sin deslinde (Modificación trazado)

**1.5.2. INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS.****A) ABASTECIMIENTO DE AGUA.**

El abastecimiento general al municipio se realiza desde varias infraestructuras. Por un lado, está el embalse del Sotillo, a unos 2 kms del núcleo urbano. Fue construido en 1991 con un volumen inferior a 1 Hm<sup>3</sup>; y mediante canalizaciones de bombeo está conectado a los depósitos generales de abastecimiento. La otra infraestructura que aporta agua para el abastecimiento del núcleo es una red de pozos interconectados que se sitúan a lo largo de la Vega del Moro. Los más importantes se ubican en el denominado Llano de San Sebastián de propiedad municipal. Los depósitos de abastecimiento del núcleo se sitúan en dos ubicaciones diferentes, los más antiguos en el Cerro de Buenavista (al este del Barrio Nuevo) y el construido recientemente al norte del núcleo en la llamada cerca de Trelle. Según datos de 2015 la capacidad de los depósitos suma unos 2110 m<sup>3</sup>.

**B) SANEAMIENTO.**

Cazalla de la Sierra trata todo el volumen de sus aguas residuales mediante una estación depuradora de aguas residuales (EDAR). La EDAR de Cazalla se ubica en el Km 1 de la carretera Cazalla de la Sierra-Real de la Jara (SE-179). Las aguas son transportadas hasta la EDAR por un sistema mixto de gravedad y posterior bombeo; y una vez tratadas son devueltas al cauce del Arroyo de San Pedro. 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.

**C) RESIDUOS.**

En el municipio la gestión de los residuos la realiza la *Mancomunidad de municipios de Sierra Morena de Sevilla*, ofreciendo una gestión integral de todos los tipos de residuos urbanos, con la excepción de los materiales de obras y derribos.

Además de los residuos ya habituales; orgánicos, papel, envases o vidrio, también se encarga de la recogida de otros como: aceite doméstico usado, pilas, maderas y enseres, aparatos electrónicos, ropa, tóner, radiografías o muebles. Así como de la limpieza, mantenimiento y gestión de los contenedores.

En el municipio también existe un Punto Limpio ubicado en el Camino de la Recacha cercano a la salida de la A-455, el cual también es gestionado directamente por la Mancomunidad. Todos estos residuos son transportados por el servicio de recogida hasta la planta de transferencia situada en Constantina.

#### D) ENERGÍA Y TELECOMUNICACIONES.

Actualmente el municipio cuenta con cobertura móvil con tecnología 4G y 5G en todo su territorio, así como conexión mediante fibra óptica en todo su núcleo urbano.

Respecto a la distribución de energía eléctrica, la principal conexión que distribuye energía al núcleo es una línea de 66 Kv que cruza el término desde la subestación de La Ganchosa en dirección a la subestación de San Nicolás del Puerto.

Figura: Recogida de residuos en isleta verde de los Escolares. Fuente: Mancomunidad de municipios de la Sierra Morena de Sevilla.

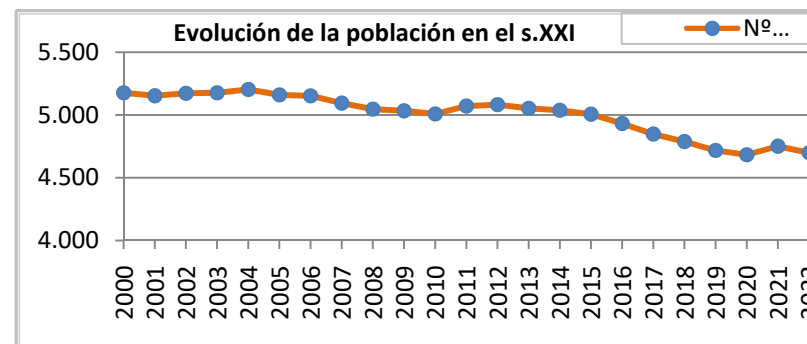


## 1.6. CARACTERIZACIÓN DEMOGRÁFICA Y SOCIOECONÓMICA.

### 1.6.1. EVOLUCIÓN DEMOGRÁFICA.

La población del municipio según el último padrón asciende a 4.700 Hab (2022), describiendo una evolución claramente decreciente en el actual siglo (entre 2000 y 2022 ha descendido un 9,21 %). Esa tendencia ha sido constante en su proporción durante esas dos décadas, con la única interrupción del 2021, con un pequeño incremento, originado por el efecto de la pandemia de "covid-19", que generó un flujo migratorio de retorno hacia zonas rurales que contrarrestó la pérdida poblacional que sufren estos entornos; aunque debe entenderse como algo coyuntural. En cuanto a distribución espacial, en 2022, 4.481 hab residían en el núcleo urbano de Cazalla y 219 en los poblados y diseminados.

Figura 1.11: Evolución de la población en el s.XXI. Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. 2023.



Esta tendencia negativa se sustenta en dos variables; el fuerte envejecimiento de la población; y por otro lado, en un saldo migratorio regresivo sustentado en la salida de la población más joven hacia entornos con un mayor dinamismo económico.

Tabla: Comparativa de la Edad media poblacional por sexos. Fuente: Inst. de Estadística y Cartografía de Andalucía. 2023.

Comparativa de la Edad media poblacional por sexos en 2022			
	Hombres	Mujeres	Ambos Sexos
España	42,76	45,33	44,07
Andalucía	41,60	43,80	42,70
Prov. Sevilla	40,85	43,37	42,14
Cazalla	44,82	46,22	45,33

Figura 1.12: Evolución del crecimiento vegetativo en el s.XXI. Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. 2023.

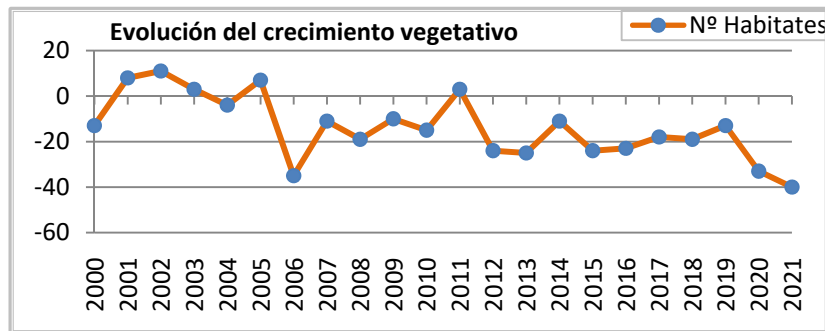
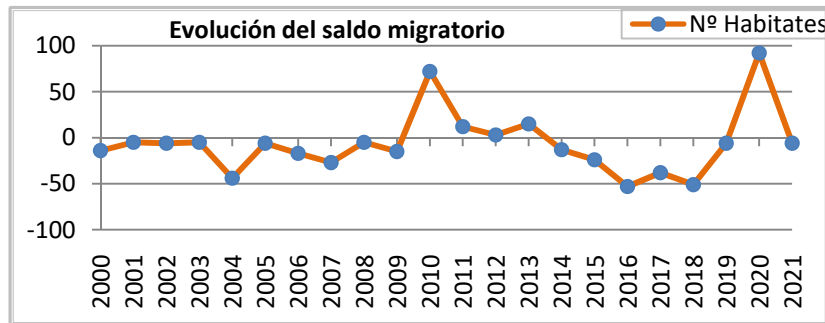


Figura 1.13: Evolución del saldo migratorio en el s.XXI. Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. 2023.



La conclusión que nos deja este análisis, es una tendencia negativa a corto y medio plazo, aunque se aprecia en los últimos años signos de estancamiento; aunque debemos pensar que a largo plazo se pueda haber alcanzado la base poblacional mínima operativa necesaria para mantener los niveles de actividad económica y de dotaciones existentes; y que a partir de ese momento se produzca una situación de estancamiento poblacional. Teniendo en cuenta esta situación, el PBOM, debe corregir los desequilibrios y carencias del planeamiento vigente, evitando crecimientos desmesurados y poco realistas. Deberá centrar sus esfuerzos en un urbanismo que revitalice el casco existente, y en nuevos crecimientos adaptados a la situación socioeconómica actual. En una estructura poblacional que transita hacia un modelo de población envejecida, se deben conjugar de forma equilibrada las actuaciones de rehabilitación con las de creación de nuevas viviendas.

### 1.6.2. PROYECCIONES DE POBLACIÓN.

La proyección de la evolución demográfica se ha realizado en base a distintas hipótesis, tomando como dato de partida el Padrón de 2022, que indica una población de **4.700** habitantes. Los horizontes definidos han sido los años 2025, 2029 y 2033 (a fecha de 1 de enero), entendiéndose el planeamiento pudiera estar al menos aprobado inicialmente en 2025. El cálculo se establece en función del crecimiento acumulado potencial habido en diferentes periodos del actual siglo.

#### 1ª Hipótesis

Período 2008-2022, siendo el índice de crecimiento potencial:

$$i = [(P_{2022} / P_{2008})^{1/14} - 1] = -0,005075042.$$

#### 2ª Hipótesis

Período 2000-2013, siendo el índice de crecimiento potencial:

$$i = [(P_{2013} / P_{2000})^{1/13} - 1] = -0,001847962.$$

TRASLACIÓN DE PROYECCIONES A LOS DIFERENTES GRUPOS DE EDAD				
TRAMOS DE EDAD	2022	2025	2029	2033
De 0 hasta 3 años (Guardería)	93	89	87	84
De 3 hasta 6 años (Educación infantil)	97	91	87	84
De 6 hasta 12 años (Enseñanza primaria)	241	211	185	172
De 12 hasta 16 años (ESO)	205	175	144	124
De 16 hasta 18 años (Bachillerato o FP)	107	103	86	70
De 18 hasta 25 años	336	353	337	288
De 25 hasta 65 años	2.635	2.529	2.366	2.217
Más de 65 años	986	1.078	1.245	1.407
<b>TOTAL</b>	<b>4.700</b>	<b>4.629</b>	<b>4.537</b>	<b>4.446</b>

Tabla. Traslación de las proyecciones de población a los diferentes grupos de edad. Fuente: Elaboración propia a partir de del Padrón.

### 3ª Hipótesis

Período 2014-2022, siendo el índice de crecimiento potencial:

$$i = [(P2022 / P2014)^{1/8} - 1] = -0,008643264.$$

### 4ª Hipótesis

Período 2018-2022, siendo el índice de crecimiento potencial:

$$i = [(P2022 / P2018)^{1/4} - 1] = -0,004678798.$$

Tabla. Cuadro resumen de Hipótesis de Proyección de Población en Cazalla de la Sierra. Fuente: Elaboración propia a partir del Padrón.

H	Período de referencia	Índice	Proyección Año 2025	Proyección Año 2029	Proyección Año 2033
1ª	2008-2022	-0,005075042	4.629	4.536	4.444
2ª	2000-2013	-0,001847962	4.674	4.640	4.605
3ª	2014-2022	-0,008643264	4.579	4.423	4.272
4ª	2018-2022	-0,004678798	4.634	4.548	4.464
Media			<b>4.629</b>	<b>4.537</b>	<b>4.446</b>

En la tabla anterior se incluye diagnóstico de la previsible estructura de la población. Se ha realizado una interpolación para su reducción a los tramos de edad representativos de las necesidades de puestos escolares en enseñanza reglada, o para evaluar necesidades específicas para personas mayores de 65 años. Como podemos observar en la traslación, se aprecia claramente el proceso de envejecimiento poblacional, con un paulatino aumento del grupo de mayores de 65 años. Mientras que en el resto, las cifras marcan una tendencia a la baja, siendo especialmente evidente en los grupos intermedios. Y esto es así, incluso en un marco en el que hemos querido ser benévolo al interpretar que las tasas de natalidad puedan recuperarse sensiblemente, al estar en índices muy bajos.

En base a estos datos está claro que a nivel de dotaciones, no serán necesarias nuevas reservas para equipamientos escolares o deportivos, puesto que son equipamientos cuyo uso está pensado para tramos de edad joven; pero sí habrá que tener en cuenta una mayor disponibilidad de dotaciones para colectivos mayores (centros de día, residencias, servicios médicos específicos...) y la adaptación del viario y espacios libres a estos colectivos.

### 1.6.3. CONTEXTO SOCIOECONÓMICO.

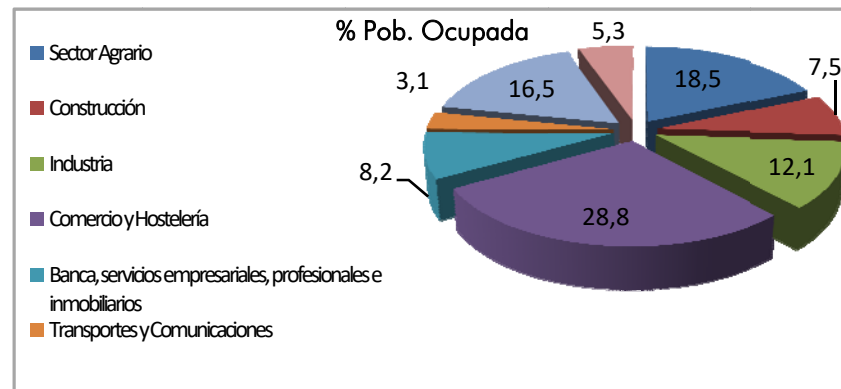
A partir de datos de afiliación de la Seguridad Social y de paro del Servicio Andaluz de Empleo, se ha fijado la población activa de Cazalla de la Sierra a diciembre de 2022 en unos 2.335 efectivos, situándose la tasa de actividad en el 57,44 %. Según los resultados de demanda de empleo y paro registrado 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 tiene un papel preponderante

## AYUNTAMIENTO DE CAZALLA DE LA SIERRA

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).

Figura 1.14: Distribución de la población activa por sectores de actividad.  
Fuente: INE, Censos de Población y Vivienda.



Como dato relevante para caracterizar el perfil socioeconómico del municipio, cabría exponer los datos sobre el nivel de renta. La renta media declarada en el municipio en 2020 ascendía a 10.852,86 €, siendo un 38,87 % inferior a la provincial

(17.753,21 €) y un 32,43 % a la regional (16.061,43 €).

Como conclusión final, podemos decir, que el perfil socioeconómico de Cazalla de la Sierra, responde claramente al de los municipios de entornos rurales donde el fenómeno de la despoblación y la falta de dinamismo económico genera una economía muy dependiente del sector agrario, y una ocupación que a su vez, se sustenta en un sector servicios poco especializado, donde el empleo público juega un papel determinante dentro de dicho sector; al mismo tiempo el incipiente desarrollo del sector turístico, se muestra como un alternativa económica y laboral cada vez más consolidada.

Figura 1.15.: Instalaciones de la Cooperativa ganadera "Corsevilla" en la localidad.





## 1.7. ANÁLISIS DEL MEDIO URBANO.

### 1.7.1. LA ESTRUCTURA URBANA ACTUAL.

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. 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, donde 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-Carmelo Merchán). A su vez, se configura un gran eje este-oeste configurado por las calles Parras y Real; y las plazas Mayor y Dc Nosea que sigue el trazado de la Vereda del Valle. Todo este conglomerado se completa con la aparición de una serie de calles en la mitad oriental, que buscan los distintos caminos de salida (C. de las Laderas, C. Viejo y C. de las Recachas).

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 el arroyo de la Recacha. 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 con una estructura de estrechas parcelas. 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.

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 y configuración homogénea.

Figura 1.15: Imagen aérea del núcleo urbano desde el suroeste. Agosto de 2002. Fuente: Ayuntamiento de Cazalla de la Sierra.



### 1.7.2. LAS ÁREAS URBANÍSTICAS HOMOGÉNEAS.

Para la determinación de áreas urbanísticas homogéneas, debe de tenerse muy en cuenta lo establecido por el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico y la propia delimitación de dicho

Conjunto; así como el planeamiento vigente (PGOU-AdP):

- RESIDENCIAL B.I.C. CONJUNTO HISTÓRICO (CH).

Dentro de la misma podemos distinguir tres subáreas, que se podrían denominar: Casco Tradicional; Barrio Nuevo; Llana-Paseo del Carmen. La denominada “Casco Tradicional” (CH-1), es una zona caracterizada por la morfología irregular de sus manzanas, correspondiente a los desarrollos hasta el siglo XVI. La subárea “Barrio Nuevo” (CH-2); tiene un desarrollo inicial hacia los siglos XVI y XVII, que se caracteriza por una ocupación progresiva en ladera, con una trama de manzanas más ortogonales y en sentido N-S. Finalmente, la subárea “Llana - Paseo del Carmen” (CH-3); está formalizada por el desarrollo de tipo lineal que se genera a lo largo de la salida norte desde el Casco tradicional.

- CASCO URBANO (CU): distinguimos tres subzonas:

*Extensión bordes Conjunto Histórico.* Se recogen todos aquellos bordes del Casco tradicional y Barrio Nuevo que quedan dentro de la delimitación actual de suelo urbano o en su borde más inmediato, pero fuera del límite de Conjunto Histórico. Se trata de pequeños crecimientos y espacios vacíos que de forma paulatina han sido colmatados a partir de ruedos agrícolas contiguos.

*Extensión “Barriada del Carmen”.* Se trata de un desarrollo unitario de los años 50-70 del s.XX, situado al norte del IES El Carmen, que se corresponde con la tipología residencial unifamiliar adosada en manzana cerrada (las llamadas “casas baratas”).

*Entorno del Moro.* Se trata de una zona urbana singular al coexistir el uso residencial con equipamientos y espacios de uso público. El residencial aparece bajo la tipología de unifamiliar adosada, de diferentes etapas de la segunda mitad del siglo XX.

- RESIDENCIAL INTENSIVO (R-I). Extensión unifamiliar adosada.

A esta área inscribiremos todas aquellas zonas del norte del núcleo en las que se han producido desarrollos en la segunda mitad del siglo XX e inicios del s.XXI, bajo la tipología de unifamiliar adosada. Nos referimos a las viviendas en torno a la Plaza Juan Carlos I (R-I1), Urbanización el Álamo Alto (R-I2) y Barriada de los Anises (R-I3).

- RESIDENCIAL CIUDAD JARDÍN (R-CJ).

Actualmente sólo se ha de considerar el sector más antiguo de la Urb. La Vega (R-CJ2) bajo tipología de residencial unifamiliar aislada (chalet). En principio se integraba también el sector Uzo-2 (R-CJ1), pero actualmente está en suspenso tras incumplirse el plan de etapas y haberse rebasado el año adicional dado por PGOU-Adaptación para su urbanización.

- RESIDENCIAL MIXTO INTENSIVO + CIUDAD JARDÍN (R-ICJ).

En este grupo se integran todas aquellas zonas del núcleo urbano en las que aparece o se permite la tipología residencial de unifamiliar aislada en combinación con desarrollos de unifamiliar adosada. Nos referimos a la zona más reciente de la Urb. La Vega (R-ICJ1); las unidades de urbano no consolidado Ur-1 “El Noble” (R-ICJ4) y Ur-2 “Fábrica de Mantecados” (R-ICJ5); el sector de urbanizable ordenado Uzo-1 (R-ICJ3) el cual está en suspenso tras incumplirse el plan de etapas y haberse rebasado el año adicional dado por PGOU-Adaptación para su urbanización; y finalmente, el urbanizable sectorizado Uz-3 “Santa Clara (R-ICJ2) y Uz-4 “Crucita” (R-ICJ6).

- INDUSTRIAL.

Integra todos los suelos industriales del extremo norte del núcleo; el Polígono industrial los “Manantiales” (IN), el entorno de la Cooperativa Corsevilla -Ur-4- (IN-co) y de la Cooperativa

Olivarera -Uz-2- (IN).

Tabla: Parámetros básicos de densidad y edificabilidad en las zonas homogéneas definidas en el Planeamiento Vigente.

PARÁMETROS BÁSICOS DE DENSIDAD Y EDIFICABILIDAD			
Zonas	Uso	Densidad Global (viv/ha)	Edificabilidad global (m2t/m2s)
Conj. Histórico (CH)	Residencial (en línea)	52	0,79
Casco Urbano (CU)	Residencial (en línea)	32	0,51
Residencial Intensivo (R-I)	Residencial (adosada-pareada)	R-I1: 43,33 R-I2: 42,50 R-I3: 30,97	R-I1: 0,79 R-I2: 0,64 R-I3: 0,32
Residencial Ciudad Jardín (R-CJ)	Residencial (aislada)	R-CJ1: 6,35 R-CJ2: 8,45	R-CJ1: 0,14 R-CJ2: 0,19
Residencial Mixto (R-ICJ)	Residencial (aislada - adosada)	R-ICJ1: 13,50 R-ICJ2: 27,78 R-ICJ3: 15,65 R-ICJ4: 11,52 R-ICJ5: 13,79 R-ICJ6: 13,42	R-ICJ1: 0,15 R-ICJ2: 0,40 R-ICJ3: 0,37 R-ICJ4: 0,18 R-ICJ5: 0,20 R-ICJ6: 0,20
Industrial (IN)	Industrial	-	0,25

### 1.7.3. LA MORFOLOGÍA URBANA.

Atendiendo a la superficie de las parcelas y analizando los porcentajes de los diferentes valores en los que se ha fraccionado el estudio, el 63,88 % de las parcelas cuentan con una superficie que podemos considerar como media, oscilando entre 75 y 250 m<sup>2</sup>. No obstante, hay que establecer una clara diferencia entre el parcelario del Conjunto Histórico y el de los nuevos desarrollos.

El Conjunto Histórico muestra una gran diversidad en cuanto al

tamaño de parcelas. Las parcelas entre 75 y 100 m<sup>2</sup> representan el 16,6 % del total de dicho ámbito, entre 100 y 150 m<sup>2</sup> el 21,92 % (grupo más numeroso de todo el conjunto) y aquellas entre 150 y 250 m<sup>2</sup> el 20,08 %. Si nos alejamos de estos valores medios los porcentajes descienden; pero es más que significativo, que más del 25 % del total de parcelas del Conjunto Histórico, tengan una superficie inferior a la parcela mínima establecida en el planeamiento vigente (75 m<sup>2</sup>). Al contrario que en el Conjunto Histórico, 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. Si observamos las áreas en las que predomina la unifamiliar adosada, vemos como prácticamente sólo se dan los tres intervalos situados entre 75 y 250 m<sup>2</sup>, siendo claramente dominante el central (100<150 m<sup>2</sup>).

Tabla: Distribución de parcelas por número y porcentaje según rango de superficies. Fuente: elaboración propia a partir de Catastro.

Rango de superficie (m <sup>2</sup> )	Nº de parcelas	Porcentaje %
< 50	267	9,37
50 < 75	260	9,13
75 < 100	424	14,88
100 < 150	879	30,85
150 < 250	517	18,15
250 < 500	237	8,32
500 < 1.000	111	3,9
Igual o > 1.000	154	5,4
<b>Total</b>	<b>2.849</b>	<b>100</b>

Si atendemos a la forma del parcelario, de nuevo nos encontramos con la dicotomía Conjunto Histórico-Nuevos desarrollos, predominando una morfología mucho más irregular en el primero, frente a las formas regulares de los desarrollos planificados desde mitad del siglo pasado. El Conjunto Histórico presenta claramente

en su interior las zonas con un parcelario de forma más irregular, siendo más acusado este fenómeno en los desarrollos urbanos más antiguos (siglos XIV, XV hasta mediados del XVI). Por el contrario, tanto los nuevos desarrollos situados en la zona norte, ya sean los barrios residenciales o la zona industrial, como los pequeños crecimientos de la zona del Moro y la urbanización La Vega, presentan un parcelario de morfología muy regular, en la que se plasma claramente el crecimiento planificado. Aquí se opta por una parcela de forma rectangular con edificación entre medianeras que conforma manzanas de tipo poligonal regular muy compactas. Por su parte, las zonas de residencial unifamiliar aislada, el parcelario se presenta con formas poligonales más cuadradas.

Finalmente, en referencia a las alturas de la edificación, decir que, 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.

#### 1.7.4. LAS TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS RESIDENCIALES.

a) **Casa Tradicional popular**: encontramos aquí desde el tipo vernáculo más elemental de una planta a las distintas evoluciones con doblado o segunda planta.

b) **Casa de Nueva Implantación (Racionalismo y Regionalismo)**: viviendas construidas desde mediados del s.XIX hasta el primer tercio del s.XX. Muestran una evolución desde los tipos tradicionales, buscando una mayor altura de sus plantas y amplitud de espacios y huecos, los cuales muestran una distribución regular y ordenada.

c) **Casa Señorial o Casa Palacio**: esta tipología edificatoria no es abundante dentro de los tipos residenciales, aunque su representatividad dentro del paisaje urbano y su relevancia en términos arquitectónicos y patrimoniales es de las más notables. Son edificaciones con origen entre los siglos XVI y XIX.

d) **Casa Moderna Unifamiliar**. Conjunto Histórico: es la tipología dominante dentro de la zona de manzana cerrada del Conjunto Histórico. Se integraría por todos aquellos inmuebles que tienen su origen antes de 1950, pero que tras esta fecha han sufrido profundas remodelaciones o reformas que han propiciado la pérdida de cualquier característica de su tipología anterior; y por otro, por todas aquellas nuevas edificaciones (posteriores a 1950). Es común en esta tipología encontrar algún caso de bifamiliar. Predominan las dos plantas.

e) **Plurifamiliar en Conjunto Histórico**: son pocos casos, pero se corresponden con bloques de pisos de 5-6 plantas que aparecen como elementos muy negativos del perfil urbano siendo visibles desde el exterior e interior del Conjunto Histórico.

f) **Casa Extensión Unifamiliar Adosada**: se caracteriza por una tipología de unifamiliar en manzana cerrada alineada a vial y dos plantas, que se ha implantado mediante diversas promociones de desarrollo unitario en las diferentes áreas de expansión asociadas al uso Residencial Intensivo (R-I) y en algunas zonas del Casco Urbano (CU).

g) **Casa Extensión Plurifamiliar Adosada**: se asocia exclusivamente a tres casos ubicados en la Barriada de las Casas Baratas (años 60 del s.XX), adoptando la tipología de casas de pisos con tres plantas.

h) **Casa Extensión Unifamiliar Aislada**: se trata de viviendas tipo chalet de una o dos plantas, retranqueadas de los límites de parcela por el jardín o patio, vinculadas a las zonas de extensión del uso Residencial Ciudad Jardín (R-CJ).

### 1.7.5. LA 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 lo hace de dos formas muy distintas. La mitad sur de dicho eje discurre a modo de circunvalación, evitando su entrada por el Conjunto Histórico, rodeando todo su flanco occidental y dejando fuera del circuito principal a toda la subárea homogénea del "Casco tradicional". 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 viaria de la mitad norte del núcleo.

Todos los desarrollos recientes de la mitad norte presentan una adecuada articulación con dicho eje, estableciéndose una funcionalidad óptima, enriquecida a su vez, por la presencia de otra travesía como la de la A-455. Por el contrario, todo el Casco tradicional y el Barrio Nuevo quedan relegados de los principales ejes; y serán ejes secundarios los que permitan la comunicación. Estos ejes secundarios que permiten el acceso a la subárea Casco tradicional son: el Paseo del Moro-San Benito y Cuesta del Castillo (por el sur); y la C/ Ciprés (por el oeste); mientras que de manera interna son vías como El Peso, Virgen del Monte, Cervantes, Manuel Cabrera, Pozuelo, San Francisco o Zapata, las que vertebran con mayor jerarquía el interior. En el caso del Barrio Nuevo, por su propia configuración urbana sólo la C/ Andalucía se puede considerar como eje secundario, el resto de su viario presenta una morfología muy limitante para el tráfico rodado.

En cuanto al trazado y morfología de la trama viaria, de nuevo encontramos una clara diferenciación entre los nuevos desarrollos que presentan un trazado rectilíneo de malla ortogonal o poligonal, frente a un Conjunto Histórico que si bien no se puede definir como una red de trazado muy irregular; tampoco se muestra como una red homogénea y lineal. En las dimensiones de las vías ocurre lo mismo; en el Conjunto Histórico y especialmente en el el área histórica que se desarrolló desde el siglo XIV a mediados del XVI, se produce una fuerte concentración de vías con un ancho inferior a los 5 mts. 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.

### 1.7.6. LOS USOS URBANOS.

A continuación se detalla de forma sintética la distribución de usos en el medio urbano.

#### a) *Residencial:*

Como uso predominante, el residencial comprende todos los inmuebles destinados total o parcialmente a vivienda. Concretamente, el porcentaje de parcelas dedicadas exclusivamente a viviendas es del 94,64 % (2.350) frente al 5,36 % (133) que la comparten con otro uso.

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, Egido, etc... Por el contrario, en los nuevos desarrollos es casi exclusiva la presencia únicamente del residencial dentro de las parcelas.

#### b) *Terciario:*

Respecto al patrón de distribución es claro; las áreas donde se ubican los distintos servicios y actividades coinciden con las vías principales del núcleo urbano. Concretamente, aparece 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. Al mismo tiempo desde este eje se extienden hacia vías de su entorno como las calles Egido, Cabo Martín, Andalucía o Virgen del Monte. De forma más minoritaria también se observa una cierta concentración de establecimientos en el entorno de la Plaza

del Consejo y la C/ Manuel Cabrera. Por el contrario resulta muy evidente la total ausencia de establecimientos de cualquier tipo en los barrios más exteriores del Conjunto Histórico (Barrio nuevo, Azahín, Pozuelo, etc...), así como en los nuevos desarrollos tanto del Carmen, como en el entorno del Moro y la Vega; ámbitos urbanos de marcado carácter residencial.

c) *Industrial:*

En total se han contabilizado 90 parcelas en las que aparece el uso industrial. En referencia a su localización espacial, claramente son los polígonos industriales del extremo norte del núcleo los que concentran la gran mayoría de la actividad industrial. Dentro del núcleo urbano, la actividad industrial se reduce a la industria tradicional como los anisados, alguna pequeña actividad de carpintería-ebanistería, obradores de pan y casos puntuales de otros tipos.

d) *Otros usos:*

Se trata de parcelas dedicadas principalmente a cocheras y pequeños almacenes de uso privado, siendo más habitual el primer caso. Tras el uso residencial es el segundo que más número de parcelas ocupa con 133 en total. Su distribución espacial se reduce casi en exclusiva al Conjunto Histórico; y son por lo general construcciones tipo nave, muy sencillas que se cubren con una cubierta.

e) *Parcelas libres, solares y grandes vacíos interiores.*

Se han identificado 80 parcelas dentro de esta categoría, en las que se da una casuística diversa. Encontramos desde solares perfectamente urbanizados e integrados en la trama urbana, como es el caso de los numerosos solares de uso residencial en la urbanizaciones de La Vega o el Álamo Alto; pasando por grandes espacios aún sin gestionar dentro de sectores de suelo urbanizable (Uz-3 Santa Clara); grandes vacíos interiores en manzanas del

Conjunto Histórico; así como parcelas de gran tamaño en los bordes del mismo que son el resultando de pequeños procesos de expansión en los que la trama urbana no ha llegado a colmatarlos totalmente.

f) *Equipamientos y Espacios Libres.*

- A escala espacial, los equipamientos tienden a concentrarse en tres áreas muy determinadas del Conjunto Histórico: el entorno de la Plaza Mayor; el área encuadrada entre las calles Carmelo Merchán, San Francisco, La Plazuela y tramo sur de la C/ Llana; y el Paseo del Carmen. Este hecho se explica por la utilización como sede en la mayoría de los equipamientos de edificios históricos, tanto de carácter religioso como civil.

Como contrapartida, las zonas de expansión del núcleo urbano, tienden a concentrar aquellos equipamientos que requieren de una mayor superficie; equipamientos deportivos y educativos principalmente. De esta forma en la zona el Moro, aparecen la mayoría de equipamientos deportivos (pabellón cubierto, polideportivo, piscina, campo de fútbol y plaza de toros) y junto a ellos uno de los colegios de infantil y primaria. Lo mismo ocurre hacia los desarrollos del norte, donde aparece el instituto de enseñanza secundaria, el cuartel de la guardia civil o la ITV.

- Si atendemos a los espacios libres, su distribución sigue pautas muy similares a las de los equipamientos. La falta de espacio dentro del Conjunto Histórico con una trama urbana muy compacta ha obligado a planificar en las zonas de expansión los grandes espacios libres. El caso más llamativo lo encontramos en el entorno del Moro, que concentra la mayor parte de la superficie ordenada como espacio libre del municipio. Los parques del Moro y los Morales configuran un auténtico cinturón verde en el borde sur del núcleo. Igualmente ocurre hacia el norte, con grandes espacios libres configurados bajo la tipología de plazas y paseos, que se distribuyen en las distintas barriadas y del propio Paseo del Carmen.

Por el contrario en el interior de la zona histórica, los espacios libres se reducen a las plazas existentes (Borrego, Concejo y Mayor), con la única excepción de los espacios libres de la falda sur del Castillo; aunque su falta de adecentamiento lo inhabilitan actualmente para ejercer una verdadera función como tal, siendo una de las misiones del PGOU dar un adecuado tratamiento a este espacio.

### 1.7.7. EL PAISAJE URBANO.

Dentro del núcleo de Cazalla podemos distinguir varios tipos de espacios o ámbitos desde el punto de vista de la escena o paisaje urbano. Se han identificado cinco tipos de ámbitos dentro del núcleo urbano:

#### - *Ámbitos Monumentales:*

Se engloban todos aquellos espacios en torno a los edificios históricos más emblemáticos. En ellos encontramos principalmente edificios de carácter religioso, que aparecen acompañados de algunos edificios de carácter civil-público y de un nutrido grupo de casa señoriales.

Son dos los ámbitos de este tipo, localizándose dentro de la zona histórica: el primero quedaría circunscrito al entorno del BIC Ntra. Sra. de Consolación, que englobaría los espacios donde se situaba la antigua fortaleza almohade y el entorno de la Plaza Mayor, C/ aire, Plaza de la Milagrosa y por medio de las calles Real y El Peso, se extendería hasta el entorno de la Plaza del Concejo y Plaza del Borrego. El segundo ámbito lo situaríamos en el entorno del Convento Madre de Dios y del antiguo Convento de San Francisco. Junto a estos dos edificios de referencia se ubican una serie de casas señoriales distribuidas en las calles que configuran el ámbito (La Plazuela, Llana, Virgen del Monte y San Francisco).

#### - *Ámbitos Históricos-Paisajísticos.*

En este caso hablamos de espacios con carácter de paisaje cultural Dentro de este tipo incluiríamos al entorno del cerro de Castillo y la calle de este mismo nombre. Se trata de un ámbito fundamental para comprender la génesis y evolución del núcleo urbano y su condición de mirador sobre el borde sur de la trama urbana, junto con la gran visibilidad que tiene desde el exterior de la misma le confieren ese valor paisajístico.

#### - *Ámbitos Tradicionales.*

En este caso nos referimos a ámbitos cuya característica principal es haber mantenido de forma clara y notoria los valores patrimoniales propios de la arquitectura tradicional de la zona. Se trata de espacios urbanos donde sus edificios han conservado mayoritariamente su configuración tradicional basada en arquitecturas propias de estilos como el barroco, la arquitectura vernácula o de estilos más evolucionados como el racionalismo y el regionalismo. Al mismo tiempo han de ser ámbitos donde el propio espacio urbano no ha visto alterada su configuración y trazado original. Barrios como el Azahín, Pozuelo-Piedra Gorda o el Barrio Nuevo son claros exponentes de este tipo de ámbitos.

#### - *Ámbitos residenciales modernos.*

Se incluyen aquí todos los desarrollos urbanos fuera del Conjunto Histórico, que se caracterizan por su homogeneidad constructiva tanto a nivel tipológico de sus edificaciones como en la organización y diseño de sus espacios públicos. El máximo exponente de este tipo de ámbitos lo tenemos en las barriadas del Carmen, caracterizadas por el predominio de la unifamiliar adosada, en las que el diseño arquitectónico de dos plantas se repite de forma continua en cada promoción.

#### - *Ámbitos naturalizados.*

El medio eminentemente natural en el que se inscribe el núcleo

urbano y el municipio en general deja su impronta dentro del suelo urbano. En este caso nos referimos a los grandes espacios libres del contorno en los que su propia configuración se asemeja más a ambientes de formaciones vegetales naturales que a lo que entendemos como parques urbanos. Si tomamos como ejemplo el parque de los Morales, nos da más la sensación de estar en medio de un bosque natural que en un parque urbano. Lo mismo ocurre con otro espacio como en el entorno del Judío, que aún no siendo suelo urbano, su función como parque urbano está plenamente contrastada.

Fig1.16: Entorno de la iglesia parroquial y Pz. Mayor. Ámbito monumental.



### 1.8. ANÁLISIS DEL RESTO DE ASENTAMIENTOS EXISTENTES.

Según el *Nomenclátor de Entidades y Núcleos de Población en Andalucía*, existen: el núcleo principal (núcleo urbano de Cazalla) y los poblados de La Ganchosa, El Pintado y Estación de Cazalla. En todo caso, existen otros enclaves que conviene analizar.

Tras la revisión de los diferentes enclaves distribuidos por el suelo rústico del municipio, se han identificado una serie de ámbitos susceptibles de integrarse en el presente estudio. Enclaves 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 PBOM. Entre las distintas tipologías podemos identificar las siguientes:

- *Entidades singulares de población asociadas a infraestructuras.*

- Poblado del Pintado.
- Poblado de la Ganchosa.
- Estación de FF.CC. Cazalla-Constantina.

Estas tres entidades, surgen asociadas a las infraestructuras del embalse, en el caso del Pintado; de la central hidroeléctrica para el Poblado de la Ganchosa; y de la línea férrea Sevilla-Mérida en el caso de la Estación. En todo caso, sus poblados surgieron para dar cobertura a los trabajadores allí destinados tanto en la fase de construcción como de funcionamiento de las dichas infraestructuras. En cuanto a tamaño, según catastro se han identificado un total de 32 viviendas en el Poblado del Pintado; 24 viviendas en el Poblado de la Ganchosa; y en la Estación de Ferrocarril aparecen un total de 6 viviendas y un alojamiento turístico con capacidad para 40 personas.

Fig 1.17: Imágenes varias del poblado (viviendas, garajes, cantina, etc...)







segregación no ha ido acompañada de nuevas edificaciones en las parcelas segregadas.

- Ámbitos de parcelación asociados al cambio en su uso agrícola tradicional.

- La Pontezuela.
- Marraquio.
- Los Polos.

- Ámbitos susceptibles de ser adscritos a la categoría de “Hábitat Rural Diseminado”.

- Colonia Agrícola de Galeón.

Se trata de un caso especial que por su pasado como Cooperativa Agrícola, presenta unas características singulares como modelo de explotación agraria y vida rural. Según la vigente legislación urbanística encajaría en la figura de *Hábitat Rural Diseminado*. Se trata de 70 lotes de entre 3 y 7 has de superficie con vivienda para los colonos, que llega a ocupar un ámbito de algo más de 600 has.

- Ámbitos de segregación parcelaria sin cambios en su uso agrícola.

- Eras Palanca.
- Los Parras – El Pino.

El origen de la estructura parcelaria tan fragmentada que se dan en estos ámbitos radica en el proceso de segregación de sus fincas matrices: Eras Palanca en el primer caso y las fincas de Los Parras y El Pino, en el segundo caso. El transcurrir de los años y el proceso natural de transmisión entre generaciones, ha ido produciendo un reparto de las tierras en parcelas cada vez más pequeñas; apoyándose a la vez, en un sistema de cultivos de olivar, en el caso de Eras Palanca, y de regadío, en el caso de Los Parras-El Pino, que ha potenciado aún más esa fracturación del parcelario. En este caso la

Figura 1.18: Ortofoto de Los Polos y parcelario real con edificaciones.  
Fuente: Elaboración propia y PNOA 2016 (IGN).



A diferencia del grupo anterior en estos ámbitos si se ha producido un cambio desde los usos agrícolas tradicionales de antaño hacia un uso residencial-recreativo; apareciendo numerosas construcciones residenciales de segunda vivienda (casa de campo). En ellos, se parte también del proceso de segregación paulatino de una finca matriz, pero en este caso, a cada nueva segregación le ha acompañado el surgimiento de una nueva edificación.

## 1.9. 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:  $3.140 + 32 = 3.172$  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.
<i>Total vivienda protegida.....</i>	<i>155 viv.</i>
-Demanda mínima de vivienda libre por evolución de la estructura de los hogares.....	57 viv
<b>-Total demanda de viviendas.....</b>	<b>212 viv</b>

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.

### Situación actual de las Actuaciones protegidas de vivienda, Rehabilitación e 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
2015-2019	91	0	14	105
2020-2021	76	0	6	82
<b>TOTAL</b>	<b>181</b>	<b>7</b>	<b>343</b>	<b>531</b>

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.

## 1.10. 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 (archivado) y posterior PGOU-AdP-2009, el resultado es que la 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.

Figura 1.19: Vista del nuevo auditorio en la Iglesia de San Francisco.



### 1.10.1. CRITERIOS GENERALES PARA EL ENFOQUE DEL DIAGNÓSTICO DOTACIONAL.

Un PBOM realizado desde criterios y objetivos de interés público debe de analizar detalladamente la situación de partida para poder justificar las mejoras que ofrece el nuevo modelo de desarrollo, o los reajustes entre dotaciones que se estiman necesarios.

Las referencias para el cálculo de los estándares actuales, estimamos que debe de basarse en tres aspectos:

- a) El dato de población más reciente a la fecha de redacción del PBOM, que es 4.700 habitantes en 2022 y 3.172 viviendas. Este dato debe de ponerse en relación con las cifras de equipamientos efectivos actuales, es decir equipos "construidos" en pleno servicio y espacios libres "urbanizados". Estos estándares nos darán un índice del

nivel de bienestar o calidad de vida de la población residente actual.

- b) La capacidad operativa actual (viviendas existentes + capacidad en solares y suelo en desarrollo transitorio) que es de  $3.172 \text{ viv} + 333 \text{ viv (capacidad potencial)} = 3.505 \text{ viv}$ , supone una población potencial de  $4.700 \text{ hab} + 333 \times 1,48 \text{ hab/viv} = 5.193 \text{ hab potenciales}$ . Aunque la capacidad teórica máxima del PGOU-AdP vigente es de unas 838 viv adicionales (ver tabla de apartado 9.3 de esta Memoria), dicha cifra se ha reajustado a la baja por las siguientes razones:

-La cifra de 363 posibles nuevas viviendas en huecos del CH y posible transformación tipológica de unifamiliar a bifamiliar o plurifamiliar según ordenanzas del PEPCH, se estima que es teórica máxima, pero sería utópico que dicha transformación alcanzara más de 1/e a medio-largo plazo y, por lo tanto, deben reducirse unas 242 viv.

-Los Sectores urbanizables ordenados Uzo-1 y Uzo-2, están en situación de caducidad de sus expedientes, por incumplimiento de sus Planes de Etapas como resultado de la crisis y, por lo tanto, debe de excluirse su capacidad para 142 nuevas viviendas.

-De los criterios anteriores, resulta una capacidad potencial real en torno a  $838 \text{ viv} - 242 \text{ viv} - 142 \text{ viv} = 333 \text{ viv}$  que es la cifra que se ha considerado representativa del modelo del PGOU-AdP vigente.

Estas cifras potenciales de 3.505 viv y 5.193 hab, se considera el cierre del modelo que representa el planeamiento general vigente hasta su sustitución por el

TABLA DE EQUIPAMIENTOS, SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS							
EQUIPAMIENTOS, SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS. Tabla 4.	SUPERFICIE (m2)		DOMINIO		FUNCIONALIDAD		OBSERVACIONES
	GENERAL	LOCAL	PUB	PRIV	SUP. EDIF	ESTADO	
<b>EDUCATIVOS</b>							
E1. Colegio Público Virgen del Monte	5.411,00		X		2.658,00	En uso	Unidades: 2º ciclo Infantil (4) / Primaria (8).
E2. Colegio Concertado Doctrina Cristiana		1.745,00		X	1.745,00	En uso	Unidades: 1º C Infantil (1) / 2º C Infantil (3) / Primaria (6) / ESO (4).
E3. Instituto de Enseñanza Secundaria El Carmen	9.426,00		X		6.723,00	En uso	Unidades: ESO (8) / Bach (3) / FP GM (4) / FP GS (4).
E4. Guardería municipal El Globo	365,00		X		365,00	En uso	Unidades: 1º C Infantil (5).
E5. Reserva suelo docente en Álamo Alto (Antiguo PP-RI-2)		1.100,05	X		0	Sin Edificar	
E6. Reserva suelo docente en B. de los Anises (Antiguo PP-5)		1.750,00	X		0	Sin Edificar	Zona no urbanizada del sector
E7. Reserva suelo docente en sector Uzo-1 (Antiguo PP-6)		2.738,07	X		0	Sin Edificar	Sector no urbanizado
<b>TOTAL</b>	<b>15.202,00</b>	<b>7.333,12</b>			<b>11.491,00</b>		
<b>DEPORTIVOS</b>							
D1. Estadio municipal El Moro	9.112,00		X		180,00	En uso	
D2. Complejo deportivo El Moro (Pabellón, pistas y piscinas)	13.289,00		X		2.500,00	En uso	
D3. Polideportivo Santa Clara.		5.898,00	X		255,00	En uso	
D4. Instalación deportiva Los Manantiales		815,00	X		125,00	En uso	
<b>TOTAL</b>	<b>22.401,00</b>	<b>6.713,00</b>			<b>3.060,00</b>		
<b>SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL:</b>							
S1. Ayuntamiento / Policía Local / Oficina Turismo.	811,35		X		1.232,35	En uso	Edificio compartido por los tres equipamientos.
S2. Juzgados (PB) / Mancomunidad (PA) / OPAEF (PA).	606,00		X		826,00	En uso	Comparte edificio con Guardería municipal.
S3. Oficina de la Seguridad Social.		71,70	X		143,41	En uso	Comparte edificio con Antiguo Centro de Salud.
S4. Oficina Comarcal Agraria (OCA).		775,00	X		1.075,00	En uso	
S5. Notaría.		223,00		X	223,00	En uso	Planta alta sobre local comercial.
S6. Registro Propiedad.		150,00		X	150,00	En uso	Comparte parcela con uso residencial.
S7. Centro Guadalinfo - Centro juvenil.	494,00		X		494,00	En uso	Centro Multifuncional
S8. Centro de Servicios Sociales.	331,25		X		415,22	En uso	
S9. Espacio para empresas "Llano de San Sebastián"		5.591,45	X		970,55	En uso	Varias empresas desarrollan su actividad en estos terrenos.
S10. ADR. Grupo de Desarrollo Rural S. Morena.		400,00	X		800,00	En uso	En SNU. Fuera del núcleo urbano.
S11. Centro de Apoyo al Desarrollo Empresarial (CADE).		109,00		X	109,00	En uso	

TABLA DE EQUIPAMIENTOS, SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS							
EQUIPAMIENTOS, SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS. Tabla 4.	SUPERFICIE (m2)		DOMINIO		FUNCIONALIDAD		OBSERVACIONES
	GENERAL	LOCAL	PUB	PRIV	SUP. EDIF	ESTADO	
S12. Hogar del Pensionista	274,00		X		516,00	En uso	
S13. Residencia escolar "El Castillo"	1.578,00		X		1.848,00	En uso	
S14. C. Multiusos y Discapacitados (S. Francisco de Sales)	2.606,00		X		2.485,00	En uso	Centro de día de discapacitados y futura Residencia de Ancianos.
S15. Albergue municipal		225,00	X		345,00	Sin uso	
S16. Casa de la Cultura y Biblioteca municipal	631,00		X		1.056,00	En uso	
S17. Teatro-Auditorio Iglesia de San Francisco		794,00	X		794,00	En uso	
S18. Centro multiusos Iglesia de San Agustín		587,00	X		616,00	En uso	Pendiente de mejoras en su espacio interior.
S19. Plaza de Toros	1.983,00		X		938,00	En uso	Integrada como elemento en Parque Urbano.
S20. Museo del Aguardiente	1.103,54		X		257,00	En uso	Concesión para su gestión privada.
S21. Centro de Salud	978,00		X		1.810,00	En uso	
S22. Ermita de Ntra. Sra. del Carmen		478,35		X	472,00	En uso	Incluye vivienda anexa del santero.
S23. Iglesia Convento Madre de Dios		351,04		X	351,04	En uso	
S24. Parroquia Ntra. Sra. de Consolación		2.530,00		X	2.140,00	En uso	
S25. Ermita de Ntra. Sra. del Monte		518,02		X	744,06	En uso	En SNU. Fuera del núcleo urbano.
S26. Antiguo Centro de Salud		433,30	X		352,59	Sin uso	Comparte parcela con la oficina de la Seguridad Social.
S27. Antigua Oficina de Turismo		23,87	X		47,74	Sin uso	
S28. Pósito. Antiguos Juzgados	562,00		X		893,00	Sin uso	
S29. Quiosco-Bar Plaza Mayor		131,00	X		131,00	En uso	Concesión Peña deportiva.
S30. Caseta junto a rotonda Corsevilla A-432		65,00	X		65,00	Sin uso	
S31. SIPS en Barriada los Anises (Antiguo PP-5)		350,00	X		0,00	Sin Edificar	Zona no urbanizada del sector
S32. SIPS en Álamo Alto (Antiguo PP-RI-2)		128,55	X		0,00	Sin Edificar	
S33. SIPS La Vega (Antiguo PP-3)		2.275,90	X		0,00	Sin Edificar	
S34. SIPS. Uzo-1 (Antiguo PP-6)		635,36	X		0,00	Sin Edificar	Sector no urbanizado
S35. SIPS. ASD-1a Helipuerto	8.559,84		X		0,00	Sin Edificar	Construido sólo Helipuerto.
S36. SIPS. Junto a ADR Sierra Morena		350,00	X		0,00	Sin Edificar	
S37. SIPS. Uzo-2 (junto a Picadero Ctra. del Monte)		1.061,70	X		0,00	Sin Edificar	Sector no urbanizado
S38. SIPS. Eq.Genérico Privado Callejón de las Bolas (UR-7)		7.756,66		X	0,00	Sin Edificar	Sector no urbanizado

TABLA DE EQUIPAMIENTOS, SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS									
EQUIPAMIENTOS, SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS. Tabla 4.	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )		DOMINIO		FUNCIONALIDAD		OBSERVACIONES		
	GENERAL	LOCAL	PUB	PRIV	SUP. EDIF	ESTADO			
S39.SIPS. SG Callejón de las Bolas (UR-7)	585,41		X		0,00	Sin Edificar	Sector no urbanizado		
S40.SIPS. SL Callejón de las Bolas (UR-7)		105,45	X		0,00	Sin Edificar	Sector no urbanizado		
<b>TOTAL</b>	<b>21.103,39</b>	<b>26.120,35</b>			<b>22.299,96</b>				
<b>SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS:</b>									
S41. Cuartel de la Guardia Civil	6.743,58		X		2.382,47	En uso			
S42. Oficina de Correos		253,03	X		253,03	En uso	Ubicada en bajo comercial con viviendas en planta alta		
S43. Mercado de Abastos. Claustro de San Francisco	1.084,30		X		868,82	En uso			
S44. Parque de Bomberos		390,00	X		390,00	En uso	En SNU. Fuera del núcleo urbano.		
S45. Cementerio municipal	17.230,87		X		233,80	En uso	En SNU. Fuera del núcleo urbano.		
S46. Punto Limpio	3.198,70		X			En uso			
S47. EDAR. Estación depuradora de aguas residuales	11.487,5		X		62,00	En uso	En SNU. Fuera del núcleo urbano.		
S48. Estación de FF.CC.	13.384,30		X		978,80	En uso	En SNU. Fuera del núcleo urbano.		
S49. Depósitos y Repetidor TV-TLF (Cerro Buenavista)	3.499,60		X			En uso	En SNU. Fuera del núcleo urbano.		
S50. Nuevo depósito de agua (Barriada Los Anises)	1.040,00		X			En uso	En SNU. Fuera del núcleo urbano.		
S51. Central de Telefónica		240,00		X	128,00	En uso	Integrada como elemento en Parque Urbano.		
S52. Central Endesa	629,48			X	384,65	En uso			
S53. Aparcamiento frente al Parque del Judío	1.535,25		X			En uso			
S54. Aparcamiento Escuela Hogar	689,00		X			En uso			
S55. I.T.V.		3.224,01	X		924,00	En uso			
S56. Arqueta de saneamiento C/ Manantiales (Antiguo PP-6)		502,69	X		2.382,47	Sin Edificar	Sector no urbanizado		
S57. Tanatorio en Llano de San Sebastián.		1.000,00		X	225,00	En uso	En SNU. Fuera del núcleo urbano.		
<b>TOTAL</b>	<b>62.981,60</b>	<b>5.609,73</b>			<b>9.213,04</b>				
<b>TOTAL Equipamiento recogidos en Plan Vigente</b>	<b>121.687,99</b>	<b>27.568,82</b>			<b>41.028,62</b>				
Resumen por estado m <sup>2</sup> s	SG edificado	110.083,72	SG sin edificar		11.604,27	SL edificado	8.814,39	SL sin edificar	18.754,43
<b>TOTAL Global (se incluyen los no recogidos en P Vigente)</b>	<b>121.687,99</b>	<b>45.776,20</b>			<b>46.064,00</b>				
Resumen por estado m <sup>2</sup> s	SG edificado	110.083,72	SG sin edificar		11.604,27	SL edificado	27.021,77	SL sin ejecutar	18.754,43
<i>Nota: En tono amarillo suave aparecen grafiados aquellos equipamientos existentes no recogidos por el planeamiento vigente en su ordenación</i>									

TABLA DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES							
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES Tabla 5.	SUPERFICIE (m2)		DOMINIO		FUNCIONALIDAD		OBSERVACIONES
	GENERAL	LOCAL	PUB	PRIV	ESTADO	TIPOLOGÍA	
ZV1. Paseo Nuestra Señora del Carmen	6.289,62		X		Urbanizado	Parque urbano	Requiere actuaciones de reurbanización. Recinto ferial.
ZV2. Plaza Pedro López de Cazalla	1.043,50		X		Urbanizado	Plaza	
ZV3. Plaza de la Noria o Alonso de Cabrera	1.103,66		X		Urbanizado	Plaza	
ZV4. Plaza Juan Carlos I		3.462,81	X		Urbanizado	Plaza	
ZV5. Espacios libres Polígono Los Manantiales.		3.572,56	X		Urbanizado	Jardines	Faltan unos 1.500 m2 sin acondicionar junto a Deportivo
ZV6. Jardines Barriada de los Anises		1.953,01	X		Urbanizado	Jardines	
ZV7. Jardines C/ Maestro Pavón		1.063,75	X		Urbanizado	Jardines	
ZV8. Jardines C/ Méndez Bejarano		1.299,86	X		Urbanizado	Jardines	
ZV9. Jardines San Francisco (C/ V. del Monte)		345,52	X		Urbanizado	Jardines	
ZV10. Plaza Doctor Manuel Nosea	596,86		X		Urbanizado	Plaza	
ZV11. Plaza del Concejo	432,90		X		Urbanizado	Plaza	
ZV12. Plaza Mayor	1961,41		X		Urbanizado	Plaza	
ZV13. Espacios libres "Cuesta del Moro".	5.743,56		X		Urbanizado	Parque urbano	
ZV14. Parque Barriada del Moro	3.030,50		X		Urbanizado	Parque urbano	
ZV15. Paseo del Moro	873,02		X		Urbanizado	Paseo	
ZV16. Parque del Moro	7.589,09		X		Urbanizado	Parque urbano	
ZV17. Parque de los Morales	47.440,67		X		Urbanizado	P. Periurbano	Necesidad de mejora accesos peatonales.
ZV18. Parque del Judío	5.011,72		X		Urbanizado	P. Periurbano	
ZV19. Zona Verde ASD-1b junto a Helipuerto	1.970,78		X		Urbanizado	P. Periurbano	
ZV20. Espacios Libres Urb. Las Banderas		1.039,73		X	Urbanizado	Jardines	Equipado con piscina.
ZV21. Promoción VPO San Juan de la Cruz.		221,71	X		Sin urbanizar	Jardines	
ZV22. Entorno Campo de fútbol	7.486,34		X		Sin urbanizar	Parque urbano	
ZV23. Entorno del Castillo (Ur-3)		5.715,11	X		Sin urbanizar	Parque urbano	1.445,61 m2 son privados
ZV24. Rotonda A-432 junto a Corsevilla		5.997,00	X		Sin urbanizar	Jardines	
ZV25. Muro sur Cuartel Guardia Civil		663,13	X		Urbanizado	Jardines	
ZV26. Borde norte B. de los Anises (PP-5)		16.080,00	X		Sin urbanizar	Parque urbano	Único espacio libre sin urbanizar del antiguo PP-5.
ZV27. Urb. el Álamo Alto (C/ Maestro Pavón)		425,55	X		Sin urbanizar	Jardines	Único espacio libre sin urbanizar del antiguo RI-2.
ZV28. Urb. La Vega.		12.167,36	X		Sin urbanizar	Parque	
ZV29. Sector Uzo-1 (Ant.PP-6)		9.337,56	X		Sin urbanizar	Jardines	Sector no urbanizado
ZV30. Área de Juego, sector Uzo-1 (Ant. PP-6)		647,76	X		Sin urbanizar	Área de juego	Sector no urbanizado
ZV31. Sector Uzo-2 (Ant. CJ-1)		6.053,01	X		Sin urbanizar	Jardines	Sector no urbanizado
<b>TOTAL</b>	<b>90.573,63</b>	<b>70.045,43</b>					



TABLA DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES									
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES Tabla 5.	SUPERFICIE (m2)		DOMINIO		FUNCIONALIDAD		OBSERVACIONES		
	GENERAL	LOCAL	PUB	PRIV	ESTADO	TIPOLOGÍA			
<b>Resumen por estado m<sup>2</sup>s.</b>	SG Urbanizado	83.087,29	SG Sin Urbanizar		7.486,34	SL Urbanizado	13.400,37	SL Sin Urbanizar	56.645,06

nuevo PBOM. Los estándares tanto para la situación actual como para la potencial nos darán una idea de posibles disfuncionalidades de la actual estructura urbana para su capacidad. Si bien el estándar potencial se mueve en un plano más teórico que el anterior, al referirse a una población o capacidad máxima teórica operativa actual, que es muy poco probable que en la práctica llegue al 100%; en cambio tiene también un valor práctico como diagnóstico del modelo actual, de las carencias a las que tendería su estructura urbanística, y de los objetivos y criterios correctores de esta tendencia a establecer en el nuevo PBOM.

- c) El tercer aspecto fundamental del diagnóstico del nivel de dotación del equipamiento actual (en las dos modalidades antes expuestas, actual y potencial), es la comparación con el "estándar que cabe considerar adecuado" en base a las motivaciones siguientes:

- Que normativamente esté ya establecido un determinado umbral mínimo.
- Que en términos de bienestar y calidad de vida de la población se considere adecuado en nuestro entorno social y cultural.
- Que tenga en cuenta aspiraciones deducidas de la participación ciudadana y de las Delegaciones Municipales competentes en cada área de servicio.

En el apartado 8.3 de la Memoria de Información-Diagnóstico se

ha desarrollado la metodología detallada instrumentada, y como resultado de la misma resulta el diagnóstico dotacional que se sintetiza en el apartado siguiente.

### 1.10.2. DIAGNÓSTICO PORMENORIZADO DE CADA DOTACIÓN.

Del análisis del inventario del apartado anterior de esta Memoria, se deduce que, salvo que se establezca algún objetivo de política municipal al respecto, no es necesario incluir casi ningún concepto dotacional nuevo actualmente inexistente y que debiera existir por el umbral poblacional del municipio (incluso para su capacidad residencial potencial teórica).

Hay que destacar que el diagnóstico que se realiza es un método de trabajo teórico, dada la dispersión de muchos de los estándares entre las fuentes utilizadas y la falta de regulación normativa (para la ciudad existente) de la mayor parte de los mismos; cuestión por otra parte positiva dada la dificultad práctica de su generalización y la conveniencia de que los estándares se ajusten a las necesidades específicas de las características y estructura de cada población local de cada ámbito a planificar, a los objetivos de las políticas municipales y a las aspiraciones manifestadas por sugerencias de los ciudadanos en las fases de participación pública; por lo que este método de diagnóstico lo único que pretende es informar sobre unos parámetros o estándares de referencia que sirvan para un mejor conocimiento y valoración teórica del posible nivel de bienestar de la población, para mejor delimitar los objetivos del

PBOM y mejor orientar a los representantes municipales y ciudadanía para la toma de decisión sobre el modelo a conseguir en una cuestión básica como el nivel equipamiento y servicios a prestar a la población local, y que estos objetivos se enmarquen dentro de posibilidades de viabilidad en términos económicos y de técnica urbanística para su gestión.

#### **a) Servicios de interés público y social:**

Con carácter general se observa un nivel dotacional bastante adecuado en comparación con otros municipios. Los puntos débiles que se deducen del análisis son los siguientes:

-La evolución previsible de la estructura de población reflejada en la tabla del apartado 1.6.2, la población de +65 años pasará de 986 hab en 2022 a 1407 en 2033 (+42,69%). En cambio la población joven 0-18 años, pasará de 743 hab en 2022 a 534 en 2033 (-28,13%).

-Por lo tanto, es vital el refuerzo a los servicios asistenciales a las personas mayores, actualmente en situación crítica desde el cierre de la residencia. Aunque se encuentra en gestión su reapertura, la misma debería agilizarse, e incluso, a la vista de la evolución de la población, buscar otras alternativas de residencias concertadas con el sector privado, no necesariamente asistenciales, sino de la búsqueda de modelos residenciales para mayores tipo apartamentos, con servicios comunes para el conjunto de residentes. El clima y elevados valores ambientales del municipio abren oportunidades interesantes en este mercado para atraer personas mayores activas o jubiladas externas que pueden dinamizar la economía local.

-A la vista de la disminución de la población joven, parte de las actuales unidades escolares se podrían destinar a reforzar

el servicio de guardería, que percibimos la dotación actual como deficitaria en relación a los estándares de referencia.

-La mejora de los servicios asistenciales a mayores y edad infantil, es una oportunidad para la mejora en políticas de igualdad, y facilitar el trabajo de las mujeres, ya que, especialmente en entornos rurales, son las que asumen mayoritariamente funciones cuidadoras y les dificulta su inserción laboral.

-La dotación sanitaria (centro de salud), si bien se encuentra en el límite del estándar recomendado para la población actual, sería algo deficitario para la población potencial, agravado por el hecho antes comentado del previsible incremento de la población de mayores en un 42,69 %, población habitualmente más necesitada de este servicio. Por lo tanto sería recomendable que desde el PBOM en la ordenación del entorno del centro de salud actual, se condicionara que los posibles nuevos desarrollos en dicho entorno, reservasen espacio para posible ampliación de esta dotación.

#### **b) Centros docentes:**

De las tablas de diagnóstico se deduce un claro superávit de unidades en la dotación actual. De hecho se disponen de 45 unidades escolares, mientras que estrictamente la población de Cazalla de la Sierra solamente precisaría de 28. No obstante hay que precisar que el superávit real solamente sería referente a las unidades de primaria y ESO (9 unds), ya que respecto al exceso de 8 unds de los niveles de bachillerato y formación profesional desde Cazalla se presta servicio a municipios del entorno, e incluso en los ciclos de FP muy especializados que se imparte, hay constancia de estudiantes incluso de fuera de la comarca. Por lo tanto, el posible "exceso" de dotación de

bachillerato y FP precisaría de un análisis mucho más detallado de carácter supralocal y, en todo caso, sería conveniente que desde el municipio profundizase incluso en seguir incrementando la oferta muy especializada de formación profesional y seguir atrayendo estudiantes foráneos, como un medio más de dinamización económica y demográfica del municipio.

### c) Equipo deportivo:

El núcleo urbano está muy razonablemente dotado de centros deportivos de “sistema general”, y de “sistema local”. Solamente se echa en falta una mejor distribución en el conjunto del núcleo urbano, pero estamos ante una cuestión habitual en la mayoría de pequeños núcleos de población, difícilmente subsanable y que dado en que, según se deduce del estudio de movilidad, todos se encuentran a una distancia de servicio de 15-20 minutos andando, no se estima un problema ni siquiera relevante.

### d) Sistema de espacios libres:

Sin duda estamos ante una de las fortalezas de la ordenación vigente, ya que nos encontramos con unos estándares de sistemas generales de 19,27 m<sup>2</sup>/hab y de sistemas locales de 11,49 m<sup>2</sup>/hab, cifras claramente superiores a los 5 m<sup>2</sup>/hab de estándar mínimo recomendados para uno y otro sistemas.

Los únicos matices que se realizan respecto a los mismos son los siguientes:

-Una vez más hay una excesiva concentración en la corona sur del núcleo. Por lo tanto, se recomienda que el nuevo PBOM aproveche los posibles nuevos desarrollos para reequilibrar y fomentar las dotaciones de SG hacia el centro-norte del núcleo urbano. Es conveniente tener en cuenta la incidencia de la disponibilidad “cercana” de zonas verdes

para la salud. La OMS fija que debe haber espacios verdes de al menos 0,5 has accesibles a una distancia lineal máxima de 300 metros desde cada domicilio. El Instituto de Salud Global de Barcelona (ISGlobal) ha utilizado el denominado índice de Vegetación de Diferencia Normalizada (NDVI por sus siglas en inglés) en su Estudio de Salud Urbana de mil ciudades europeas para medir dicho índice de vegetación NDVI, llegando a conclusiones muy relevantes incluso en cuanto a diferencia entre mortalidad de unas ciudades y otras relacionadas con la calidad y accesibilidad del espacio libres disponible en las ciudades. Asimismo, el simple sentido común en cuanto a la calidad del espacio urbano, en las olas de calor cada vez más frecuentes, debería de profundizar en la calidad de la dotación de arbolado, no solo de los espacios libres (evitando las plazas “duras”), sino en el viario urbano de anchura suficiente, y tratar de generar recorridos viarios o peatonales a la “sombra” capaces de interconectar los recorridos peatonales más habituales entre residencia, trabajo, dotaciones y comercio básico.

-La dotación del recinto ferial desde el análisis resulta un estándar de 1,34 m<sup>2</sup>/hab, mientras que el estándar “recomendado” y referencia de municipios similares suele estar en torno a 2 m<sup>2</sup>/hab. Sería conveniente indagar durante la participación pública, si efectivamente es percibido así por la ciudadanía y representantes municipales y sobre la conveniencia de buscar una ubicación alternativa en el núcleo y así reforzar el carácter de “parque urbano” en cuanto a arbolado y mobiliarios urbano, del actual recinto ferial del Paseo del Carmen, y así se contribuiría a redistribuir mejor el desequilibrio del centro-norte del núcleo en cuanto a dotación de SG de espacios libres.

-Es conveniente que el nuevo PBOM, en la línea con lo ya establecido en su

día por el PGOU-AdP-2009, diferencie entre espacios libres con el tratamiento y mobiliario propios de “parque urbano” para servir de “esparcimiento” habitual de la población, de aquellos otros espacios forestados (parque de los Morales”), con un carácter es espacio “periurbano”, con finalidades de protección paisajística y ambiental, de modo que los estándares formales de SG de espacios libres se aproximen lo más posible al estándar de 5 m<sup>2</sup>/hab, ya que de lo contrario se rigidizaría en exceso cualquier gestión posterior del PBOM o innovaciones que fueran necesarias, ya que se podrían ver formalmente obligadas a mantener un estándar previo de en torno a 20 m<sup>2</sup>/hab y podría ser contraproducente para la viabilidad de innovaciones futuras que fuesen urbanísticamente “convenientes”.

-Por último, respecto a los “sistemas locales”, de la dotación actualmente operativa y gestionada (54.007,10 m<sup>2</sup>), se ha detectado que unos 16.505,55 m<sup>2</sup> (30,56%) se encuentra sin urbanizar y sin la dotación mínima de vegetación y mobiliario urbano para que sirvan a su finalidad. Dado que se trata de espacios libres relevantes de Sectores urbanizados en las últimas dos décadas (PP-5 y RI-2), sería conveniente confirmar la recepción de dicha urbanización y si existiera alguna obligación pendiente de cumplimentar por los promotores correspondientes de las mismas y en todo caso desde el PBOM se especialmente estrictos en la regulación normativa para que en el futuro esté mejor resuelto el cumplimiento completo de las obligaciones de “urbanización” por parte de sus promotores, y que obviamente dicho concepto abarca los “sistemas de espacios libres”, incluso la garantía de su mantenimiento y conservación hasta la consolidación de un porcentaje suficiente por la edificación.

### 1.11. 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, ias 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 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.

Tabla: Tipología de Unidades Ambientales.

<p><b>I. Unidades definidas por criterios ecológicos</b></p>	<p><i>Ecosistemas forestales climatófilos o cuasiclimáticos</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Áreas forestales de alto valor ecológico (monte noble, bosques de quercus originarios, castañares y formaciones riparias)</li> </ul> <p><i>Ecosistemas forestales de sustitución o de origen antrópico</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Áreas forestales de medio y bajo valor ecológico (monte mediterráneo de sustitución, pastizales y especies arbóreas introducidas)</li> <li>• Mosaicos de áreas forestales y cultivos abandonados.</li> <li>• Áreas agro-forestales. Dehesas y monte adeshado.</li> </ul>
<p><b>II. Unidades definidas por criterios científicos, culturales o patrimoniales</b></p>	<p><i>Patrimonio cultural.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Patrimonio arquitectónico y etnográfico.</li> <li>• Patrimonio arqueológico.</li> </ul> <p><i>Patrimonio Natural.</i></p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Árboles y arboledas singulares.</i></li> </ul>
<p><b>III. Unidades definidas por criterios de productividad primaria</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cultivos: mayoritariamente Leñosos (olivar, viñedo y otros); ruedos herbáceos y hortícolas. Se incluyen dehesas cultivadas.</li> </ul>
<p><b>IV. Unidades definidas por criterios normativos</b></p>	<p><i>Espacios Naturales Protegidos incluidos en la RENPA</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Parque Natural Sierra Norte de Sevilla. Zonas A, B1, B2 y C.</li> </ul> <p><i>Espacios catalogados en el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Sevilla</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rivera del Huéznar. RA-2.</li> <li>• El Pintado. FR-1.</li> <li>• Sierra de la Grana y Candelero. CS-3.</li> </ul> <p>Hábitats de Interés Comunitario.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zonas con presencia de algún HIC.</li> </ul> <p><i>Otros elementos territoriales con normativa sectorial específica</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vías pecuarias y descansaderos.</li> <li>• Red fluvial y láminas de agua.</li> <li>• Red de carreteras.</li> </ul>
<p><b>V. Zonas urbanizadas</b></p>	<p><i>Zonas que en la normativa vigente quedan reconocidas como suelo urbano y otras zonas transformadas</i></p>

Como resultado del proceso de análisis detallado que se refleja en el apartado 12.5 de la Memoria de Información-Diagnóstico, se ha llegado a la evaluación de síntesis de condicionantes y de capacidad de acogida del núcleo urbano y su entorno inmediato que se refleja en el Plano de información i.22.

## **2. PLANEAMIENTO GENERAL Y DE PROTECCIÓN VIGENTES Y GRADO DE EJECUCIÓN.**

### **2.1. PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE E INNOVACIONES. GRADO DE DESARROLLO.**

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 (ver tabla de página siguiente):

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).



## AYUNTAMIENTO DE CAZALLA DE LA SIERRA

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 proceso de 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 (Ur-1) o directamente proponer completar la urbanización (con cargo a propietarios) para la adquisición de la condición de “solar” (parte de Uz-3 Santa Clara).

-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.

En el apartado 2.4 de este capítulo, desarrollamos con mayor detalle sus determinaciones.

## 2.2. LA ORDENACIÓN GENERAL DEL TÉRMINO MUNICIPAL.

Nos referiremos exclusivamente a las previsiones del PGOU-AdP, que permitieron actualizar y adaptar a la LOUA las determinaciones de la planificación supralocal sobrevenida, tanto urbanística (PEPMF-1986, Directrices de Coordinación Urbanística del SNU de los municipios del PN Sierra Norte), como los instrumentos de planificación de los recursos naturales (PORN y PRUG), así como una amplia integración en el Anexo de NNUU del PGOU-AdP de las determinaciones urbanísticas de acuerdo con las Directrices no vinculantes citadas.

Por lo tanto a escala de ordenación general del término municipal, si al PGOU-AdP le unimos la amplia y detallada catalogación patrimonial incorporada en el PEPCH, podemos afirmar que estaríamos ante una planificación bastante actualizada respecto a los condicionantes supramunicipales actuales y, probablemente, la reflexión que procede ante el nuevo PBOM, es la de la necesidad de una mejor definición de los ámbitos competenciales “urbanístico” y de “los recursos naturales” y, dado que la tramitación del PBOM previsiblemente coincidirá con la revisión actualmente en fase previa de los actuales PORN y PRUG, sin duda estaríamos ante una oportunidad única de coordinación de dichos ámbitos competenciales desde el respeto mutuo y desde los principios de cooperación entre ambas Administraciones, con el objetivo que esperamos compartido de compatibilizar la protección de los recursos naturales y la biodiversidad, con facilitar la vida y la actividad económica sostenible del sector rural (agrícola, ganadero, turístico), que son los que con los criterios tradicionales de explotación, nos han legado un espacio del inmenso valor ambiental que justificó en su día su declaración como Parque Natural, y cuya gestión estimamos que es mejorable para el logro de objetivos compartidos de fijar población al medio rural, como mejor medio de contribuir a la conservación de los recursos naturales.

Los actuales PORN y PRUG es posible que respondan a las necesidades de hace dos o tres décadas, en que los instrumentos urbanísticos vigentes (cuando los había) tenían unas determinaciones, especialmente en suelo no urbanizable, muy precarias y, por lo tanto, era comprensible que los municipios asumieran que, ante la ausencia de planeamientos urbanísticos generales adecuados, que la planificación de los “recursos naturales” pudiera contribuir a sustituir en parte dichas carencias. Sin embargo, esa asunción de “contenidos de ordenación urbanística” por parte de instrumentos de planificación de los “recursos naturales” carece de sentido en el momento actual y su pretendida persistencia en los PORN y PRUG en proceso de revisión, es una anomalía o singularidad netamente “andaluza”, ya que en la mayoría de Comunidades Autónomas, se separan ya claramente los marcos planificadores urbanístico (en general a través de Plan Especial o Territorial Subregional) y de los recursos naturales (PORN y PRUG), dado que éstos últimos no tienen capacidad legal alguna de regular nada menos que condiciones de edificación, de implantación e incluso estéticas de las edificaciones en suelo rústico y, en ningún caso, dichas condiciones así reguladas, deberían de prevalecer sobre los instrumentos urbanísticos, por una cuestión competencial elemental, ya que la regulación de dichos parámetros netamente “urbanísticos” es competencia exclusiva municipal o, la de su coordinación entre todos los municipios del Parque Natural, una competencia autonómica, pero de la Consejería con competencias “urbanísticas y territoriales” y no de la competente en “recursos naturales”.

### 2.2.1. CLASIFICACIÓN DE SUELO DEL TÉRMINO MUNICIPAL.

Se recoge en el Plano de Ordenación o.1 del PGOU-AdP (ver Plano de información i.9 y Figura 9.1 de página siguiente), y del mismo destacamos:



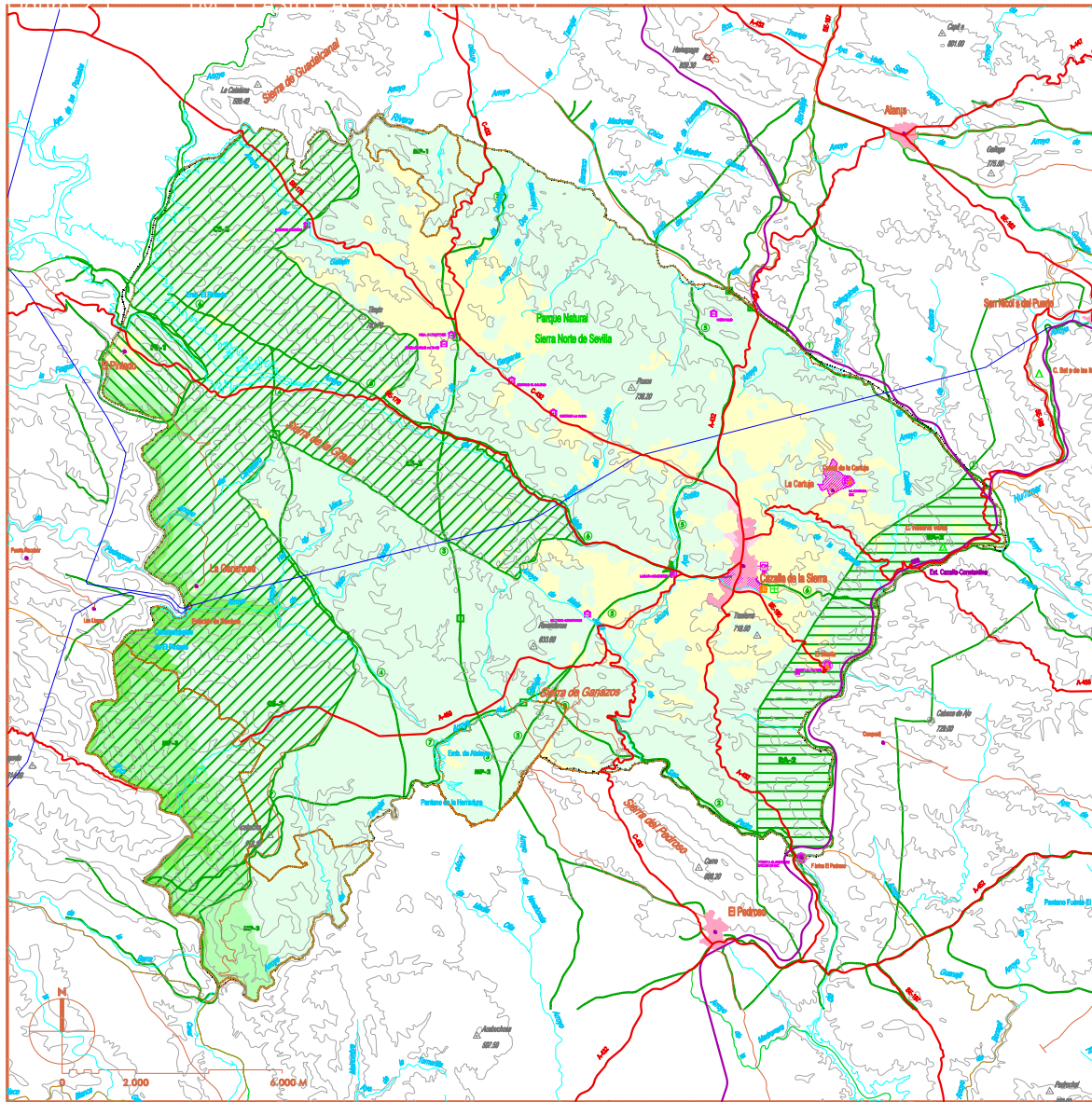
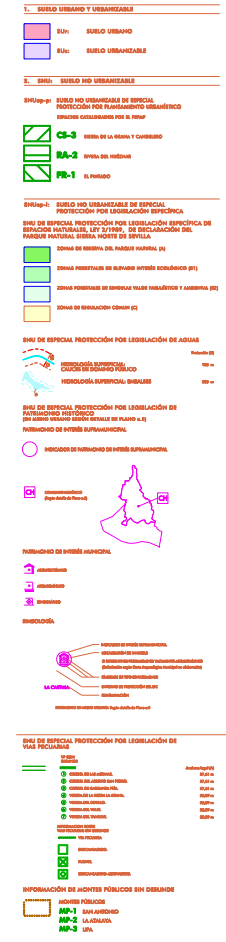


Figura: 2.1  
 TERRITORIO MUNICIPAL / ORDENACIÓN PGOU-AdP  
 CLASIFICACIÓN DE SUELO



a) La clasificación de suelo urbano y suelo urbanizable en el núcleo urbano.

b) La clasificación del SNU en las siguientes categorías:

-SNU de especial protección por planeamiento urbanístico "Espacios catalogados por el PEPMF": Integra los espacios catalogados CS-3, RA-2 y FR-1.

-SNU de especial protección por legislación específica de espacios naturales PN Sierra Norte, diferenciando las Zonas del PORN, de mayor a menor protección: A, B1, B2 y C.

-SNU de especial protección por legislación específica de aguas, identificando la hidrología superficial de cauces y embalses.

-SNU de especial protección por legislación específica de patrimonio histórico: Recoge los bienes declarados BIC.

-SNU de especial protección por legislación de vías pecuarias: Integra las vías pecuarias deslindadas y, respecto a las no deslindadas, simplemente constan trazados con carácter "informativo".

-Incorporación de información de montes públicos sin deslinde en el municipio.

Por lo tanto, estamos ante unos parámetros bastante actualizados, que solamente requerirán complementarse con la escala de la ordenación general en esta clase de suelo y adscripción a las categorías de suelo rústico del artículo 14 de la LISTA. El mayor trabajo y principal reto del nuevo PBOM en suelo rústico, sin duda se

encontrará en la regulación de esta clase de suelo en las Normas Urbanísticas, en la regulación de los usos y actuaciones "ordinarias" y "extraordinarias" en gran parte del término municipal (Zonas B2 y C del PORN), que según la propia planificación de los recursos naturales (apartado 5.3.8 de Normativa del PORN) son las únicas en las que vincula al planeamiento urbanístico a que tengan la "consideración de suelo no urbanizable de especial protección". Es decir, que desde la planificación de los recursos naturales, se está reconociendo que, aún encontrándose dentro de un Parque Natural y, por lo tanto, sometidas al régimen genérico de protección de la legislación de *patrimonio natural y biodiversidad*, estamos ante suelos que en la regulación de las actuaciones ordinarias y extraordinarias, deberían de tener un régimen de flexibilidad similar al "suelo rústico común" de la LISTA, en especial para todas aquellas actividades tradicionales cuyas prácticas son las que han permitido mantener el actual estado de conservación que justificó su declaración de Parque Natural. Asimismo debería ser objeto de especial concertación con la Consejería competente en Medio Ambiente y Administración del Parque Natural, la flexibilidad en las zonas B2 y C para el fomento de las actividades turísticas sostenibles que puedan ser un complemento de ingresos para la población rural, su fijación al territorio y contribuir a la rehabilitación de edificaciones tradicionales, en especial las incluidas en el Catálogo vigente.

### 2.2.2. ESTRUCTURA GENERAL Y PROTECCIONES SECTORIALES.

Se recoge en el Plano de ordenación o.2 del PGOU-AdP: Complementa la clasificación de suelo con la identificación de los usos globales del territorio y los sistemas de comunicaciones e

## AYUNTAMIENTO DE CAZALLA DE LA SIERRA

infraestructuras que los vertebran, determinando las protecciones sectoriales de dichos elementos. Es de destacar que identifica todos los sistemas viarios (carreteras, vía férrea Sevilla-Mérida) e infraestructuras existentes y previstas, en especial el sistema proyectado de abastecimiento de agua para los municipios de la Sierra Norte desde el Pintado, proyecto que no llegó a materializarse y que se encuentra en revisión por la Diputación de Sevilla y que habrá que integrar y coordinar su evolución con el PBOM, en especial en estas circunstancias en que los municipios de la comarca Sierra Morena de Sevilla actúan de “productores-acumuladores” de agua para la aglomeración urbana de Sevilla y, en cambio, dichos municipios y, en particular Cazalla de la Sierra, se ve afectados por problemas de cantidad o calidad del abastecimiento.

### 2.3. LA ORDENACIÓN GENERAL Y DETALLADA DEL NÚCLEO URBANO.

Al contrario que en el término municipal, la ordenación del PGOU-AdP en el núcleo urbano, al estar (al igual que en el TM) restringida al establecimiento de las determinaciones de la escala de la “ordenación estructural” por regulación expresa del Decreto 11/2008, no pudo tener un efecto tan relevante y actualizadora como en el territorio municipal.

Al trabajar con una cartografía bastante actualizada, fueron numerosas las incoherencias de falta de adecuación a la realidad física detectadas respecto a la clasificación de suelo de las NNSS-81, en zonas de borde con el SNU y que incluso en los supuestos de discrepancias más leves, con posibilidad incluso de asimilarse a posibles “errores materiales” de las NNSS-81 por su deficiente base cartográfica, pero no fue posible incorporar ningún reajuste ni criterio

interpretativo al respecto que pudiese “actualizar” dicho instrumento tan obsoleto por la rigidez con la que el Informe de la CIVTU aplicaba el antes citado Decreto 11/2008.

Por lo tanto, las aportaciones más relevantes del PGOU-AdP en el núcleo urbano fue la adaptación parcial literal a los conceptos de “ordenación estructural” de la LOUA y la habilitación, tras la entrada en vigor del PGOU-AdP, a que se pudieran formular innovaciones de la citada escala de ordenación, sobre las que el Ayuntamiento acometió aquellas más urgentes y prioritarias, junto con el PEPCH, pero siendo conscientes de la necesidad de abordar lo antes posible un nuevo planeamiento general como único medio de abordar la solución de la globalidad de incoherencias existentes, centradas en los siguientes aspectos más relevantes:

-Polígono Industrial Los Manantiales: Al disponer de un alto grado de consolidación, a través de la Modificación 1A se clasificó como suelo urbano no consolidado y está ultimándose el proceso urbanizador. No obstante desde el PBOM es necesario profundizar en la regulación de la zona “industrial extensiva”, flexibilizando su transformación a “intensiva”, en términos que no pudieron abordarse en la citada innovación.

-El Sector Uz-2 y el ARI Ur-1, deben de adecuarse a los siguientes aspectos de coherencia con la realidad actual:

-El Sector Uz-2, debe dividirse en dos partes, la industria existente (cooperativa olivarera), tiene vocación de permanencia y objetivamente es suelo urbano consolidado. Debe excluirse parte del mismo con implantaciones de viviendas unifamiliares aisladas a incorporar al ARI Ur-1.

-El ARI Ur-1, junto con la porción antes descrita del Uz-2,

## AYUNTAMIENTO DE CAZALLA DE LA SIERRA

debe gestionarse la posibilidad de delimitación de una ATU de reforma interior.

-Incoherencia en c/ Miguel de Unamuno, con promoción de viviendas que ya existían cuando se redactaron las NNSS-81 y que parcialmente están en SNU. Asimismo dicho entorno es susceptible de delimitación de un pequeño ARI, ampliando ligeramente dicho frente urbano.

-ARI-Ur-2: Incluye industria alimentaria existente (mantecados, repostería). Habría que verificar si mantener esta ARI residencial o mantener la industria existente, plenamente compatible con el entorno residencial.

-Industria existente (Parras SL) con apariencia de todos los servicios a la salida de la A-455 hacia Constantina, con condiciones objetivas de "suelo urbano" y completar acerado para que sea "solar".

-Asentamiento NE del núcleo La Pontezuela: Asentamiento con parcelas unifamiliares de gran tamaño, con aparente dotación de algunos servicios, y posible clasificación idónea de "urbano sometido a ATU de reforma interior" o bien como posible. Conveniencia de concertar con los propietarios dicha opción o la de mantenimiento en suelo rústico sometido a posible Plan Especial de Adecuación Ambiental y Territorial (PEAAT) del artículo 175 de la LISTA.

-Sector Uz-3 Santa Clara: Se dan claramente dos situaciones, aproximadamente la mitad muy consolidada (suelo urbano sometido a mejora o completar urbanización) y en el resto, posible ATU en suelo rústico.

-Sector Uzo-1 al NO del núcleo: Sector en situación de caducidad. Se dan dos situaciones, la franja Oeste, claramente inadecuada para nueva urbanización por impacto paisajístico y riesgo de inundación.

La zona más próxima al suelo urbano existente, susceptible de integración en pequeña ATU de nueva urbanización integrando las edificaciones existentes.

-Sector Uzo-2 al SE del núcleo: Situación similar al anterior, con Plan Parcial aprobado y sin desarrollo adicional alguno, en un suelo con un fuerte impacto paisajístico en la percepción del Conjunto Histórico.

-ARI Ur-7, al Borde Este del núcleo: Conveniencia de innovación de su uso actual (dotacional privado), a residencial o actividades económicas o turísticas, resolviendo adecuadamente la transición con el suelo rústico.

-Borde Este desde la Plaza del Chorrillo hasta el camino viejo de Navalmillar: Conveniencia de reajuste de la clasificación a la realidad física y cuidar el borde de transición con el suelo rústico evitando los síntomas actuales de degradación formal.

-Borde urbano de c/ Azaín: Reconocer la condición de suelo urbano en la manzana completa, a estar ejecutada y con servicios aparentes la calle de borde sur.

-Vacío en c/ San Benito y c/ Vargas: Hueco en suelo urbano susceptible de ATU de reforma interior.

-Borde oeste de traseras de Paseo del Moro: reconocer como suelo urbano espacios anexos a hoteles existentes, limitando el uso a los actuales piscinas y jardines privados.

-La Vega: reconocimiento como suelo urbano (o sometido a ATU), de situaciones objetivas de edificación existente y dotación de servicios, incluido Cortijo La Vega, con medidas de "mejora urbana" en su caso.

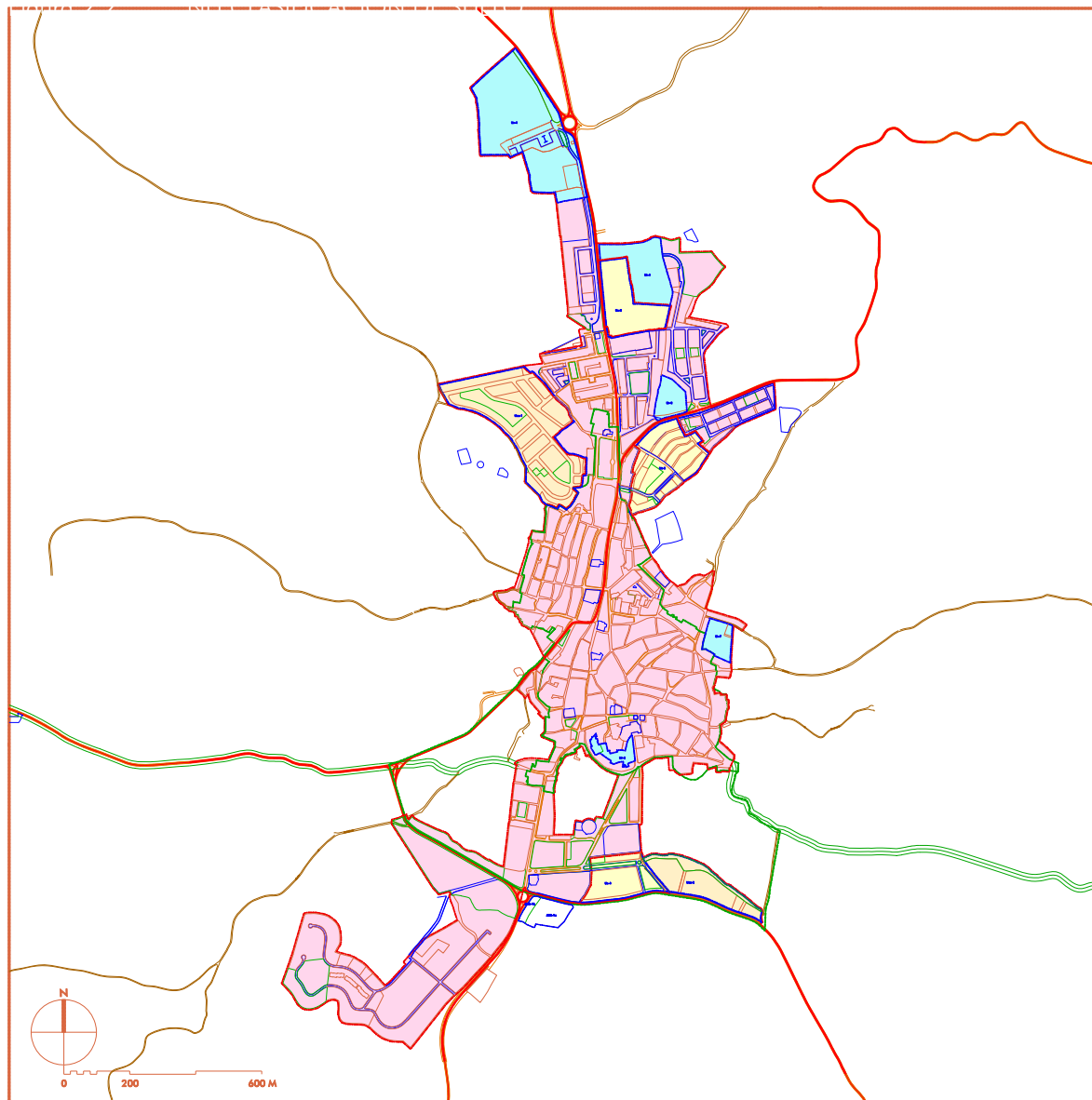












Figura: 2.2  
**NÚCLEO URBANO / PGOU-AdP VIGENTE**  
**CLASIFICACIÓN DE SUELO**

1. SUr: SUELO URBANO	
	SUr: LÍMITE DEL SUELO URBANO
	SUrc: SUELO URBANO CONSOLIDADO
	SUrc: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
2. SUz: SUELO URBANIZABLE	
	SUz: LÍMITE DEL SUELO URBANIZABLE
	SUzt: SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO
	SUza: SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
3. ÁMBITOS DE DESARROLLO: PLANEAMIENTO Y/O GESTIÓN	
	EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
	EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
	EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
	OTROS ÁMBITOS DE GESTIÓN SIMPLE Y UEL

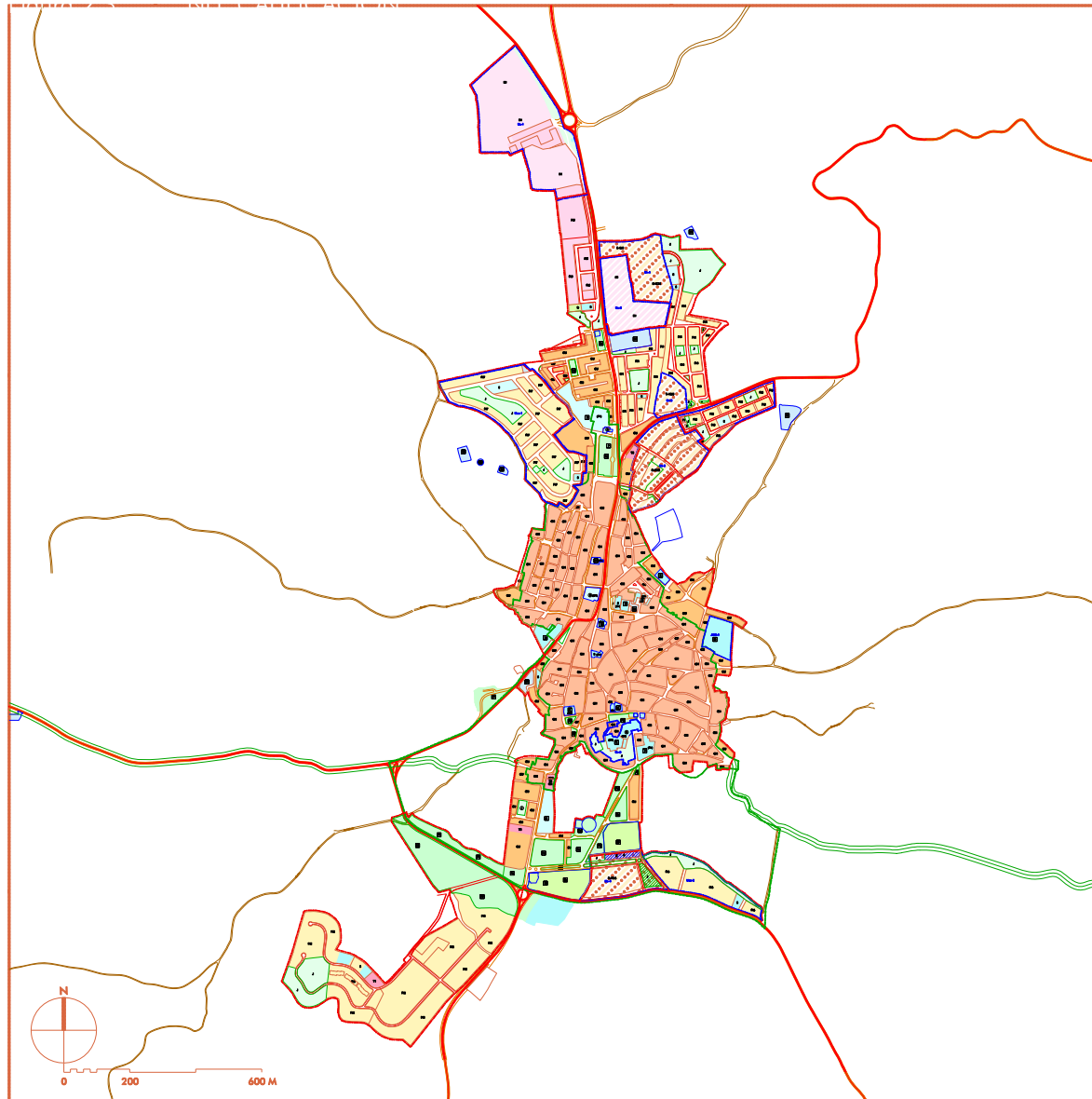


Figura: 2.3  
NÚCLEO URBANO / PGOU-AdP VIGENTE  
CALIFICACIÓN DE SUELO

CALIFICACIÓN DEL SUELO

FORMENORIZADA	ESTRUCTURAL
<b>1. SISTEMAS</b>	
<b>LOCALES</b>	<b>GENERALES</b>
<p><b>ESPACIOS LIBRES</b></p> <p>J PLAZAS Y JARDINES</p> <p>R ÁREAS DE JUEGO Y RECREO</p> <p><b>EQUIPAMIENTOS</b></p> <p>D DEPORTIVO</p> <p>E EDUCATIVO</p> <p>S SPT. SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL</p> <p>OS EQUIPAMIENTO GENÉRICO</p> <p><b>SERVICIOS</b></p> <p>SI SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS</p> <p>RED VIARIA</p> <p>UBICACIÓN PREFERENTE DE SISTEMAS LOCALES EN SUAVE Y SUL</p> <p>DOTACIONES CARÁCTER PRIVADO</p> <p>ORDENANZA ESPECÍFICA DE LA EDIFICACIÓN DOTACIONAL</p>	<p><b>ESPACIOS LIBRES</b></p> <p>PL PARQUE URBANO</p> <p>PR PARQUE PERIFÉRICO</p> <p>PS PARQUE PERIURBANO</p> <p>PLS PARQUE PERIESTADAL</p> <p><b>EQUIPAMIENTOS</b></p> <p>D DEPORTIVO</p> <p>E EDUCATIVO</p> <p>S SPT. SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL</p> <p>OS EQUIPAMIENTO GENÉRICO</p> <p><b>SERVICIOS</b></p> <p>SI SERVICIOS CIVIL, POLICÍA</p> <p>ME MERCADO</p> <p>CM CEMENTERIO, TANATORIO</p> <p>SI SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS</p> <p>TRANSPORTE, APARCAMIENTO</p> <p>CARRERITAS</p> <p>CIRCUNVALACIÓN EN PROYECTO</p>
<b>2. CALIFICACIÓN, USOS, ZONAS Y SUBZONAS DE ORDENANZA</b>	
<b>CALIFICACIÓN FORMENORIZADA</b>	
<b>ZONA ORDENANZA</b>	<b>USOS FORMA</b>
<p>CH CASCO URBANO EN BIC. CONL. HISTÓRICO</p> <p>CU CASCO URBANO</p> <p>CUA CASCO URBANO A (*)</p> <p>RI RESIDENCIAL INTERMEDIO</p> <p>CI CIUDAD JARDÍN</p> <p>PI PLANEAMIENTO INCORPORADO</p> <p>T TERCIARIO Y SERVICIOS</p> <p>CO COMERCIAL</p> <p>HO HOTELERÍA</p> <p>TS SERVICIO TURÍSTICO</p> <p>PLA PLANEAMIENTO INCORPORADO</p> <p>IN INDUSTRIAL</p> <p>INa INDUSTRIA EXTENSA</p> <p>INi INDUSTRIA INTENSA</p> <p>PLa PLANEAMIENTO INCORPORADO</p>	<p><b>USOS GLOBALES DE USO GLOBAL</b></p> <p><b>RESIDENCIAL INTERMEDIO B-I</b></p> <p>B-I1 (42,23 m<sup>2</sup>/ha; 0,79 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)</p> <p>B-I2 (40,20 m<sup>2</sup>/ha; 0,68 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)</p> <p>B-I3 (50,97 m<sup>2</sup>/ha; 0,83 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)</p> <p><b>RESIDENCIAL CIUDAD JARDÍN B-CI</b></p> <p>B-CI1 (6,26 m<sup>2</sup>/ha; 0,17 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)</p> <p>B-CI2 (6,45 m<sup>2</sup>/ha; 0,19 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)</p> <p><b>RESIDENCIAL MIXTO B-ICI</b></p> <p>B-ICI1 (13,29 m<sup>2</sup>/ha; 0,19 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)</p> <p>B-ICI2 (27,28 m<sup>2</sup>/ha; 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)</p> <p>B-ICI3 (15,68 m<sup>2</sup>/ha; 0,27 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)</p> <p>B-ICI4 (11,22 m<sup>2</sup>/ha; 0,18 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)</p> <p>B-ICI5 (15,79 m<sup>2</sup>/ha; 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)</p> <p>B-ICI6 (15,25 m<sup>2</sup>/ha; 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)</p> <p><b>INDUSTRIAL IN</b></p> <p>IN (5,65 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)</p>

RELACIÓN DE PLANEAMIENTO INCORPORADO PI-nº Aprobación definitiva

PI-1: Plan Parcel Sector Residencial Intensivo nº 1	20-01-1988
PI-2: Plan Parcel Sector 3 La Vega	23-12-1991
PI-3: Plan Parcel Sector RI-2 Santa Clara Oriental	13-04-1994
PI-4: Plan Parcel Sector PI-5	29-12-1998
PI-6: Plan Parcel Sector Industrial I-2	29-09-1999
PI-6: Plan Parcel Sector Ciudad Jardín 1	19-11-2002
PI-7: Plan Parcel Sector 6	10-02-2003

OBSERVACIONES:

(\*) En la Zona de ordenanza CU-A, son aplicables las mismas condiciones que en la Zona CU

## AYUNTAMIENTO DE CAZALLA DE LA SIERRA

A esta relación de las incoherencias actuales más relevantes habría que añadir múltiples reajustes de ordenación pormenorizada de carácter “menor” detectados en los últimos años por los Servicios Municipales y que en algunos casos se plantearon resolver vía modificación, pero se desistió por la complejidad de dicha vía, con la esperanza de la próxima formulación de nuevo planeamiento general.

En el Plano de información i.10 y en las Figuras 2.2 y 2.3. de páginas anteriores se sintetiza el estado de las diferentes determinaciones del planeamiento general vigente en el núcleo urbano, actualizadas con las innovaciones sobrevenidas.

## **2.4. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO DE PROTECCIÓN VIGENTE.**

### **2.4.1. PLANEAMIENTO DE PROTECCIÓN VIGENTE Y EXPERIENCIA RECIENTE DE APLICACIÓN.**

Una parte muy relevante del núcleo urbano de Cazalla de la Sierra fue declarada BIC en la categoría de Conjunto Histórico mediante *Decreto 172/2002, de 4 de junio*.

En cumplimiento de las previsiones de la legislación de patrimonio histórico, el Ayuntamiento inició en 2012 la formulación del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico (PEPCH), que alcanzó la aprobación definitiva por el Ayuntamiento con fecha 29-03-2017 y publicada junto con sus Normas Urbanísticas con fecha 05-08-2017. Posteriormente fueron delegadas al Ayuntamiento las máximas competencias permitidas por la *Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía* (LPHA).

El PEPCH alcanzó un elevado consenso político y social en el municipio, así como con la Administración Cultural y durante estos 6

años ya de vigencia ha reactivado la rehabilitación y regeneración del Conjunto Histórico, si bien de esta experiencia de su aplicación práctica ya se deduce la conveniencia de algún reajuste muy puntual de algunas de sus determinaciones:

-La protección arqueológica emergente, muy generalizada en los inmuebles catalogados y en particular de la arquitectura vernácula, se ha acreditado injustificada, ya que en la práctica totalidad de las intervenciones arqueológicas se ha detectado la inexistencia de valores de este tipo, introducidos en la normativa del PEPCH, más que desde el convencimiento municipal, por un excesivo seguidismo de los Informes de la Delegación de Cultura durante la tramitación. Por lo tanto sería conveniente una revisión o por lo menos una reflexión sobre la excesiva extensión de la protección arqueológica emergente, ya que aparte de injustificada, puedes estar desincentivando la rehabilitación por la complejidad añadida sobre estos expedientes.

-Alguna discordancia puntual detectada por los Servicios Municipales en la asignación del nivel de protección a algún número muy reducido de inmuebles catalogados.

### **2.4.2. SÍNTESIS DE DETERMINACIONES DE PROTECCIÓN.**

El PEPCH desarrolla en su ámbito unas determinaciones muy pormenorizadas de coordinación de ordenación urbanística y determinaciones de protección, articuladas mediante dos vertientes de determinaciones:

-Protección genérica del patrimonio, en la que se articulan las determinaciones necesarias para el mantenimiento de

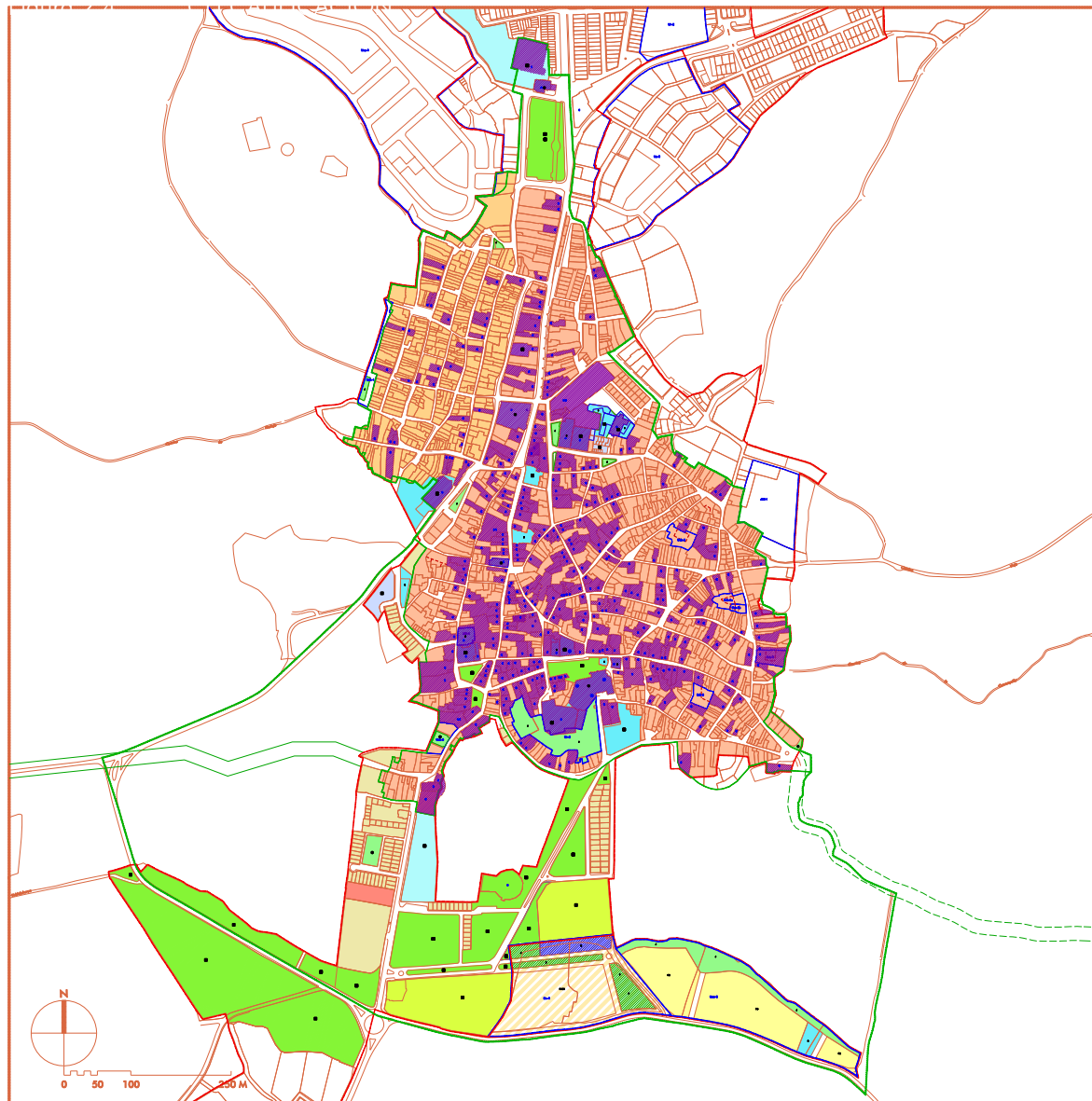


Figura: 2.4  
**CONJUNTO HISTÓRICO Y ENTORNO**  
**CALIFICACIÓN PORMENORIZADA**  
**USOS Y SISTEMAS**

1. SISTEMAS	
LOCALES	GENERALES
<p><b>ESPACIOS LIBRES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>J PLAZAS Y JARDINES</li> <li>K ÁREAS DE JUEGO Y RECREO</li> </ul> <p><b>EQUIPAMIENTOS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>L DOCENTE</li> <li>M SPS: SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL</li> </ul> <p><b>SERVICIOS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>N INSTALACIONES SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS</li> <li>O UBICACIÓN PRESENTE DE SERTMAS LOCALES EN SUSAS Y SUs</li> </ul> <p><b>RED VIARIA</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>P DOTACIONES DE CARÁCTER PRIVADO</li> </ul>	<p><b>ESPACIOS LIBRES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Q PASADIZO URBANO</li> <li>R BOCENTO FISCAL</li> <li>S PARQUE FORESTAL LOS MORALES</li> </ul> <p><b>EQUIPAMIENTOS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>T DOCENTE</li> <li>U SPS: SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL</li> <li>V DEPORTIVO</li> </ul> <p><b>SERVICIOS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>W HABITADO</li> <li>X INSTALACIONES SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS</li> <li>Y TRANSPORTES, APARCAMIENTO</li> </ul> <p><b>VIARIO ESTRUCTURANTE</b> (Región PGOU AUP)</p>
2. CALIFICACIÓN. USOS	
USOS PORMENORIZADOS DETERMINADOS	USOS GLOBALES ÁREAS HOMOGÉNEAS DE USO GLOBAL
<p><b>RESIDENCIAL</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Z RESIDENCIAL CASCO ANTIGUO</li> <li>AA RESIDENCIAL BARRIO NUEVO</li> <li>AB RESIDENCIAL CORONA SUR</li> <li>AC RESIDENCIAL PLAN. INCORPORADO PA Plan Parcelal Ciudad Jardín nº 1</li> <li>AD SUELO VINCULADO A VIVIENDA PROTEGIDA</li> </ul> <p><b>TERCIARIO Y SERVICIOS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>AE HOSPEDAJE</li> <li>AF INDUSTRIAL</li> <li>AG INDUSTRIA TRADICIONAL Y ARTESANAL</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>HA RESIDENCIAL MIXTO B-HCJ INTENSIVO + CIUDAD JARDÍN B-HCJ6 (13,42 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>; 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)</li> </ul>
3. LIMITACIONES SUPERPUESTAS DE USOS COMPATIBLES EN INMUEBLES PROTEGIDOS (SEGÚN NNUU Y NIVEL DE PROTECCIÓN)	
<p><b>PATRIMONIO DE INTERÉS MUNICIPAL</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>HC PARCELAS CON INMUEBLES CATALOGADOS</li> </ul> <p><b>NIVELES DE PROTECCIÓN</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>A PROTECCIÓN INTEGRAL</li> <li>B PROTECCIÓN GLOBAL</li> <li>C PROTECCIÓN PARCIAL</li> <li>E PATRIMONIO ETNOGRÁFICO Y EDIFICACIONES VINCULADAS</li> </ul>	<p><b>PATRIMONIO DE INTERÉS SUPRAMUNICIPAL</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>HC INMUEBLES IBC</li> </ul>



## AYUNTAMIENTO DE CAZALLA DE LA SIERRA

carácter y paisaje urbano que acoge a los bienes catalogados.

-Protección individualizada a través del Catálogo, o bien del Inventario de inmuebles con valor ambiental.

Respecto al primer grupo, la mayor innovación disciplinar del PEPCH es la introducción de un régimen, en el que la calificación del suelo del ámbito, se desglosa en sus dos componentes, condiciones de uso y de edificación, con el que se logra un elevado nivel de diversidad regulatoria, en función tanto de la configuración de la morfología urbana, como especialmente del nivel de protección de *catálogo* o de inventario asignados; sistemática que permite y fomenta la gran diversidad de condiciones de edificación existentes y posibilidades, en función de las condiciones que concurren en cada parcela o inmueble.

Asimismo, tal y como se aprecia en la tabla de esta página la calificación también diferencia entre las dos grandes zonas morfológicas existentes de carácter residencial en el ámbito del Conjunto Histórico, las zonas de Casco Antiguo y Barrio Nuevo. Por otra parte se diferencian las escasas áreas de industria tradicional y terciario, así como los suelos dotacionales.

En todas las zonas se desarrollan y asignan de forma muy detallada los usos determinados, compatibles y alternativos, según en la parcela confluyan las diferentes categorizaciones en cuanto a condiciones de edificación en coherencia con el nivel de protección (CH-1 a CH-4) o de inventario (CH-5 y CH-6).

### 2.4.3. PROTECCIÓN INDIVIDUALIZADA. CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS.

El Catálogo del PEPCH tuvo como ámbito no sólo el Conjunto Histórico y su entorno, sino la totalidad del término municipal y, además, se coordinó con la elaboración de la Carta Arqueológica en coordinación con la Administración Cultural.

El Catálogo se organizó con la siguiente estructura:

#### A) NÚCLEO URBANO:

a) -Patrimonio urbano: Entre el propio Conjunto Histórico y espacios urbanos (calles y plazas), se incluyeron 35 registros.

b) -Patrimonio arquitectónico y etnográfico: 360 inmuebles, desglosados en:

-Nivel A. Protección integral BIC declarados: 2 inmuebles.

BIC propuestos: 1 inmueble.

-Nivel A. Protección integral: 3 inmuebles.

-Nivel B: Protección global: 62 inmuebles.

-Nivel C: Protección parcial: 292 inmuebles.

c) -Patrimonio de elementos especiales: 31 elementos.

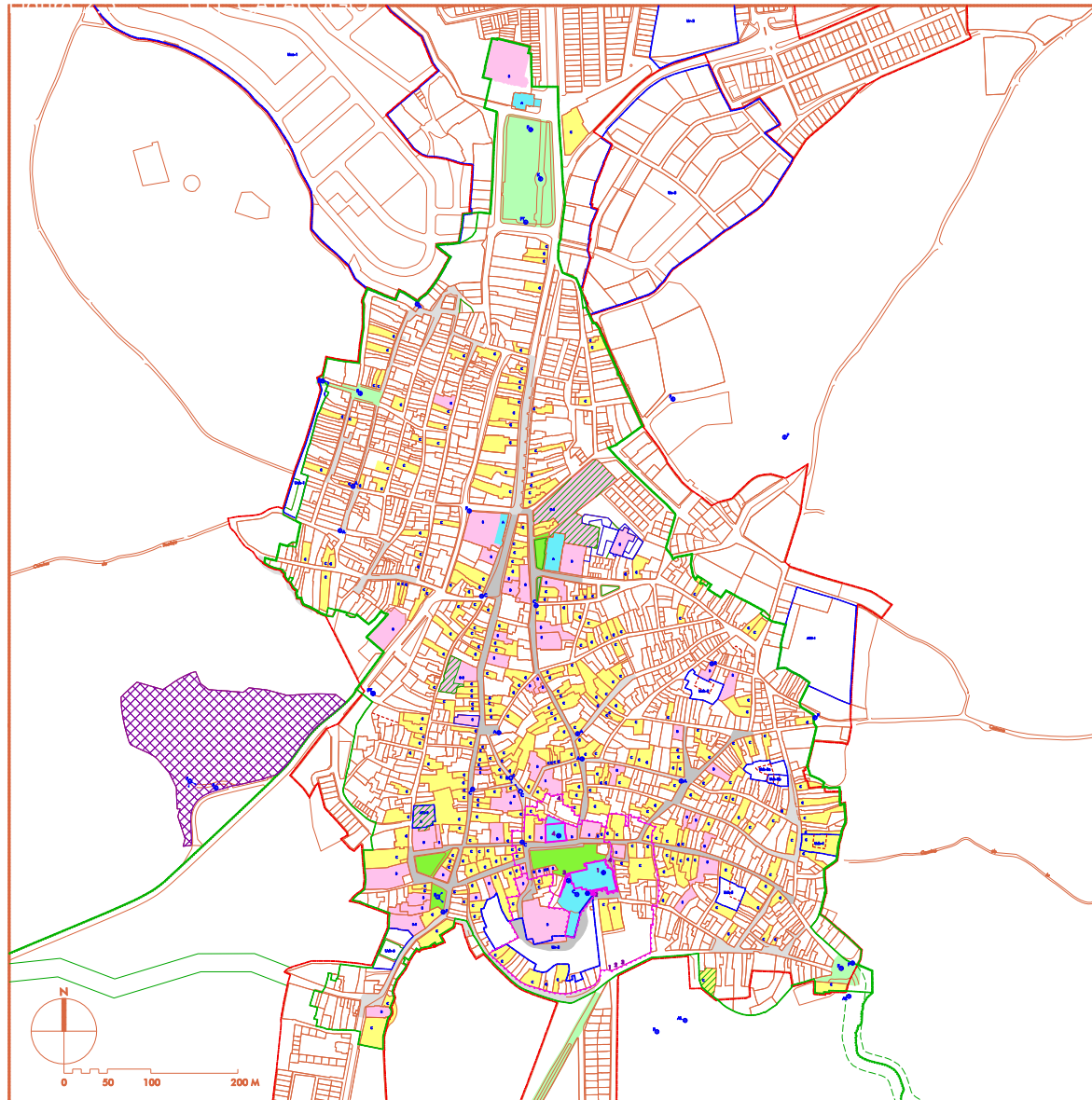
d) Patrimonio geológico: 1 registro.

#### B) TÉRMINO MUNICIPAL:

a) Patrimonio arquitectónico y etnográfico:

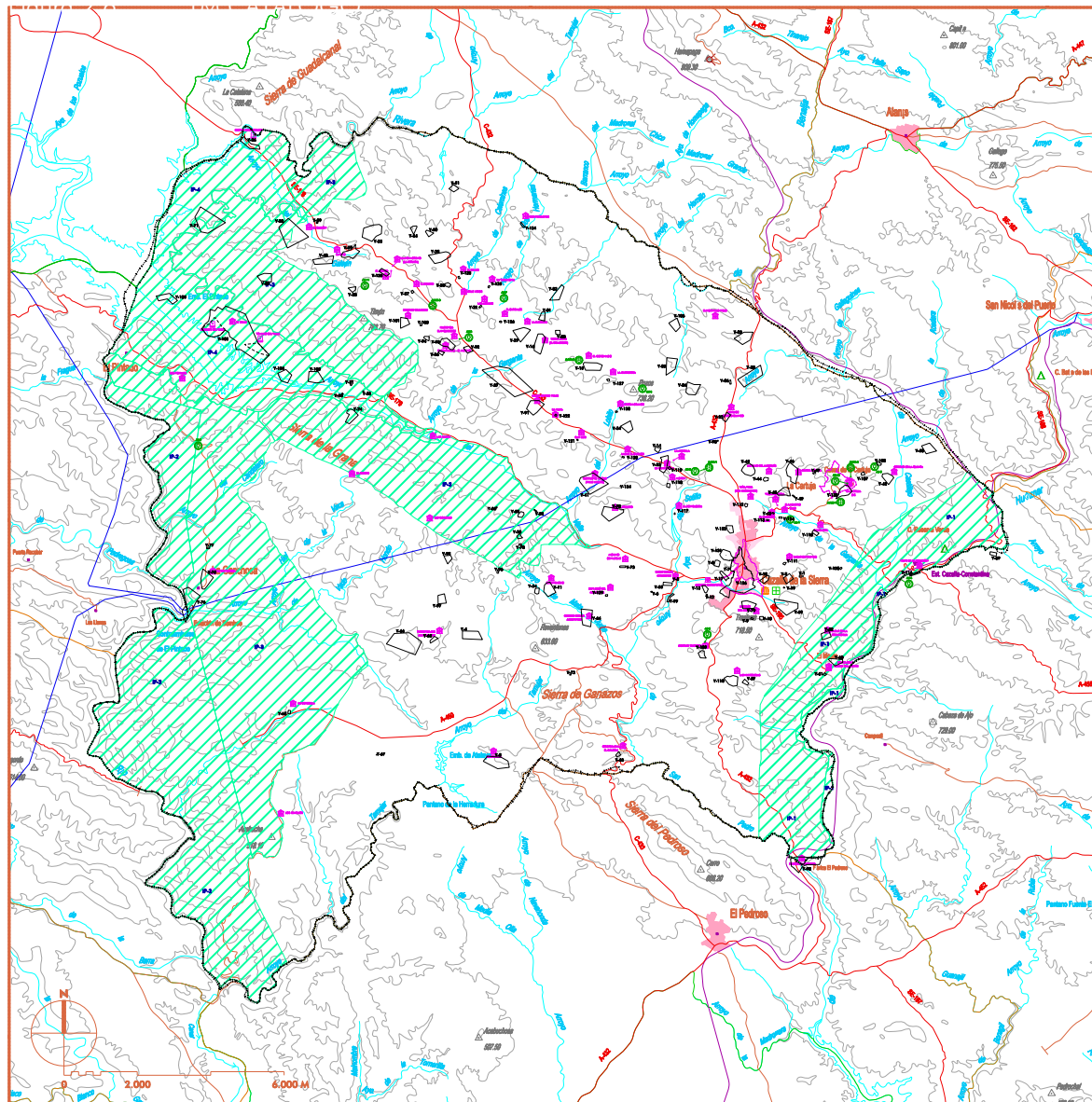
-Nivel A: Protección integral BIC declarado: 1 inmueble.

Figura: 2.5  
CENTRO HISTÓRICO  
CATÁLOGO



- 1. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO URBANO**
- CONJUNTOS URBANOS:**
- DELIMITACIÓN DEL BIC CONJUNTO HISTÓRICO DE CAZALLA DE LA SIERRA
  - ENTORNO DEL BIC CONJUNTO HISTÓRICO
- ESPACIOS URBANOS:**
- ESPACIOS DE ALTO VALOR PATRIMONIAL:**
- PLAZAS Y JARDINES
  - CALLES
- ESPACIOS DE INTERÉS TRADICIONAL Y PASEÍSTICO:**
- PLAZAS Y JARDINES
  - CALLES
- 2. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO: NIVELES**
- 1 INMUEBLES BIC
  - ENTORNO DE INMUEBLES BIC
- 1 Iglesia de N.ª, S.ª, de la Concepción  
 2 Muralla Almohade  
 3 Castillo de Cazalla de la Sierra  
 4 Casas Capitulares (BIC propuesto)
- NIVELES DE PROTECCIÓN**
- A. PROTECCIÓN INTEGRAL
  - B. PROTECCIÓN GLOBAL
  - C. PROTECCIÓN PARCIAL
- 3. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ETNOGRÁFICO**
- PATRIMONIO ETNOGRÁFICO Y EDIFICACIONES VINCULADAS AL MISMO
- 4. PROTECCIÓN DE ELEMENTOS ESPECIALES Y PATRIMONIO GEOLÓGICO**
- F** FUENTES, ABREVADEROS Y FLANES
  - P** POZOS Y NORIAS
  - AL** ALBERCAS
  - R** RETABLOS Y ESCUDOS
  - A** AZULEJOS
  - C** CRUCES Y COLUMNAS
  - PT** PORTADAS
  - K** KIOSCOS Y CASETAS
- IDENTIFICADORES DE SITUACIÓN**
- -
- 5. PROTECCIÓN DE ESPACIOS DE INTERÉS GEOLÓGICO**
- AFLORAMIENTO GRANÍTICO DE "EL JUDÍO"

Figura: 2.6  
TERRITORIO MUNICIPAL  
CATÁLOGO



**CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS  
EN EL TÉRMINO MUNICIPAL**

**PATRIMONIO DE INTERÉS SUPRAMUNICIPAL**

○ INDICADOR DE PATRIMONIO DE INTERÉS SUPRAMUNICIPAL

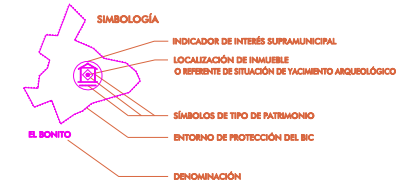
⦿ YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

**PATRIMONIO DE INTERÉS MUNICIPAL**

⌘ ARQUITECTÓNICO

⌘ ARQUEOLÓGICO

⌘ ETNOGRÁFICO



**PATRIMONIO NATURAL**

**ESPACIOS DE ESPECIAL INTERÉS PAISAJÍSTICO**

- IP-1 RIVERA Y ENTORNO DEL HUÉZNAR
- IP-2 RIVERA Y ENTORNO DEL VIAR
- IP-3 SIERRA DE LA GRANA Y CANDELEIRO
- IP-4 EL PINTADO

**ÁRBOLES Y ARBOLEDAS SINGULARES.**

- AS-1 ALCORNOQUE DE LA GARGANTA
  - AS-2 ENCINA DE LOBÓN
  - AS-3 ENCINA DEL SOTILLO
  - AS-4 PIESNO DEL MOLINO DEL CORCHO
  - AS-5 OLMO DE LAGARÓN
  - AS-6 CASTAÑO DE LA SERRANA
  - AS-7 ENCINA DEL DESCANSADERO DE GARGANTINA
  - AS-8 ENEBRO DE LOS TOHALES
  - AS-9 NOGAL DE LA CARTUJA
  - AS-10 PINO DE LOS PINCHOS ALTOS
- 
- AASS-1 ALCORNOQUES DE LA FINCA 'EL CORNOCAL'
  - AASS-2 ENCINAR DE CORONADO
  - AASS-3 CIRUELOS SILVESTRES DE LA HOYA DE SANTA MARÍA
  - AASS-4 RIBERA DEL ARROYO DE LA BRAVA
  - AASS-5 ALMEZAR DE LA CARTUJA

- Propuesta inclusión en CGPHA: 1 inmuebles
  - Nivel B: Protección global: 34 inmuebles.
  - Nivel C: Protección parcial: 52 inmuebles.
- b) Patrimonio arqueológico:
  - Zona de reserva arqueológica: 1 (propuesta inclusión en CGPHA).
  - Grado I con propuesta inclusión en CGPHA: 1
  - Grado I: 4 registros
  - Grado II: 100 registros
  - Grado III: 30 registros.
- c) Patrimonio de espacios de especial interés paisajístico: 4 registros.
- d) Patrimonio de árboles singulares: 15 registros.

La ubicación de dichos bienes se refleja en las Figuras 9.7 a 9.10 de las páginas siguientes.

#### 2.4.4. COORDINACIÓN E INTEGRACIÓN EN EL PBOM DE LAS DETERMINACIONES DEL PEPCH.

A la vista de las determinaciones de protección del PEPCH tan recientes, se estima que en su mayor parte deben integrarse en el PBOM por simple remisión a las mismas y a su Catálogo, con los siguientes criterios:

- a) En el núcleo urbano:

La ordenación detallada del núcleo urbano, a todo el BIC Conjunto

Histórico y a su entorno, se les asignarán las calificaciones respectivas de CH y ECH, y se remitirán directamente a la ordenación del PEPCH, salvo en pequeñas situaciones de borde en las que el Conjunto Histórico declarado BIC, desbordaba el “suelo urbano” del PGOU-AdP y de las NNSS y que, puesto que el PEPCH no tenía capacidad para clasificar suelo y en el PBOM pasarán previsiblemente a clasificarse como “suelo urbano”, desde la ordenación detallada se establecerá la calificación que proceda desde la metodología e instrumentación del PEPCH y, tras la aprobación definitiva del PBOM, se añadirían a las determinaciones del PEPCH; al igual que los pequeños reajustes de catalogación o de simplificación del patrimonio arqueológico emergente.

- b) En el término municipal:

Puesto que el ámbito de “ordenación” del PEPCH se limitaba al suelo urbano y su entorno, y en el término municipal se limitaba exclusivamente al “catálogo”, será tarea del PBOM concretar las siguientes determinaciones en lo referente al patrimonio histórico en la “ordenación” del término municipal:

-Incorporar dentro del “modelo general de ordenación del término municipal” al que se refiere el artículo 63 de la LISTA, la concreción de su apartado 1.d) en lo que se refiere a “delimitación de los bienes y espacios que deban contar con una **singular protección** por su valor histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico”. Obviamente a este concepto de “singular protección” se adscribirán el patrimonio histórico declarado BIC o incluido en el CGPHA (o propuesto desde el PEPCH o el PBOM), por su claro interés “supralocal”.

-Incorporar dentro de las determinaciones que “complementan el modelo general de ordenación del

## AYUNTAMIENTO DE CAZALLA DE LA SIERRA

municipio”, el resto de bienes catalogados desde el criterio y competencia exclusiva local-municipal, y que no procede su adscripción a la “singular protección” del párrafo anterior.

- c) Diferenciación clara tanto en núcleo urbano como en término municipal, entre patrimonio de interés “supralocal” (expresamente declarado BIC, CGPHA o IBRPHA), y patrimonio de interés “local-municipal”.



### **3. ANÁLISIS DE LAS INFRAESTRUCTURAS SUPRAMUNICIPALES.**

#### **3.1. SISTEMAS DE COMUNICACIONES.**

##### **A) CARRETERAS.**

La red de carreteras en el término de Cazalla y en relación a la comarca presenta una organización radial, dada la posición central del núcleo dentro del ámbito. El conjunto de carreteras está condicionado, en cuanto a su dimensionamiento y trazado, por la difícil orografía del territorio. Este hecho ha determinado las carencias históricas que en cuanto a comunicaciones ha tenido el municipio de Cazalla y la comarca de la Sierra Morena de Sevilla, con la capital provincial, pero muy especialmente entre los distintos municipios del ámbito serrano. La disposición NW-SE de las alineaciones montañosas y sobre todo el obstáculo natural que suponen los profundos valles que fracturan el relieve en dirección norte-sur (Viar, Huéznar, Bembézar, etc...), han condicionado enormemente el desarrollo de las comunicaciones en sentido este y oeste, llegándose a situaciones de verdadero aislamiento como ocurre entre los municipios de Almadén de la Plata y Real de la Jara con respecto al resto de la comarca. Jerárquicamente las carreteras que cumple una función supramunicipal se distribuyen en:

Autonómicas de Primer Orden:

**-A-432** de Cantillana a Alanís: auténtico eje vertebrador de la comarca y principal vía de comunicación con la capital.

**-A-455**, discurre por el tercio oriental del municipio conectando con Constantina y Lora del Río. Constituye el otro gran eje de penetración en la comarca

**-A-450**, en dirección suroeste recorre gran parte del municipio. Fue proyectada para unir Cazalla con Almadén de la Plata, pero se encuentra cortada en el Río Viar; siendo una de las principales causas del aislamiento con la zona occidental de la comarca.

Autonómicas de Segundo Orden:

**-A-8101**: parte de la A-450 a unos 5 Kms del núcleo, conectando con la A-432 en la localidad de El Pedroso. En su origen fue la principal vía de comunicación desde el sur (la antigua C-433) hasta la construcción de la A-432.

**-A-8200**: en el extremo norte del núcleo y desde la A-432 parte esta vía que une al municipio con Guadalcanal. Originariamente, tuvo un carácter principal en la comunicación con este municipio, pero tras los nuevos trazados de la A-432 entre Cazalla y Alanís, y de la A-433 entre Alanís y Guadalcanal, quedó relegada de su función como vía principal.

Red provincial:

**-SE-7100**: parte de la A-8200 a unos 10 Kms del núcleo en dirección noroeste para conectar con Puebla del Maestre (Badajoz).

**-SE-7101**: parte de la A-455 en las inmediaciones de la estación de tren para conectar con San Nicolás del Puerto.

**-SE-179**: desde la A-450, a 1 Km del núcleo parte esta vía que conecta con el embalse de El Pintado y con El Real de la Jara. Su trazado muy sinuoso y estrecho condiciona enormemente la comunicación con dicho municipio, agravando el problema de comunicación con el occidente de la comarca

**B) FERROCARRIL.**

A lo largo del borde oriental del término municipal, paralelo al cauce del Huéznar, discurre el trazado ferroviario Sevilla-Mérida, encontrándose la estación a unos 8 kms de Cazalla en la carretera A-455. Desde un punto de vista funcional, la estación, no ofrece un servicio eficaz y rápido para la comunicación con Sevilla. Su distanciamiento y el desplazamiento a través de una carretera sinuosa, junto con la inexistencia de un servicio de transporte que una la localidad con la estación, hace que sea muy poco utilizada. Actualmente está adjudicada la denominada línea C-3 de Cercanías de Renfe, con tres trenes de ida y otros tres de vuelta al día; además de una expedición del tren regional entre Sevilla y Mérida. Por el contrario, la línea férrea si muestra un gran atractivo desde un punto de vista turístico. Su recorrido a lo largo del Huéznar y la ubicación de la estación de Cazalla-Constantina junto a los principales enclaves y equipamientos del Parque Natural, la convierten en una infraestructura fundamental.

**3.2. INFRAESTRUCTURAS HIDRÁULICAS.**

La infraestructura hidráulica de más entidad del municipio es sin duda el embalse El Pintado. Su uso es principalmente el de abastecer de agua para riego a los cultivos de la Vega del Guadalquivir y suministrar caudal para la producción de energía eléctrica (Central de la Ganchosa); aunque puntualmente sus aguas también han sido utilizadas para consumo urbano. Se trata de una presa de gravedad con planta recta construida en 1948, presentando una altura en su muro de 81 mts desde el cauce del Viar y un volumen embalsado de 213 Hm<sup>3</sup>. La superficie ocupada es de unas 1.400 Has de las que más de 400 corresponde a nuestro municipio.

Participando de una forma casi testimonial aparece en el extremo suroccidental del término el embalse de Melonares. Construido en 2007 para el abastecimiento del área metropolitana de Sevilla, su

cola ocupa algo más de 4 Has del término ubicadas en la desembocadura del Arroyo de Tamujar hacia el Río Viar.

### 3.3. INFRAESTRUCTURAS ENERGÉTICAS.

La infraestructura energética de carácter supramunicipal que se ubica en el municipio es la Central Hidroeléctrica de la Ganchosa, que se nutre de las aguas del embalse del Pintado. Mediante una canalización subterránea el agua es captada del embalse en el entorno de Los Polos y conducida a la central. La única subestación existente en el municipio es la de La Ganchosa con 132 Kv. De ella parten tres líneas de alta tensión, una de 132 Kv hacia el sur en dirección a Cala (línea Pintado-Cala), otra hacia el norte en dirección Llerena de 66 Kv y otra que cruza el municipio en sentido SW-NE de 66 Kv que llega hasta la subestación de San Nicolás del Puerto.

Respecto a la afección para el PBOM, éste se limitará a integrar las servidumbres de la legislación de líneas eléctricas de AT, actualizada con criterios de cautela más actuales que aconsejan distancias mayores de las áreas edificadas.

### 3.4. INFRAESTRUCTURAS SUPRAMUNICIPALES DEL CICLO INTEGRAL DEL AGUA.

El conjunto de la Sierra Norte, a pesar de ser “productor” de almacenamiento de agua para la Aglomeración Urbana de Sevilla, para su propio abastecimiento ha venido arrastrando importantes déficits, que en el caso de Cazalla de la Sierra ha venido a manifestarse en los últimos años como consecuencia de la sequía y la disminución del nivel del pantano del Sotillo que es el principal abastecimiento del núcleo, con la consiguiente disminución de la calidad del agua.

Hace unos 15 años se por el Consorcio Provincial de Agua y la Administración Hidráulica Andaluz se impulsó un Proyecto de

abastecimiento integral para el conjunto de municipios de la Sierra Morena de Sevilla, pero que con la crisis se paralizó y hace un par de años se volvió a reactivar por la Diputación de Sevilla, mediante la contratación de una consultoría que actualizase las previsiones del Proyecto inicial. Por lo tanto durante la elaboración y tramitación del PBOM habrá que seguir el estado de este nuevo Proyecto, y su incidencia en nuestro municipio de Cazalla de la Sierra.



## 4. ANÁLISIS DE LAS VINCULACIONES MEDIOAMBIENTALES A TENER EN CUENTA POR LA FUTURA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

### 4.1. ESPACIOS PROTEGIDOS DE LA “RED NATURA”.

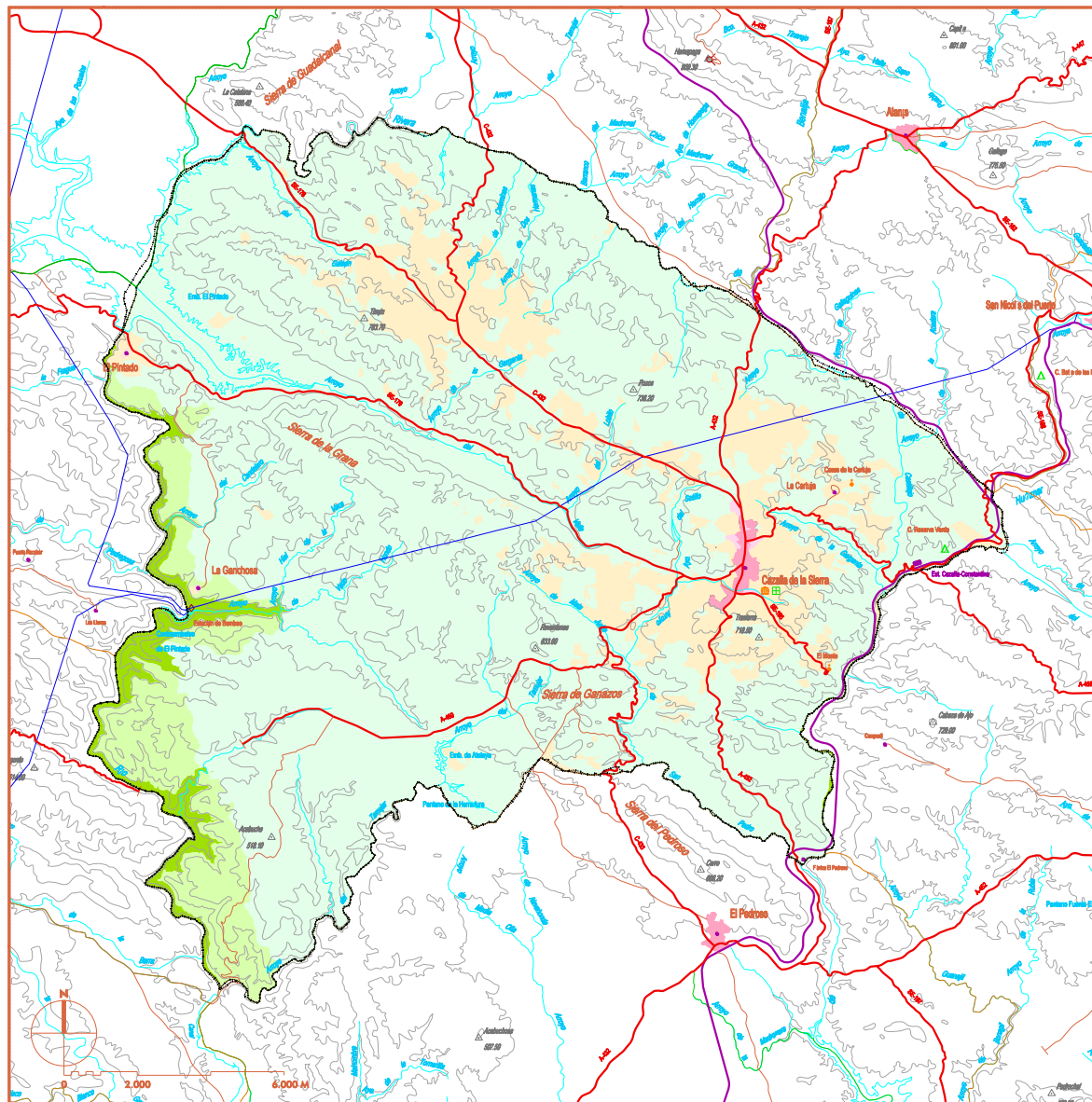
Los espacios protegidos presentes en el municipio son:

- **Parque Natural de la Sierra Morena de Sevilla** (declarado el 28/07/1989). -Otras figuras del Parque: Z.E.C. y Z.E.P.A.- Su planificación actual (PORN y PRUG), fue aprobada por el Decreto 80/2004, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural Sierra Norte de Sevilla (Boja nº 81, de 27 de abril). Posteriormente, la Orden de 9 de marzo de 2012 (Boja nº 63, de 30 de marzo de 2012), prorrogó la vigencia de ambos instrumentos en cuatro años. Actualmente ambos instrumentos (PORN y PRUG) están en fase de revisión, existiendo un Borrador con plazo de información pública finalizado. (BOJA nº115, de 17/06/2021).

En el municipio, están presentes todas las categorías de zonas recogidas en dicho plan:

-Zona A (Zonas de Reserva): Se corresponde con las franjas de

Figura: 4.1  
TERRITORIO MUNICIPAL  
PORN  
ZONIFICACIÓN



PLAN DE ORDENACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES (PORN)  
ZONIFICACIÓN

- A ZONAS DE RESERVA
- B ZONAS DE REGULACIÓN ESPECIAL
- B1 ZONAS FORESTALES DE ELEVADO INTERÉS ECOLÓGICO
- B2 ZONAS FORESTALES DE SINGULAR VALOR PAISAJÍSTICO Y AMBIENTAL
- C ZONAS DE REGULACIÓN COMÚN
- SUELO URBANO Y URBANIZABLE

los cauces de la Rivera del Huéznar y del Río Viar. En total ocupa unas 894 has.

- *Zona B1 (Zonas forestales de elevado interés)*: se ubica a modo de corona que envuelva las zonas A anteriores, ocupando una superficie aproximada de 2.162 has.

- *Zona B2 (zonas forestales de singular valor paisajístico y ambiental)*: es la categoría que ocupa la mayor parte del municipio, englobando todas las zonas de dehesas. Su superficie asciende a 26.822 has.

- *Zona C (zonas de regulación común)*: ocupan los terrenos de olivar, los ruidos agrícolas del núcleo urbano y algunas zonas de pastos y cultivos herbáceos de secano. Ocupa unas 5.347 has.

Respecto a los condicionantes que suponen estos instrumentos de planificación de los recursos naturales, nos remitimos a lo ya expuesto al analizar el planeamiento vigente. Debe ser objetivo prioritario del PBOM el desarrollo en compatibilidad con el PORN y PRUG (y su revisión en curso), así como con la referencia de las Directrices de Coordinación urbanística del SNU de los municipios del Parque Natural, dotar al municipio de un nuevo régimen normativo plenamente actualizado y que responda a las aspiraciones de la población, y teniendo en cuenta que la mayor parte del término se adscribe a las categorías C y B2, que de acuerdo con la normativa (artículo 5.3.8.) de los instrumentos vigentes de PORN y PRUG, solo las zonas A y B1 se dispone la obligatoriedad de su consideración como SNU de especial protección. Aunque no compartimos que en una ZEC quepa una clasificación diferente de la de *"Suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial"* del artículo 14.1.a de la LISTA, es patente que en la mayoría del término municipal (zonas B2 y C), las limitaciones deberían de ser las estrictamente imprescindibles,

en orden a facilitar las explotaciones tradicionales de dehesa y a fijar población en el medio rural.

La delimitación de estas grandes áreas protegidas de la que es muy representativa la ZEC del PN Sierra Morena de Sevilla, no excluye terrenos sin valores, sino que los mantiene en el ámbito de la red, no porque sean merecedores de protección por sí mismos, sino para evitar el fraccionamiento del espacio y posibilitar su gestión conjunta, lo cual objetivamente es algo muy diferente. A esta circunstancia obedece el particular régimen de protección que se establece tanto en las directivas de Red Natura 2000 como en la Ley del Patrimonio Natural y la Biodiversidad. Se trata de adoptar medidas que garanticen un estado de conservación favorable de hábitats y especies. En la regulación de estos espacios, no hay prohibición de usos de suelo o de actividades, sino la necesidad de evaluar si los usos de suelo o las actividades tienen incidencia en el objeto de la protección de la red Natura 2000, es decir, en el estado de conservación favorable de los hábitats naturales y de las especies de flora y de fauna silvestres. Sin perjuicio de la elaboración de planes de gestión de estos espacios, en los que se podrán contener determinaciones sobre usos y actividades en el marco sectorial exclusivo de la protección de los recursos naturales, marco que a su vez debería evitar establecer nada menos que parámetros propiamente *"urbanísticos"* de implantación de edificaciones, de sus condiciones estéticas (apartado 4.2.11 de normativa del PRUG), e incluso valoraciones acerca de si los municipios tienen o no cubiertas la dotación del suelo urbano y urbanizable (apartado 4.1.8 de Memoria del PORN vigente). Todas estas determinaciones *"urbanísticas"* impropias de la planificación de los *"recursos naturales"*, tal vez pudiera tener alguna justificación hace 2 o 3 décadas, cuando la planificación urbanística de los municipios, especialmente en suelo rústico, o era muy precaria o simplemente no existía; pero dicho planteamiento carece completamente de cualquier justificación en el momento actual y, además, se trata de una anomalía exclusiva y netamente

andaluza, ya que de un chequeo comparativo respecto al resto de Comunidades Autónomas, se puede comprobar que en los espacios naturales protegidos, la coordinación de las condiciones territoriales urbanísticas para los municipios, se instrumenta exclusivamente a través de la planificación territorial (POTs) o Planes Especiales o Directrices urbanísticas supramunicipales, mientras que los instrumentos de planificación de los “recursos naturales”, se limitan a la competencia que le es propia, es decir un inventario bastante más detallado de los mismos que aquí en Andalucía, de modo que queda bastante más claro para el planeamiento urbanístico municipal la evaluación de las actuaciones ordinarias y extraordinarias que puedan ser compatibles con el inventario de recursos naturales y la biodiversidad a proteger delimitados en la planificación sectorial en dicha materia.

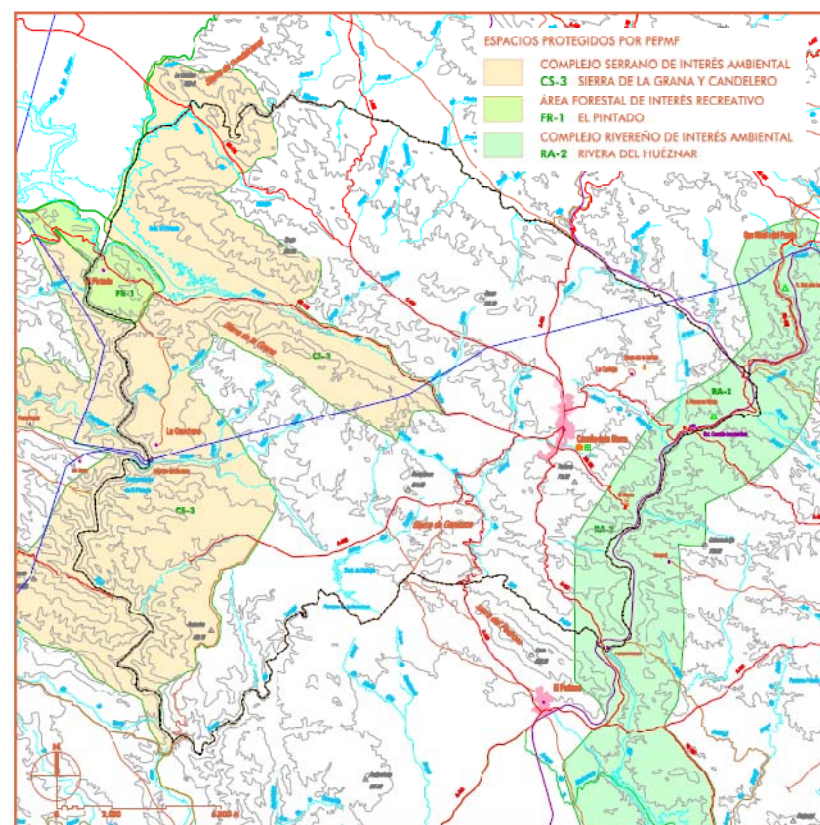
Por lo tanto sin ningún género de dudas que en un Parque Natural, la planificación de los recursos naturales y su protección condiciona y prevalece sobre la ordenación urbanística sobre el ámbito sectorial que le es propio, pero lo que no cabe y carece de soporte legal es que los PORN y los PRUG, en vez de la función que les asigna la legislación sectorial en materia de patrimonio natural y biodiversidad, se dediquen a realizar la “ordenación urbanística” de los municipios incluidos en el Parque Natural, suplantando la competencia urbanística municipal. Sin duda la revisión del PORN y PRUG en curso, en coincidencia con la elaboración de la mayoría de PBOMs de los municipios para su adaptación a la LISTA, es una gran oportunidad para la coordinación de la planificación urbanística y de los recursos naturales desde el respecto competencial mutuo.

#### 4.2. ESPACIOS PROTEGIDOS POR EL “PEPMF”.

Los espacios catalogados por el Plan Especial de Protección del Medio Físico presentes en el municipio son los siguientes:

- Complejo serrano de interés ambiental “Sierra de la Grana y Candellero” CS-3. Abarca todo el valle del Viar (ofreciendo unas amplias panorámicas) y las zonas elevadas de la Sierra de la Grana, ocupando unas 10.843 has de dehesas, matorral y algunas zonas de repoblación.
- Complejo ribereño de interés ambiental “Ribera del Huéznar” RA-2. Ocupa una amplia franja en el tercio oriental del término (1.857 has aproximadamente), englobando todo el valle del Huéznar. El bosque de galería a lo largo del cauce es su seña de identidad.

Figura 4.2.: ESPACIOS PROTEGIDOS POR EL PEPMF.



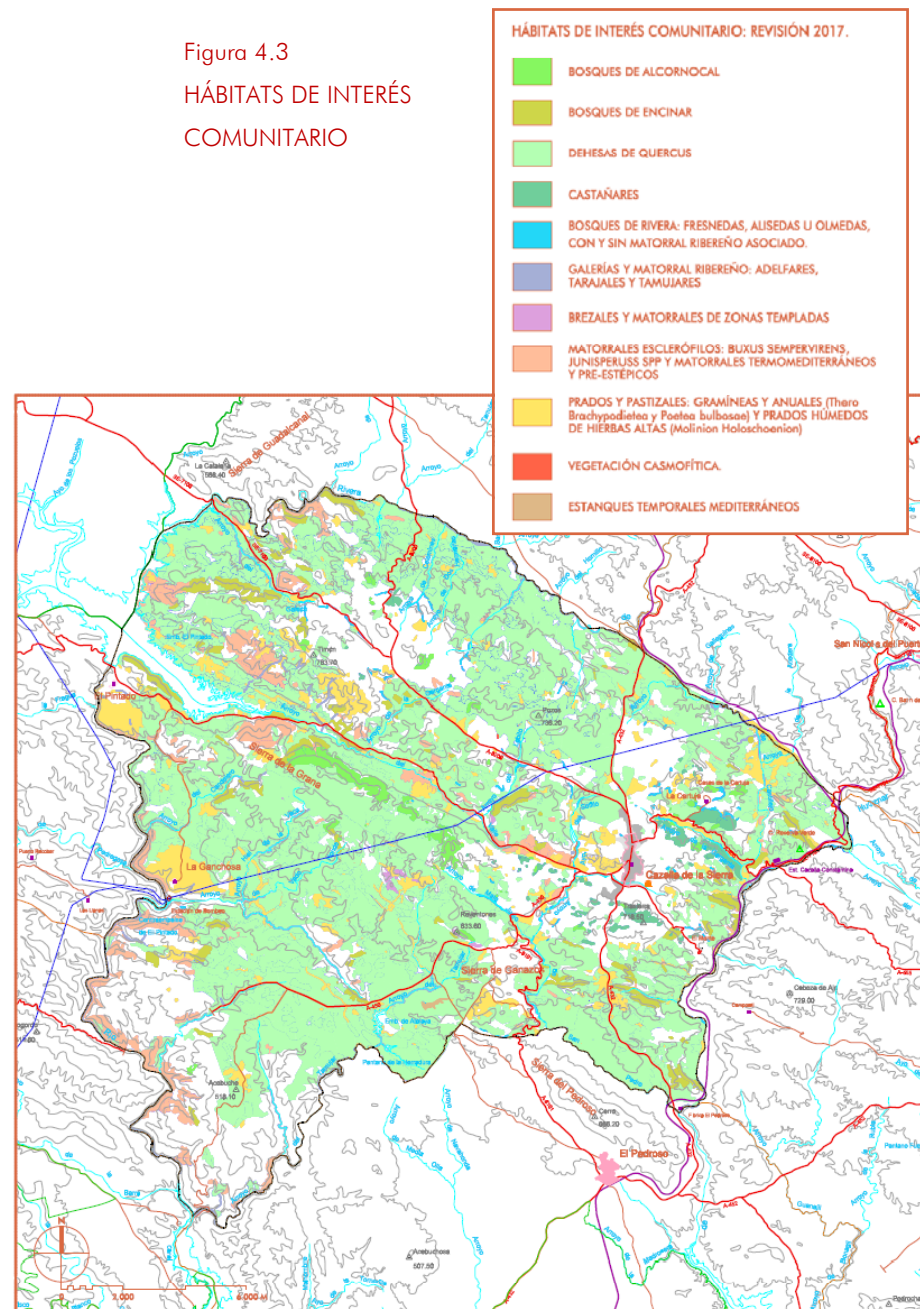
- Espacio forestal de interés recreativo “El Pintado” FR-1. Ocupa unas 541 has en el entorno próximo del embalse de El Pintado, ofreciendo unas notables vistas sobre el valle del río Viar y del propio embalse, en un espacio dominado por un bosque mixto de encinas, enebros y eucaliptos, acompañados de matorral.

Respecto al PEPMF hay que señalar una cierta obsolescencia en cuanto a la instrumentación normativa, en muchos aspectos superada por la normativa sectorial. No obstante la amplia delimitación de estos espacios que sobrepasan claramente los ámbitos de las “zonas de reserva (A)” y de las “zonas forestales de elevando interés ecológico (B1)”, es posible que cuando se superponen sobre zonas B2 y C, las de menor protección del PORN, sea el único supuesto en que la normativa del PEPMF sea más restrictiva que la normativa de ordenación de los “recursos naturales”.

### 4.3. HÁBITATS DE INTERÉS COMUNITARIO.

La diversidad de Hábitats de Interés Comunitario existente en el municipio es muy relevante (ver Figura 4.3). Entre los de formación arbórea destaca notablemente la presencia de las *Dehesas perennifolias de Quercus spp* (Cod.6310) que ocupan una parte importante casi la mitad de la superficie municipal, y en menor medida los *Bosques Esclerófilos mediterráneos de encinas y alcornoques* (Cod. 9330 y 9340) o *Bosques de Castanea sativa* (Cod. 9260). En formaciones de matorral destacan los *Brezales secos europeos* (Cod.4030) y los *Matorrales termomediterráneos pre-estépicos* (Cod.5330, principalmente). En las formaciones riparias son las *Fresnedas termófilas de Fraxinus* (Cod.91B0\_1), las *Galerías y matorrales ribereños termomediterráneos* (Cod.92B0; adelfares y tamujares) y en menor medida las *Olmedas mediterráneas* (Cod. 92A0). Finalmente, destacar también la presencia de amplios espacios de formaciones herbáceas naturales y seminaturales.

Figura 4.3  
HÁBITATS DE INTERÉS  
COMUNITARIO



#### 4.4. PLANES DE RECUPERACIÓN Y CONSERVACIÓN DE DETERMINADAS ESPECIES.

En el marco de la protección de diversas especies, puede tener relevancia para el municipio las previsiones del Acuerdo de 18 de enero de 2011, del Consejo de gobierno, por el que se aprueban los planes de recuperación y conservación de determinadas especies silvestres y hábitats protegidos. La totalidad del TM de Cazalla (ver Figura 4.4.) se incluye en "Áreas potenciales del ámbito del lince" y una pequeña porción NE del TM se incluye en "Ámbito de águila imperial". No obstante, de estos Planes de Recuperación, a falta de la publicación pendiente de la "Guía metodológica para evaluar el impacto ambiental de obras o actividades que puedan afectar al lince o a sus hábitats en el ámbito del Plan", no está clara su incidencia en la planificación física-urbanística del PBOM y sería conveniente consultar al respecto al Órgano Ambiental.

#### 4.5. MONTES PÚBLICOS.

Consultada la cartografía de la REDIAM y el Catálogo de Montes Públicos de Andalucía, son varios los existentes:

- "Dehesa de Upa y Palmilla" (SE-10006-JA)". De titularidad autonómica. Se extiende íntegramente dentro del municipio con unas 2.904 has.
- "La Atalaya" (SE-10500-JA)". De titularidad autonómica. Se extiende íntegramente dentro del municipio con unas 683 has.
- "Monte San Antonio" (SE-70001-EP)". Su titular es la Diputación Provincial. Íntegramente dentro del municipio con unas 409 has.
- "Corona rústica Embalse de El Pintado" (SE-60013-EP)". De titularidad estatal ocupa unas 164 has, incluyendo los terrenos del Poblado.

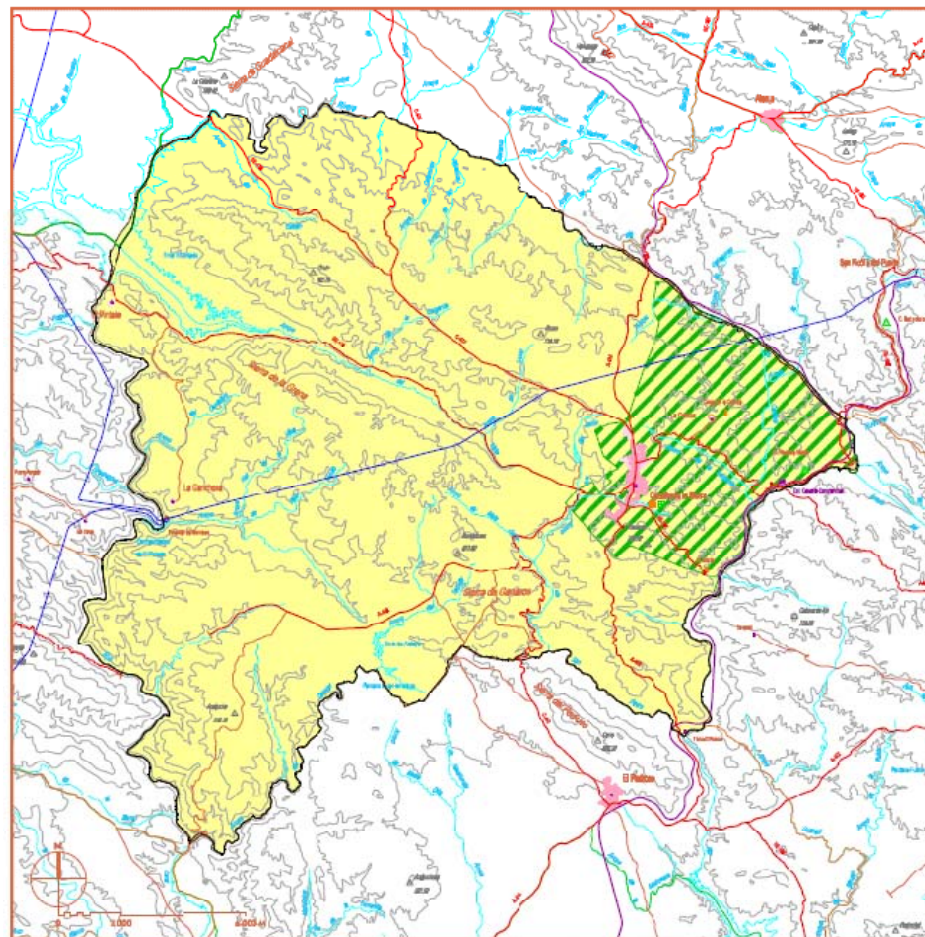


Figura 4.4. INCIDENCIA DE PLANES DE RECUPERACIÓN Y CONSERVACIÓN DEL LINCE Y ÁGUILA IMPERIAL (Acuerdo de 18 de enero de 2011)

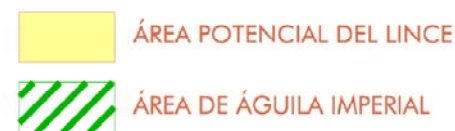
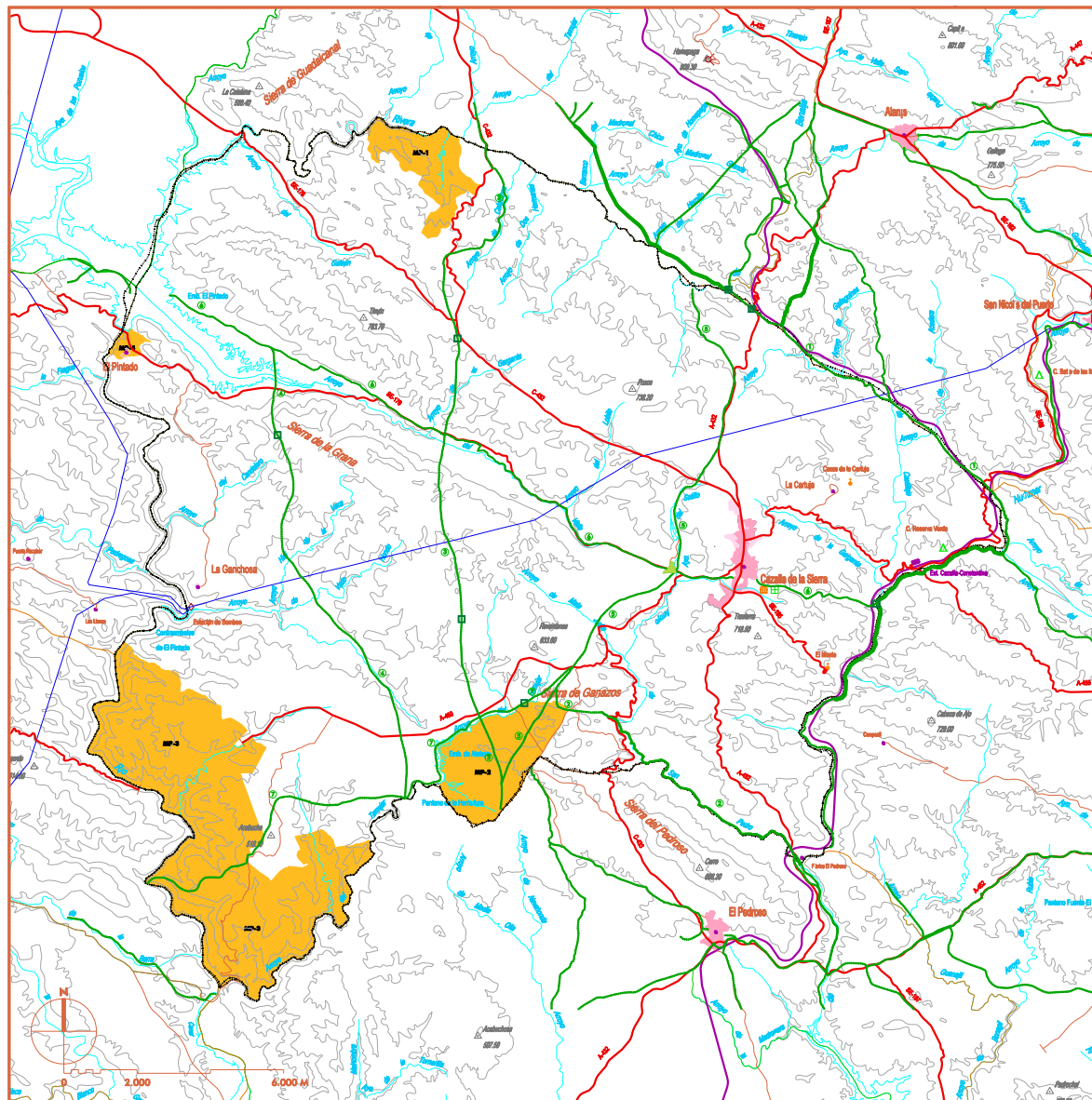


Figura: 4.5  
TERRITORIO MUNICIPAL  
**MONTES PÚBLICOS  
Y VÍAS PECUARIAS**



**MONTES PÚBLICOS**

- MP-1 SAN ANTONIO**
- MP-2 LA ATALAYA**
- MP-3 UPA Y PALMILLA**
- MP-4 EL PINTADO**

**RED DE VÍAS PECUARIAS**

- VÍAS PECUARIAS CON DESLINDE**
- VÍAS PECUARIAS SIN DESLINDE**

	Anchura legal (A)
① CORDEL DE LAS MERINAS	37,61 m
② CORDEL DEL ARROYO SAN PEDRO	37,61 m
③ CORDEL DE GARGANTA FRÍA	37,61 m
④ VEREDA DE LA SIERRA DE LA GRANA	20,89 m
⑤ VEREDA DEL SOTILLO	20,89 m
⑥ VEREDA DEL VALLE	20,89 m
⑦ VEREDA DEL TAMUJAR	20,89 m
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid green; margin-right: 5px;"></span> DESCANSADERO.	
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid green; border-style: dashed; margin-right: 5px;"></span> FUENTE.	
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid green; border-style: dotted; margin-right: 5px;"></span> DESCANSADERO-ABREVEDERO.	
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 2px solid green; margin-right: 5px;"></span> DESCANSADERO CON DESLINDE.	

#### 4.6. VÍAS PECUARIAS.

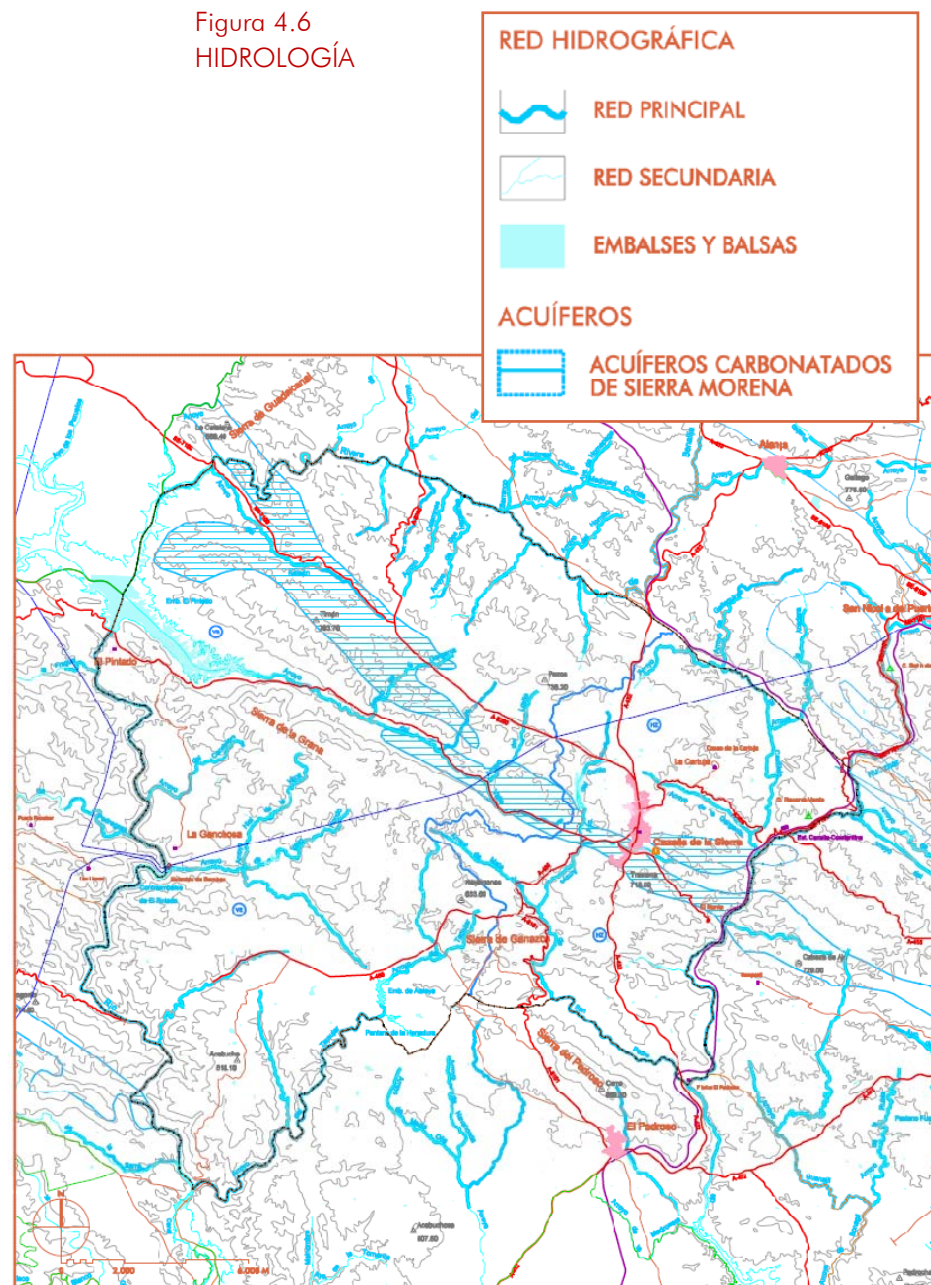
Consultado el “Proyecto de Clasificación” de Cazalla de la Sierra, aprobado por Orden ministerial el 6 de junio de 1941; y contrastado con los datos de la REDIAM, las vías pecuarias presentes son las siguientes:

- **Cordel de las Merinas** (anchura legal 37,61 mts/ longitud 9.400 mts). Con procedimiento abierto de deslinde.
- **Cordel de Garganta Fría** (anchura legal 37,61 mts/ longitud 19.800 mts). Sin deslindar.
- **Cordel del Arroyo San Pedro** (anchura legal 37,61 mts/ longitud 9.580 mts). Cuenta con unos 8,26 kms deslindados.
- **Vereda del Valle** (anchura legal 20,89/ longitud 24.130 mts). Deslindada en todo su tramo desde el núcleo urbano hasta el embalse del Pintado.
- **Vereda de la Sierra de la Grana** (anchura legal 20,89/ longitud 13.640 mts). Sin deslindar en su totalidad.
- **Vereda del Sotillo** (anchura legal 20,89/ longitud 16.600 mts). Sin deslindar en su totalidad.
- **Vereda del Tamujar** (anchura legal 20,89/ longitud 15.490 mts). Sin deslindar en su totalidad.

#### 4.7. HIDROLOGÍA.

El ser una zona de cabecera dentro de la Demarcación Hidrográfica del Guadalquivir, le confiere al municipio una notable relevancia desde el punto de vista hidrográfico. Son diversos los cauces sobre los que la ordenación deberá establecer su especial protección por la legislación de aguas al considerarse el Dominio Público Hidráulico. Además de la Rivera del Huéznar y el Viar como cauces de mayor entidad, aparecen otros como el Arroyo del Valle, Arroyo de San Pedro, Tamujar, etc...

Figura 4.6  
HIDROLOGÍA





**AYUNTAMIENTO DE CAZALLA DE LA SIERRA**

El municipio de Cazalla de la Sierra se asienta sobre una gran unidad hidrogeológica 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.

La Unidad hidrogeológica Sierra Morena (05.45), con una superficie permeable total de 740 km<sup>2</sup>, se sitúa a caballo entre las provincias de Huelva, Badajoz, Sevilla y Córdoba. Engloba formaciones calizo-pizarrosas paleozoicas de tales provincias, además de otros materiales semipermeables asociados a ellas.

Hidrográficamente, se ubica en la margen derecha de la cuenca baja del Guadalquivir, excepto la parte más occidental, al Oeste de Aracena, que se sitúa en la cuenca hidrográfica del Guadiana. La Unidad se extiende a lo largo del Norte de las provincias de Huelva, Sevilla y Córdoba y está limitada por rectas imaginarias entre las poblaciones de Aroche, Fuentes de León, Valverde de Llerena, Villafranca de Córdoba y La Puebla de los Infantes.

Hidrogeológicamente, está limitada por materiales impermeables del Paleozoico. En el sector oriental limita con las unidades hidrogeológicas Aluvial del Guadalquivir (05.46) y Niebla-Posadas (05.49).



## **5. ANÁLISIS PREVIO DEL ESTADO DE MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD DEL MUNICIPIO.**

### **5.1. EVALUACIÓN DE LA SITUACIÓN ACTUAL SOBRE MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD EN EL MUNICIPIO.**

#### **5.1.1. ESTRUCTURA Y ACCESIBILIDAD DE LA RED VIARIA.**

El principal eje viario lo constituye la travesía de la carretera A-432, que atraviesa el núcleo de sur a norte; no obstante lo hace de dos formas muy distintas. La mitad sur de dicho eje discurre a modo de circunvalación, evitando su entrada por el Conjunto Histórico, rodeando todo su flanco occidental y dejando fuera del circuito principal a toda la subárea homogénea denominada "Casco tradicional". 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 viaria de la mitad norte del núcleo.

Respecto al tipo de viario, la práctica totalidad es viario rodado abierto al tráfico, tanto en doble, como en sentido único; y sólo la propia configuración de la vía, por su estrechez o pendiente pueden condicionar la circulación de determinados vehículos. Los únicos espacios estrictamente peatonales son: C/ La Plazuela y recientemente C/ Castillo, por lo que podemos decir, que es una red viaria que prioriza el vehículo sobre el peatón (incluso en las zonas más céntricas). De la misma forma, se observa diferentes

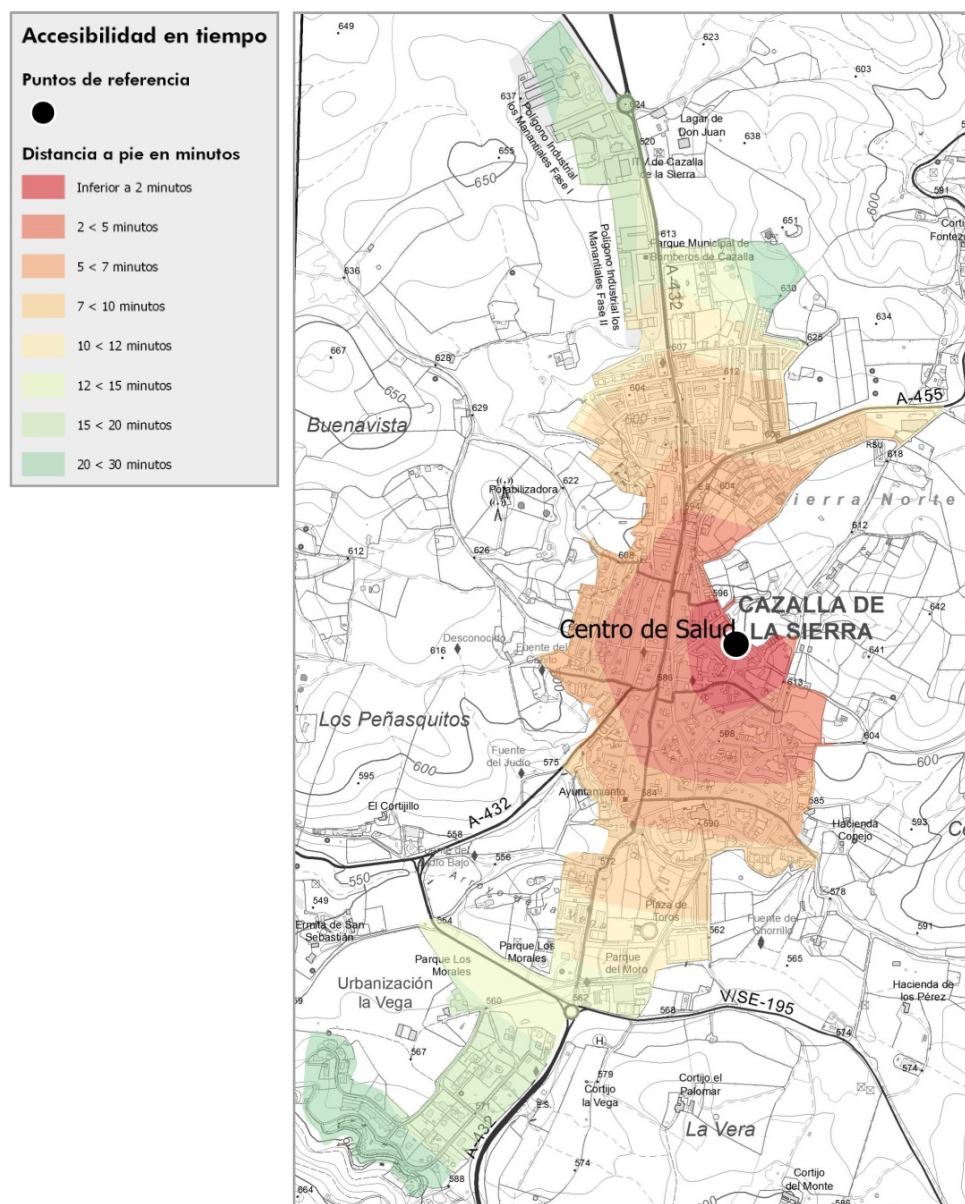
grados de adaptación de la plataforma peatonal del viario (acerados) para personas de movilidad reducida. Dicha adaptación se aprecia fundamentalmente en reurbanizaciones recientes donde la plataforma peatonal se ha urbanizado al mismo nivel que la calzada.

### 5.1.2. MODELO DE MOVILIDAD DEL MUNICIPIO.

- El modelo de movilidad de Cazalla de la Sierra con respecto al exterior depende totalmente de la comunicación por carretera, siendo el eje compuesto por la A-432 (Cantillana-Alanís) la principal vía de comunicación con el resto de la comarca y la capital provincial; quedando otras vías como la A-455 (a Constantina), la A-8200 (a Guadalcanal), SE-179 (al Real) o la A-8101 (a El Pedroso) como vías de segundo nivel en cuanto al uso. De esta forma, la carretera es casi la única forma de comunicación con el exterior, bien en coche privado, o bien utilizando el transporte público en bus, del cual existe una línea que da servicio con unas cuatro expediciones diarias de ida y vuelta a la capital, que se reducen a dos los fines de semana. Este servicio es prestado por la empresa "Monbus" y subvencionado por la Junta de Andalucía. La otra alternativa a la carretera sería el tren, aunque es una opción muy poco utilizada por la población. La estación de Cazalla-Constantina dista unos 8 kms por la A-455 y básicamente es utilizada por los turistas que viene a conocer la Rivera del Huéznar; siendo incluso más utilizada por los cazalleros la estación de El Pedroso por su mejor acceso por carretera.

- En cuanto a la movilidad interna del municipio, al ser un núcleo de tamaño abarcable, los desplazamientos hacia los principales equipamientos y dotaciones no suele llevar más de 10 minutos a pie desde las diferentes áreas residenciales; siendo unos desplazamientos adecuados en duración; haciendo innecesario la implementación de servicios de transporte urbano internos, con la salvedad del bus que presta servicio a los alumnos del CEIP Virgen del Monte, que al estar situado en el extremo sur, se encuentra muy alejado de las zonas residenciales de la mitad norte del núcleo.

Figura 5.1: Mapa de Isocronas en desplazamientos a pie hacia el Centro de Salud, desde el entorno urbano.



## **5.2. ASPECTOS SOBRE EL ACTUAL "PLAN DE MOVILIDAD URBANA SOSTENIBLE".**

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 casi 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.

## **6. INFORME DE SITUACIÓN DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS URBANÍSTICOS OBJETO DE PLANEAMIENTO.**

Nos encontramos ante un municipio con unos elevados valores ambientales y paisajísticos, en su totalidad incluido en el *Parque Natural Sierra Morena de Sevilla*.

A dichos valores hay que añadir que gran parte del núcleo urbano está declarado *BIC en la categoría de Conjunto Histórico* y ya dotado de Plan Especial de Protección y de Catálogo que abarca la totalidad de bienes en el término municipal, con lo cual la fuerte imbricación de dicho patrimonio en el paisaje y su necesaria rehabilitación ante el grado de abandono de una pequeña parte del mismo es uno de los mayores retos pendientes.

Cabe plantearse cómo un municipio con tan inmensos valores y potencialidades sigue perdiendo paulatinamente población desde principios de este siglo y, de la estructura poblacional actual, la previsión es que siga ligeramente decreciente desde los 4.700 habitantes (2022) a 4.446 hab (2033) que utilizamos como horizonte de medio plazo de la ordenación estratégica del PBOM.

En los sub-apartados siguientes, procedemos a centrarnos en los principales problemas urbanísticos existentes, que deberán de ser objetivo del PBOM su abordaje, para intentar revertir la situación de municipio de la España en proceso de vaciado, a un municipio de nuevas oportunidades viales y de desarrollo económico sostenible.

## **6.1. SITUACIÓN DE LOS PROBLEMAS URBANÍSTICOS DEL TÉRMINO MUNICIPAL.**

### **6.1.1. GRADO DE ADECUACIÓN DE LA ORDENACIÓN VIGENTE DEL TÉRMINO MUNICIPAL.**

Según hemos analizado en el apartado 2.2. de esta Memoria, la ordenación general y detallada del término municipal del vigente PGOU-AdP, cabe considerarla bastante actualizada respecto a los condicionantes supramunicipales vigentes, básicamente dos:

-Instrumentos de ordenación de los recursos naturales: PORN y PRUG de 2004.

-Instrumento urbanístico de Plan Especial de Protección del Medio Físico (PEPMF) de la provincia de Sevilla, de 1986.

Por lo tanto, parece claro que los problemas principales no deben derivar de una falta de actualización de la ordenación vigente del término municipal respecto a la planificación supramunicipal, sino tal vez los problemas provengan de una excesiva rigidez y falta de adecuación a la realidad actual de los instrumentos vigentes de planificación sectorial de los recursos naturales y su coordinación con la planificación urbanística.

Por otra parte el PGOU-AdP vigente también realizó, dentro de la capacidad limitada de dicho instrumento una adecuación al documento de "Directrices de Coordinación Urbanística del SNU de los municipios del Parque Natural", ya que aunque al final dicho instrumento no tuvo aprobación supramunicipal alguna, fue representativo de un esfuerzo de consenso entre las Consejerías con competencias ambientales, urbanísticas y los municipios del Parque Natural, si bien dicho documento ya adolece de problemas de obsolescencia similares a los instrumentos de ordenación de los recursos naturales, especialmente un PRUG, ya caducado desde 2016, y sin posibilidad legal de nueva prórroga.

### **6.1.2. PROBLEMAS DERIVADOS DEL SISTEMA DE ASENTAMIENTOS.**

Si bien el municipio se organiza poblacionalmente con un claro asentamiento principal, el núcleo urbano de Cazalla de la Sierra, en el apartado 1.8 de esta Memoria, se ha enumerado la existencia de una serie de núcleos secundarios, que clasificamos en relación a su origen histórico:

-Entidades singulares de población asociadas a grandes infraestructuras: Poblados de El Pintado, La Ganchosa y Estación de FFCC.

-Ámbitos de origen agrario: Colonia agrícola de El Galeón. Sería el único adscribible a la categoría de Hábitat Rural Diseminado del artículo 14.2 de la LISTA.

-Ámbitos de segregación parcelaria sin cambios en su uso agrícola: Eras Palanca y Los Parras-El Pino.

-Ámbitos de parcelación asociados al cambio de uso agrícola tradicional: La Pontezuela, Marraquío y Los Polos.

Especialmente los dos últimos grupos son procesos incipientes de parcelación-edificación previsiblemente irregular, a los que se debe prestar especial atención desde el PBOM, en evitación de procesos irregulares de generación de nuevos asentamientos.

### **6.1.3. INSUFICIENTE COORDINACIÓN ENTRE ORDENACIÓN SECTORIAL DE LOS "RECURSOS NATURALES" Y LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

En primer lugar dejar sentado que la disciplina del Urbanismo ha sido tradicionalmente uno de los instrumentos más eficaces para la

protección de los espacios con valores naturales, paisajísticos o ambientales, incluso cuando no había ningún otro sistema sectorial de protección.

Asimismo dejar patente que en lo que conocemos desde los criterios que se nos han aportado desde nuestra Corporación municipal antes de comenzar los trabajos, es el convencimiento de que en el municipio hay espacios de valor ambiental excepcional como las denominadas en el PORN "zonas de reserva A" y "zonas forestales de elevado interés ecológico B1", en los que se coincide plenamente en que las restricciones deben ser máximas y que, además, dado su porcentaje de superficie claramente residual (9,4%) en nuestro término municipal, no supone un especial condicionante, sino al contrario un recurso paisajístico y de posibilidades de disfrute sostenible del mismo muy positivo.

En cambio, respecto al resto del término municipal, denominadas por el PORN "zonas de singular valor paisajístico y ambiental B2" y "zonas de regulación común C", que desde el propio artículo 5.3.1 de la Normativa del PORN, ni siquiera el planeamiento urbanístico estaría obligado a otorgarles la "consideración de SNU de especial protección", es difícilmente comprensible el grado de restricción "urbanística" al que está sometido nuestro término municipal y sobre todo la complejidad de los procedimientos administrativos a los que se ve sometida cualquier actuación ordinaria o extraordinaria.

Antes nos hemos referido a restricción "urbanística", ya que la primera cuestión que cabría plantearse de cualquier relación entre planificación sectorial y planificación urbanística, sería el adecuado respecto competencial del ámbito que le es propio a cada una de ellas. Evidentemente conocemos y respetamos que en un espacio natural protegido, la planificación sectorial de los "recursos naturales", según el artículo 19 de la vigente Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad,

prevalece sobre el planeamiento urbanístico. En términos similares el artículo 15 de la Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y se establecen las medidas adicionales para su protección.

En el marco de la necesaria y adecuada coordinación desde el respeto competencial, entre los ámbitos de la planificación sectorial de los "recursos naturales" y la planificación "urbanística", son difícilmente comprensibles muchos aspectos actuales del PORN y PRUG vigentes, de los que destacamos a modo de ejemplo algunos como los siguientes:

-Apartado 4.1.8 de la Propuesta de Ordenación del PORN en cuanto a régimen del suelo y ordenación urbana:

**"2. Los planeamientos urbanísticos deberán definir características edificatorias, fundamentalmente en lo que se refiere al concepto arquitectura tradicional según las peculiaridades de la zona, con el fin de conservar la arquitectura popular en la edificaciones en suelo no urbanizable, y su integración armónica con la tipología de los núcleos de población".** Es evidente que esta es una función obvia del planeamiento urbanístico, así como decidir lo que debe de conservarse y lo que no de la arquitectura tradicional, y decidir si desde el urbanismo debemos fomentar el pastiche intelectual o formal o bien si en el tiempo actual se deben de utilizar, en especial en la nueva edificación, materiales y parámetros de diseño propios de esta época siglo XXI y no del siglo XIX o XX y, en caso de que desde la disciplina de la "Arquitectura" se opte por esta legítima opción, cabe cuestionarse si ello supondría alguna interferencia con la biodiversidad y los recursos naturales, frente a la otra opción de imitar, incluso con materiales y técnicas actuales, imágenes de la

arquitectura tradicional del pasado. En cualquier caso parece que el sentido común urbanístico debería aconsejar que el Plan urbanístico deje la posibilidad abierta para que desde la buena Arquitectura, se opte en cada caso concreto por la solución disciplinar más conveniente y, cualquiera de ellas, no tiene porque incidir en “no conservar” la arquitectura popular o tradicional preexistente.

***“5. La modificación de la clasificación del suelo no urbanizable en el interior del Parque Natural deberá estar justificada por considerarse cubierta la dotación de suelo urbano y urbanizable vacante disponible por el planeamiento vigente o porque las necesidades de desarrollo así lo aconsejasen”.*** Es patente que, de acuerdo con la legislación urbanística actual (artículos 3 y 20 del TRLSRU-2015 y artículo 4 de la LISTA), y su *principio de desarrollo territorial y urbanístico sostenible*, solo debe de transformarse urbanísticamente “*el suelo preciso para satisfacer las necesidades que lo justifiquen*”. Pero también es obvio que en ningún caso es competencia de la “*ordenación de los recursos naturales*”, la simple valoración, por otra parte sin motivación jurídica ni técnico-urbanística alguna, acerca de si está cubierta o no la dotación de suelo urbano y urbanizable, y menos aún cuando estemos habitualmente, como ocurre en Cazalla de la Sierra, ante suelos que rodean al núcleo categorizados mayoritariamente como “*zonas de regulación común C*”, que desde la propia planificación de los recursos naturales ni siquiera se ve obligado que tengan la *consideración de “SNU (ahora rústico) de especial protección*”. En definitiva a la “*ordenación de los recursos naturales*” le corresponde exclusivamente categorizar desde el punto de vista y enfoque “*sectorial*” la escala de valoración de los espacios y la biodiversidad, y

al planeamiento urbanístico respetar la categorización sectorial en su ordenación física de su término municipal.

-Artículos 4.2.7 a 4.2.11 de Normativa del PRUG, en cuanto a regulación de infraestructuras y especialmente edificaciones:

-Con carácter general suponen una regulación extremadamente detallada hasta términos de sustitución de la competencia “*urbanística*” de todos los parámetros referentes a dichos conceptos, en especial los de edificaciones, sus condiciones de rehabilitación y de implantación de nuevas edificaciones y nada menos que sus “*condiciones tipológicas y estéticas, alturas, tratamiento de medianeras, integración cromática*”. A ello hay que añadir (apartado 2 del artículo 4.2.11) extrañas justificaciones requeridas para la motivación de la necesidad de edificaciones vinculadas a las explotaciones agrarias, relación directa con la actividad, personal laboral vinculado a la explotación, etc, sobre los que es imposible detectar qué relación tienen dichos requisitos desproporcionados con la ordenación de los “*recursos naturales y de la biodiversidad*”.

-En los apartados 2 a 6 del artículo 4.2.11, se establece una pormenorizada relación de parámetros de implantación urbanística de todo tipo de edificaciones, en las que llaman la atención parámetros como los siguientes:

-Generalizar sin reflexión ni justificación urbanística alguna que en toda parcela superior a 2.500 m<sup>2</sup> se puedan implantar casetas de aperos de 15 m<sup>2</sup> (25 m<sup>2</sup> a partir de 20.000 m<sup>2</sup>), cuando son suficientemente conocidos los efectos no deseables que está generando la proliferación de este tipo de



edificaciones en otros municipios, afortunadamente muy escaso en el nuestro.

-Es incomprensible (apartado 7 de artículo 4.2.11) la regulación de nuevos edificios de interés público para implantación de usos industriales o terciarios, y que se vinculen a actividades artesanales vinculadas a la primera transformación o la comercialización de productos de la "propia finca". Un elemental simple sentido común desde la sostenibilidad, aconsejaría que sin duda sería más "sostenible" que se pueda implantar una instalación industrial o terciaria que pudiera prestar servicio a un conjunto de fincas (en régimen cooperativa o asociacionismo similar), que no que en 10 fincas, cada una implante su propia industria o comercializadora.

Así podríamos continuar con numerosas determinaciones inequívocamente "urbanísticas" impropias de un instrumento de ordenación de los "recursos naturales", cuya función debería centrarse en inventariar, probablemente con más detalle que en los instrumentos PORN y PRUG vigentes, dichos recursos y la biodiversidad existente, así como su posible compatibilidad con las actuaciones ordinarias y extraordinarias más habituales en los municipios del Parque Natural, motivada exclusivamente desde razones sectoriales relacionadas con la protección de los recursos naturales y de la biodiversidad. Lo único que no tiene soporte legal alguno en la legislación sectorial aplicable (el Capítulo III del Título I de la Ley 42/2007, es claro al respecto), es que los PORN y PRUG, nada menos que sustituyan las funciones de los instrumentos de ordenación "urbanística" y los contenidos discrecionales y de oportunidad de los planes, de exclusiva competencia municipal o, en su caso, compartida o coordinada con las competencias de la Consejería con competencias territoriales y urbanísticas.

Reconocemos que este extraño proceder por los PORN y PRUG vigentes, podría tener alguna justificación hace 2 o 3 décadas, cuando el planeamiento urbanístico general en los municipios del Parque Natural, o no existía, o bien directamente era extremadamente precario en la regulación del SNU (ahora rústico), simplemente porque los diferentes marcos legislativos urbanísticos de referencia, en especial los anteriores a la LOUA, por propia definición consideraban el "suelo no urbanizable", como algo residual del "urbano y urbanizable" y merecía escasa atención.

No es descartable, incluso podrían ser convenientes, unas *directrices* básicas para la ordenación urbanística del suelo rústico de los municipios del Parque Natural, coordinadas, entre otros, con la Consejería competente en espacios naturales y la propia Administración del Parque; y susceptibles de luego ser particularizadas por parte de cada planeamiento general municipal. Pero sin ningún género de dudas, la Consejería competente para formular dichos posibles *instrumentos de coordinación urbanística* (POT subregional, Plan Especial de Protección del suelo rústico, o simples *Directrices*), es la titular de las competencias territoriales y urbanísticas. A tal efecto, tenemos que señalar que el hecho de que en nuestra Comunidad Autónoma, sean los instrumentos de ordenación de los "recursos naturales" los que se autoatribuyan competencias de "ordenación urbanística", es una anomalía netamente "andaluza", ya que en la mayoría de Comunidades Autónomas en las que hemos chequeado el estado de esta cuestión, no se produce la confusión competencial que hemos descrito, y normalmente es el Órgano con las competencias territoriales y urbanísticas el que, simultáneamente o con posterioridad a los instrumentos de ordenación de los "recursos naturales", el que se encarga de formular cualquiera de los instrumentos de coordinación urbanística supramunicipal más idóneos para cada caso concreto, cuando son necesarios.

De todo este estado de la regulación descrito, cabe deducir que por lo menos es muy cuestionable el estado actual de coordinación de las competencias de *ordenación de los recursos naturales* con la competencia de la *ordenación urbanística*, por supuesto siempre respetuosa con el ámbito sectorial exclusivo y prevalente de la primera. Esta descoordinación o, por lo menos, patente confusión competencial, estimamos que por lo menos en nuestro municipio hay bastantes experiencias recientes de proyectos relacionados con la mejora de las explotaciones y especialmente con el sector complementario turístico o del sector de la caza, objetivamente viables en términos urbanísticos y positivos para el desarrollo sostenible del municipio, que se han visto incomprensiblemente frustrados, por la inexistencia de un marco regulatorio suficientemente preciso, en el que tanto desde el ámbito sectorial de la planificación de los recursos naturales como desde el ámbito urbanístico, se le pueda informar a cualquier iniciativa empresarial con una mínima agilidad si su proyecto es viable o no. Los agentes económicos demandan una mínima seguridad jurídica y lo único que no cabe a la velocidad de vértigo con la que han de operar los sectores profesionales y económicos privados, es decirles que para saber si sus iniciativas son viables o no, deben esperar meses o años a una decisión discrecional y menos aún si la misma, en vez de en “motivaciones jurídicas regladas” acerca de si se cumplen o no unas determinadas normas sectoriales y urbanísticas, deben obedecer a una serie de simples *opiniones* sobre afecciones a la biodiversidad o los recursos naturales, en un municipio como Cazalla en el que solamente el 9,4% de su término, según el PORN y PRUG vigentes, debería de tener en el planeamiento urbanístico la “*consideración de suelo rústico de especial protección*” y, por lo tanto, en el 90,6 % del TM (Zonas B2 y C del PORN), si bien es comprensible que haya un control global por su pertenencia a un Parque Natural, debería bastar que el municipio tuviera en dichas zonas una ordenación urbanística equiparable al “suelo rústico común” que hubiera sido previamente validada durante la tramitación del PG municipal por la Administración del Parque

Natural, y que sucesivas autorizaciones o licencias en dicho 90,6% del TM, simplemente fuese “comunicadas” por el Ayto. a la Administración del Parque Natural, para que pueda comprobar el ajuste a una normativa urbanística previamente validada y consensuada durante su tramitación como compatible con los “*recursos naturales y la biodiversidad*”.

Es conveniente recordar lo dispuesto en el artículo 13.2 de la Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se creó este Parque Natural:

*“2. Asimismo, el Consejo de Gobierno establecerá ayudas técnicas y financieras para el ámbito territorial de los parques naturales y de su área de influencia, que tendrán entre otras, en su caso, las finalidades siguientes:*

- a) Crear infraestructuras y lograr unos niveles de servicios y equipamientos adecuados.*
- b) Mejorar las actividades tradicionales y fomentar otras compatibles con el mantenimiento de los valores ambientales.*
- c) Integrar a los habitantes en las actividades generadas por la protección y gestión del parque natural.*
- d) Rehabilitar la vivienda rural y conservar el Patrimonio Arquitectónico.*
- e) Estimular las iniciativas culturales, científicas, pedagógicas y recreativas autóctonas.”*

Por otra parte el artículo 28 de la Ley 42/2007, establece que “Las normas reguladoras de los espacios naturales protegidos, así como sus mecanismos de planificación y gestión, determinarán los instrumentos jurídicos, financieros y materiales que se consideren precisos para cumplir eficazmente los fines perseguidos con su declaración”.

Tres décadas y media después de la creación del Parque Natural Sierra Morena de Sevilla, cabría plantearse si las ayudas técnicas y especialmente financieras para la población y actividades económicas del Parque han sido suficientes para contrarrestar o compensar las limitaciones para las mismas a las que en términos de competitividad están sometidas, en comparación con municipios

límites que objetivamente reúnen condiciones ambientales similares y que no están incluidos dentro del Parque Natural.

Sería interminable citar aquí las innumerables referencias legales que obligan a que cualquier planificación vaya acompañada de su estudio económico y compromisos de inversión. Prácticamente todas las referencias que encontramos en el Proyecto de revisión de PORN y PRUG que se inició en 2018, van en sentido contrario:

-Apartado 9.2 de la Memoria del PORN: ***“Las medidas propuestas en el presente Plan, así como las actuaciones incluidas en el Plan Rector de uso y Gestión, no implican compromiso financiero definido en un marco temporal concreto.”***

*“Las previsiones financieras normativas y vinculantes son las que figuran en los presupuestos anuales...deben supeditarse de forma estricta a las disponibilidades presupuestarias...Las previsiones y evaluaciones económicas necesarias para que las necesidades de recursos de los espacios naturales protegidos y en particular de la Red Natura 2000 tengan el más adecuado reflejo presupuestario siempre dentro de los recursos financieros disponibles”.*

Por lo tanto, salvo que se cambie totalmente de criterio en fases siguientes y se escuche e integre la opinión de los habitantes del Parque Natural y de sus representantes, parece que los nuevos PORN y PRUG no terminan de responder al mandato del artículo 13 de la Ley 2/1989, tampoco al artículo 28 de la Ley 42/2007, ni a las aspiraciones de unos municipios en claro riesgo de sumarse a la España vaciada.

#### **6.1.4. PROBLEMAS DE VERTEBRACIÓN FUNCIONAL DEL MEDIO RURAL DEL TÉRMINO.**

Disponemos de un amplio término municipal de 353 km<sup>2</sup>, que si bien está adecuadamente vertebrado con el exterior en el sentido N-S, no tanto en el sentido E-O, si bien en este caso claramente condicionado por las barreras de alto valor paisajístico y ambiental de las riveras del Viar y del Huéznar, en las que sería extremadamente complejo, aparte de probablemente innecesario plantear cualquier nueva conexión o simple mejoras substanciales de trazado de los viarios existentes.

En cambio respecto a la red de vías pecuarias y caminos, imprescindibles para la vertebración del medio rural y de los usos tanto tradicionales como nuevas demandas como el uso turístico recreativo, haría muy conveniente completar los escasos tramos actualmente deslindados, así como la plena funcionalidad de caminos públicos como el del Obispo, entre otros, imprescindibles para garantizar o mejorar la funcionalidad. Es muy conveniente profundizar en la coordinación de la competencia municipal (recuperación e inventario de caminos rurales) y la competencia autonómica, en cuanto a completar el deslinde y la funcionalidad de las vías pecuarias actualmente clasificadas pero no deslindadas.

#### **6.1.5. PROBLEMAS ESPECÍFICOS DEL PATRIMONIO HISTÓRICO RURAL.**

Ya con motivo de la elaboración por nuestro equipo del Catálogo de bienes protegidos de todo el término municipal, asociado al PEPCH del Conjunto Histórico, a cuyo documento nos remitimos, se detectó un importante deterioro del importante patrimonio arquitectónico y etnográfico del término municipal, vinculado a los usos tradicionales vinculados al sector vinícola, oleícola o la

explotación de la dehesa.

Es evidente que el Catálogo si bien es un instrumento básico para el conocimiento, inventario y la protección de dicho patrimonio, ello es por sí insuficiente, sino que es imprescindible la labor de fomento de dicha conservación y que las escasas iniciativas privadas en tal sentido relacionadas con usos turísticos o relacionadas con la actividad de la caza, no se vean obstaculizadas por la inseguridad jurídica y trámites administrativos de duración manifiestamente mejorable por parte especialmente de la Consejería competente en Medio Ambiente; ya que no puede haber iniciativas objetivamente más beneficiosas para el medio ambiente que fomentar dicha rehabilitación patrimonial y la contribución a la fijación de la población al medio rural y actividades tradicionales.

Asimismo en coordinación con la Consejería competente en Cultura se elaboró la Carta Arqueológica del término municipal, si bien quedó incompleta en pequeñas áreas del término que se identificaron, por oposición o descoordinación con los propietarios, y que sería conveniente completar si fuera posible, ya que mientras no se realice los ámbitos afectados estarán sometidos a una cautela que, tras la prospección arqueológica, no necesariamente se tendría que confirmar, si no estuviera justificada.

## **6.2. SITUACIÓN DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS URBANÍSTICOS DEL NÚCLEO URBANO.**

Es el ámbito en el que es más patente la obsolescencia planificadora actual, ya que aunque el PEPCH (abarca en torno al 50% del suelo urbano existente) y las Modificaciones 1 y 4 han resuelto los problemas más urgentes; persisten graves incoherencias de clasificación y calificación de suelo que hemos

detallado en apartado 2.3 de esta Memoria, a los que nos remitimos y que en conjunto son de tal entidad que probablemente solo el 10% de las enumeradas ya por sí mismas justificarían la formulación de un nuevo PBOM, en sustitución de una ordenación detallada del núcleo urbano las Normas Subsidiarias vigentes de 1981, el instrumento urbanístico actualmente más antiguo de la provincia de Sevilla.

### **6.2.1. ORDENACIÓN DE LA CIUDAD Y SUELO URBANO EXISTENTE.**

Respecto a la ordenación de la ciudad y del suelo urbano existente los principales problemas urbanísticos detectados son los siguientes:

**a) Necesidad de actualización de la clasificación de suelo** en numerosas situaciones de borde que posiblemente, por una muy deficiente cartografía base, en algunos aspectos ya lo estaba desde el origen de las vigentes NNSS-81. Esta desactualización afecta incluso a pequeña parte de suelos urbanizables. Estas situaciones se han identificado en el Plano de información i.22.

**b) Necesidad de reorientar las prioridades hacia la rehabilitación** de la edificación existente frente a la nueva edificación, en especial en el Conjunto Histórico y entorno; así como priorizar la reurbanización y regeneración urbana de la ciudad existente y de sus espacios públicos, dando prioridad en calles de escasa sección al tratamiento de la calzada y áreas peatonales al mismo nivel y diferenciado solo con diferentes texturas de materiales.

**c) Prioridad de la rehabilitación energética:** Dentro de la rehabilitación del patrimonio edificado, aparte del Conjunto Histórico y los bienes ya catalogados de interés patrimonial, debe de tener especial prioridad la rehabilitación energética (ver Figura

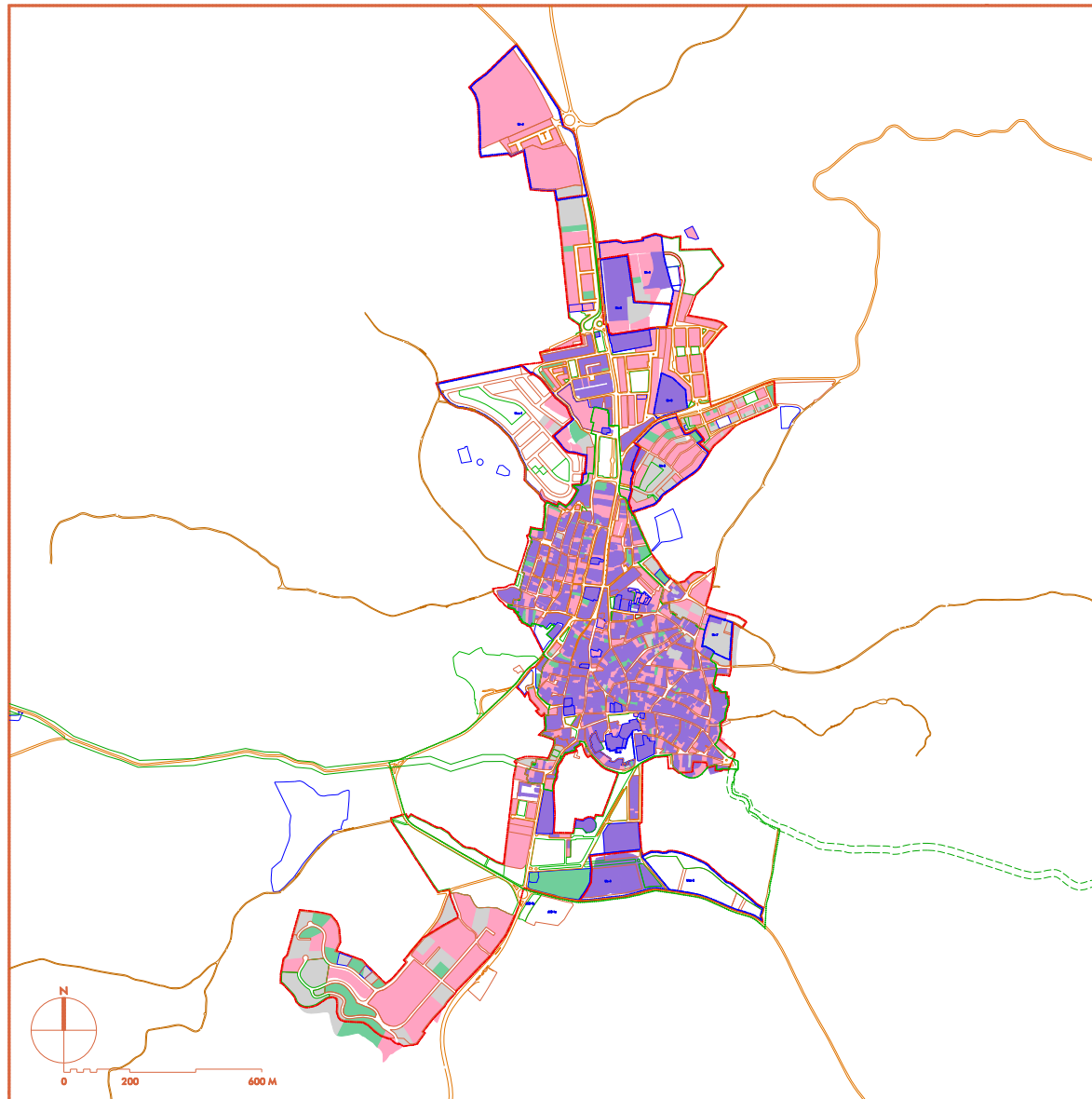


Figura: 6.1  
**NÚCLEO URBANO**  
**DIAGNÓSTICO DE NECESIDAD**  
**DE REHABILITACIÓN ENERGÉTICA**

**PRIORIDADES DE REHABILITACIÓN ENERGÉTICA**

- EDIFICACIÓN ANTERIOR A 1980  
(NORMAS DE AISLAMIENTO DE 1979-1981)
- EDIFICACIÓN ENTRE 1981 Y 2006  
(ANTERIORES A CTE-2006)
- EDIFICACIÓN POSTERIOR A 2006  
(POSTERIORES A CTE-2006)
- NO EDIFICADOS O EN RUINA

6.1 de página anterior) de la que se deduce que un porcentaje bastante relevante de los inmuebles del núcleo urbano son anteriores a 1980, en que entraron en vigor las primeras normativas técnicas de aislamiento térmico y acústico. La rehabilitación energética, por otra parte está muy relacionada con el consumo de energía y sus efectos sobre el clima cuando el origen de su producción no es de fuentes renovables.

**d) Autonomía energética:** Relacionado con el problema anterior y con los precios que ha alcanzado la energía en los últimos 3 años, un nuevo PBOM no puede operar con la dejadez tradicional de limitarnos a reflejar las líneas de alta o media tensión que abastecen al núcleo urbano y despreocuparnos sobre cómo se produce la energía que nos llega. Es necesario un paso más y promover la autonomía energética de los núcleos urbanos que además, en nuestro caso, por las limitaciones de protección paisajística del Conjunto Histórico, no va a ser viable la solución individual en la cubierta o espacio libre de cada edificio. Por lo tanto, es necesario indagar, como un sistema general de infraestructuras más, la búsqueda de suelo para unas 10 has para la implantación de un parque solar en régimen de “comunidad energética local”, cuya gestión sea impulsada desde el Ayuntamiento, en colaboración con propiedad del suelo y empresa o agente profesional especializado del sector que organice su implantación y en la que sean coparticipes la mayoría de la población.

**e) Movilidad urbana:** Tal y como hemos deducido del apartado 5 de esta Memoria la mayor parte del núcleo es accesible y se encuentra dentro de isócronas y de unas distancias a pie de unos 15-20 minutos. Por lo tanto es plenamente viable fomentar este tipo de movilidad complementada con medios no motorizados como bicicleta, patinetes o similares, habilitando las redes de carriles bici necesarios, especialmente en el eje N-S. Respecto a la movilidad interurbana, el problema principal es el paso de la carretera A-452 por el Conjunto Histórico. Se estima muy

necesario impulsar la construcción de la Variante de circunvalación, que dispone de anteproyecto de trazado seleccionado desde hace unos 10 años.

Otro problema asociado a la movilidad es el del aparcamiento en viario, en especial en Conjunto Histórico, y la conveniencia de que desde el PBOM se profundice en las propuestas del PEPCH de habilitar bolsas de aparcamientos en situaciones de borde que puedan contribuir a resolver las necesidades de esta zona y avanzar en la peatonalización.

**f) Conjunto histórico y patrimonio:** Tal y como hemos analizado en diversos apartados sobre esta materia, dado lo reciente de la aprobación del PEPCH, su práctica integridad es una ordenación plenamente actualizada y con un elevado consenso del municipio con la Administración Cultural y, por lo tanto, el PBOM debe instrumentalizar la máxima remisión al mismo en cuanto a ordenación de protección del CH así como respecto a los bienes incluidos en el Catálogo urbano. El PBOM solamente debería innovar los siguientes aspectos:

-Subsanación de categoría de protección asignada a varios inmuebles.

-Reflexión sobre la idoneidad de la práctica generalización de la cautela arqueológica emergente a numerosos inmuebles de arquitectura vernácula, en los que de las intervenciones realizadas se ha deducido una generalizada falta de justificación. Es una complejidad innecesaria y que de hecho puede estar desincentivando la rehabilitación de estos inmuebles.

**g) Dotaciones:** Tal y como se ha analizado en el apartado 1.10 de esta Memoria, no hay problemas de carencias dotacionales graves, tanto en equipamiento como en zonas verdes y espacios libres, sino en los siguientes aspectos particulares en relación con las

necesidades de la población actual y su previsible evolución a medio plazo:

-La evolución previsible de la estructura de población reflejada en la tabla del apartado 1.6.2, la población de +65 años pasará de 986 hab en 2022 a 1407 en 2033 (+42,69%). En cambio la población joven 0-18 años, pasará de 743 hab en 2022 a 534 en 2033 (-28,13%).

-Por lo tanto deben evaluarse las posibilidades, en especial de suelos dotacionales aún no edificados de reconvertir los suelos de reserva escolar a atención a los mayores y a la infancia (guardería). Especialmente debe de gestionarse lo antes posible la solución de gestión para la reapertura de la residencia de mayores y fomentar posibles implantaciones de residencias privadas de mayores no asistenciales, con servicios comunes, para las que el municipio ofrece una magnífica capacidad de acogida.

-Respecto a espacios libres y zonas verdes, el municipio dispone de unos elevados estándares en sistemas generales, si bien algo desequilibrada en su distribución claramente hacia la corona sur del núcleo. Respecto a la dotación de sistemas locales, si bien dispone de un estándar razonable, en cuanto a su funcionalidad, en torno al 30% se encuentran sin urbanizar, con lo que sería conveniente verificar su estado de recepción o no, respecto a los desarrollos principalmente en suelo urbanizable que realizaron las reservas.

**h) Fragilidad de bordes urbanos:** En el Plano de información i.22 se han identificado algunos bordes urbanos actuales especialmente frágiles en términos de transición con el suelo rústico y la percepción del núcleo urbano desde los corredores principales de aproximación al mismo desde el entorno próximo. Esta cuestión se ve acrecentada en el caso de los bordes del Conjunto Histórico declarado y su entorno de protección.

**i) Asentamientos irregulares:** Tanto en actual suelo urbanizable (Sector Santa Clara Oriental Uz-3 e Industrial Uz-2) y urbano no consolidado (Ur-1), como en suelo no urbanizable al NE del núcleo (Pontezuela), se dan situaciones de preconsolidación por la edificación y determinadas infraestructuras (precarias), sobre las que se pueden dar los requisitos para su clasificación como "suelo urbano" del artículo 13 de la LISTA, aunque sometidos a actuación de transformación urbanística (ATU) de reforma interior o de mejora urbana, o bien a simple actuación urbanística (AU) de completar la reurbanización necesaria, todo ello con cargo a los propietarios, por lo que sería muy conveniente actuaciones específicas de concertación con los mismos.

### **6.2.2. MODELO DE ORDENACIÓN ESTRATÉGICA A MEDIO Y LARGO PLAZO EN COHERENCIA CON LAS NECESIDADES.**

Tal y como ha quedado de manifiesto en el Estudio de Vivienda (apartado 7 de la Memoria de Información-Diagnóstico) y en la síntesis del apartado 1.9 de la presente Memoria de Diagnóstico Previo, las necesidades mínimas de vivienda del sector libre y protegido para un horizonte de 10 años es de unas 212 viviendas y que por cautela el nuevo PBOM debería habilitar la posibilidad de delimitación de ATUs para una capacidad en torno a unas 300 nuevas viviendas.

Sobre cómo resolver el problema de dichas necesidades en áreas de reforma interior o de nueva urbanización en suelo rústico, el orden de prioridades debería de ser el siguiente:

- Analizar la viabilidad de resolver la demanda en suelos urbanos no consolidados o urbanizables en curso de desarrollo.
- Previsión de nuevos suelos, sólo si fuera necesario.

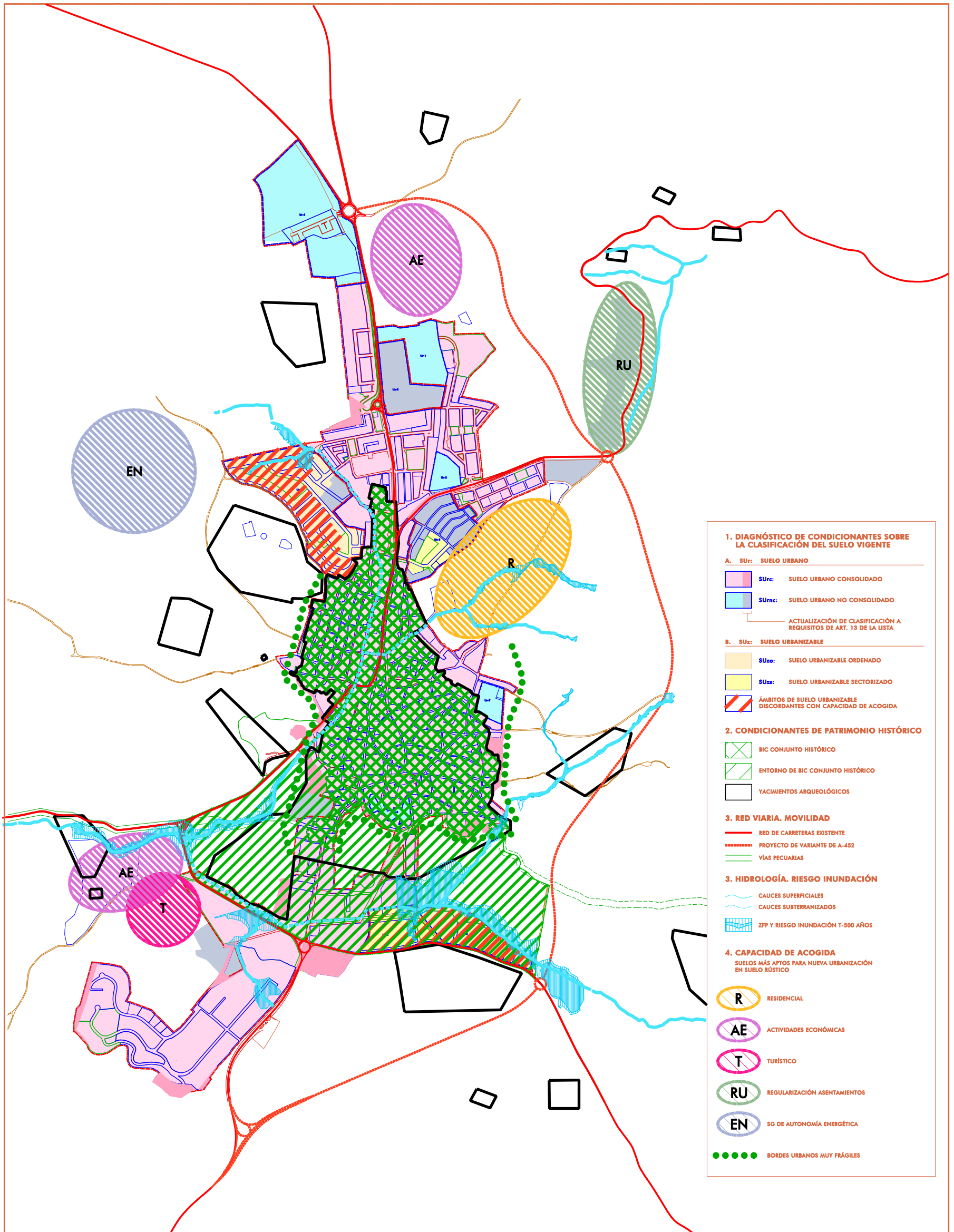


Figura: 6.2  
NÚCLEO URBANO Y ENTORNO  
SÍNTESIS DE DIAGNÓSTICO  
CONDICIONANTES Y CAPACIDAD DE ACOGIDA



Lógicamente dicho problema en un nuevo PBOM debe de abordarse desde el diagnóstico de la capacidad de acogida del entorno del núcleo para acoger la transformación urbanística de nueva urbanización. De acuerdo con el análisis realizado de dicho entorno del núcleo en el apartado 12.5 de la Memoria de Información-Diagnóstico y cuyo resultado se ha sintetizado en el Plano de información i.22, los principales problemas o condicionantes de desarrollo son los siguientes:

-Los suelos urbanizables ordenados (Uzo-1 y Uzo-2), parcialmente en el primero y totalmente en el segundo, son muy discordantes desde el punto de vista ambiental y paisajístico con la capacidad de acogida. Aparte de la caducidad de dichos desarrollos, deberían excluirse del modelo de ordenación estratégica a medio y largo plazo.

-El sector urbanizable Uz-3 (Santa Clara) una gran parte del mismo está semiconsolidado y reúne condiciones para su clasificación como suelo urbano sometido a ATU de reforma interior. La pequeña porción de suelo libre, dado que prácticamente quedaría integrado en la malla urbana, se estima que es suelo rústico que debe integrarse en el nuevo modelo estratégico.

Respecto a los nuevos suelos que pudieran ser precisos para actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización en suelo rústico, los que disponen de mejor capacidad de acogida son los siguientes (ver Plano i.22 y Figura 6.2 de página anterior):

-Desarrollo residencial: El ámbito entre el camino de la Recacha y el núcleo urbano actual, es el que reúne las mejores condiciones para posibles necesidades de desarrollo en suelo rústico a medio y largo plazo, ya que son los que tendrían menor impacto paisajístico en la percepción actual del Conjunto Histórico. Debería de coordinarse con la

evitación de los ámbitos de riesgo de inundación de la vaguada que discurre por el mismo, integrándola en la ordenación como sistema de espacios libres.

-Desarrollo de actividades económicas:

-Zona NE del núcleo: Se trataría de un posible crecimiento en la margen Este de la actual travesía de la A-422, en continuidad con el actual polígono industrial Los Manantiales.

-Zona SO del núcleo: Se trataría principalmente de dotar de mayor coherencia urbana a la zona del Llano de San Sebastián en la que en suelo municipal se han venido implantando en los últimos años diversas actividades económicas sostenibles de interés público. Asimismo una pequeña porción de La Vega colindante podría ser idónea para implantación de tipo turístico o residencial singular destinado a personas mayores, de carácter no asistencial y que pudiera mejorar y diversificar la oferta a colectivos de este tipo que podrían contribuir a diversificar la economía local.

-Infraestructuras para la autonomía energética del núcleo urbano: Desde el diagnóstico se han identificado dos áreas cercanas al núcleo urbano, al Oeste y al Norte del núcleo que reúnen capacidad de acogida adecuada.

## **7. LÍNEAS DE TRABAJO GENERALES Y ESPECÍFICAS PARA EL TRATAMIENTO Y RESOLUCIÓN DE LOS PROBLEMAS DETECTADOS.**

### **7.1. LÍNEAS DE TRABAJO SOBRE LOS PROBLEMAS URBANÍSTICOS EN EL TÉRMINO MUNICIPAL.**

#### **7.1.1. RESPECTO A LA ORDENACIÓN VIGENTE DEL TÉRMINO MUNICIPAL Y SU RELACIÓN CON LAS NORMATIVAS SUPRAMUNICIPALES.**

Tal y como hemos expuesto en el apartado 6.1.1. y puesto que la ordenación del término municipal del PGOU-AdP vigente está adaptada a la actual ordenación de los recursos naturales, las principales líneas de trabajo deberían de estar dirigidas a los siguientes aspectos:

-La categorización de la escala de valoración actual de la ordenación de los recursos naturales, en especial de las zonas de mayor valor (Zonas de reserva A y Zonas forestales de elevado interés ecológico B1) estimamos que en general están muy adecuadamente diagnosticadas por los vigentes PORN y PRUG, y desde el criterio municipal se comparte que estas zonas deben de estar sometidas a los máximos niveles de protección, y que ello no supone un fuerte condicionante para

el municipio, ya que afectaría en torno al 9,4% del término municipal.

-En la categorización de las zonas B2 (singular valor paisajístico y ambiental) y C (zonas de regulación común), hemos detectado algunas situaciones de desactualización respecto a la realidad física actual que se deduce de las recientes ortofotos del PNOA, por lo que sería conveniente trabajar en la línea ya apuntada por las NNUU del vigente PGOU-AdP, de que las posibles actuaciones ordinarias y extraordinarias, tengan también en cuenta la situación efectiva y real, en tanto la revisión en curso de los instrumentos de ordenación de los recursos naturales pueda establecer estas delimitaciones con mayor precisión.

Respecto a la integración de las limitaciones de la normativa del PEPMF en los espacios catalogados, estimamos que en las zonas en las que coincidan con las escalas A y B1 del PORN deberá prevalecer la normativa de los instrumentos de ordenación de los recursos naturales que claramente es más restrictiva. En cambio, donde se superpongan con zonas B2 y C del PORN, en general serán más restrictivas las determinaciones de la normativa del PEPMF. En cualquier caso como línea de trabajo, de instrumentación de ambas normativas, se estima que debe de mantenerse una metodología similar a la actual del PGOU-AdP, en cuanto a superposición de ambas normativas y que en cada actuación concreta se verifique el cumplimiento de ambas.

### **7.1.2. RESPECTO A LOS PROBLEMAS DEL SISTEMA DE ASENTAMIENTOS.**

Tal y como se expuso al describir estos problemas en el apartado 6.1.2. las líneas de trabajo en relación a los diferentes tipos de

asentamientos existentes en función de su origen, deben de ser las siguientes:

-Según se deduce del padrón es muy escasa la población empadronada en los asentamientos y parcelaciones, salvo el caso de las Colonias del Galeón en que habitualmente hay empadronadas como residentes unas 7 u 8 familias.

-Por lo tanto la línea de trabajo más adecuada es el reconocimiento en los poblados y El Galeón de la situación actual y sólo posibilitar transformaciones de posible cambio de uso a turístico en las edificaciones existentes o la introducción excepcional de nuevas dotaciones que pudieran ser necesarias.

-Respecto a las parcelaciones se dan claramente dos situaciones:

-Respecto a la única próxima al núcleo urbano y con posibilidades de dotarse de sus servicios (La Pontezuela), informar a los propietarios de las dos vías posibles de regularización ordinaria (ATU de reforma interior) o Plan Especial de Adecuación Ambiental y Territorial (PEAAT) en suelo rústico del artículo 175 de la LISTA.

-Respecto a los asentamientos y parcelaciones alejados del núcleo, estimamos que las líneas de trabajo que se recomiendan al Ayuntamiento son dos:

-Instrumentación de PEAAT en coordinación con los propietarios y con cargo a los mismos.

-Mejorar la disciplina urbanística municipal para que no se reproduzcan estas situaciones.

### 7.1.3. RESPECTO A LA MEJORA DE LA COORDINACIÓN ENTRE LA ORDENACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES Y LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Tal y como se ha descrito en el apartado 6.1.3 de esta Memoria, en lo que respecta a la actual regulación de las zonas C y B2 del PORN, que afectarían al 90,6 % del término municipal, se da una situación de objetiva descoordinación entre ordenación de los recursos naturales que viene a establecer parámetros netamente “urbanísticos” y de competencia netamente municipal, en unos ámbitos que por otra parte en el artículo 5.3.1 de la Normativa del PORN se reconoce que ni siquiera el planeamiento urbanístico municipal estaría obligado a otorgarles la “consideración de SNU de especial protección”.

Por lo tanto, la primera base para coordinarse entre ordenación sectorial de los “recursos naturales” y ordenación “urbanística”, es el reconocimiento y respeto del ámbito competencial de cada parte, respeto que objetivamente no se da en los vigentes PORN y PRUG, que establecen determinaciones y parámetros netamente “urbanísticos” sin título competencial para ello, sin perjuicio de reconocer que hace 2 o 3 décadas, en que los planeamientos generales municipales de la comarca, cuando existían, eran extremadamente precarios, pudiera ser comprensible dicha extralimitación, pero que carece completamente de justificación en la última década, a la vista de que la mayoría de municipios disponen de por lo menos planeamiento adaptado parcialmente a la LOUA.

Respecto a las líneas de trabajo más adecuadas para abordar este problema, planteamos dos, una de posible aplicación inmediata, y otra a instrumentar en todo su alcance en la revisión en curso de los PORN y PRUG vigentes:

- A) LÍNEAS DE TRABAJO DE IMPLEMENTACIÓN INMEDIATA.
  - a) Vigencia del actual PRUG:

Tal y como hemos analizado en el apartado 11 de la Memoria de información-diagnóstico y sintetizado en el apartado 6.1.3 de esta Memoria, la mayor parte de determinaciones de carácter netamente “urbanístico” de los instrumentos de ordenación de los recursos naturales vigentes, se implementan por la normativa del PRUG.

La Orden de 9 de marzo de 2012, por la que se prorroga la vigencia de determinados PRUG de parques naturales, entre los que se encuentra Sierra Morena de Sevilla, en el apartado 4 de su artículo 1 se especifica que “Se prorroga la vigencia del Plan Rector de Uso y Gestión del parque natural Sierra Norte de Sevilla, aprobado por Decreto 80/2004, de 24 de febrero, hasta la entrada en vigor del Decreto de aprobación del nuevo Plan,  fijándose un plazo máximo de prórroga de cuatro años”. Por lo tanto el 30-03-2016 finalizó dicha prórroga y, puesto que no se ha realizado ampliación de la misma, solo cabe jurídicamente entender que ha operado la caducidad del PRUG y, por lo tanto su normativa no es de aplicación.

- b) Inviabilidad jurídica de contenidos urbanísticos de PORN y PRUG, que no hayan sido sometidos a evaluación ambiental estratégica.

Por otra parte, si bien diversas STS han reconocido que la obligación que operaba desde la *Directiva 2001/42/CE* relativa a evaluación ambiental debe excluir a los instrumentos de ordenación de los recursos naturales, entendemos que claramente no sería extensible a aquellos contenidos de instrumentos de ordenación de los recursos naturales en los que se pretendiese

realizar ordenación “urbanística” o, en definitiva, establecer el marco para, la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental. A tal efecto es de interés al caso la STSJC de 27-06-2016, ratificada por STS de 20-12-2017, que viene a establecer en referencia a la evaluación ambiental estratégica de los instrumentos de ordenación de los recursos naturales que “no estará sujeto a Evaluación Ambiental Estratégica, siempre que el contenido se limite a su genuina finalidad y, por el contrario, deberá someterse a Evaluación Ambiental Estratégica cuando incorpore determinaciones que no tengan relación directa con la concreta ordenación de los recursos naturales o no sean necesarias para tal ordenación, así como, en todo caso, cuando establezca el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental”.

Por lo tanto, si los vigentes PORN y PRUG de 2004, no fueron sometidos a evaluación ambiental estratégica, ello es plenamente conforme a Derecho y a la jurisprudencia consolidada, *cuando su contenido se limite a su genuina finalidad de ordenación de los recursos naturales*; las determinaciones de tipo urbanístico y *sin relación directa con la concreta ordenación de los recursos naturales*, si que debió someterse a EAE y, si no lo hicieron, son presumiblemente *nulos* dichos contenidos “urbanísticos” de los PORN y PRUG.

Es conveniente recordar que el actual Gobierno de la Junta de Andalucía, en la exposición de motivos que fundamentó el *Decreto-ley 31/2020, de 1 de diciembre, de medidas extraordinarias y urgentes en materia de evaluación ambiental estratégica...* fue especialmente meticoloso con el sometimiento de *evaluación ambiental estratégica* de planes urbanísticos que iniciaron su tramitación con posterioridad a la *Directiva 2001/42/CE* con procedimiento de *evaluación de impacto ambiental*, simplemente

porque así lo imponía la Consejería con competencias ambientales, incluso con posterioridad a 2006 cuando se ya traspuso al marco estatal la citada Directiva; y este cambio de criterio supuso nada menos que declarar la caducidad de un centenar de Planes General que en ese momento se encontraban en tramitación en Andalucía. Por lo tanto, cabría aspirar que la Junta de Andalucía aplicase el mismo rigor a su propia planificación de los recursos naturales, cuando, por razones incluso justificadas en su momento, incorporasen contenidos inequívocamente urbanísticos como ocurre en los PORN y PRUG de 2004.

Por lo tanto, cabe concluir que hay razones jurídicas de peso para que con carácter inmediato, por parte de la Consejería con competencias ambientales y los Ayuntamientos del Parque Natural se acuerde que las actuales regulaciones “urbanísticas” de los PORN y PRUG, solamente cabe interpretarlas como meras orientaciones y que los municipios, ya sea vía innovación o a través de nuevo PBOM como en nuestro caso, especialmente en zonas B2 y C, que ni siquiera el artículo 5.3.1 de la normativa del PORN obliga a la “consideración de SNU de especial protección”, puedan adoptar de forma motivada la normativa urbanística del suelo rústico más acorde a sus competencias y a las características objetivas de sus municipios.

#### B) LÍNEAS DE TRABAJO A COORDINAR DURANTE LA REVISIÓN EN CURSO DE LOS PORN Y PRUG.

Puesto que tal y como se ha explicado, desde 2018 se encuentran en proceso de elaboración y tramitación la revisión de los actuales PORN Y PRUG, dicha tramitación es el marco idóneo para que se materialice la imprescindible coordinación entre la competencia sectorial de ordenación de los recursos naturales y la competencia

de ordenación urbanística, y dar adecuado cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 13.2 de la Ley 2/1989, en cuanto al objetivo de integrar la opinión de los habitantes en la protección y gestión del parque natural.

Asimismo, puesto que las trabas administrativas de la gestión de cualquier iniciativa económica y empresarial en el Parque Natural, es percibido como uno de los aspectos más negativos de la gestión actual de espacio, sería conveniente consensuar entre los municipios y la Consejería competente, que la formulación de un PBOM con contenidos de normativa en suelo rústico de zonas B2 y C del Parque natural avalados e informados favorablemente por dicha Consejería, sea motivación suficiente para delegación en los Ayuntamientos de plenas competencias de autorización de actuaciones ordinarias y extraordinarias que se ajusten a dicha normativa, que simplemente se comunicarían a la Consejería, en términos similares a como es tradicional que operen las delegaciones de competencias a los municipios por parte de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, a partir de que por los municipios se aprueba definitivamente el PEPCH que ordena dichos bienes y que ha sido informado favorablemente durante la tramitación.

#### **7.1.4. RESPECTO A LOS PROBLEMAS DE VERTEBRACIÓN DEL MEDIO RURAL.**

Respecto a los problemas de vertebración del medio rural, se estima muy conveniente una doble línea de trabajo:

-Con la Administración titular de las vías pecuarias establecer un programa de prioridades en cuanto a completar el deslinde y amojonamiento de las vías pecuarias actualmente no deslindadas.

-Desde la propia competencia municipal, culminar el Inventario de caminos rurales que nos consta que se encuentra en elaboración y establecer las medidas necesarias para la efectiva libre circulación por los mismos con la adecuada compatibilidad de la actividad ganadera.

#### **7.1.5. RESPECTO A LOS PROBLEMAS ESPECÍFICOS DEL PATRIMONIO HISTÓRICO RURAL.**

El principal problema detectado durante la elaboración del Catálogo vigente (2018) es el riesgo de deterioro del mismo, en muchos casos avanzado en una parte relevante de este valioso patrimonio.

Se estima conveniente establecer líneas de trabajo que establezcan prioridades sobre los bienes catalogados, en función de su estado y valor patrimonial, y el fomento de su rehabilitación, fomentando el uso turístico en determinados itinerarios coordinados con la antes enumerada vertebración y recuperación de vías pecuarias y caminos rurales, que permitan habilitar los itinerarios con mayores recursos turístico-recreativos y patrimoniales.

#### **7.2. LÍNEAS DE TRABAJO SOBRE LOS PROBLEMAS URBANÍSTICOS DEL NÚCLEO URBANO Y SU ENTORNO.**

##### **7.2.1. RESPECTO A LOS PROBLEMAS DE SUELO URBANO Y CIUDAD EXISTENTE.**

Todos los problemas de desactualización y falta de ajuste a la realidad del planeamiento general vigente se han enumerado

detalladamente en el apartado 6.2.1. y está muy concretado el alcance de los mismos así como su solución.

Los casos de numerosos desajustes de la clasificación del suelo se tratará de la simple constatación sobre si se cumplen o no los requisitos del artículo 13 de la LISTA y discernir en cada caso si estamos ante suelo plenamente urbanizado y consolidado total o parcialmente por la edificación, o es necesaria “*actuación urbanística (AU)*” complementaria para alcanzar la condición de solar, o bien un mayor alcance de intervención a través de ATUs de reforma interior o mejora urbana. En éstos últimos supuestos, será conveniente antes o durante la exposición pública del Avance, concertar con los propietarios el grado de compromiso en cuanto a plazos en las correspondientes ATUs que se delimiten o, en su caso, necesidad de sistemas de gestión pública directa municipal, o indirecta a través de “*agente urbanizador*”.

Conveniencia de impulsar desde la participación pública la incentivación de la rehabilitación de de la edificación existente, y en particular su rehabilitación energética, así como el fomento de la autonomía energética del núcleo urbano, para la que se han diagnosticado dos emplazamientos con capacidad de acogida adecuada para la implantación de un parque solar de aproximadamente unas 10 has con el que podría ser suficiente para dicha finalidad en cuanto a consumo doméstico y calefacción-refrigeración y parte del consumo de actividades económicas. Dadas las amplias posibilidades y líneas de subvención-financiación para estas materias, indagar sobre la posibilidad de creación de una oficina municipal de información y fomento, o bien su concertación con agentes profesionales especializados.

Respecto a la movilidad la línea de trabajo más adecuada es profundizar en las propuestas de peatonalización o limitación de

circulación a no residentes, especialmente en el Conjunto Histórico y avanzar en la gestión de la construcción de la variante de circunvalación, con trazado aprobado desde hace 10 años, que a su vez permita una reurbanización de la actual travesía con criterios de diseño claramente de vía urbana” y mejora del espacio peatonal e introducción de un eje de carril-bici norte-sur.

Respecto a las dotaciones profundizar en la solución de los escasos déficits existentes, en coherencia con la evolución de la estructura de la población al horizonte de unos 10 años, en que disminuiría la población escolar en torno a un 28,13%, mientras que la población de mayores se incrementaría en un 42,69%. Dar prioridad a la gestión de la reapertura de la residencia de mayores en trámite.

Respecto al problema de la situación del único asentamiento colindante al núcleo urbano (La Pontezuela), y que, en función de la ordenación finalmente adoptada, tendría muchas posibilidades de ajustarse a los requisitos del artículo 13 de la LISTA para su clasificación como “suelo urbano” sometido a ATU de reforma interior, en el momento de elaborar la presente Fase 2 de diagnóstico previo, no se disponen de suficientes datos de la efectiva intencionalidad de los propietarios afectados, por lo que, sin perjuicio de reajuste posterior durante la exposición pública del Avance, se opta por la línea de trabajo de abordar dicho problema por la vía de Plan Especial de Adecuación Ambiental y Territorial (PEAAT) del artículo 175 de la LISTA.

### **7.2.2. RESPECTO A LA ORDENACIÓN ESTRATÉGICA A MEDIO Y LARGO PLAZO.**

Del diagnóstico de necesidades en torno a unas 300 viviendas y suelo para actividades económicas, a corto plazo las necesidades

podrían estar cubiertas con los solares y huecos en el suelo urbano existente.

Para medio y largo plazo la labor más importante del PBOM debe ser la evaluación de los terrenos con la mejora capacidad de acogida para posibles necesidades de transformación urbanística a dicho horizonte temporal para, en el momento suficiente en anticipación a dicha necesidad, realizar las Propuestas de delimitación de ATUs correspondientes, en los términos previstos en los artículos 31 y 32 de la LISTA.

Del diagnóstico realizado, no se deduce en principio, la necesidad de que desde el PBOM se incorporen Propuestas de delimitación de ATUs, salvo actuaciones de muy pequeña entidad ya casi incorporadas en la malla urbana (zona libre de Santa Clara, o pequeños ámbitos configuradores de la estructura en los bordes urbanos.





## 8. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.

### 8.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES.

Los objetivos generales de la ordenación del PBOM y los criterios con los que alcanzarlos, se alinearán y serán plenamente coherentes con los fines de la ordenación urbanística establecidos por el artículo 3.2 de la LISTA:

- a) *Conseguir un desarrollo sostenible y cohesionado del municipio en términos sociales, culturales, económicos, sanitarios y ambientales, con el objetivo fundamental de mantener y mejorar las condiciones de calidad de vida de la población.*
- b) *Vincular los usos y transformación del suelo, sea cual fuere su titularidad, a la utilización racional y sostenible de los recursos naturales, asegurando la adecuación e integración paisajística de las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística y el respeto a las normas de protección del patrimonio.*
- c) *Delimitar el contenido del derecho de propiedad del suelo, conforme a su función social y al interés general, garantizando la igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes, una justa distribución de beneficios y cargas en el ámbito de cada actuación de transformación, así como la protección del medio ambiente.*



d) Asegurar la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías que se generen, impedir la especulación del suelo y garantizar su disponibilidad para los usos urbanísticos y los adecuados equipamientos urbanos, así como el acceso a una vivienda digna, estableciendo las reservas suficientes para vivienda protegida.

e) Integrar el principio de igualdad de género, teniendo en cuenta las diferencias entre mujeres y hombres en cuanto al acceso y uso de los espacios, infraestructuras y equipamientos urbanos, y garantizando una adecuada gestión para atender a las necesidades de mujeres y hombres en las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística.

f) Integrar el principio de igualdad de oportunidades, sin que pueda prevalecer discriminación alguna por razón de nacimiento, raza, sexo, religión, opinión, discapacidad o cualquier otra condición o circunstancia personal o social.

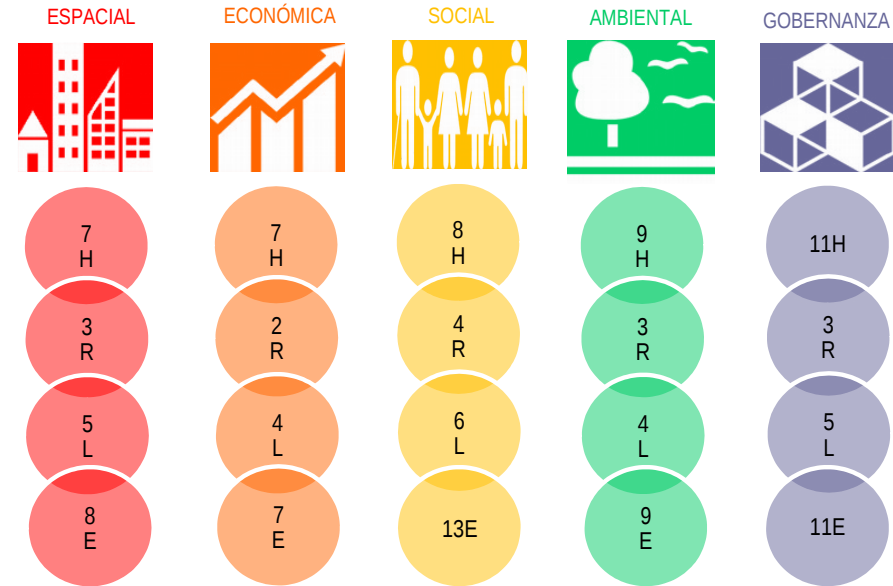
g) Incorporar la perspectiva de la familia, asegurando su adecuado desenvolvimiento en el diseño de las ciudades.

h) Atender a los principios de accesibilidad universal.

En la implementación de todos estos objetivos, se toma como referencia y orientación el esquema de la Agenda Urbana de Andalucía, particularizado para la escala de municipio de área rural que corresponde a Cazalla de la Sierra y con la sistemática de abordar las 5 dimensiones adaptadas a la realidad urbana de Andalucía:

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

Figura 8.1.: ESTRUCTURA DE LA AGENDA URBANA DE ANDALUCÍA.



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

Cada una de dichas dimensiones gira en torno a los siguientes elementos: “hechos”, “retos”, “líneas estratégicas” y “ejes de actuación”.

Tal y como se indicó en la metodología propuesta en el Programa de Trabajo de la Fase 1, no somos partidarios de que en la metodología de elaboración de un planeamiento general municipal se dé prioridad a la reproducción exhaustiva de los objetivos de las agendas globalistas y a la promesa de su cumplimiento, a veces incluso con propósito de enmienda, como si la obediencia acrítica a dichas agendas fuera a priori una garantía incuestionable de calidad del Plan. Por nuestra parte proponemos como metodología

más adecuada ocuparnos de los problemas urbanísticos reales de nuestra comunidad local y establecer unas líneas de trabajo para abordarlos consensuadas con los representantes municipales, agentes sociales y resultado de la participación pública y, si como resultado de ello al final resulta que en todo, o en parte, estamos alineados con todas o alguna de las dimensiones de las agendas globalistas, pues es posible que hasta nos sintamos algo más satisfechos, pero insistimos en que nuestra metodología siempre dará prioridad a la percepción local y al respeto de su autonomía de decisión, no solo en los aspectos de estricta competencia y ámbito local, sino que desde los municipios y desde la conciencia social e individual debemos de ser especialmente críticos con todas aquellas agendas supramunicipales, que sin ser normas aprobadas por los parlamentos o gobiernos elegidos democráticamente, pretenden *orientar* nuestra calidad de vida y de valores, y lo que es más grave, pontificar acerca de cuál debe ser el pensamiento políticamente correcto sobre cuestiones que nada tienen que ver con la mera y eficaz administración-gestión de los recursos colectivos que es la labor que la ciudadanía común encarga a sus representantes como *empleados temporales a su servicio* para dicha finalidad.

Figura 8.2. TEMÁTICAS PRIORITARIAS DE LA AGENDA DEL PBOM



El filtro inicial que proponemos para ir deslindando los objetivos generales a incluir en la agenda propia del PBOM, se centraría en las grandes áreas temáticas que se representan en la Figura 8.2 de esta página:

**a) Medio natural:** Proteger y mejorar el medio natural, favoreciendo el desarrollo rural sostenible. El Medio natural parte de un cambio de paradigma en el entendimiento del suelo rústico, y más en un municipio en su totalidad incluido en el Parque Natural Sierra Morena de Sevilla, debe de dejar de ser residual y aspirar a un entendimiento conjunto de las áreas urbanas y el suelo rural adyacente como proveedor sostenible de autonomía municipal (alimentación, energía, esparcimiento) y protección de valores naturales, ambientales o paisajísticos muy presentes en el municipio, especialmente en las zonas A y B1 del Parque Natural, mientras que las B2 y C, equiparables en términos prácticos desde la ordenación de los recursos naturales a la consideración de suelo rústico común, deben de permitir el mejor desenvolvimiento de las actividades tradicionales y complementarlas con usos turístico-recreativos que contribuyan tanto a fijar población en el medio rural, como a atraer visitantes con los que compartir los valores de nuestro territorio.

**b) Distribución espacial de uso:** Promover la complejidad funcional, favoreciendo la multifuncionalidad, la diversidad y la mezcla de usos urbanos.

**c) Ocupación y modelo urbano:** Minimizar el consumo de suelo y su antropización, favoreciendo en su lugar, la adopción de un modelo urbano compacto. Limitar la ocupación extensiva de suelo y apostar por el reciclaje de áreas urbanas y vacíos obsoletos; salvo que no exista alternativa a la nueva urbanización.

**d) Regeneración urbana:** Fomentar la regeneración del tejido urbano existente, especialmente de Conjunto Histórico declarado

BIC, priorizando las operaciones de recualificación, revitalización, rehabilitación y reciclaje de la ciudad consolidada. Profundizar y actualizar las previsiones en esta materia del PEPCH vigente, complementándolo con las medidas que solo cabe adoptar desde la escala global del PBOM.

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

**f) Metabolismo urbano:** Favorecer que las funciones urbanas puedan realizarse con el menor consumo de recursos materiales, agua y energía, así como con la menor generación de residuos posible. Fomento de la autonomía energética del municipio.

**g) Movilidad y accesibilidad:** Reducir las necesidades de movilidad, fomentando estrategias de proximidad y otras formas de movilidad no motorizadas, así como el transporte público intermunicipal. Especial reflexión con la población acerca de si en áreas rurales como en nuestro municipio puede ser efectiva la viabilidad a corto-medio plazo de la implantación de movilidad exclusivamente eléctrica que pretende la agenda europea e introducción en el debate de la cuestión habitualmente olvidada en dicha agenda, acerca de si el vehículo eléctrico produce menos emisiones de CO<sub>2</sub>, en comparación con el de combustión, si evaluamos desde la obtención de los materiales para su fabricación hasta el fin de su vida útil, cuestión que ya está empezando a introducirse en el debate en un número por ahora muy reducido de países.

**h) Espacio público:** Establecer el espacio público, accesible y cualificado, como eje del desarrollo de la ciudad, adaptándolo a criterios bioclimáticos y de habitabilidad. Si bien el municipio está muy bien dotado de sistemas de espacios libres, debe de profundizarse en completar la adecuada urbanización de los sistemas locales en torno a un 30% de las reservas actualmente

disponibles y gestionado su suelo.

**i) Equipamiento:** Mejora del sistema de equipamiento como garantía de la calidad urbana y como componente básico de cohesión social. A tal efectos, los esfuerzos deben de dirigirse a la mejora asistencial a infancia y a personas mayores, ya que ello es lo más coherente con la evolución de la estructura poblacional.

**j) Patrimonio natural y cultural:** Profundizar en la protección del patrimonio urbano en la línea ya en marcha desde la aprobación del PEPCH-2018 y, respecto al patrimonio rural, actualmente en objetivo mayor riesgo de deterioro y pérdida de algunos inmuebles, habilitar vías de apoyo a su rehabilitación fomentando usos turístico-recreativos.

**k) Vivienda:** Lograr un parque de viviendas digno, adecuado, asequible y suficiente para satisfacer las necesidades sociales del municipio y su coordinación con el Plan Municipal de Vivienda y Suelo. Dar prioridad a potenciar la vivienda protegida en huecos de suelo urbano existente.

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

## 8.2. OBJETIVOS Y CRITERIOS ESPECÍFICOS EN RELACIÓN CON LOS PROBLEMAS URBANÍSTICOS DETECTADOS.

En los apartados 6 y 7 de esta Memoria hemos realizado un detallado inventario de los principales problemas urbanísticos objeto del planeamiento, así como de las líneas de trabajo con las que abordarlos.

## AYUNTAMIENTO DE CAZALLA DE LA SIERRA

Por lo tanto, desde el punto de vista técnico-urbanístico, un PBOM que aspira a dar prioridad a los problemas urbanísticos reales y cotidianos de nuestra comunidad local, debe de plantearse como *objetivo* elemental dar solución a todos y cada uno de dichos problemas, e incluso plantearse no olvidar no generar problemas nuevos.

Respecto a los criterios con los que abordar dichas soluciones, nos remitimos igualmente a las líneas de trabajo especificadas para cada uno de ellos en el apartado 7 de esta Memoria.

Todos estos objetivos y criterios deben de complementarse con la percepción de los representantes y servicios municipales sobre dichos problemas e incluso añadir otros en los que desde el diagnóstico meramente técnico-urbanístico no es posible detectarlos; así como contrastar dichos objetivos y criterios con el resultado de la participación pública, especialmente en fase de Avance.

Con todo este proceso, es cuando se llegarán a configurar los objetivos y criterios con los que se deberá formalizar el documento completo del PBOM para su fase de aprobación inicial.



## 9. ESTRATEGIAS PREVIAS PARA LA INCORPORACIÓN Y EL DESARROLLO DE LOS INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DEL SUELO.

### 9.1. INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN.

Los instrumentos o caja de herramientas que el actual marco legal de la LISTA pone a disposición del planeamiento para la intervención en el mercado de suelo, aporta pocas novedades respecto a los anteriores de la LOUA, y se regulan en los artículos 127 a 131 de la LISTA:

**-Los patrimonios públicos de suelo**, tanto autonómicos como municipales, con los sistemas de adquisición-gestión que se regulan en los artículos 127 a 129 de la LISTA.

**-Reservas de terrenos**, de posible adquisición para la constitución o ampliación de los patrimonios públicos de suelo, según artículo 130 de la LISTA.

**-Derechos de superficie**, según regulación del artículo 131 de la LISTA.

**-Derechos de tanteo y retracto**, sobre áreas previamente delimitadas desde el PBOM, o mediante procedimientos

específico, con dicha finalidad, según artículo 131 de la LISTA.

Asimismo, también puede indirectamente incidir como instrumento de intervención el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas (RMSER), regulado en el artículo 136 de la LISTA, en la medida en que la implementación de dicha figura puede incentivar edificación y rehabilitación en todo el núcleo urbano o en áreas concretas en las que se estime prioritario.

Si bien el RMSER si ha tenido amplia difusión práctica in todo tipo de municipios, en cambio las propias de intervención en el mercado de suelo ha sido escasa, incluso en poblaciones de gran entidad.

## **9.2. INSTRUMENTACIÓN RECOMENDADA PARA NUESTRO MUNICIPIO.**

Ya desde el enfoque metodológico que proponíamos en la *"Fase 1 Programa de Trabajo y Plan de Participación Ciudadana"*, en su apartado 2.1.1. al que nos remitimos poníamos de manifiesto la conveniencia de implementar, en coherencia con la exposición de motivos de la LISTA, un planeamiento con los objetivos de máxima flexibilidad y simplificación, si bien en éste último aspecto argumentábamos la dificultad de su implementación a la vista de las determinaciones del R-LISTA que incrementaban de forma exponencial los contenidos y requerimientos justificativos respecto al régimen de la LOUA.

Estimamos que para pequeños núcleos rurales y para la capacidad de gestión de sus Ayuntamientos, puede ser complicado implementar de forma real cualquiera de las herramientas citadas y que, salvo mejor criterio desde los servicios y representantes

municipales, estimamos que la mejor intervención en el mercado de suelo que cabe para Cazalla de la Sierra es realizar un PBOM que en lo que respecta a sus actuaciones urbanísticas (AU) y de transformación urbanística (ATUs), se habilite la menor complejidad urbanística posible en orden a facilitar su desarrollo futuro, "cuando sea efectivamente necesario".

Como estrategia previa del PBOM, se propone que se intente en los huecos de suelo urbano o de suelo rústico inmediato, incluir propuestas de delimitación de ATUs para las necesidades mínimas de crecimiento diagnosticadas, a ser posible de forma concertada con los propietarios y recurrir solo excepcionalmente a la previsión de sistemas de gestión pública (cooperación), cuando sea necesaria la declaración de incumplimiento de la iniciativa privada (compensación) y, cuando sea el Ayuntamiento el que tenga que intervenir en sustitución de la iniciativa privada, fomentar que lo realice de forma "indirecta" a través de la figura del "agente urbanizador", o bien delegando la gestión en la Diputación o entres instrumentales autonómicos (AVRA).

## **10. ESTRATEGIA A PROPONER PARA LAS DISTINTAS FASES DEL PROCESO DE PLANEAMIENTO.**

### **10.1. ESTRATEGIA PARA LAS FASES DEL PROCESO DE PLANEAMIENTO.**

La organización y contenidos prioritarios de cada una de las fases en coherencia con el Pliego y ajustado a las características del municipio, se desarrolló en detalle en el apartado 2.3 de la “Fase 1 Programa de Trabajo y Plan de Participación Ciudadana” y al mismo nos remitimos, en el que se establecían las 8 fases siguientes, con el contenido allí referido, salvo las novedades producidas que se indican:

#### **Fase 0: Consulta pública previa:**

Puesto que no se había realizado antes de la contratación del equipo redactor, se ha acordado su implementación inmediata, y el resultado de la misma se incorporará a la futura Memoria de participación e información pública.

#### **Fase 1: Programa de Trabajo y Plan de Participación Ciudadana:**

Ya cumplimentada y pendiente de aceptación formal municipal.

Indicar que en esta fase, a propuesta del equipo redactor, por el



Ayuntamiento se ha realizado ya la consulta a los Organismos titulares de intereses públicos más directamente afectados por el PBOM y a fecha de hoy ya ha respondido alguno de ellos.

Asimismo ya se ha constituido la Mesa Técnica de trabajo conjunta entre Ayuntamiento y Delegación Territorial de la Consejería con competencias urbanísticas y se ha celebrado la primera reunión de coordinación.

### **Fase 2: Diagnóstico Previo:**

Se corresponde con la fase en que nos encontramos, que ya incorpora un importante grado de elaboración de la futura "Memoria de Información-Diagnóstico", en la medida en que se ha reutilizado documentación ya elaborada con anterior contrato de PGOU del régimen LOUA.

### **Fase 3: Documento de Avance y Documento inicial estratégico.**

Se encuentra ya en notable grado de elaboración en cuanto a propuestas de ordenación del núcleo urbano y territorio municipal y se podrán próximamente a disposición de los servicios y representantes municipales, a efectos de culminar dicha fase lo antes posible.

Es de especial importancia que en esta fase desde el Ayuntamiento se sea especialmente vigilante en que el Documento de Alcance del EsAE, sea emitido por la Delegación Territorial (DT) competente en medio ambiente, en el plazo MÁXIMO de 3 meses desde el registro de la solicitud especificado en el artículo 38.2 de la LGICA y, si no se emite (suele ser lo habitual), implementar las siguientes iniciativas:

-Comunicar la demora al Órgano superior a la DT

(Consejero), para que en base a lo dispuesto en el artículo 78.4 de la LISTA, requiera a la DT para que se emita en el plazo de 10 días.

-Comunicar al Consejero y a la DT que, de seguir sin emitirse el Documento de Alcance, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 78.4 de la LISTA, desde el municipio se podrá continuar la tramitación y, si en fase inicial no se pueden incorporar los posibles condicionantes que hubiera podido establecer el Órgano ambiental, no será responsabilidad municipal, sino exclusivamente de la DT.

### **Fase 4: PBOM para aprobación inicial + EsAE y demás estudios sectoriales.**

Se procederá a su elaboración, según Programa de Trabajo y Pliego de Prescripciones Técnicas, una vez finalizada la exposición pública del Avance y aceptado por el Ayuntamiento el Informe del equipo redactor sobre el resultado del proceso y los criterios con los que debe de redactarse el PBOM inicial.

En esta fase y en el Informe del equipo redactor, tendrá especial importancia la valoración acerca de si se proponen cambios sustanciales respecto al PBOM aprobado inicialmente, que pudiera requerir nueva información pública, referida exclusivamente a los aspectos modificados.

### **Fase 5: Información pública y resumen explicativo de modificaciones.**

Se elaborará una vez transcurrida la información pública y el plazo de emisión de los informes sectoriales a través de la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística (CPCU). Una vez

transcurrido el plazo de tres meses, el Ayuntamiento debe activar a través de la CPCU, la reactivación del requerimiento al Órgano superior, en el caso de los Informes que no se hayan emitido.

**Fase 6: Solicitud de Declaración Ambiental Estratégica (DAE) e integración de su resultado.**

El plazo de emisión de la DAE, según el artículo 38.6 de la LGICA es de 4 meses desde la solicitud, que podrá prorrogarse por 2 meses adicionales por el Órgano Ambiental por causas *debidamente motivadas* previamente comunicadas.

En términos similares a fases anteriores, desde el Ayuntamiento se deberá ser especialmente vigilante del cumplimiento de los plazos máximos establecidos y así se comunicará y propondrá por parte del equipo redactor.

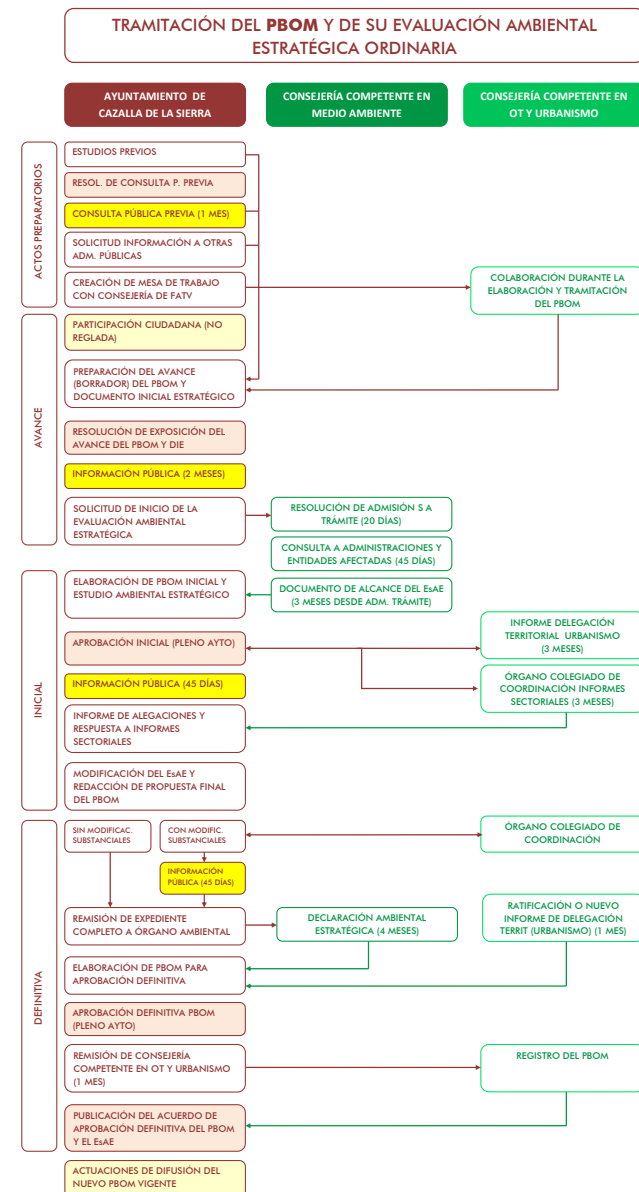
**Fase 7: Aprobación definitiva del PBOM.**

El objetivo de esta fase es elaborar la versión para aprobación definitiva del PBOM, integrando el resultado de la DAE, para someterlo a ratificación de Informe de la Delegación Territorial de la Consejería competente en materia de Urbanismo que, si se ha producido la coordinación a través de la Mesa de Trabajo conjunta antes aludida, esperamos que no habría ningún problema pendiente en esta fase tan avanzada del PBOM.

**10.2. CRONOGRAMA.**

Se incorpora en esta página y siguiente el esquema de tramitación administrativa y el cronograma temporal.

Figura 10.1. **ESQUEMA DE TRAMITACIÓN DEL PBOM.**



FASES PBOM	CRONOGRAMA DE PROGRAMACIÓN TEMPORAL DE FASES DE FORMACIÓN DE PBOM																																																				
	MESES AÑO 2023												MESES AÑO 2024												MESES AÑO 2025												MESES AÑO 2026																
	E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D					
0. Consulta pública previa																																																					
1. P. Trabajo + PP Ciudadana																																																					
2. Información-Diagnóstico																																																					
3. Avance. Redacción Avance + DIE																																																					
Exposición pública																																																					
Documento Alcance EsAE																																																					
Informe resultado información pública																																																					
Aprob municipal criterios doc inicial																																																					
4. Inicial. Redacción PBOM inicial + EsAE																																																					
<b>Aprobación inicial Ayuntamiento</b>																																																					
5. Información pública																																																					
Informes sectoriales por CPCU																																																					
Informe alegaciones y resumen modif																																																					
Aprobación municipal																																																					
6. Redacción Propuesta final PBOM																																																					
Aprobación municipal																																																					
Declaración Ambient. Estratégica (DAE)																																																					
Integración DAE																																																					
Ratificación Informe Urbanismo y OT																																																					
7. Redacción PBOM aprobación definitiva																																																					
<b>Aprobación definitiva Ayuntamiento</b>																																																					
8. Prestaciones posteriores a aprobación definitiva																																																					

LEYENDA COLORES	E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
Tiempo trabajos redacción equipo redactor												
Prestaciones posteriores a doc aprob definitiva												
Plazos información pública reglada												
Decisión o aprobación municipal (P: Pleno mun)												
Informes Junta Andalucía												

## **11. ANEXOS CON LA INFORMACIÓN RECOPIADA DURANTE LA FASE.**

### **11.1. INFORMACIÓN RECOPIADA DURANTE LA FASE 2.**

Durante la elaboración de la Fase 2, hemos procedido en primer lugar a recopilar toda la información disponible del municipio, en parte procedente de anterior contrato desistido del PGOU según LOUA o del relativamente reciente PEPCH.

Con dicho material, según proponíamos en la “Fase 1 Programa de Trabajo”, hemos procedido a configurar la “Memoria de Información Diagnóstico” con un contenido lo más parecido a las necesidades del futuro documento completo para aprobación inicial, salvo actualizaciones necesarias derivadas del proceso de Avance, de las consultas realizadas o de completar las temáticas en los aspectos que proceda.

Ya indicamos en nuestra metodología que preferimos que la información urbanística de un PBOM, salvo estudios sectoriales muy especializados como Estudio de Inundabilidad o Estudio Acústico, sea un documento unitario y coherente, en vez de una colección de Anexos sectoriales elaborados por especialistas internos o externos al personal de nuestro equipo profesional.

Asimismo, en esta Fase 2 se ha incorporado con bastante alcance

y ya muy próximo a los contenidos cartográficos del futuro PBOM inicial la documentación de Planos de Información, elaborados sobre la cartografía actualizada del término municipal y del núcleo urbano.

Por último como único Anexo sectorial, de momento incorporamos solamente el Estudio de Inundabilidad elaborado en 2016 con motivo del PEPCH y que intencionadamente tuvo como ámbito el conjunto del núcleo urbano, con la finalidad de servir también para el planeamiento general.



## **12. PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA A DESARROLLAR EN LAS FASES POSTERIORES.**

El Programa de Participación Ciudadana (PPC) se incluyó en el documento de la *"Fase 1 Programa de Trabajo y Plan de Participación Ciudadana"*.

Dicho PPC aún no ha sido aceptado formalmente por el Ayuntamiento, por lo que, en su caso, se incorporarán las observaciones o matices que desde los servicio y representantes municipales se quieran realizar al mismo.

Mientras tanto, nos remitimos a la estructura y contenido detallado de dicho PPC incluido en la Fase 1, y que era el siguiente:

- Definición y naturaleza del Programa.

- Marco jurídico.

- Fases y contenido del proceso de participación:

- Fase 1: Participación no reglada previa a la redacción del Avance del PBOM.

- Fase 2: Participación tras la exposición pública del Avance.

- Fase 3: Participación tras la aprobación inicial del PBOM.

-Fase 4: Participación tras la aprobación definitiva del PBOM.

No obstante lo anterior, el PPC se plantea como una programa de mínimos en los objetivos a conseguir, que debe de irse adaptando a las necesidades que se puedan ir detectando durante la redacción y tramitación pendiente.

Asimismo, por recomendación del equipo redactor por la positiva experiencia participativa habilitada en la reciente redacción y tramitación del PEPCH, se recomienda la creación de una Comisión de Participación y Seguimiento del PBOM, en donde estén representados, aparte del equipo de gobierno municipal y representantes de todos los grupos políticos, representación de todos los actores y asociaciones del municipio que desde el Ayuntamiento se estime relevante su opinión en la elaboración del PBOM: asociaciones empresariales, protección del patrimonio, grupos ecologista, asociaciones de mujeres, jóvenes y similares.

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

Fdo.: Alfredo Linares Agüera  
ARQUITECTO

**TABLA SÍNTESIS DE ACCIONES PARTICIPATIVAS.**

FASE	TRAMITACIÓN PGOM	PROGRAMA PARTICIPACIÓN
FASE 1	Resolución inicio	Aceptación PPC
		Acto público de inicio
	Redacción AVANCE	Encuesta previa: Formulario web
		Jornadas temáticas abiertas por sectores
		Entrevista concejalías
FASE 2	Resolución exposición AVANCE	Publicar acuerdo en web municipal
		Plazo 2 meses de sugerencias-alternativas
	Acciones no regladas	Acto público apertura exposición pública
		Exposición paneles en locales municipales
		Asistencia consultas equipo redactor
		Jornadas explicativas a colectivos
		Reuniones de coord. municipios vecinos
FASE 3	Acuerdo aprobación INICIAL	Publicar en BOP y en web municipal
	Acciones no regladas	Plazo alegaciones 45 días
		Acto público apertura información pública
		Exposición paneles en locales municipales
		Asistencia consultas equipo redactor
		Jornadas explicativas a colectivos
		Convenios urbanísticos
FASE 4	Acuerdo aprobación DEFINITIVA	Publicar en BOP y web municipal
	Acciones no regladas	Registro instrumentos de planeamiento
		Según Sobre C de nuestra oferta