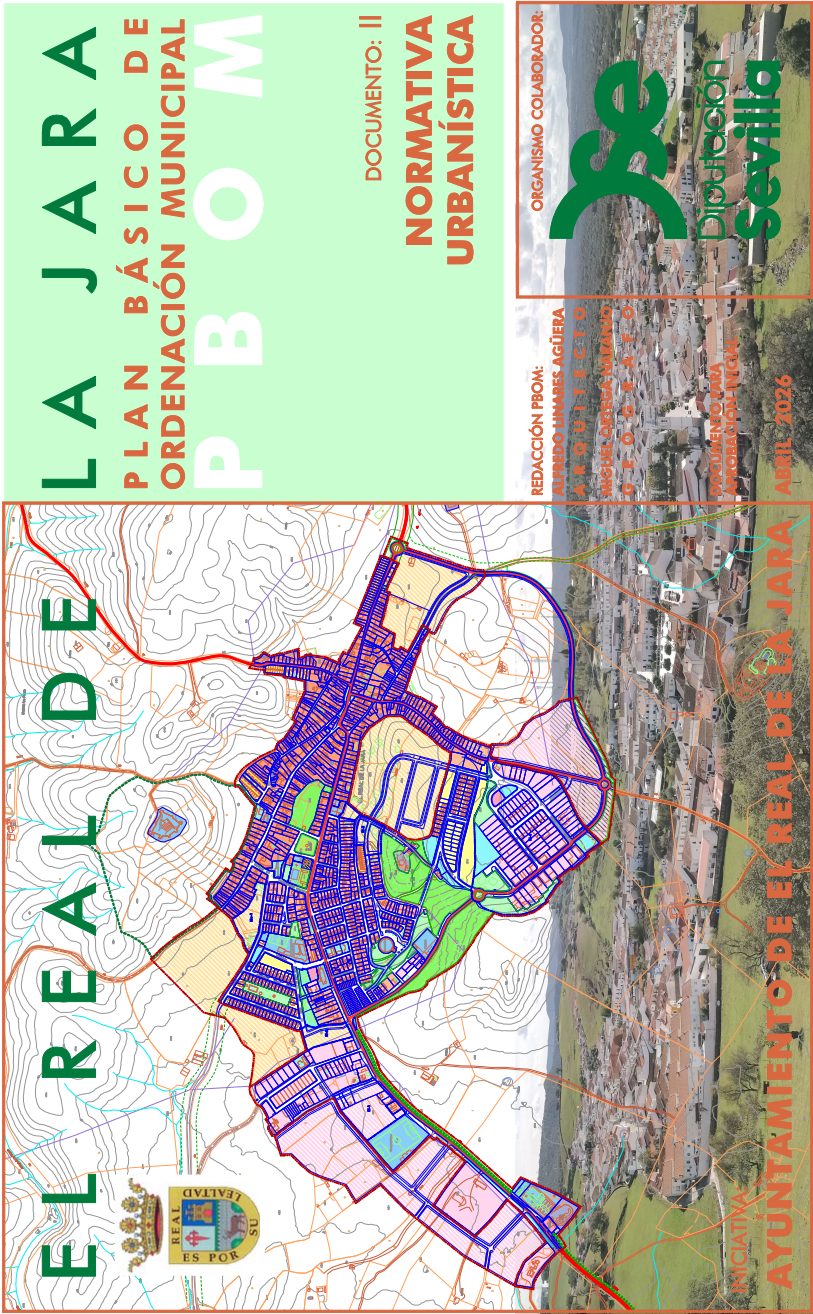
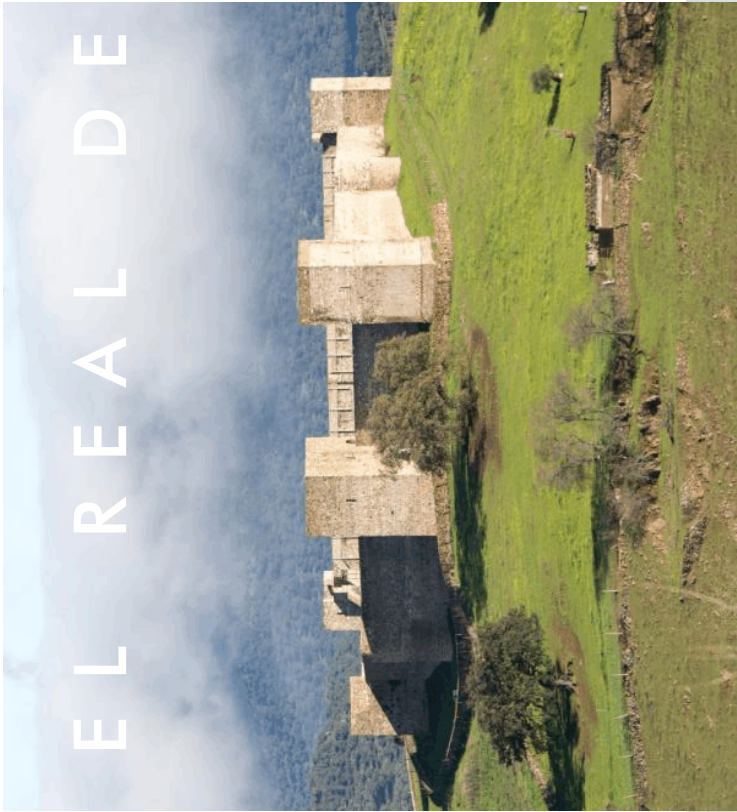




Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp%2F5z%2BxA8SMvQ%3D%3D		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28	
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.		Página	1/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxA8SMvQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



LA JARA



AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

P B O M

DOCUMENTO II: NORMATIVA URBANÍSTICA

Redacción: Alfredo Linares Agüera / ARQUITECTO
Miguel Ortega Naranjo / GEÓGRAFO

FASE 4: INICIAL / ABRIL 2026

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	2/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



0. INTRODUCCIÓN.

0.1. INICIATIVA.

El Plan Básico de Ordenación Municipal (PBOM) de El Real de la Jara, se redacta y formula por iniciativa pública del Excmo. Ayuntamiento de dicho municipio, con domicilio en Plaza de Andalucía 8, 41250 El Real de la Jara (Sevilla).

Los trabajos de redacción del PBOM, se han realizado durante el mandato de D. José Manuel Trejo Fernández, 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. Narciso Gómez Carballar, Arquitecto municipal.

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

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

-Técnico co-redactor:

Miguel Ortega Naranjo, Geógrafo, Técnico Ord.T y M. Ambiente

-Equipo:

José María Marín García, Licenciado en C. Ambientales
Paloma Cabañas Navarro, Arquitecta, Máster en Medio Ambiente
Claudia Delorenzi Christensen, Dra. Arquitecta
María Isabel Ortega Naranjo, Licenciada en Historia del Arte
Javier Merino Crespin, Ingeniero Agrónomo e Ingeniero Civil
Antonio Pablo Romero Gandullo, Ing. de Caminos e Ing. de Montes



Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	3/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



0.5. FORMACIÓN DEL PBOM. ESTADO Y PREVISIONES.	
02-11-23:	Inicio de trabajos de redacción
11-12-23:	Trámite de consulta pública previa.
02-12-23:	Fase 1: Programa de trabajo y Plan de participación ciudadana.
15-01-24:	Inicio de Encuesta de participación
28-02-24:	Fase 2: Diagnóstico Previo.
30-10-24:	Fase 3: Documento de Avance y DIE.
15-04-26:	Fase 4: Documento para aprobación inicial+ EsAE + EVIS.
__-__-26:	Fase 5: Información pública y resumen explicativo de modificaciones.
__-__-26:	Fase 6: Solicitud de declaración ambiental estratégica e integración de su resultado.
__-__-27:	Fase 7: Aprobación definitiva del PBOM.
__-__-27:	Fase 8: Recepción del PBOM y publicación.

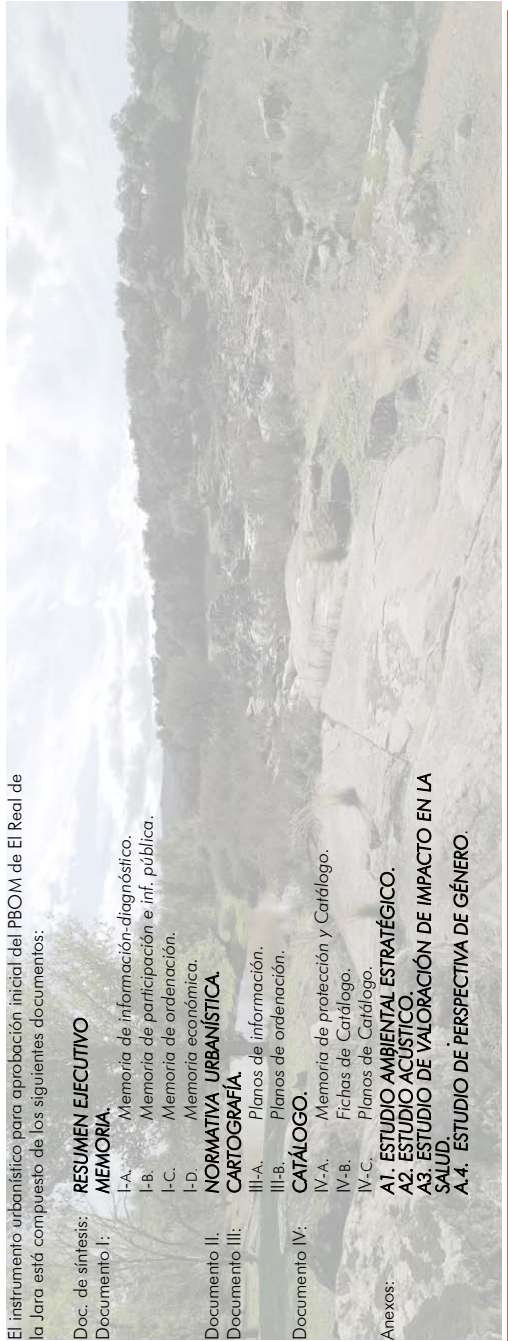
0.3. IDENTIFICACIÓN.	
El "PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL (PBOM) DE EL REAL DE LA JARA", tiene por objeto la ordenación general y detallada del territorio municipal, para sustituir las NNSS vigentes desde 1998 (adaptadas a la LOUA en abril de 2016), para dar respuesta a nuevas circunstancias legislativas, 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 157,50 km²; situado al Norte de la provincia de Sevilla, en la comarca del "Sierra Morena de Sevilla".	

El presente documento para aprobación INICIAL tiene el contenido previsto en el artículo 62 de la LISTA y en la que se han integrado en la mayor medida posible, los objetivos y criterios deducidos de la anterior fase de Avance, así como del resultado de la participación pública e informes emitidos sobre dicho documento.

0.4. DOCUMENTOS INTEGRANTES DEL PBOM.

El instrumento urbanístico para aprobación inicial del PBOM de El Real de la Jara está compuesto de los siguientes documentos:

Doc. de síntesis:	
Documento I:	RESUMEN EJECUTIVO MEMORIA. I-A. Memoria de información-diagnóstico. I-B. Memoria de participación e inf. pública. I-C. Memoria de ordenación. I-D. Memoria económica.
Documento II:	NORMATIVA URBANÍSTICA
Documento III:	CARTOGRAFÍA III-A. Planos de información. III-B. Planos de ordenación.
Documento IV:	CATÁLOGO. IV-A. Memoria de protección y Catálogo. IV-B. Fichas de Catálogo. IV-C. Planos de Catálogo.
Anexos:	A1. ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO. A2. ESTUDIO ACÚSTICO. A3. ESTUDIO DE VALORACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD. A.4. ESTUDIO DE PERSPECTIVA DE GÉNERO.



Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28	
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	4/211	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

DOCUMENTO II:	NORMATIVA URBANÍSTICA
ÍNDICE	
PARTE-A. NORMATIVA URBANÍSTICA DE LA ESCALA DE LA ORDENACIÓN GENERAL.....	10
TÍTULO 1. DISPOSICIONES PRELIMINARES.....	10
CAPÍTULO 1. ÁMBITO, OBJETO Y CONTENIDO.	10
Artículo 1.1.1. Objeto y ámbito del Plan Básico de Ordenación Municipal (PBOM) de El Real de la Jara (N).....	10
Artículo 1.1.2. Entrada en vigor, vigencia e innovación del Plan (N).	11
Artículo 1.1.3. Efectos (N).	11
Artículo 1.1.4. Contenido del PBOM (N).....	11
Artículo 1.1.5. Carácter de las determinaciones del PBOM (N).	12
Artículo 1.1.6. Interpretación (N).	12
Artículo 1.1.7. Modificación y revisión del PBOM (N).	13
Artículo 1.1.8. Usos y obras provisionales (N y D).....	13
Artículo 1.1.9. Edificios y usos fuera de ordenación. (N).....	14
CAPÍTULO 2. GOBERNANZA MUNICIPAL EN LA GESTIÓN DEL PBOM.	16
Artículo 1.2.1. Administración actuante (N).	16
Artículo 1.2.2. Promoción de la participación ciudadana (N).	16
Artículo 1.2.3. Derecho a la información en la tramitación de los instrumentos de ordenación y tras su aprobación (N).....	16
TÍTULO 2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL DEL SUELO Y DE LAS EDIFICACIONES.	18
CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.....	18
Artículo 2.1.1. Clasificación del suelo (N).	18
Artículo 2.1.2. Régimen urbanístico del suelo y subsuelo (N).	18
Artículo 2.1.3. Solar (N).	19
Artículo 2.1.4. Régimen urbanístico de la actividad de promoción (N).	19
CAPÍTULO 2. RÉGIMEN DE LAS ACTUACIONES EN SUELO URBANO.....	19
Artículo 2.2.1. Actuaciones en suelo urbano (N).....	19
Artículo 2.2.2. Régimen de las actuaciones edificatorias (N).	20
Artículo 2.2.3. Actuaciones urbanísticas para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano (N).	20
Artículo 2.2.4. Régimen de las actuaciones urbanísticas de dotación (N).....	21
Artículo 2.2.5. Régimen de las actuaciones urbanísticas para mejorar o completar la urbanización (N).	21
Artículo 2.2.6. Régimen de las actuaciones de transformación urbanística de Mejora Urbana (Mu-nº). (N).....	21

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	5/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

Artículo 2.2.7. Régimen de las actuaciones de Reforma Interior (R _{ri} -I ⁹). (N).....	22
Artículo 2.2.8. Actuaciones de Transformación Urbanística en suelo urbano con planeamiento aprobado antes de la entrada en vigor del PBOM (N).....	23
Artículo 2.2.9. Actuaciones de Transformación Urbanística en suelo rústico con planeamiento aprobado antes de la entrada en vigor del PBOM sobre las que se determinan nuevas actuaciones (N).....	23
CAPÍTULO 3. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO RÚSTICO.....	23
Artículo 2.3.1. Régimen urbanístico del suelo rústico (N).....	23
Artículo 2.3.2. Derechos y Deberes de las personas propietarias del suelo rústico (N).....	23
Artículo 2.3.3. Actuaciones en suelo rústico (N).....	24
Artículo 2.3.4. Actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización (ATU-Nu) en suelo rústico (N).....	24
Artículo 2.3.5. Régimen de las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización (N).....	24
Artículo 2.3.6. Actuaciones de Transformación Urbanística en suelo rústico con planeamiento aprobado antes de la entrada en vigor del PBOM (N).....	25
TÍTULO 3. EL ESQUEMA DE ELEMENTOS ESTRUCTURANTES DEL MUNICIPIO Y LA PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA DE LA EVOLUCIÓN DEL MODELO GENERAL DE ORDENACIÓN.....	26
CAPÍTULO 1. EL ESQUEMA DE ELEMENTOS ESTRUCTURANTES DEL TÉRMINO MUNICIPAL.....	26
Sección 1. Disposiciones generales.....	26
Artículo 3.1.1. El esquema de los elementos estructurantes (N).....	26
Artículo 3.1.2. Régimen de los sistemas generales (N y D).....	27
Sección 2. Sistemas generales de zonas verdes y espacios libres.....	27
Artículo 3.1.3. Definición(N).....	27
Artículo 3.1.4. Regulación del sistema general de zonas verdes y espacios libres (N).....	28
3.1.5. Estándar de sistema general de zonas verdes y espacios libres.....	28
Sección 3. Sistemas generales de equipamiento comunitario.....	28
Artículo 3.1.6. Definición (N).....	28
Artículo 3.1.7. Regulación del sistema general de equipamiento(N).....	29
Artículo 3.1.8. Estándar de sistema general de equipamiento comunitario (N).....	30
Sección 4. Sistemas generales de movilidad.....	30
Artículo 3.1.9. Definición(N).....	30
Artículo 3.1.10. Regulación Sistema general de movilidad (N y D).....	31
Sección 5. Redes generales de infraestructuras y servicios técnicos.....	31
Artículo 3.1.11. Redes de infraestructuras y servicios (N).....	31
Artículo 3.1.12. Regulación de las redes generales de infraestructuras y servicios técnicos (N y D).....	31
CAPÍTULO 2. ACCIONES TERRITORIALES ESTRATÉGICAS DEL	

PBOM.....	32
Artículo 3.2.1. Identificación. (D).....	32
Artículo 3.2.2. Acciones Territoriales de escala supramunicipal. (D).....	32
Artículo 3.2.3. Acciones Territoriales de escala municipal. (D).....	32
CAPÍTULO 3. ESQUEMA GENERAL DE REGULACIÓN DE USOS Y ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN DEL MODELO GENERAL DE ORDENACIÓN.....	33
Sección 1. Esquema general de usos del término municipal.....	33
Artículo 3.3.1. Esquema general de usos ordinarios en suelo rústico. (D).....	33
Artículo 3.3.2. Esquema general de usos en el suelo urbano y en el modelo estratégico de desarrollo a medio y largo plazo. (D).....	33
Artículo 3.3.3. Usos dominantes, complementarios, compatibles, alternativos y prohibidos. (D).....	35
Sección 2. Régimen general de los usos globales.....	35
Artículo 3.3.4. Usos globales y marco general de desagregación (N).....	35
Artículo 3.3.5. Actividades incompatibles con el medio rural y urbano (N).....	35
Artículo 3.3.6. Condiciones generales de ordenación de implantación de usos productivos (N).....	35
Artículo 3.3.7. Alcance de la determinación de los usos globales (N).....	36
Artículo 3.3.8. Alcance de la determinación de la densidad y edificabilidad máxima (N).....	36
Artículo 3.3.9. Compatibilidad de usos globales y parámetros de pormenorización (N).....	36
TÍTULO 4. OBJETIVOS Y DIRECTRICES GENERALES DE ORDENACIÓN DEL NÚCLEO URBANO.....	38
CAPÍTULO 1. CONSIDERACIONES PREVIAS.....	38
Artículo 4.1.1. Principios generales de ordenación (D).....	38
Artículo 4.1.2. Sostenibilidad social (D).....	38
Artículo 4.1.3. Sostenibilidad Económica (D).....	39
Artículo 4.1.4. Sostenibilidad ambiental (D).....	39
CAPÍTULO 2. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DEL MODELO DE ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO.....	39
Sección 1. Objetivos y estrategias generales del modelo urbano.....	39
Artículo 4.2.1. Los objetivos del modelo de ordenación del suelo urbano. (D) ..	39
Artículo 4.2.2. Directrices generales para la ordenación detallada de nuevas actuaciones de transformación urbanística (D).....	40
Artículo 4.2.3. Criterios particulares para la ordenación de actuaciones con el objetivo de generar una ciudad compacta (R).....	40
Artículo 4.2.4. Recomendaciones para conseguir la diversidad funcional en las intervenciones de transformación y en las edificatorias (R).....	41
Artículo 4.2.5. Criterios particulares para la ordenación de actuaciones con el objetivo de generar una ciudad verde (R).....	41

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	6/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

Artículo 4.2.6. Estrategias específicas para el mantenimiento, la mejora, rehabilitación y renovación de la ciudad existente (D).....	41
Artículo 4.2.7. Directrices para asegurar una adecuada dotación de equipamientos de proximidad en el establecimiento de la ordenación detallada (D).....	42
Artículo 4.2.8. Directrices para la mejora de la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas (D).....	42
Artículo 4.2.9. Directrices para la integración de la perspectiva de género y de colectivos desfavorecidos (D).....	42
Sección 2. Directrices para la delimitación de nuevas actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística en suelo urbano.....	43
Artículo 4.2.10. Directrices generales para la delimitación de nuevas actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística en suelo urbano (D).....	43
Artículo 4.2.11. Directrices complementarias para la identificación de actuaciones de transformación no incorporadas en el PBOM (D).....	44
CAPÍTULO 3. OBJETIVOS Y DIRECTRICES SOBRE EL SUELO RÚSTICO INCLUIDO EN EL MODELO DE ORDENACIÓN ESTRATÉGICA A MEDIO Y LARGO PLAZO.....	44
Artículo 4.3.1. Justificación de los nuevos desarrollos (D).....	44
Artículo 4.3.2. Criterios de localización de nuevos desarrollos (D).....	45
Artículo 4.3.3. Criterios para la delimitación de ATU de nueva urbanización en suelo rústico (D).....	45
Artículo 4.3.4. Directrices para establecer las bases de desarrollo y ejecución de ATU de Nueva Urbanización en suelo rústico. (D).....	46
Artículo 4.3.5. Directrices para la ordenación detallada de nuevas actuaciones en suelo rústico (D).....	46
CAPÍTULO 4. RÉGIMEN DE EQUIDISTRIBUCIÓN DE LAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA.....	47
Artículo 4.4.1. Áreas de reparto y aprovechamiento en las actuaciones de transformación urbanística (ATUs) (N).....	47
Artículo 4.4.2. El aprovechamiento urbanístico (N).....	48
Artículo 4.4.3. Equidistribución y distribución de beneficios y cargas en actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística (N).....	48
CAPÍTULO 5. LA PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA EN MATERIA DE VIVIENDA.....	48
Artículo 4.5.1. La reserva de vivienda protegida (N y D).....	48
Artículo 4.5.2. Criterios para la localización de la reserva para vivienda protegida en los instrumentos de ordenación detallada (D).....	48
TÍTULO 5. REGULACIÓN DE CONDICIONES SUPERPUUESTAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL Y DE INTEGRACIÓN DE NORMAS SECTORIALES. 50	50
CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.....	50

Artículo 5.1.1. Objetivos generales de las normas superpuestas de protección (N).....	50
Artículo 5.1.2. Carácter de las normas superpuestas de protección (N).....	50
CAPÍTULO 2. DISPOSICIONES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.....	51
Sección 1. Aspectos generales.....	51
Artículo 5.2.1. Cumplimiento de la normativa Ambiental. (N).....	51
Artículo 5.2.2. Medidas de protección ambiental en los instrumentos de ordenación detallada. (N).....	51
Artículo 5.2.3. Condiciones de Protección del medio ambiente. (N).....	52
Sección 2. Calidad ambiental de los suelos.....	52
Artículo 5.2.4. Criterios y estándares de declaración de suelos contaminados. (N).....	52
Artículo 5.2.5. Definición de actividades potencialmente contaminantes. (N).....	52
Artículo 5.2.6. Licencia en suelos con actividades potencialmente contaminantes. (N).....	53
Artículo 5.2.7. Vertidos gaseosos y calidad del aire. (N).....	53
Sección 3. Gestión de residuos y vertidos.....	54
Artículo 5.2.8. Disposiciones generales. (N).....	54
Artículo 5.2.9. Gestión de Residuos de Construcción y demolición. (N).....	55
Artículo 5.2.10. Gestión de residuos peligrosos. (N).....	55
Artículo 5.2.11. Vertidos líquidos. (N).....	55
Sección 4. Protección frente a la contaminación lumínica.....	56
Artículo 5.2.12. Determinaciones. (N).....	56
Artículo 5.2.13. Ámbito de Aplicación. (N).....	56
Artículo 5.2.14. Tipos de instalaciones de alumbrado exterior. (N).....	56
Artículo 5.2.15. Excepciones a las restricciones de uso. (N).....	57
Artículo 5.2.16. Régimen y horario de funcionamiento de las instalaciones de alumbrado exterior. (N).....	57
Artículo 5.2.17. Alumbrados vial, específicos y para vigilancia y seguridad nocturna. (N).....	57
Artículo 5.2.18. Alumbrado de señales y anuncios luminosos. (N).....	57
Artículo 5.2.19. Alumbrado ornamental. (N).....	58
Artículo 5.2.20. Alumbrado festivo y navideño. (N).....	58
Artículo 5.2.21. Alumbrado deportivo. (N).....	58
Artículo 5.2.22. Balizamiento luminoso. (N).....	59
Sección 5. Contaminación acústica y vibratoria.....	59
Artículo 5.2.23. Prevención contra el ruido. (N).....	59
Sección 6. Directrices adicionales de diseño medioambiental.....	60
Artículo 5.2.24. Condiciones de diseño medioambiental. (D).....	60
Artículo 5.2.25. Acondicionamiento térmico pasivo. (D).....	60
Artículo 5.2.26. Exigencias sobre el uso de materiales. (D).....	61
Artículo 5.2.27. Ahorro energético. (D).....	61

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	7/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Artículo 5.2.28. Mecanismos de ahorro de agua. (D).....	61
Artículo 5.2.29. Obligación de restitución medioambiental. (D).....	62
Artículo 5.2.30. Diseño de espacios libres e infraestructuras. (D).....	62
CAPÍTULO 3. PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES, FORESTALES Y PAISAJE.	62
Sección 1. Integración de la protección de los recursos naturales del Parque Natural Sierra Morena de Sevilla.	62
Artículo 5.3.1. Régimen de protección superpuesta de los instrumentos de ordenación de los recursos naturales (N).....	62
Sección 2. Recursos geológicos y Edáficos.	63
Artículo 5.3.2. Protección de los recursos geológicos y edáficos (N).....	63
Sección 3. Vegetación y fauna.	64
Artículo 5.3.3. Protección de la vegetación y fauna (N).....	64
Sección 4. Recursos forestales y paisaje.	64
Artículo 5.3.4. Protección forestal y de montes públicos (N).....	64
Artículo 5.3.5. Protección del paisaje de masas arbóreas (N).....	64
Artículo 5.3.6. Protección especial del paisaje de la dehesa (D).....	65
Artículo 5.3.7. Directrices generales de adecuación al ambiente y paisaje de los edificios e instalaciones en suelo rústico (D).....	65
Artículo 5.3.8. Publicidad exterior (N).....	67
CAPÍTULO 4. PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS HIDROLÓGICOS.	68
Artículo 5.4.1. Bienes integrantes del dominio público hidráulico (N).....	68
Artículo 5.4.2. Cauces, riberas y márgenes(N).....	68
Artículo 5.4.3. Protección de los cauces públicos (N).....	69
CAPÍTULO 5. REGULACIÓN DE COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS.	71
Sección 1. Régimen sectorial de carreteras.	71
Artículo 5.5.1. Identificación y legislación básica aplicable (N).....	71
Sección 2. Protección de vías pecuarias.	73
Artículo 5.5.2. Identificación y legislación básica aplicable (N).....	73
Artículo 5.5.3. Clasificación, desafectaciones y modificaciones de trazados de vías pecuarias (N).....	74
Artículo 5.5.4. Régimen de usos de las vías pecuarias (N).....	74
Sección 3. Ordenación de los caminos rurales.	75
Artículo 5.5.5. Régimen de los caminos rurales (N).....	75
Sección 4. Régimen de las de infraestructuras territoriales.	75
Artículo 5.5.6. Protección de líneas aéreas de alta tensión (N).....	75
Artículo 5.5.7. Protección de redes territoriales de abastecimiento de agua y saneamiento (N).....	76
Artículo 5.5.8. Regulación de antenas de telecomunicaciones y de telefonía móvil (N, D).....	76

CAPÍTULO 6. REGULACIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL DE LOS BIENES Y ESPACIOS SOMETIDOS A "SINGULAR PROTECCIÓN" SUPRALOCAL.	77
Sección 1. Disposiciones generales.	77
Artículo 5.6.1. Contenido y alcance (N).....	77
Artículo 5.6.2. Descripción e identificación general del patrimonio de "singular protección" en el ámbito del PBOM (N).....	77
Artículo 5.6.3. Legislación vigente y competencia municipal (N).....	78
Artículo 5.6.4. Prevalencia de los instrumentos de aplicación de la Legislación de Patrimonio Histórico (N).....	78
Artículo 5.6.5. Sujetos responsables de la protección del patrimonio (N).....	78
Artículo 5.6.6. Obras sobre inmuebles inscritos en el CGPHA (N).....	79
CAPÍTULO 7. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.	79
Sección 1. Disposiciones preliminares.	79
Artículo 5.7.1. Objeto (N).....	79
Artículo 5.7.2. Definición de Patrimonio Arqueológico (N).....	79
Artículo 5.7.3. Legislación sectorial de referencia (N).....	79
Artículo 5.7.4. Intervenciones arqueológicas (N).....	80
Artículo 5.7.5. Clases de Excavaciones Arqueológicas (N).....	80
Artículo 5.7.6. Hallazgos Casuales (N).....	80
Sección 2. Régimen de Autorización y Ejecución de las Intervenciones Arqueológicas.	81
Artículo 5.7.7. Administración competente (N).....	81
Artículo 5.7.8. Régimen de autorizaciones de las actividades arqueológicas (N).....	81
Artículo 5.7.9. Financiación de los costes de las Actividades Arqueológicas (N).....	81
Artículo 5.7.10. Proyectos de Actividad Arqueológica y otros documentos asociados a dichas intervenciones (N).....	81
Artículo 5.7.11. Medidas de Actuación tras la Actividad Arqueológica en las unidades de análisis arqueológico (N).....	82
Sección 3. Sujetos responsables de las Actividades Arqueológicas.	82
Artículo 5.7.12. Administración Competente (N).....	82
Artículo 5.7.13. Técnicos competentes para la dirección de las Actividades Arqueológicas (N).....	82
Sección 4. Normas de Procedimiento.	83
Artículo 5.7.14. Actos sujetos a previa autorización de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico en atención al conocimiento y la protección del Patrimonio Arqueológico (N).....	83
Artículo 5.7.15. Procedimiento para la tramitación de actividades arqueológicas relacionadas con la concesión de las licencias de edificación, demolición y	

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	8/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

remoción del subsuelo(N).....	83
TÍTULO 6. NORMAS DEL SUELO RÚSTICO.....	85
CAPÍTULO 1. CATEGORÍAS DEL SUELO RÚSTICO.	85
Artículo 6.1.1. Categorías del suelo rústico (N).....	85
Artículo 6.1.2. Suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial (N).....	85
Artículo 6.1.3. Suelo rústico preservado por planificación urbanística (N).....	86
CAPÍTULO 2. USOS Y ACTUACIONES EN SUELO RÚSTICO.....	86
Sección 1. Usos en suelo rústico.....	86
Artículo 6.2.1. Usos ordinarios en suelo rústico (N).....	86
Artículo 6.2.2. Usos extraordinarios en suelo rústico (N).....	88
Artículo 6.2.3. Usos prohibidos en suelo rústico (N).....	88
Sección 2. Actuaciones en suelo rústico.....	89
Artículo 6.2.4. Régimen general de las actuaciones en suelo rústico (N).....	89
Artículo 6.2.5. Medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos urbanísticos (N).....	89
Artículo 6.2.6. Tipos de Actuaciones en el suelo rústico (N).....	89
Artículo 6.2.7. Actuaciones ordinarias en suelo rústico (N).....	90
Artículo 6.2.8. Actuaciones extraordinarias en suelo rústico (N).....	91
Artículo 6.2.9. Actuaciones incompatibles con las diferentes categorías y zonas del suelo rústico (N).....	91
Sección 3. Normas de implantación.....	91
Artículo 6.2.10. Normas generales de implantación (N).....	91
Artículo 6.2.11: Condiciones particulares de implantación para los usos agrícolas y ganaderos (N).....	92
Artículo 6.2.12. Condiciones particulares de implantación del uso dolacional en suelo rústico (N).....	93
Artículo 6.2.13. Condiciones particulares de implantación del uso industrial y de servicios terciarios en suelo rústico (N).....	94
Artículo 6.2.14. Condiciones particulares de implantación del uso turístico en suelo rústico (N).....	94
Artículo 6.2.15. Condiciones particulares de las edificaciones residenciales vinculadas a las actuaciones en suelo rústico (N).....	95
Artículo 6.2.16. Condiciones particulares de las viviendas unifamiliares aisladas no vinculadas (N).....	96
Artículo 6.2.17. De los usos de los aprovechamientos para las energías renovables en suelo rústico (N, D).....	96
Artículo 6.2.18. Movimientos de tierras, construcciones e instalaciones vinculadas al aprovechamiento de los recursos geológicos las actividades extractivas (N).....	97
CAPÍTULO 3. ORDENACIÓN DEL SUELO RÚSTICO ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR LEGISLACIÓN SECTORIAL. ..	98
Sección 1. Delimitación y clases.....	98
Artículo 6.3.1. Subcategorías o zonas en suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial (SRepl) (N).....	98
Sección 2. Ordenación del suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial de espacios naturales.....	99
Artículo 6.3.2. SRepl-2.A, Zonas de Reserva del Parque Natural (N).....	99
Artículo 6.3.3. SRepl-2.B1, Zonas de Forestales de Elevado Interés Ecológico del Parque Natural (N).....	99
Artículo 6.3.4. SRepl-2.B2, Zonas Forestales de Singular Valor Paisajístico y Ambiental (N).....	100
Artículo 6.3.5. SRepl-2.C, Zonas Forestales de Regulación Común del Parque Natural (N).....	100
Artículo 6.3.6. Regulación de las compatibilidades de usos y actuaciones en las Zonas del Parque Natural (N).....	100
CAPÍTULO 4. ORDENACIÓN DEL SUELO RÚSTICO PRESERVADO POR LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.....	102
Sección 1. Delimitación y clases.....	102
Artículo 6.4.1. Subcategorías o zonas en suelo rústico preservado por la ordenación urbanística (SRpou) (N).....	102
Sección 2. Ordenación del suelo rústico preservado por la ordenación urbanística.....	102
Artículo 6.4.2. SRpou-1, Suelo rústico preservado por la ordenación urbanística municipal, Patrimonio histórico local en medio rural (N).....	102
Artículo 6.4.3. SRpou-2, Suelo rústico preservado por la ordenación urbanística supralocal, Espacios protegidos por el PEPME (N).....	102
PARTE B: NORMATIVA DE LA ESCALA DE ORDENACIÓN DETALLADA.....	105
TÍTULO 7. REGULACIÓN DE CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.....	105
CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES.....	105
Sección 1. Objeto y desarrollo.....	105
Artículo 7.1.1. Objeto (N).....	105
Sección 2. Condiciones comunes para todos los usos.....	106
Artículo 7.1.2. Usos en los sótanos (N).....	106
Artículo 7.1.3. Diferentes usos en un mismo edificio o local (N).....	106
CAPÍTULO 2. USO RESIDENCIAL.....	106
Artículo 7.2.1. Definición y usos pomenorizados (N).....	106
Artículo 7.2.2. Condiciones de uso y programa de la vivienda (N).....	107
Artículo 7.2.3. Vivienda o apartamento exterior (N).....	108
Artículo 7.2.4. Vivienda o apartamento interior (N).....	108
Artículo 7.2.5. Altura de los techos (N).....	108
Artículo 7.2.6. Accesos comunes a las viviendas (N).....	108
Artículo 7.2.7. Situación de la vivienda (N).....	108

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	9/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

CAPÍTULO 3. USO DE SERVICIOS.	109
Artículo 7.3.1. Definición y usos pormenorizados (N).....	109
Artículo 7.3.2. Circulación interior, escaleras y ascensores (N).....	110
Artículo 7.3.3. Condiciones particulares del uso comercio y hostelería (N).....	110
Artículo 7.3.4. Condiciones particulares del uso de oficinas (N).....	111
Artículo 7.3.6. Condiciones particulares del uso hospedaje o establecimiento hotelero (N).....	112
Artículo 7.3.7. Condiciones particulares del uso recreativo y espectáculos públicos (N).....	112
CAPÍTULO 4. USO TURÍSTICO.	113
Artículo 7.4.1. Definición y usos pormenorizados (N).....	113
Artículo 7.4.2. Apartamentos turísticos (N).....	113
CAPÍTULO 5. USO PRODUCTIVO.	114
Sección 1. Usos pormenorizados productivos.	114
Artículo 7.5.1. Definición y clases (N).....	114
Artículo 7.5.2. Desarrollo (D).....	116
Sección 2. Condiciones particulares.	116
Artículo 7.5.3. Circulación interior (N).....	116
Artículo 7.5.4. Servicio de aseos (N).....	116
Artículo 7.5.5. Dotación de aparcamientos y carga y descarga (N).....	116
Artículo 7.5.6. Condiciones de los locales de uso pormenorizado industrial de "servicios empresariales cualificados" (N).....	116
Artículo 7.5.7. Compatibilidad de actividades en un mismo edificio (N).....	116
Artículo 7.5.8. Condiciones de protección y prevención ambiental (N).....	117
CAPÍTULO 6. USO DOTACIONAL.	117
Artículo 7.6.1. Definición y usos pormenorizados (N).....	117
Artículo 7.6.2. Regulación general de los equipamientos (N).....	120
Artículo 7.6.3. Condiciones particulares del uso educativo (N).....	120
Artículo 7.6.4. Condiciones particulares del uso deportivo (N).....	120
Artículo 7.6.5. Condiciones particulares del uso SIPS (N).....	121
Artículo 7.6.6. Condiciones particulares del uso infraestructuras y servicios técnicos (N).....	121
Artículo 7.6.7. Condiciones particulares del uso de espacios libres (N).....	122
CAPÍTULO 7. USO COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS.	123
Artículo 7.7.1. Definición y usos pormenorizados(N).....	123
Artículo 7.7.2. Condiciones particulares de los usos de comunicaciones e infraestructuras urbanas (N).....	123
TÍTULO 8. REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.	124
CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.	124
Artículo 8.1.1. Aplicación y definición (N).....	124
Artículo 8.1.2. Clases de obras de edificación (N).....	124
Artículo 8.1.3. Obras en los edificios (N).....	124
Artículo 8.1.4. Obras de demolición (N).....	126
Artículo 8.1.5. Obras de nueva edificación (N).....	126
Artículo 8.1.6. Condiciones de la edificación (N).....	126
CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE LA PARCELA, POSICIÓN, VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.	127
Sección 1. Condiciones de parcela y solar	127
Artículo 8.2.1. Condiciones de la parcela (N).....	127
Artículo 8.2.2. Linderos (N).....	127
Artículo 8.2.3. Superficie de parcela (N).....	127
Artículo 8.2.4. Parcela edificable y solar (N).....	127
Sección 2. Condiciones de posición del edificio en la parcela.	127
Artículo 8.2.5. Definición (N).....	127
Artículo 8.2.6. Elementos de referencia y posición de la edificación (N).....	127
Artículo 8.2.7. Separación a linderos (N).....	128
Artículo 8.2.8. Retranqueo (N).....	128
Artículo 8.2.9. Separación entre edificios (N).....	128
Artículo 8.2.10. Fondo Edificable (N).....	128
Artículo 8.2.11. Área de movimiento (N).....	128
Sección 3. Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.	128
Artículo 8.2.12. Definición (N).....	128
Artículo 8.2.13. Ocupación o superficie ocupada (N).....	128
Artículo 8.2.14. Ocupación máxima admisible (N).....	128
Sección 4. Condiciones de edificabilidad.	128
Artículo 8.2.15. Definición y aplicación (N).....	128
Artículo 8.2.16. Superficie edificada total y su cómputo (N).....	129
Artículo 8.2.17. Superficie útil (N).....	129
Artículo 8.2.18. Superficie edificable. Índice de edificabilidad (N).....	129
Sección 5. Condiciones de volumen y forma de los edificios.	130
Artículo 8.2.19. Definición y aplicación (N).....	130
Artículo 8.2.20. Altura del edificio (N).....	130
Artículo 8.2.21. Altura máxima (N).....	130
Artículo 8.2.22. Construcciones e instalaciones por encima de la altura reguladora máxima (N).....	130
Artículo 8.2.23. Criterios para el establecimiento de la cota de referencia y de la altura (N).....	131
Artículo 8.2.24. Altura de piso y altura libre de piso (N).....	132
Artículo 8.2.25. Planta (N).....	132
Artículo 8.2.26. Fondo máximo edificable (N).....	133
CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE, SERVICIOS Y SEGURIDAD.	133
Sección 1. Condiciones de Calidad e Higiene de los Edificios.	133

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	10/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

Artículo 8.3.1. Definición (N).....	133
Artículo 8.3.2. Condiciones de Calidad (N).....	133
Artículo 8.3.3. Condiciones de aislamiento y acondicionamiento térmico pasivo (N).....	133
Artículo 8.3.4. Local exterior (N).....	133
Artículo 8.3.5. Piezas habitables (N).....	134
Artículo 8.3.6. Ventilación e iluminación (N).....	134
Artículo 8.3.7. Servicios higiénicos (N).....	134
Artículo 8.3.8. Patios (N).....	134
Sección 2. Dotaciones y servicios de los edificios.....	135
Artículo 8.3.9. Definición y aplicación (N).....	135
Artículo 8.3.10. Dotación de agua potable (N).....	135
Artículo 8.3.11. Energía eléctrica (N).....	136
Artículo 8.3.12. Gas energético (N).....	136
Artículo 8.3.13. Energías: Ahorro y alternativas (N, D, R).....	136
Artículo 8.3.14. Telefonía (N).....	136
Artículo 8.3.15. Radio y televisión (N).....	136
Artículo 8.3.16. Telecomunicaciones (N).....	136
Artículo 8.3.17. Servicios postales (N).....	136
Artículo 8.3.18. Evacuación de aguas pluviales y sistemas de recogida y utilización (N, D, R).....	137
Artículo 8.3.19. Evacuación de aguas residuales (N).....	137
Artículo 8.3.20. Evacuación de humos, gases y olores (N).....	137
Artículo 8.3.21. Evacuación de residuos sólidos (N).....	138
Artículo 8.3.22. Instalación de clima artificial (N).....	138
Artículo 8.3.23. Aparatos elevadores (N).....	139
Sección 3. Dotación de aparcamientos.....	139
Artículo 8.3.24. Dotación de servicio de aparcamiento (N).....	139
Artículo 8.3.25. Plaza de aparcamiento (N).....	140
Artículo 8.3.26. Accesos a los garajes (N).....	140
Artículo 8.3.27. Altura libre de piso (N).....	140
Artículo 8.3.28. Condiciones constructivas (N).....	140
Sección 4. Condiciones de seguridad de los edificios.....	140
Artículo 8.3.29. Definición (N).....	140
Artículo 8.3.30. Accesos exteriores (N).....	140
Artículo 8.3.31. Prevención y extinción de incendios (N).....	141
Artículo 8.3.32. Otras condiciones de seguridad (N).....	141
CAPÍTULO 4. CONDICIONES DE ESTÉTICA.....	141
Artículo 8.4.1. Definición y aplicación (N).....	141
Artículo 8.4.2. Fachadas. Modificación y materiales (N).....	141
Artículo 8.4.3. Instalaciones en la fachada (N).....	142
Artículo 8.4.4. Integración paisajística de los cerramientos de parcelas y solares	

(N).....	142
Artículo 8.4.5. Cuerpos salientes (N).....	143
Artículo 8.4.6. Elementos salientes (N).....	143
Artículo 8.4.7. Elementos salientes no permanentes (N).....	143
Artículo 8.4.8. Portadas y escaparates (N).....	143
Artículo 8.4.9. Medianerías (N).....	143
Artículo 8.4.10. Cerramientos (N).....	144
CAPÍTULO 5. NORMAS MÍNIMAS DE HABITABILIDAD.....	144
Artículo 8.5.1. Ámbito de aplicación, objeto y alcance (N).....	144
Artículo 8.5.2. Condiciones de ubicación y accesibilidad de las edificaciones (N).....	145
Artículo 8.5.3. Impacto generado por las edificaciones (N).....	145
Artículo 8.5.4. Condiciones de seguridad (N).....	145
Artículo 8.5.5. Condiciones mínimas de salubridad (N).....	145
Artículo 8.5.6. Condiciones mínimas de habitabilidad y funcionalidad (N).....	146
TÍTULO 9. REGULACIÓN DE LAS CONDICIONES DE URBANIZACIÓN.....	147
CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.....	147
Artículo 9.1.1. Objeto y aplicación (N).....	147
CAPÍTULO 2. URBANIZACIÓN DEL VIARIO.....	148
Artículo 9.2.1. Disposiciones Generales (N).....	148
Artículo 9.2.2. Dimensiones mínimas del viario público (N).....	148
Artículo 9.2.3. El espacio reservado a la circulación de vehículos. La calzada (N).....	148
Artículo 9.2.4. El espacio reservado a la circulación peatonal. Los acerados (N).....	148
Artículo 9.2.5. El espacio reservado al estacionamiento de vehículos (N).....	149
Artículo 9.2.6. El espacio reservado a la circulación de bicicletas (N).....	149
Artículo 9.2.7. Vialidad compartida en coexistencia peatonal rodado (N).....	150
Artículo 9.2.8. Pavimentación de los viarios públicos (N).....	150
Artículo 9.2.9. Trazado en planta del viario (N).....	151
Artículo 9.2.10. Trazado en alzado (N).....	151
Artículo 9.2.11. Intersecciones giratorias (N).....	152
CAPÍTULO 3. URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.....	152
Artículo 9.3.1. Condiciones Generales (N).....	152
Artículo 9.3.2. Criterios de urbanización (N).....	152
Artículo 9.3.3. Condiciones de protección del arbolado y jardines (N).....	153
Artículo 9.3.4. Sistema de riego (N).....	153
Artículo 9.3.5. Condiciones del suelo y las tierras (N).....	154
Artículo 9.3.6. Plantación y siembra (N).....	154
Artículo 9.3.7. Conservación de los jardines (N).....	154

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	11/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Artículo 10.1.1.1. Deberes de conservación del patrimonio (N).....	167
Artículo 10.1.1.2. Situación de ruina y edificios protegidos (N).....	168
Artículo 10.1.1.3. Especialidades de la ruina inminente en edificios protegidos (N).....	169
Sección 4. Normas particulares de tramitación de licencias en inmuebles protegidos.....	169
Artículo 10.1.1.4. Normas particulares de tramitación (N).....	169
Artículo 10.1.1.5. Informe urbanístico previo (N).....	169
CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO, ETNOGRÁFICO Y ELEMENTOS ESPECIALES.....	169
Sección 1. Ámbito.....	169
Artículo 10.2.1. Delimitación y niveles (N).....	169
Sección 2. Condiciones del nivel de protección integral (A).....	170
Artículo 10.2.2. Definición y ámbito de aplicación (N).....	170
Artículo 10.2.3. Condiciones de edificación (N).....	170
Artículo 10.2.4. Condiciones de uso (N).....	171
Sección 3. Condiciones del nivel de protección global (B).....	171
Artículo 10.2.5. Definición y ámbito de aplicación (N).....	171
Artículo 10.2.6. Condiciones de edificación (N).....	171
Artículo 10.2.7. Condiciones de uso (N).....	172
Sección 4. Condiciones del nivel de protección parcial (C).....	172
Artículo 10.2.8. Definición y ámbito de aplicación (N).....	172
Artículo 10.2.9. Condiciones de edificación (N).....	172
Artículo 10.2.10. Condiciones de uso (N).....	173
CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE PROTECCIÓN DE LOS ESPACIOS Y PAISAJE URBANOS EN EL CASCO TRADICIONAL.....	173
Sección 1. Protección de espacios y conjuntos urbanos.....	173
Artículo 10.3.1. Definición y ámbito de aplicación (N).....	173
Artículo 10.3.2. Condiciones de intervención en los edificios no catalogados que delimitan espacios urbanos catalogados (N).....	173
Artículo 10.3.3. Condiciones de intervención en la red viaria y espacios libres de espacios urbanos catalogados (N).....	174
Sección 2. Protección del paisaje urbano.....	174
Artículo 10.3.4. Instrumentos complementarios para la protección del paisaje urbano (N).....	174
Artículo 10.3.5. Publicidad exterior (D).....	175
Artículo 10.3.6. Conservación de elementos visibles desde el espacio urbano (N).....	175
Sección 3. Protección de espacios de interés paisajístico.....	176
Artículo 10.3.7. Protección de espacios de interés paisajístico (N).....	176
TÍTULO 11. REGULACIÓN DE LAS ZONAS DE ORDENANZA	

CAPÍTULO 4. EQUIPAMIENTO Y MOBILIARIO URBANO.....	155
Artículo 9.4.1. Condiciones generales (N).....	155
Artículo 9.4.2. Condiciones de los juegos y zonas infantiles (N).....	155
Artículo 9.4.3. Papeleras y bancos (N).....	155
CAPÍTULO 5. CRITERIOS DE URBANIZACIÓN EN EL CASCO TRADICIONAL.....	155
Artículo 9.5.1. Aplicación (N).....	155
Artículo 9.5.2. Directrices para la urbanización del Casco Tradicional (N).....	155
Artículo 9.5.3. Subterranización de las infraestructuras (N).....	155
CAPÍTULO 6. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS BÁSICOS.....	156
Artículo 9.6.1. El dimensionado y la conexión de las redes (N).....	156
Artículo 9.6.2. Red de abastecimiento de agua potable (N).....	156
Artículo 9.6.3. Red de saneamiento (N).....	157
Artículo 9.6.4. Alumbrado público (N).....	158
Artículo 9.6.5. Suministro de energía eléctrica (N).....	159
Artículo 9.6.6. Redes de telecomunicaciones (N).....	159
Artículo 9.6.7. Red de riego (N).....	160
Artículo 9.6.8. Coordinación de los servicios urbanos básicos (N).....	160
Artículo 9.6.9. Ubicación de contenedores de recogida de residuos sólidos (N).....	161
TÍTULO 10. NORMAS DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES Y ESPACIOS DE CATALOGACIÓN ORDINARIA MUNICIPAL.....	162
CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.....	162
Sección 1. Aspectos generales.....	162
Artículo 10.1.1. Contenido y alcance (N).....	162
Artículo 10.1.2. Instrumentos normativos para la protección del patrimonio (N).....	162
Artículo 10.1.3. Medios económicos para la protección del patrimonio (N).....	163
Artículo 10.1.4. Medios administrativos (N).....	163
Artículo 10.1.5. Clases de patrimonio catalogado de interés municipal (N).....	163
Sección 2. Condiciones particulares de edificación y uso en inmuebles catalogados.....	164
Artículo 10.1.6. Condiciones particulares sobre tipos de obras de edificación (N).....	164
Artículo 10.1.7. Unidad edificatoria (N).....	165
Artículo 10.1.8. Condiciones particulares de parcelación (N).....	166
Artículo 10.1.9. Condiciones particulares de posición de la edificación en la parcela y edificabilidad (N).....	166
Artículo 10.1.10. Condiciones de uso de edificios protegidos (N).....	166
Sección 3. Deber de conservación y situación de ruina en inmuebles catalogados.....	167

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28	
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	12/211	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

DEL SUELO URBANO.	177
CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.	177
Artículo 11.1.1. Ordenanzas particulares de zonas de ordenación pormenorizada (N).....	177
Artículo 11.1.2. Ámbito de aplicación (N).....	177
Artículo 11.1.3. Integración de la ordenación de planeamiento pormenorizado anterior (N).....	178
Artículo 11.1.4. Prevalencia de las determinaciones sectoriales de protección de carácter superpuesto (N).....	178
Artículo 11.1.5. Enumeración de Ordenanzas particulares de zonas (N).....	178
CAPÍTULO 2. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA CASCO TRADICIONAL (CT).	178
Artículo 11.2.1. Definición y ámbito (N).....	178
Artículo 11.2.2. Condiciones de uso (N).....	179
Artículo 11.2.3. Tipos de obras permitidas (N).....	179
Artículo 11.2.4. Condiciones de parcelación (N).....	179
Artículo 11.2.5. Condiciones de edificación (N).....	180
Artículo 11.2.6. Condiciones de configuración de fachadas y volúmenes (N).....	181
CAPÍTULO 3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE EXTENSIÓN DEL CASO (EC).	183
Artículo 11.3.1. Definición y ámbito (N).....	183
Artículo 11.3.2. Condiciones de uso (N).....	183
Artículo 11.3.3. Tipos de obras permitidas (N).....	183
Artículo 11.3.4. Condiciones de parcelación (N).....	183
Artículo 11.3.5. Condiciones de edificación (N).....	184
Artículo 11.3.6. Condiciones de configuración de fachadas y volúmenes (N).....	185
CAPÍTULO 4. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE EDIFICACIÓN UNITARIA (EU).	186
Artículo 11.4.1. Definición y ámbito (N).....	186
Artículo 11.4.2. Condiciones de uso (N).....	186
Artículo 11.4.3. Tipos de obras permitidas (N).....	187
Artículo 11.4.4. Condiciones de parcelación (N).....	187
Artículo 11.4.5. Condiciones de edificación (N).....	187
Artículo 11.4.6. Condiciones de configuración de fachadas y volúmenes (N).....	187
CAPÍTULO 5. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE APARCAMIENTO (AP).	187
Artículo 11.5.1. Definición y ámbito (N).....	187
Artículo 11.5.2. Condiciones de uso (N).....	187
Artículo 11.5.3. Tipos de obras permitidas (N).....	188
Artículo 11.5.4. Condiciones de parcelación (N).....	188
Artículo 11.5.5. Condiciones de edificación (N).....	188
Artículo 11.5.6. Condiciones de configuración de fachadas y volúmenes (N).....	188
CAPÍTULO 6. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE SERVICIOS TERCIARIOS (T).	188
Artículo 11.6.1. Definición y ámbito (N).....	188
Artículo 11.6.2. Condiciones de uso (N).....	189
Artículo 11.6.3. Tipos de obras permitidas (N).....	189
Artículo 11.6.4. Condiciones de parcelación (N).....	189
Artículo 11.6.5. Condiciones de edificación (N).....	190
Artículo 11.6.6. Condiciones de configuración de fachadas y volúmenes (N).....	190
CAPÍTULO 7. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA INDUSTRIAL (I).	190
Artículo 11.7.1. Definición y ámbito (N).....	190
Artículo 11.7.2. Condiciones de uso (N).....	191
Artículo 11.7.3. Tipos de obras permitidas (N).....	191
Artículo 11.7.4. Condiciones de parcelación (N).....	191
Artículo 11.7.5. Condiciones de edificación (N).....	192
Artículo 11.7.6. Condiciones de configuración de fachadas y volúmenes (N).....	192
CAPÍTULO 8. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DOTACIONAL DE SISTEMAS DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS.	193
Artículo 11.8.1. Definición y ámbito (N).....	193
Artículo 11.8.2. Condiciones de uso (N).....	194
Artículo 11.8.3. Tipos de obras permitidas.....	195
Artículo 11.8.4. Condiciones de parcelación (N).....	195
Artículo 11.8.5. Condiciones de edificación (N).....	196
Artículo 11.8.6. Condiciones de configuración de fachadas y volúmenes (N).....	196
CAPÍTULO 9. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO (PI).	197
Artículo 11.9.1. Definición y ámbito (N).....	197
Artículo 11.9.2. Condiciones de uso (N).....	197
Artículo 11.9.3. Tipos de obras permitidas (N).....	197
Artículo 11.9.4. Condiciones de parcelación, edificación, configuración de fachadas y volúmenes (N).....	197
DISPOSICIONES TRANSITORIAS.	199
ÚNICA. Instrumentos de ordenación aprobados definitivamente antes de la entrada en vigor del nuevo PBOM (N).....	199
DISPOSICIÓN DEROGATORIA.	199
ÚNICA (N).....	199
PARTE-C. FICHAS DE NORMATIVA DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS Y DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA.	200

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	13/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



PARTE-A. NORMATIVA URBANÍSTICA DE LA ESCALA DE LA ORDENACIÓN GENERAL.

TÍTULO 1. DISPOSICIONES PRELIMINARES.

CAPÍTULO 1. ÁMBITO, OBJETO Y CONTENIDO.

Artículo 1.1.1. Objeto y ámbito del Plan Básico de Ordenación Municipal (PBOM) de El Real de la Jara (N).

1. El Plan Básico de Ordenación Municipal (en lo sucesivo PBOM) de El Real de la Jara, establece las escalas de la ordenación general del conjunto del término municipal y detallada del suelo urbano, de conformidad con el régimen que procede para el municipio, y se formula en concordancia con la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA) y su desarrollo reglamentario mediante Decreto 550/2022, de 29 de noviembre (en lo sucesivo R-LISTA). Igualmente, el contenido de este PBOM se adapta al Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en lo sucesivo TRLSRU).

2. El ámbito territorial de aplicación del PBOM es el término municipal de El Real de la Jara.

3. El contenido en cuanto a determinaciones del PBOM es el establecido en el artículo 65 de la LISTA y 88 del R-LISTA y, asimismo, incorpora con carácter de instrumento complementario, coordinado e incardinado con el PBOM, el Catálogo de bienes protegidos del término municipal.

4. El presente documento de PBOM, sustituye plenamente al planeamiento general vigente en el municipio, constituido por: El Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal (NNSS), aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	14/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Urbanismo con fecha 29-01-1998; y su Adaptación parcial a la LOUA aprobada definitivamente por el Ayuntamiento con fecha 27-04-2016. Dicho planeamiento general anterior, queda sustituido y derogado, salvo los efectos de transitoriedad expresamente regulados, o que resultaran procedentes al amparo de la LISTA.

Respecto a los Planes de “desarrollo” de los instrumentos de planeamiento general anteriores, Especiales de Reforma Interior, Planes Parciales de Ordenación y Estudios de Detalle, así como sus innovaciones, desde el PBOM, según se regula en el Capítulo 9 del Título 11, se podrá optar por la integración en el PBOM con el carácter de *Planeamiento Incorporado (Pi-nº)*, o bien innovar determinados parámetros de su ordenación que se detallarán para cada uno de ellos.

Artículo 1.1.2. Entrada en vigor, vigencia e innovación del Plan (N).

1. El PBOM, de conformidad con el artículo 84 de la LISTA, entrará en vigor al día siguiente de la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, del acuerdo de su aprobación definitiva y de la presente Normativa Urbanística.

2. El presente PBOM, aunque tenga determinadas previsiones programadas para el horizonte temporal que se especifique en las Fichas de Normativa, tiene vigencia indefinida mientras no se apruebe su revisión íntegra que lo sustituya y, sin perjuicio de sus eventuales modificaciones.

3. Sin perjuicio de lo anterior, el Ayuntamiento podrá elaborar, con periodicidad recomendada cuatrienal, un informe de evaluación y seguimiento global del estado de ejecución a efectos de reorientar o no sus previsiones. Todo ello sin perjuicio de la evaluación continuada del grado de cumplimiento de los plazos previstos en Convenios Urbanísticos e instrumentos de ordenación detallada (incluido el propio PBOM) para alcanzar los hitos de planeamiento, gestión y/o ejecución, en orden a la adopción de las previsiones de la LISTA y R-LISTA y, en su caso, la sustitución del sistema de actuación privada por el sistema de actuación de gestión pública que el Ayuntamiento valore más conveniente desde el interés público.

Artículo 1.1.3. Efectos (N).

1. La entrada en vigor del PBOM le confiere los efectos de publicidad, ejecutividad, obligatoriedad y declaración de utilidad pública, de conformidad con el apartado 2 del artículo 84 de la LISTA. El cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones, sin reservas de dispensación, podrá ser exigible por cualquiera mediante el ejercicio de la acción pública.

2. La eventual nulación de concretas determinaciones de este PBOM no afectará a la validez del resto de sus disposiciones, salvo que alguna de ellas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia funcional con aquéllas.

Artículo 1.1.4. Contenido del PBOM (N).

1. El PBOM, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 62 de la LISTA y el carácter que en el mismo se establece para cada uno de ellos, se compone de los siguientes documentos:

a) Documento de síntesis: RESUMEN EJECUTIVO.

b) Documento I: MEMORIA. Se desglosa en las partes siguientes:

I-A: Memoria de información y diagnóstico.

I-B: Memoria de participación e información pública.

I-C: Memoria de ordenación.

I-D: Memoria económica.

c) Documento II: NORMATIVA URBANÍSTICA. Se desglosa en las partes siguientes:

II-A: Normas de la escala de la ordenación general.

II-B: Normas de la escala de la ordenación detallada.

II-C: Tablas y Fichas de ámbitos o Actuaciones Urbanísticas (AUs) y Actuaciones de Transformación urbanística (ATUs).

d) Documento III: CARTOGRAFÍA. Se desglosa en las partes siguientes:

III-A: Planos de información.

III-B: Planos de ordenación. Se desglosan en:

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	15/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- Artículo 1.1.6. Interpretación (N).**
1. El contenido del PBOM forma un conjunto integrado y coherente cuya interpretación corresponde al Ayuntamiento de El Real de la Jara.
 2. Las determinaciones del PBOM y particularmente su normativa se interpretarán partiendo del sentido propio de sus palabras en relación con el contexto, los antecedentes y la realidad social del tiempo al que han de ser aplicados, atendiendo principalmente a su espíritu y finalidad.
 3. Cuando existan contradicciones entre las determinaciones del presente Plan que no puedan resolverse de forma armónica, se aplicarán las siguientes reglas de resolución de conflictos:
 - a) Prevalecerán las determinaciones escritas sobre las gráficas y de la presente Normativa sobre el resto de documentos.
 - b) En las discrepancias entre planos de diferentes escalas prevalecerá el plano de escala más detallada.
 - c) En las discrepancias entre planos de la misma escala prevalecerán los más específicos por razón de la materia.
 - d) La Memoria de ordenación constituye el documento de referencia para la interpretación del contenido del PBOM.
 4. En caso que no sea posible resolver la discrepancia aplicando las reglas anteriores, se aplicarán aquellas interpretaciones que resulten mayores dotaciones de elementos estructurantes, de sistemas generales y/o locales, un menor impacto sobre el medio ambiente, un mayor grado de protección del paisaje, así como las que supongan una mayor defensa del interés general.
 5. El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de parte, podrá resolver las discrepancias interpretativas que se planteen en aplicación del presente PBOM aprobando las Instrucciones y Criterios Interpretativos que aclaren dichas discrepancias. Se recomienda su publicación en el espacio web municipal donde estén alojados los instrumentos urbanísticos vigentes en el municipio.
 6. Los simples errores materiales, aritméticos o de hecho, que se detecten en el Plan, podrán corregirse mediante el procedimiento previsto en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y en la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de la Administración de la Junta de Andalucía. Los errores materiales que se
- Artículo 1.1.5. Carácter de las determinaciones del PBOM (N).**
1. Las determinaciones del PBOM son vinculantes en los términos establecidos en los apartados siguientes de este precepto, de conformidad con las previsiones del artículo 5 de la LUISA.
 2. A tal fin, las determinaciones del PBOM podrán tener el carácter de Normas (N), Directrices (D) o Recomendaciones (R), concretándose dicho carácter mediante la indicación de (N), (D) o (R), en cada uno de los artículos de la presente normativa así como, en su caso, en las leyendas de los Planos de Ordenación y de Catálogo.
 3. El Ayuntamiento podrá completar mediante Ordenanzas específicas de régimen local los contenidos de este PBOM en materia de condiciones de urbanización, condiciones estéticas, de calidad e higiene, dotaciones y servicios y los ambientales de las edificaciones, desarrollando los capítulos correspondientes de la presente Normativa, o bien incorporando en la misma, especificando dicha carácter de Ordenanzas de Régimen Local (ORL), con carácter específico para determinados artículos, Capítulos o Títulos, especificando las su identificación (ORL).

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	16/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

puieran detectar en el presente PBOM, podrán ser subsanados mediante aprobación por el Pleno municipal y se integrarán en el Registro municipal de instrumentos urbanísticos y se comunicarán a la Delegación Territorial de la Consejería competente en materia de Urbanismo, a efectos de su integración en el Registro autonómico.

Artículo 1.1.7. Modificación y revisión del PBOM (N).

1. Se consideran revisión y modificación del PBOM los conceptos con la motivación y alcance que se determinan en el artículo 86 de la LISTA y artículos 118 a 121 del R-LISTA.

2. No obstante, no se considerarán modificaciones del PBOM:

a) Los ajustes motivados por los cambios de escala en la planimetría o resultantes de las mediciones reales sobre el terreno que no alteren, los criterios y directrices establecidos en el presente documento o los que fueren de aplicación.

b) El ajuste y concreción de los trazados de las redes de servicios y sistema general viario, así como las sendas peatonales y ciclables propuestas que realicen los instrumentos de planeamiento que establezcan la ordenación detallada del ámbito concreto, respetando las características básicas y asegurando la funcionalidad prevista en el presente Plan.

c) Los ajustes de la ordenación detallada que se realicen dentro del ámbito instrumental de los Estudios de Detalle, establecidos por el artículo 71 de la LISTA y 94 del R-LISTA.

d) Los meros reajustes puntuales y de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente para adecuarlos a la realidad física del terreno y siempre que no supongan reducción de la superficie destinada a sistemas generales o a espacios libres o verdes públicos, ni suponga incremento proporcional de la edificabilidad.

e) Las alteraciones de las disposiciones contenidas en estas Normas que, por su naturaleza, puedan ser objeto de Ordenanzas Municipales de régimen local, tales como las disposiciones en materia de seguridad, salubridad, habitabilidad y calidad de las construcciones y edificaciones, así como aquellas que tengan por objeto regular los aspectos relativos al proyecto, ejecución material, entrega y mantenimiento de las obras y

servicios de urbanización. Cuando las Ordenanzas de la Edificación incorporen la regulación de las condiciones de forma y estéticas, en ningún caso supondrán alteración de parámetros de alturas, número de plantas, ocupación, situación de la edificación, edificabilidades, aprovechamientos urbanísticos ni usos establecidos en los instrumentos de planeamiento.

f) La delimitación de unidades de ejecución y determinación de sistemas de actuación, así como la modificación o sustitución de los mismos en los términos dispuestos en la legislación urbanística.

g) La delimitación, conforme a lo previsto en la legislación urbanística, de reservas de terrenos para su incorporación al patrimonio municipal del suelo y áreas en las que las transmisiones onerosas de terrenos queden sujetas al ejercicio de derechos de tanteo y retracto por parte del Ayuntamiento, así como la alteración de aquéllas.

h) La determinación y concreción de los plazos máximos de ejecución del planeamiento dispuestos que se lleve a cabo conforme a la previsión de la normativa urbanística.

i) La corrección de los simples errores materiales, de hecho o aritméticos.

3. No se considerarán innovaciones del PBOM las determinaciones dispuestas por la legislación o la planificación territorial o sectorial que sean contradictorias con las determinaciones del presente documento, que sean de aplicación directa en las citadas normativas.

Artículo 1.1.8. Usos y obras provisionales (N y D)

1. De conformidad a lo previsto en la legislación urbanística, se podrán autorizar, tanto en suelo urbano como en suelo rústico, usos y obras de carácter provisional que no estén expresamente prohibidos por la legislación territorial, urbanística o sectorial y sean compatibles con la ordenación urbanística. (N)

A estos efectos, se entiende que son compatibles con la ordenación urbanística aquellos usos y obras que, no estando prohibidos, no dificulten la ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística. (N)

2. Se permite el uso provisional de las edificaciones y construcciones ya

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	17/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

c) La discrepancia con el resto de las determinaciones constituye un régimen de fuera de ordenación formal, también denominado "fuera de ordenanza"

2. Régimen de fuera de ordenación por total incompatibilidad.

2.1. Definición: El régimen de fuera de ordenación por total incompatibilidad con la nueva ordenación se aplica a aquellas instalaciones, construcciones, obras y edificaciones que se encuentran en alguno de los siguientes supuestos:

a) En los casos en los que las edificaciones, construcciones o instalaciones se localicen en terrenos en los que el planeamiento prevea un destino público de espacios libres, equipamiento, red viaria o sistemas de infraestructuras en una posición en el que impidan la efectividad de su destino. No obstante, no se integran en este régimen de total incompatibilidad, los supuestos en los que la previsión de una corrección de alineación pública no afecte a la edificación implantada en la parcela.

b) En los casos en los que se encuentre la edificación o parcela destinada a una actividad considerada incompatible con el modelo urbano o territorial adoptada por el PBOM.

2.2. Intervenciones. En el régimen de fuera de ordenación por incompatibilidad total, no se podrán realizar en los edificios, construcciones e instalaciones, obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de explotación, pero sí las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de su habitabilidad o la utilización conforme a su destino. Cualesquiera otras obras, excepto las de demolición, serán ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de las expropiaciones.

2.3. Usos.

a) Si contasen con previa licencia se tolerará la continuidad de los usos existentes a los que se destina la edificación al tiempo de la entrada en vigor del PBOM, sin perjuicio de la exigibilidad del cumplimiento de las condiciones de corrección de impacto establecidas por la legislación medioambiental para su funcionamiento.

b) Los usos desarrollados sin estar amparados en previa licencia estarán sujetos al régimen derivado de las normas de protección de legalidad

existentes que cuenten con los servicios necesarios y suficientes, siempre que, en su caso, haya transcurrido el plazo que tiene la Administración para iniciar la acción de restablecimiento. (N)

3. A efectos de determinar el carácter provisional de los usos e instalaciones y su incidencia en la ejecución del planeamiento se deberá ponderar la vocación de permanencia de los usos atendiendo a su naturaleza propia, su carácter de temporal o ligado al desarrollo de actividades de naturaleza temporal u otras circunstancias análogas. (D)

4. Los instrumentos que establezcan la ordenación detallada podrán establecer condiciones complementarias a las establecidas en la legislación urbanística para garantizar una adecuada implantación de estos usos y obras provisionales. (D)

5. El otorgamiento de autorización deberá: (N)

a) Prever el compromiso expreso de interesado del reconocimiento al Ayuntamiento de El Real de la Jara de la potestad para declarar la demolición de las edificaciones o instalaciones, sin derecho a indemnización alguna.

b) Condicionar la eficacia de la autorización a la acreditación por parte del interesado de la inscripción en el Registro de la Propiedad del carácter provisional de la misma.

Artículo 1.1.9. Edificios y usos fuera de ordenación. (N).

1. Los edificios e instalaciones legalmente erigidas con anterioridad a la aprobación definitiva del presente PBOM que resultaren disconformes con las determinaciones por él establecidas sobre calificación, tipología y condiciones de edificación o alineación, serán consideradas como "fuera de ordenación". No obstante, el presente Plan, conforme a la legitimación que le otorga el artículo 84 de la LUTA, diferencia en el régimen de fuera de ordenación sustantivo los siguientes niveles de intensidad:

a) Situaciones de fuera de ordenación por total incompatibilidad con la nueva ordenación.

b) Situaciones de incompatibilidad parcial.

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	18/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

establecidas en la legislación urbanística, si aún no han prescrito las infracciones. En todo caso deberán cesar aquéllas actividades consideradas incompatibles con el modelo territorial o urbano que no contasen con licencia de funcionamiento y apertura.

c) No obstante, en el régimen de fuera de ordenación por incompatibilidad total, las edificaciones existentes en buen estado y que se encuentren construidas de conformidad con las previsiones del planeamiento vigente en el momento de su materialización, podrán ser destinadas a nuevos usos no molestos siempre que la actividad tenga carácter provisional, no perjudique los plazos de ejecución y para su puesta en funcionamiento no precise ejecutar obras de reforma; admitiéndose excepcionalmente las de acondicionamiento, en todo caso sometidas a previa renuncia a mayor valor de expropiación.

3. Régimen de incompatibilidad parcial.

3.1. Aplicación: El régimen de fuera de ordenación por incompatibilidad parcial se aplica a los edificios que presenten una disconformidad con el uso admitido o permitido según la calificación atribuida en los planos o con los parámetros de altura, ocupación, edificabilidad o parcela mínima establecidos por este Plan en las condiciones de implantación en suelo rústico o en las normas particulares de las zonas de ordenanza.

3.2. Intervenciones: Con carácter ordinario, en el régimen de fuera de ordenación por incompatibilidad parcial se podrán autorizar en los edificios y construcciones, además de las intervenciones de reparación y conservación y las obras de acondicionamiento para la mejora de habitabilidad o utilización conforme al destino establecido. Excepcionalmente, cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición en el plazo de cinco años a partir de la fecha en que se pretenda realizar, se podrán autorizar obras de reforma y de consolidación que no impliquen incremento de la ocupación, aumento de volumen edificable ni incremento del valor de expropiación.

Asimismo, las edificaciones existentes que respetando todas las condiciones de uso y edificación o de implantación, únicamente presentasen divergencias en materia de separación a linderos, además de las obras de conservación y consolidación, podrán realizar las de mejora consistentes en obras de reforma menor y parcial, incluso las de ampliación siempre que el volumen añadido respetase las condiciones de separación exigidas y no se hubiera agotado la edificabilidad atribuida por el planeamiento a la parcela.

De igual forma, si la disconformidad lo es exclusivamente con el cumplimiento de la parcela mínima establecida en las normas particulares de la zona de ordenanza en que se localizaren, podrán admitirse obras de reforma parcial o general, incluidas las de ampliación, si se respetan el resto de las condiciones de edificación establecidas en las ordenanzas de aplicación exigibles en cada caso.

A aquellas industrias y actividades económicas existentes en suelo urbano o rústico no sometido a actuaciones de transformación urbanística que resultaren, de conformidad con la normativa urbanística de este Plan en situación de fuera de ordenación por razón de su volumen, ocupación u altura, aunque no por el uso que las ocupa, podrán ser objeto de obras que, sin incrementar el volumen edificable, se encaminen a su renovación y modernización siempre condicionado a que acrediten el cumplimiento de las normas de protección ambiental, además del resto de intervenciones admitidas en los apartados anteriores para el régimen de fuera de ordenación por incompatibilidad parcial. Si únicamente se produce una inobservancia de las condiciones de separación a linderos podrán admitirse, incluso, obras de ampliación siempre que en las instalaciones se cumplan las condiciones de protección ambiental y contra incendios, y además las obras de ampliación cumplan con el resto de condiciones de la edificación.

En aquéllos ámbitos delimitados de actuaciones de transformación de reforma interior o de mejora urbana en los que a la entrada en vigor del PBOM se estén desarrollando mayoritariamente actividades económicas y las edificaciones o usos existentes resulten incompatibles con las nuevas determinaciones del planeamiento, se permitirá -hasta tanto no se inicie la fase de ejecución urbanística- el normal desenvolvimiento de la actividad existente, pudiendo realizarse en las edificaciones obras de conservación y de consolidación, incluso las de reforma menor y parcial que incorporen mejoras encaminadas a la dotación de medidas de seguridad en los procesos productivos y no generen aumento de volumen edificatorio, siempre que se renuncie al mayor valor por la realización de estas obras.

3.3. Usos: Respecto a la tolerancia de usos se aplicará el mismo régimen que el establecido en el apartado 2.3.c) anterior para el caso de incompatibilidad total. Además en el régimen de fuera de ordenación por incompatibilidad parcial, podrán autorizarse nuevos usos siempre que los mismos sean permitidos conforme a la calificación asignada a los terrenos por el Plan.

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	19/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



CAPÍTULO 2. GOBERNANZA MUNICIPAL EN LA GESTIÓN DEL PBOM.

Artículo 1.2.1. Administración actuante (N).

1. El desarrollo y ejecución del PBOM corresponde al Ayuntamiento de El Real de la Jara, sin perjuicio de la participación de los particulares prevista en las leyes y la intervención de los restantes organismos de la Administración, dentro de sus respectivas atribuciones.

Artículo 1.2.2. Promoción de la participación ciudadana (N).

1. El Ayuntamiento fomentará y asegurará la participación de la ciudadanía y de las entidades constituidas para defender sus intereses en la gestión y el desarrollo de la actividad de ordenación urbanística, velar por los derechos de información e iniciativa, y promover actuaciones que garanticen o amplíen dichos derechos.
2. Los instrumentos de planeamiento que desarrollen las estrategias y directrices del presente PBOM y los Proyectos de Urbanización estarán sometidos a participación ciudadana. El método de participación ciudadana tendrá que identificar los grupos de personas usuarias y/o futuras, incorporando la perspectiva de género. Entre otras se aplicará la regulación de las Ordenanzas de urbanización sobre la integración de la perspectiva de género en el diseño de espacios públicos.

Artículo 1.2.3. Derecho a la información en la tramitación de los instrumentos de ordenación y tras su aprobación (N).

1. En la tramitación de los documentos de planeamiento, el Ayuntamiento facilitará la información pública de sus contenidos, proyectos y previsiones mediante instrumentos de información indicativos y comparativos del estado actual y la imagen futura prevista por sus determinaciones.
2. A tal fin, en los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo con la finalidad y objeto regulados en el artículo 25.3 del TRLSRU.

4. En las edificaciones y construcciones en régimen de propiedad horizontal, las limitaciones establecidas en el apartado 3 anterior se aplicarán únicamente en los pisos, locales y otros elementos constitutivos de fincas o unidades registrales independientes que se encuentren en situación de fuera de ordenación y, por lo tanto, no a la totalidad del edificio.

5. Aquéllas edificaciones, construcciones e instalaciones localizadas en la zona de flujo preferente y, por tanto, con riesgo de inundaciones, que se encuentren a fecha de 30 de diciembre de 2016 en la situación básica de suelo urbanizado de acuerdo con lo establecido en el artículo 21.3 y 4 del TRLSRU, quedarán sujetas al régimen establecido en el artículo 9ter del Reglamento de Dominio Público Hidráulico (Real Decreto 849/1986, de 11 de abril); en los demás casos, quedarán sujetos a las limitaciones que se disponen para los usos en la zona de flujo preferente en el artículo 9bis del citado Reglamento.

6. Tendrán la consideración de “fuera de ordenación formal o fuera de ordenanzas”, las partes de las edificaciones o elementos impropios que se hallasen disconformes con las condiciones genéricas de las normas de orden estético, higiénico o de seguridad; o porque alguno de los elementos añadidos (marquesinas, celosías, materiales, colores, publicidad, decoraciones) sean disconformes con dichas condiciones. En ellos podrán realizarse obras de conservación y consolidación, permitiéndose incluso las de restauración y mejora (reforma menor). La admisibilidad de la reforma parcial y general, así como las de incremento de volumen, estará condicionada a que de forma simultánea se realicen las alteraciones oportunas, obras de adaptación, supresión o sustitución de dichos elementos singulares disconformes, para que el edificio recupere o adquiera las condiciones suficientes de adecuación al ambiente y a su grado de protección exigibles por la presente Normativa.

7. Las precedentes tolerancias de este artículo -que se formulan de conformidad con la habilitación que le otorga a este planeamiento el artículo 84 de la USTA- no se considerarán reservas de dispensación en la obligatoriedad y ejecutoriedad de la Normativa Urbanística, por estar objetivamente previstas de modo general para la preservación y mejora del patrimonio urbano edificado, sin perjuicio de que, cuando fuese inevitable la declaración del estado ruinoso de las construcciones, la nueva edificación prevista o su reedificación, se haga de plena conformidad con el presente PBOM.

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	20/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



3. El Ayuntamiento incorporará a la web municipal el contenido documental del PBOM una vez entre en vigor, así como de las modificaciones sucesivas que se aprueben. Igualmente, dispondrá la documentación de los instrumentos de ordenación que se aprueben definitivamente en desarrollo de sus directrices y estrategias. La información será de acceso libre telemáticamente.

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28	
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	21/211	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

TÍTULO 2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL DEL SUELO Y DE LAS EDIFICACIONES.

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 2.1.1. Clasificación del suelo (N).

1. El presente PBOM divide la totalidad del término municipal en dos clases de suelo: urbano y rústico. Su delimitación física se refleja en los Planos de ordenación o.1 y o.3.
2. Tienen la consideración de suelo urbano los terrenos así clasificados por el presente PBOM de conformidad a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente.

También formarán parte del suelo urbano los terrenos que, con posterioridad a la entrada en vigor del presente PBOM, se urbanicen en ejecución de los instrumentos de ordenación detallada y de conformidad con sus determinaciones, desde el momento que se produzca la recepción de las obras de urbanización.
3. Tienen la consideración de suelo rústico el resto de terrenos que no se clasifican como suelo urbano. Dicho suelo se desglosa en las categorías especificadas en el Plano de ordenación o.1, en desarrollo de las previsiones del artículo 14 de la LUTA particularizadas para el municipio de El Real de la Jara.

Artículo 2.1.2. Régimen urbanístico del suelo y subsuelo (N).

1. El régimen urbanístico del suelo será el establecido en la legislación vigente y estará supeditado a las disposiciones contenidas en el presente

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28	
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	22/211	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

- PBOM.
2. El uso del subsuelo se vincula al interés público de conformidad a lo establecido en la legislación urbanística.
3. El instrumento urbanístico que califique parcelas como sistema general o local podrá especificar si la afección atañe a la totalidad del inmueble o si la afección demanial se limita al suelo o vuelo con exclusión total o parcial del subsuelo que, en tal caso, tendrá la consideración de bien patrimonial y podrá ser enajenado por la Administración titular para su uso y destino como aparcamiento o cualquier uso que se prevea en el planeamiento.

Artículo 2.1.3. Solar (N).

1. A los efectos del artículo 13.3 de la LISTA y desarrollado en el artículo 19 del RGLISTA, tendrán la condición de solar las parcelas de suelo urbano dotadas de las infraestructuras y servicios que determine la ordenación urbanística y, como mínimo, las siguientes:
- a) Acceso por vías urbanas pavimentadas, salvo que el instrumento de ordenación establezca lo contrario.
- b) Alumbrado público en la vía a que dé frente la parcela, salvo que se encuentren en espacios privados.
- c) Servicio urbano de suministro de agua potable, evacuación de aguas residuales y energía eléctrica con capacidad suficiente para el uso previsto.
2. La condición de solar se extingue:
- a) Por la inadecuación sobrevenida de su urbanización.
- b) Por su integración en actuaciones de transformación urbanística.

Artículo 2.1.4. Régimen urbanístico de la actividad de promoción (N).

1. El régimen de la actividad de promoción será el establecido en la legislación urbanística para las actuaciones de transformación urbanística

- en suelo urbano.
2. El derecho de propiedad del suelo incluido en el ámbito de una propuesta de delimitación de actuación de transformación urbanística incluye las siguientes facultades:
- a) El derecho de consulta sobre los criterios para la ordenación y ejecución de actuaciones de transformación urbanísticas propuestas.
- b) El derecho a elaborar y presentar a tramitación el instrumento de ordenación urbanística detallada de la correspondiente actuación, en los plazos establecidos en la propuesta de delimitación cuando la iniciativa sea privada.
- c) El derecho a participar en la ejecución de las actuaciones que cuenten con la ordenación detallada aprobada, en el régimen de distribución de cargas y beneficios que corresponda.
- d) La realización de los usos y obras provisionales que no dificulten la ejecución del correspondiente instrumento de ordenación urbanística de conformidad con lo dispuesto en el artículo 284 del R-LISTA.

CAPÍTULO 2. RÉGIMEN DE LAS ACTUACIONES EN SUELO URBANO.

Artículo 2.2.1. Actuaciones en suelo urbano (N).

1. El suelo urbano en función de su grado de edificación y urbanización está sujeto a alguna de las siguientes actuaciones:
- a) Actuaciones urbanísticas (AUs), que son:
- a1. Actuaciones edificatorias.
- a2. Actuaciones para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano.

Código Seguro De Verificación	j u3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	23/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



d) La instalación o ubicación de casas prefabricadas, caravanas fijas, casas móviles e instalaciones similares, provisionales o permanentes; excluido el aparcamiento temporal de caravanas o autocaravanas en camping autorizados o en lugares específicamente habilitados en el municipio y en las condiciones de uso que se pudieran establecer en la ordenanza municipal correspondiente.

2. Los propietarios sometidos a actuaciones edificatorias de mantenimiento, conservación y rehabilitación tienen la obligación de asumir el coste de las obras precisas para realizar estas actuaciones hasta el límite del deber legal de conservación.

3. Los propietarios suelo urbano sometidos a actuaciones edificatorias que tengan por objeto la sustitución o la nueva edificación tienen el deber de:

a) Completar la urbanización de los terrenos con los requisitos y condiciones establecidos para que adquieran la condición de solar y el deber de edificar en los plazos y en las condiciones establecidas en los instrumentos de ordenación.

b) Ceder, si procede, y de manera previa a la ejecución de la edificación, los terrenos destinados a viales necesarios para que la parcela cuente con la condición de solar.

En este supuesto, el propietario podrá optar bien por ceder el suelo y mantener la propiedad del subsuelo mediante la constitución de un complejo inmobiliario de carácter urbanístico o bien ceder el suelo y subsuelo computándose la edificabilidad sobre el total de la parcela privada. El límite de superficie a ceder gratuitamente será, en este caso, el 20 por 100 de la superficie total de la parcela.

Artículo 2.2.3. Actuaciones urbanísticas para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano (N).

1. En las edificaciones existentes en el suelo urbano será posible ocupar las superficies de espacios libres o dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos que garanticen la accesibilidad universal, así como las superficies comunes de uso privado, tales como vestíbulos, descansillos, voladizos y soportales, tanto si se ubican en el suelo, como en el subsuelo o en el vuelo, cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución y

a3. Actuaciones puntuales de dotación.
a4. Actuaciones de mejora puntual de la urbanización.

b) Actuaciones de transformación urbanística (ATUs) en suelo urbano, que son:

- b1. Actuación de mejora urbana.
- b2. Actuación de reforma interior.

2. El régimen del suelo urbano será el correspondiente a la actuación urbanística o de transformación urbanística que se establezca para cada terreno.

3. La funcionalidad del suelo urbano ordenado por el PBOM, podrá recurrir tanto a elementos de dotaciones y servicios existentes situados en suelo urbano, como a nuevos servicios y dotaciones en suelo rústico colindantes al suelo urbano que sean precisas para mantener o mejorar el nivel dotacional en supuestos de ATUs de reforma interior o de mejora urbana, en los que no sea viable la localización en dichas ATUs de las reservas dotacionales derivadas de incrementos de edificabilidad, de aprovechamiento o del número de viviendas. A tal efecto se arbitrarán en coordinación con las ATUs de reforma interior o de mejora urbana, las actuaciones urbanísticas (AUs) de dotación, acompañadas de la completación de servicios necesaria para que las nuevas dotaciones alcancen la condición de solar; salvo que se recurra a la opción de compensación económica al Ayuntamiento y la gestión-ejecución de la dotación de materialice desde la gestión pública municipal, con cargo a la compensación económica.

Artículo 2.2.2. Régimen de las actuaciones edificatorias (N).

1. Se consideran actuaciones edificatorias:

a) Las de mantenimiento, conservación, rehabilitación, reforma y ampliación de las edificaciones existentes.

b) Las que tienen por objeto la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano pudiendo consistir en la adecuación a todas o alguna de las exigencias básicas establecidas en el Código Técnico de la Edificación.

c) Las de sustitución de las edificaciones existentes y las de nueva edificación.

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	24/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



siempre que quede asegurada la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones y demás elementos del dominio público. Las obras realizadas con esta finalidad no computarán a efectos de edificabilidad u ocupación, ni se aplicará la distancia mínima a linderos, tanto públicos como privados.

2. Estas excepciones se aplicarán también a las obras que se ejecuten para conseguir reducir, al menos, en un 30% la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio y consumo de agua, conforme a las previsiones del artículo 24 apartado 5 del TRLSRU. Con carácter preferente las instalaciones se localizarán en cubiertas y fachadas interiores.

3. Cuando las actuaciones previstas en los dos apartados anteriores afecte a inmuebles declarados de interés cultural o sujetos a cualquier otro régimen de protección estará condicionada a que la solución concreta cuente con informe favorable del órgano competente para la gestión del régimen de protección aplicable.

Artículo 2.2.4. Régimen de las actuaciones urbanísticas de dotación (N).

1. Las actuaciones urbanísticas de dotación tienen por objeto la obtención de suelos dotacionales públicos, generales o locales, siempre que no estén incluidos en actuaciones de transformación urbanística en esta clase de suelo. Las dotaciones que no puedan localizarse en el ámbito de ATUs de suelo urbano, se podrán gestionar a través de actuaciones urbanísticas (AUs) según el régimen del artículo 24.2 de la LUTA.

2. La obtención del suelo se realizará mediante acuerdo de cesión, venta o distribución de aprovechamientos, transferencias de aprovechamiento, mediante la constitución de un complejo inmobiliario de carácter urbanístico, cuando así esté previsto en el instrumento de ordenación detallada correspondiente, o en su defecto mediante reserva de aprovechamiento, expropiación u ocupación directa.

3. Cuando así se prevea en el instrumento de planeamiento urbanístico los propietarios afectados tendrán el deber de urbanizar las dotaciones públicas.

Artículo 2.2.5. Régimen de las actuaciones urbanísticas para mejorar o completar la urbanización (N).

1. Las actuaciones urbanísticas para mejorar o completar la urbanización tienen por objeto la realización de alguna obra de urbanización para la mejora del espacio público o de las redes de infraestructura.

2. Los propietarios tendrán que asumir los costes de urbanización previstos incluido la obtención de los terrenos necesarios para la realización de las obras.

3. Cuando así se prevea en el instrumento de planeamiento urbanístico, los propietarios afectados tendrán el deber de urbanizar para completar o mejorar la urbanización del viario o espacios libres.

Artículo 2.2.6. Régimen de las actuaciones de transformación urbanística de Mejora Urbana (Mu-nº). (N).

1. Se consideran actuaciones de transformación urbanística de mejora urbana (Mu-nº), sobre una parcela o conjunto de parcelas, aquellas que, en suelo urbano, tienen por objeto el aumento de edificabilidad, del número de viviendas o el cambio de uso o tipología, cuando precisen nuevas dotaciones públicas, generales o locales o cuando impliquen un incremento del aprovechamiento urbanístico y siempre que no conlleven la necesidad de reforma o renovación de la urbanización, aunque podrá incluir las obras complementarias de urbanización o de obras ordinarias de urbanización requeridas por los incrementos citados.

2. Las personas propietarias de parcelas de suelo urbano sometidas a actuaciones de mejora urbana están obligadas a:

a) Entregar al Ayuntamiento y con destino al patrimonio público de suelo, la parcela o parcelas libres de cargas, correspondientes al 10% del incremento de aprovechamiento urbanístico en el ámbito de actuación o su equivalente económico.

b) Entregar al Ayuntamiento el suelo necesario para nuevos sistemas generales o locales, bien mediante la cesión de terrenos dotacionales o bien, previa justificación en el instrumento urbanístico o Estudio de Ordenación, mediante superficie edificada en un complejo inmobiliario de carácter urbanístico dentro del ámbito o, excepcionalmente, mediante su

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	25/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

valor en metálico, o la coordinación simultánea mediante AU de dotación en suelo urbano o rústico colindante al mismo.

c) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las edificaciones que deban ser demolidas y el realojamiento y retorno de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, cuando tengan derecho a ellos.

3. Cuando, según los criterios que al efecto establezca el instrumento urbanístico, no se precisen nuevas dotaciones públicas, la ejecución se podrá legitimar directamente. En este caso, el deber de entregar a la Administración actuante, y con destino al patrimonio público de suelo, la parcela o parcelas libres de cargas, correspondientes al diez por ciento del incremento del aprovechamiento urbanístico se efectuará mediante indemnización económica sustitutoria en el momento de solicitud de la licencia de obras.

4. El Ayuntamiento, si se dan las circunstancias que permitan simplificar la gestión y así se asume por los propietarios afectados, podrá optar por evaluar desde el propio instrumento de planeamiento el incremento de edificabilidad, viviendas y/o aprovechamiento, y valorar y ejecutar directamente las obras de mejora de servicios que pudieran ser necesarias, y repercutir en el momento de la concesión de licencia los costes de las indemnizaciones económicas, a sufragar por los titulares de las parcelas que hagan uso efectivo de dichos incrementos. Mediante Ordenanza se podrá regular y actualizar anualmente el coste de la inversión anticipada por el Ayuntamiento y de la indemnización económica que corresponda por las cargas especificadas en el apartado 2 de este artículo.

Artículo 2.2.7. Régimen de las actuaciones de Reforma Interior (Ri-nº). (N).

1. Son actuaciones de transformación de reforma interior (Ri-nº) aquellas que tienen por objeto dotar a un ámbito de ordenación porque carezca de la misma o establecer una nueva ordenación detallada por causa de obsolescencia de los servicios, degradación del entorno, necesidad de modificar los usos existentes o análogos que precisen la reforma o renovación de la urbanización del ámbito.

2. Una vez entrado en vigor el PBOM, las determinaciones de las actuaciones de transformación urbanística de reforma interior, serán

aplicables a las que éste delimite, a las que se pudieran delimitar a posterioridad de acuerdo con los criterios para ello establecidos, así como a las actuaciones que se desarrollen en virtud del instrumento de planeamiento general anterior, en curso de ejecución o simplemente delimitadas por dicho planeamiento anterior, en su caso ordenadas, y que se mantengan en el presente PBOM.

3. Las personas propietarias de parcelas de suelo urbano sometidas a actuaciones de reforma interior están obligadas a:

a) Entregar al Ayuntamiento y con destino al patrimonio público desuelo, la parcela o parcelas urbanizadas y libres de cargas, correspondientes al 10% del incremento de aprovechamiento urbanístico en las actuaciones asistemáticas o del incremento de aprovechamiento medio sobre el aprovechamiento urbanístico preexistente en el planeamiento, en las actuaciones sistemáticas. Esta cesión podrá sustituirse por su equivalente en metálico cuando el instrumento de planeamiento que contenga la ordenación detallada lo habilite motivadamente.

En caso que el aprovechamiento preexistente no se haya materializado, la cesión será el 10% del aprovechamiento medio previsto en el instrumento de ordenación correspondiente.

b) Entregar al Ayuntamiento el suelo calificado para nuevos sistemas generales o locales, incluidos o adscritos al ámbito, mediante la cesión de terrenos dotacionales o bien, previa justificación en el instrumento urbanístico o Estudio de Ordenación, mediante superficie edificada en un complejo inmobiliario de carácter urbanístico dentro del ámbito o, excepcionalmente, mediante su valor en metálico, o la coordinación simultánea mediante AU de dotación en suelo urbano o rústico colindante al mismo.

c) Costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización del ámbito y las de conexión a las redes generales viarias y de infraestructuras y servicios técnicos, así como las obras de ampliación y refuerzo de dichas redes que sean necesarias en función de las dimensiones y características de la actuación, las cuales tendrán la consideración de cargas externas a la actuación.

d) Entregar al Ayuntamiento las obras e infraestructuras que deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de cualesquiera de las redes y servicios.

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	26/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



ATU de reforma interior, ordenando directamente desde el PBOM pequeñas alteraciones de calificación para mejorar la articulación con la nueva estructura general viaria prevista por el PBOM.

e) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las edificaciones que deban ser demolidas y el realojamiento y retorno de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, cuando tengan derecho a ellos.

Artículo 2.2.8. Actuaciones de Transformación Urbanística en suelo urbano con planeamiento aprobado antes de la entrada en vigor del PBOM (N).

1. Conforme a la Disposición Transitoria 1ª de la LISTA, el presente PBOM, reconoce como suelo urbano aquellos vacíos situados dentro de la malla urbana que estaban clasificados como suelo urbano no consolidado en el PGOU-AdP anterior que cuentan con instrumento de planeamiento aprobado (u ordenación detallada incorporada) y están en fase de gestión y ejecución urbanística, o la misma ha culminado o desde la evaluación del PBOM no se estima necesaria su transformación.
2. Respecto a estos ámbitos, la ordenación del PBOM es la siguiente:
 - a) Los ámbitos que cumplen dicho requisitos son las UE-1, UE-2 y UE-3.

Artículo 2.2.9. Actuaciones de Transformación Urbanística en suelo rústico con planeamiento aprobado antes de la entrada en vigor del PBOM sobre las que se determinan nuevas actuaciones (N).

1. Conforme a la Disposición Transitoria 1ª de la LISTA, el presente PBOM reconoce como suelo urbano, aquellos vacíos situados dentro de la malla urbana que estaban clasificados como suelo urbanizable en curso de desarrollo en el PGOU-AdP, que cuentan con instrumento de planeamiento aprobado, en aquellas fases o unidades de ejecución que reúnen los requisitos para su clasificación como "suelo urbano".
2. Respecto a estos ámbitos, la ordenación del PBOM es la siguiente:
 - a) Sectores residenciales SR-1 y SR-2 se integran en el suelo urbano por haber culminado la urbanización. En ambos se introducen pequeños reajustes de calificación para mejor integración en el modelo del PBOM.
 - b) Sector industrial SI-1: se integra en el suelo urbano, pero sometido a

CAPÍTULO 3. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO RÚSTICO.

Artículo 2.3.1. Régimen urbanístico del suelo rústico (N).

1. La clasificación de los terrenos y su adscripción a alguna de las categorías previstas en suelo rústico, así como su regulación normativa según las zonas previstas en el presente PBOM delimitan el contenido urbanístico del derecho de propiedad en esta clase de suelo. La delimitación física de cada categoría o subclase de suelo rústico se determina en el Plano de ordenación o 7 Clasificación del suelo del término municipal. La normativa detallada de cada categoría del suelo rústico se regula en el Título 6 de estas Normas.
2. Además de la normativa establecida por este PBOM para el suelo rústico, serán de aplicación directa la normativa sectorial y específica que afecte a cada terreno, cuya concreción para el municipio se establece en el Título 5 de estas normas, con carácter prevalente y superpuesto.
3. Cuando en una misma área territorial exista superposición de protecciones o de regímenes jurídicos derivados de diferentes normativas sectoriales, serán de aplicación todas y cada una de esas regulaciones y, en caso de contradicción, se aplicará la más restrictiva.

Artículo 2.3.2. Derechos y Deberes de las personas propietarias del suelo rústico (N).

1. Las personas propietarias de terrenos clasificados como suelo rústico tienen derecho:
 - a) A realizar las actividades necesarias para la explotación y uso ordinario

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas		Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.		Página	27/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

de los terrenos de conformidad con lo permitido por el presente PBOM para cada categoría y zona del suelo rústico.

b) A desarrollar los usos extraordinarios que para cada categoría y zona se habilite por el presente PBOM y con las condiciones que en este instrumento se establecen.

c) A instar o participar en las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización que se promuevan en suelo rústico común de conformidad a lo establecido en la legislación urbanística y en el presente PBOM.

2. Las personas propietarias de terrenos clasificados como suelo rústico tienen los siguientes deberes:

a) Conservar y mantener el suelo en las condiciones necesarias para evitar riesgos.

b) Satisfacer las prestaciones patrimoniales establecidas en la legislación urbanística para legitimar los usos privados extraordinarios, así como el de cosechar y, en su caso, ejecutar, las infraestructuras de conexión de las instalaciones y construcciones autorizables con las redes generales de servicios y entregarlas a la Administración competente para su incorporación al dominio público.

c) Cuando se incluya en una actuación de transformación urbanística, asumir, con carga real, la participación, salvo que opte por la expropiación, en los deberes legales de la promoción de la actuación de conformidad al instrumento de ordenación correspondiente.

Artículo 2.3.3. Actuaciones en suelo rústico (N).

1. De conformidad a lo dispuesto en la legislación urbanística, en suelo rústico podrán implantarse, con carácter ordinario o extraordinario según proceda, obras, construcciones, edificaciones, viarios, infraestructuras, instalaciones y servicios técnicos.

2. Las actuaciones que se desarrollen en el suelo rústico deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Deberán ser compatibles con el régimen establecido en el presente

PBOM para cada categoría.

b) No podrán inducir a la formación de nuevos asentamientos.

c) Quedarán vinculadas al uso ordinario o extraordinario que justifique su implantación, debiendo ser proporcionadas a dicho uso, adecuadas al entorno rural donde se ubican, además de garantizar su integración paisajística y optimizar el patrimonio ya edificado.

3. Las actuaciones extraordinarias requieren autorización del Ayuntamiento previa al otorgamiento de la licencia que cualifique los terrenos donde pretende implantarse. Las condiciones de esa autorización y procedimiento, así como la prestación compensatoria, se regirá por lo dispuesto en la normativa urbanística.

Artículo 2.3.4. Actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización (ATU-Nu) en suelo rústico (N).

1. Sólo se admiten actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización en suelo rústico incluido en el modelo estratégico a medio y largo plazo.

2. La propuesta de delimitación y ordenación de transformación urbanística se ajustará a los criterios y directrices establecidos en el presente PBOM, así como a lo previsto en la legislación urbanística vigente.

3. El contenido documental y procedimiento para la aprobación de la propuesta de delimitación se ajustará a lo establecido en los artículos 25 LISTA y 42 y 43 RIUSTA.

Artículo 2.3.5. Régimen de las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización (N).

1. Podrán ser objeto de actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización en suelo rústico común los terrenos que, incluidos en el modelo estratégico a tal efecto, resulten necesarios para atender y garantizar las necesidades de crecimiento urbano y se ajuste a las directrices y criterios recogidos en el Capítulo 2 del Título 4 de la presente normativa.

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	28/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

No obstante se admite que las Propuestas de Delimitación de ATUs de nueva urbanización, puedan reajustar el límite exterior hasta en un 10% de la superficie del modelo para ajustarse a la realidad física si el Ayuntamiento lo estima motivado.

2. Son deberes de la promoción de actuaciones de nueva urbanización los siguientes:

a) Entregar al Ayuntamiento el suelo urbanizado y libre de cargas correspondientes a los sistemas generales u locales incluidos o adscritos al ámbito de actuación.

b) Entregar al Ayuntamiento, con destino al patrimonio municipal de suelo, el suelo urbanizado y libre de cargas correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto. La entrega de suelo podrá sustituirse mediante resolución motivada por el abono a la Administración de su valor en metálico o de superficie edificada de valor equivalente integrada en una edificación en régimen de propiedad horizontal.

c) Costear, y en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización del ámbito y la de los sistemas generales adscritos, así como la conexión con las redes generales viarias y de infraestructuras y servicios técnicos, así como las obras de ampliación y refuerzo de dichas redes.

d) Entregar al Ayuntamiento, las obras e infraestructuras a que se refiere el apartado anterior que deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de cualquiera de las redes y servicios citados, así como también las instalaciones cuando estén destinados a la prestación de servicios de titularidad pública.

e) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse y garantizar el readojoamiento y retorno de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, cuando tengan derecho a ellos, en los términos establecidos en la legislación básica del suelo.

Artículo 2.3.6. Actuaciones de Transformación Urbanística en suelo rústico con planeamiento aprobado antes de la entrada en vigor del PBOM (N).

1. Todos los suelos susceptibles de transformación urbanística según el planeamiento general anterior, se han incorporado al suelo urbano y, en su caso, sometidos a actuaciones urbanísticas (AUs) o de transformación urbanística (ATU), para adaptarse a los objetivos del PBOM.

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28	
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	29/211	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

TÍTULO 3. EL ESQUEMA DE ELEMENTOS ESTRUCTURANTES DEL MUNICIPIO Y LA PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA DE LA EVOLUCIÓN DEL MODELO GENERAL DE ORDENACIÓN.

CAPÍTULO 1. EL ESQUEMA DE ELEMENTOS ESTRUCTURANTES DEL TÉRMINO MUNICIPAL.

Sección 1. Disposiciones generales.

Artículo 3.1.1. El esquema de los elementos estructurantes (N)

1. Como complemento del modelo general de ordenación constituido por la clasificación de suelo regulada en el Título 2, el PBOM determina el esquema de los elementos estructurantes del término municipal, compuesto por los “sistemas generales”, definidos como aquellas dotaciones públicas e infraestructuras que dan servicio a la generalidad de la población. Se distinguen:

- a) Sistema General de Zonas Verdes.
- b) Sistema General de Equipamiento
- c) Sistema General de Movilidad.
- d) Sistema general de Infraestructuras y Servicios Técnicos y redes asociadas.

La identificación y delimitación desde la escala de la ordenación general del término municipal se reflejan en los Planos de ordenación o.2 y o.4.

2. El PBOM identifica y delimita los sistemas generales existentes. La delimitación de un sistema general existente implica un régimen concreto de uso y edificación, así como la afectación al uso público de la parcela. A la escala de la “ordenación general” se adscribe el “esquema”, vinculante la localización y superficie. Desde la escala de la “ordenación detallada”

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28	
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	30/211	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

se podrá reajustar la localización y perímetro, manteniendo la superficie.

3. Se identifican con carácter no vinculante por el PBOM, los sistemas generales necesarios para satisfacer las nuevas demandas de la población, incluyendo, en su caso, la propuesta de ampliación de algunos de los ya existentes y las directrices de ubicación para los instrumentos de ordenación detallada.

4. La ordenación urbanística detallada de los sistemas generales en el suelo urbano se realiza directamente por dicha escala. Por el nivel dotacional existente en cuanto a gestión de suelo, no se adscriben nuevas cargas de sistemas generales a las ATUs de suelo urbano.

5. Igualmente desde la escala de la ordenación detallada, se complementará el esquema de elementos estructurantes de los sistemas generales, mediante la definición de los "sistemas locales", cuya concreción en el suelo urbano se realizará directamente desde el PBOM en el Plano de ordenación 0.6, o en instrumentos de ordenación detallada de ATUs en dicha clase de suelo y, en las ATUs de nueva urbanización en suelo rústico, a través de los Planes Parciales de Ordenación.

6. El desglose y regulación detallada de usos dotacionales, tanto generales como locales se realiza desde dicha escala en el Capítulo 6 del Título 7 de la presente Normativa.

Artículo 3.1.2. Régimen de los sistemas generales (N y D)

1. Los sistemas generales se regulan por las disposiciones específicas establecidas en la legislación sectorial de aplicación, así como por la regulación que sobre las condiciones de uso, edificación o urbanización se contienen en este PBOM o las que se establezcan, en su caso, en los instrumentos de ordenación detallada. (N)

2. Los instrumentos que establezcan la ordenación detallada de los sistemas generales podrán destinar el subsuelo a usos lucrativos privados siempre que se acredite un mejor funcionamiento en términos sociales y económicos de las dotaciones públicas del municipio y se garantice la protección del bien de dominio público en su integridad, así como la correcta funcionalidad y mantenimiento del uso o servicio público implantado en la superficie. (D)

A estos efectos, podrán acudirse a fórmulas de colaboración público-privadas como el complejo inmobiliario urbanístico. La edificabilidad del subsuelo computará en ese caso a efectos de determinar el aprovechamiento urbanístico. (D)

3. El instrumento que contenga la ordenación detallada podrá destinar el suelo y subsuelo a distintos usos pormenorizados dentro del uso global dotacional. (D)

Sección 2. Sistemas generales de zonas verdes y espacios libres.

Artículo 3.1.3. Definición(N).

1. Forman parte del sistema general de zonas verdes, los espacios desprovistos de edificación (o proporcionalmente irrelevante) y dotados de vegetación donde predomina la superficie permeable y arbolada con una función principal destinada al esparcimiento de la población, así como ambiental y de mitigación del cambio climático.

2. Forman parte del sistema general de espacios libres, los espacios de encuentro e interrelación, en los que tienen prioridad las zonas de estancia y tránsito, frente a los espacios ajardinados, arbolados y permeables. Si bien desde el PBOM se da prioridad a la modalidad de "zonas verdes", en todos los espacios del sistema propuesto, se admite la opción de que nuevos espacios a implementar, puedan ser de la modalidad de "espacios libres", en los términos que se regulen en el instrumento de planeamiento detallado que lo incorpore y ordene. Igualmente se admite la reorientación de cualquier elemento del sistema de zonas verdes establecido, hacia su conceptualización como espacio libre, evitando en la medida de lo posible la supresión de arbolado, o su compensación en otra ubicación del suelo urbano o dentro del modelo estratégico del PBOM para el núcleo urbano.

3. El sistema general de zonas verdes, se desglosa en las siguientes modalidades, cuyas condiciones detalladas de uso se podrán desarrollar en el Título 7 y en la Normativa de los Planes de ordenación detallada:

a) Parques urbanos: Espacios insertos en la trama urbana, de carácter plurifuncional, que permiten el desarrollo de actividades de ocio, esparcimiento y de relación social, además de ejercer una función ambiental como pulmón verde que contribuye a mejorar las condiciones

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	31/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

ambientales y paisajísticas del entorno.

b) Recinto ferial: Zona verde o espacio libre definida como espacio versátil y dinámico, soporte de una variedad de eventos, desde ferias periódicas, conciertos al aire libre, mercadillos, eventos culturales y similares en los términos de las condiciones detalladas de usos del Título 7.

c) Áreas de protección paisajística: Espacios forestados en los que, por su posición en el núcleo urbano, o singularidad topográfica, prevalece su finalidad de protección paisajística, forestal o contención de escarpes y taludes, frente a la función de estancia y esparcimiento.

d) Huertos de ocio: Sistema verde caracterizada por su destino mayoritario a pequeños lotes de huertos con finalidad de ocio o autoconsumo familiar, promoviendo el cultivo ecológico, la convivencia social y el cuidado ambiental, en régimen de autogestión por los usuarios en concertación o concesión municipal a una entidad vecinal gestora, pudiendo disponer de un espacio social de convivencia, guarda de aperos y compostaje.

Artículo 3.1.4. Regulación del sistema general de zonas verdes y espacios libres (N).

1. El régimen de usos pormenorizados de los elementos del sistema general de áreas libres y zonas verdes será el establecido en el presente PBOM y en los instrumentos que establezcan su ordenación detallada que incorporen dichas reservas.

2. En los sistemas generales destinados a zonas verdes y espacios libres, aparte del uso determinado de espacios ajardinados, forestados y de estancia para el recreo y ocio de la población, se permiten los usos compatibles dotacionales en un máximo de ocupación conjunta por edificación permanente del 20%:

- a) Deportivo en instalaciones descubiertas y sin graderíos. Áreas de deporte no reglado.
- b) Equipamientos cubiertos vinculados a divulgación ambiental.
- c) Establecimientos de restauración.
- d) Kioscos.

3. Se admiten instalaciones desmontables para eventos culturales o de

ocio, con una ocupación adicional del 10%, salvo en el recinto ferial en que, por su propio carácter, podrán alcanzar el 60%.

4. Las condiciones de edificación de las zonas verdes y espacios libres, dentro del marco antes regulado se concretará en las ordenanzas particulares de cada una de las zonas del suelo urbano.

3.1.5. Estándar de sistema general de zonas verdes y espacios libres.

1. El estándar actual efectivo de sistema general de espacios libres y zonas verdes en el ámbito del PBOM para la población existente es de 1,44 m2/hab.

2. El estándar a alcanzar a corto-medio plazo por el sistema general de espacios libres y zonas verdes para la población estimada de su ámbito se fija en 5 m2/hab, mediante la compleción de la urbanización a tal fin del suelo de titularidad municipal ya disponible.

3. Los instrumentos de ordenación detallada que se formulen en el ámbito del PBOM, tanto los previstos para ATUs delimitadas, como de las que pudieran delimitarse durante su vigencia, garantizarán el mantenimiento o mejora del estándar mínimo establecido en el apartado 2 de este artículo, mediante la contribución a la urbanización-forestación del suelo gestionado municipal, como mínimo en el estándar de 5 m2/hab para la nueva capacidad poblacional que generen.

Sección 3. Sistemas generales de equipamiento comunitario.

Artículo 3.1.6. Definición (N).

1. Forman parte del sistema general de equipamiento comunitario el conjunto de instalaciones y servicios que permiten desarrollar la actividad colectiva de la población, satisfaciendo sus necesidades y aspiraciones, así como materialización de los derechos al Estado de Bienestar, reconocido por la legislación vigente.

2. Los sistemas generales de equipamiento comunitario se desglosan en las siguientes modalidades cuyas condiciones detalladas de uso se podrán desarrollar en el Título 7 y en la Normativa de los Planes de ordenación

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	32/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

detallada:

2.1. Equipamientos básicos: Los que dan servicio directo a los ciudadanos, entre los que se establecen los siguientes:

a) Equipamiento básico genérico: Dichas previsión cuando se realiza desde el PBOM, permite la concreción futura en cualquiera de las variantes siguientes, en función de la evolución de las necesidades de la población en términos de flexibilidad y oportunidad.

b) Docente: Comprende los centros destinados a la enseñanza al servicio de todo el municipio, tales como centros de enseñanza reglada que corresponda al núcleo urbano desde la planificación autonómica para todos los niveles de edades, así como centros de educación especial.

c) Deportivo: Comprende los centros deportivos de ámbito ciudad, como centros polideportivos, y demás instalaciones para atender las preferencias de actividad física de la población.

d) Sanitario: Comprende los equipamientos destinados a la prestación de servicios relacionados con la salud, tanto preventiva, como curativa y de rehabilitación.

e) Asistencial: Comprende los equipamientos destinados a promover y posibilitar el desarrollo del bienestar social dirigido a personas en situación de vulnerabilidad.

f) Social: Comprende el equipamiento dirigido a promover la dinamización social, e iniciativas dirigidas a fomentar que la ciudadanía de todos los sectores sociales y de edades se involucren activamente en la vida comunitaria y en la decisión en los asuntos públicos que les afectan, fomentando el librepensamiento, el debate ciudadano desde el contraste y el consenso para el logro del bien común.

g) Cultural: Equipamiento para la promoción, preservación y difusión de la cultura entre los habitantes de la comunidad local. Puntos de encuentro donde se pueden llevar a cabo diversas actividades que fomentan el intercambio de ideas y la apreciación de las manifestaciones artísticas, oferta de una variedad de programas y actividades que incluyen talleres, exposiciones, presentaciones artísticas, conferencias y clases, y son fundamentales para el desarrollo de la identidad cultural de una comunidad. Las bibliotecas, o su versión actualizada de "ludoteca" dirigida

a la edad infantil, debe de ocupar un lugar preferente en el equipamiento cultural.

h) Mercado de abastos: Espacio público vital para el comercio de productos básicos y de primera necesidad, que crean comunidad entre pequeños productores locales y consumidores fomentando el consumo de productos locales y comarcales y la sostenibilidad económica.

i) Cementerio y funerario: Comprende las instalaciones mediante lasque se proporciona el enterramiento o cremación de los restos humanos y servicios auxiliares: cementerios, tanatorios, o similares.

2.2. Equipamientos de gestión: Incluyen las dotaciones públicas de carácter general destinadas a las siguientes finalidades:

a) Administrativo-Institucional: Comprende los centros y dependencias administrativas adscritas a las Administraciones Públicas, tales como el Ayuntamiento, tenencias de alcaldías, o sedes de otras escalas de Administración supramunicipal que tengan sede en el municipio.

b) Otros servicios públicos: Centros que prestan servicios destinados a la protección y defensa de los ciudadanos, tales como juzgados de paz, la policía, protección civil ante riesgos diversos (incendios, inundaciones, riesgos climatológicos, etc.)

Artículo 3.1.7. Regulación del sistema general de equipamiento(N).

1. En los sistemas generales destinados a equipamientos en las modalidades reguladas en el artículo 3.1.6., desde la escala de la "ordenación general" del Plano de ordenación o.4 solo es vinculante la conceptualización como "equipamiento", pudiéndose desde la escala de la "ordenación detallada" de los Planos de ordenación o.5 y o.6 o, en su caso Planes de dicha escala, destinarse a cualquiera de las modalidades del apartado 2.1 del artículo 3.1.6.

2. En caso que el instrumento de ordenación detallada de ámbitos de ATUs propuestas desde el PBOM (o que se delimiten durante su vigencia) no especifique el uso pormenorizado al que se destine un determinado sistema general de equipamiento comunitario, o establezca la especificación de "equipamiento básico o de gestión genéricos" podrá optarse igualmente por cualquiera de los usos pormenorizados correspondientes a dicho uso dotacional.

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	33/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



efectivo de población residente superior al 20% de la existente a la fecha de la aprobación definitiva del PBOM y así se constate en el Informe de evaluación y seguimiento del PBOM al que se refiere el artículo 1.1.2 de la presente Normativa y se propongan la estrategia a implementar.

Sección 4. Sistemas generales de movilidad.

Artículo 3.1.9. Definición(N).

1. El sistema general de movilidad se compone de aquellos elementos necesarios para el transporte de personas y mercancías que, por su carácter general, forman parte del esquema de los elementos estructurantes del presente PBOM.

2. Dentro del sistema general de movilidad se distingue:

a) Vial: La red destinada a la circulación de vehículos o personas. Forman parte de este sistema general las carreteras que discurren por el término municipal (A-5301 y SE-179), dependientes de otras Administraciones, así como el camino pavimentado Lovera y la red vial urbana básica, estructurante o principal de carácter municipal, existente o prevista por el PBOM.

b) Aparcamientos: Espacios destinados al estacionamiento de vehículos asociados al sistema general vial..

c) Vías ciclopeatonales: Desde el PBOM se propone una nueva vía ciclopeatonal entre el núcleo urbano y el área recreativa de la Rivera del Cala, así como asociada al nuevo vial estructurado del arco SE del núcleo urbano.

d) Caminos públicos: Se adscriben el sistema general de movilidad los caminos públicos de especial funcionalidad de vertebración del medio rural, por su conexión entre carreteras y vías pecuarias. Dentro de esta red se le adscribe especial relevancia cultural al itinerario de la ruta de la Plata del Camino de Santiago que discurre por el término municipal.

e) Vías pecuarias: Se adscriben indistintamente al sistema general de movilidad rural pecuaria, así como al sistema general de espacios libres por su potencialidad recreativa.

3. Sin perjuicio de lo anterior, los sistemas generales de equipamientos podrán destinarse a cualquiera de los usos pormenorizados del uso de equipamiento comunitario diferentes al previsto en el PBOM o en los instrumentos de ordenación detallada. El cambio de uso tendrá que justificarse en atención a las necesidades sobrevenidas de cada zona, debiendo acreditarse que los terrenos en cuestión no son necesarios para el uso pormenorizado inicialmente previsto. Deberá valorarse la funcionalidad, distribución de los usos o tipos de equipamiento comunitario que se propongan en la zona en la que se implanten.

El cambio de destino del uso de equipamiento comunitario no podrá afectar al estándar mínimo establecido por el artículo siguiente en el ámbito del PBOM, o por la legislación sectorial aplicable al equipamiento.

4. En los sistemas generales de equipamientos deportivos podrá albergar equipamientos de la red básica de carácter municipal o supralocal, así como elementos de la red complementaria y especial del Plan Local de Infraestructuras Deportivas.

5. Corresponde a las condiciones particulares de ordenanza de cada zona del Título 11 de la presente Normativa y, en su caso, a la del planeamiento detallado de las ATUs, o mediante Estudio de Detalle (en su finalidad instrumental), establecer las condiciones de edificación de los sistemas generales de equipamiento comunitario.

6. Los sistemas generales de equipamientos existentes a la fecha de entrada en vigor del PBOM en ningún caso quedarán en situación jurídica de inadecuación y se podrán realizar en ellos las obras de conservación, consolidación, rehabilitación y reforma, así como las de ampliación necesarias para asegurar la funcionalidad a la que se destinan.

Artículo 3.1.8. Estándar de sistema general de equipamiento comunitario (N).

1. El estándar actual de sistema general de equipamiento comunitario en el ámbito del PBOM para la población existente es de 25,63 m2/hab.

2. Desde la ordenación estratégica del PBOM, a la vista del elevado estándar, y del limitado modelo de crecimiento, no se contempla necesidad de implementar nuevos sistemas generales de equipamientos, hasta que la capacidad de las ATUs desarrolladas suponga un incremento

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	34/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Artículo 3.1.10. Regulación Sistema general de movilidad (N y D).

1. El sistema general de movilidad de la modalidad de carreteras y vías pecuarias se regula por las disposiciones prevalentes y adiciones específicas establecidas en la legislación sectorial de aplicación que se especifica en el Título 5 de la presente Normativa, así como por la regulación que sobre las condiciones de uso o urbanización se contienen en este PBOM o en las normas y ordenanzas de urbanización (N).
2. Corresponde a los instrumentos que establezcan la ordenación detallada del sistema general de movilidad calificar los suelos necesarios para los elementos de este sistema que sean de competencia municipal. (D).

Sección 5. Redes generales de infraestructuras y servicios técnicos.

Artículo 3.1.11. Redes de infraestructuras y servicios (N).

1. Comprende los terrenos destinados a redes de infraestructuras y servicios técnicos que tienen la consideración de redes generales.
2. Forman parte de las redes generales de infraestructuras:
 - a) Abastecimiento, que incluye las redes generales, Depósitos, Estaciones de Bombeo (EBAP), y Estación de Tratamiento de Agua Potable (ETAP).
 - b) Saneamiento, que incluye, las redes generales, Estaciones de bombeo de aguas residuales (EBAR), Estación de depuración de aguas residuales (EDAR), y tanques de tormenta.
 - d) Energía eléctrica, que incluye, subestaciones, líneas de transporte, distribución en alta o media tensión.
 - f) Telecomunicaciones, que incluye redes generales y edificios de telecomunicaciones, que en caso de ser privados cumplirán la función de dar servicio a la población pero no tendrá la consideración de sistema general.
3. Forman parte de las redes generales de servicios técnicos:
 - a) Gestión de residuos, que incluye las plantas de tratamiento y transferencia de residuos y puntos limpios.

Artículo 3.1.12. Regulación de las redes generales de infraestructuras y servicios técnicos (N y D):

1. Las redes generales de infraestructuras se regulan por las disposiciones específicas establecidas en la legislación sectorial de aplicación, así como en la regulación que sobre las condiciones de urbanización que establece este PBOM o las que se dispongan en los instrumentos que establezcan la ordenación detallada de los terrenos o en la ordenanza de urbanización que se apruebe. (N)
2. A estos efectos, los instrumentos que establezcan la ordenación detallada de las redes generales de infraestructuras y servicios técnicos calificarán los suelos necesarios para los elementos superficiales de este sistema. (N)
3. Los elementos lineales no precisan calificación expresa. Lo anterior se entiende sin perjuicio de las servidumbres que sean precisas imponer para su implantación. (D)
4. Si en un plan director o proyecto de ejecución de infraestructuras se determinara justificadamente que uno o varios elementos en este PBOM calificados como red general de infraestructuras, dejen de ser necesarios para la consecución de los objetivos perseguidos o tuviesen por razones técnicas una mejor ubicación en otro lugar, desaparecerá la calificación como sistema general de los correspondientes suelos. (D)

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	35/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



CAPÍTULO 2. ACCIONES TERRITORIALES ESTRATÉGICAS DEL PBOM.

Artículo 3.2.1. Identificación. (D)

1. El esquema de elementos estructurantes del término municipal, se complementa con las "Acciones Territoriales (AT)" que desde la ordenación estratégica municipal se considera necesario contemplar en orden a la implementación de las instrumentaciones urbanísticas precisas, en lo que dependa de su competencia, así como para coadyuvar en la gestión competencia de otras Administraciones, a efectos del logro del objetivo compartido de mejorar la articulación territorial del municipio y la mejora de la calidad de vida de su población.
2. Desde el PBOM se diferencian dos grupos de "Acciones Territoriales":

- a) Acciones de escala supramunicipal, planificadas o en curso por otras Administraciones, o el simple reconocimiento de su carácter supralocal por su finalidad: El PBOM se limita, a integrar los planes o proyectos en curso, realizándose sugerencias, en su caso, para la mejor coordinación con la estructura municipal o urbana.
- b) Acciones de escala municipal: Son propuestas propias del PBOM, en coherencia con el análisis y diagnóstico realizado, o bien de mejora de la vertebración de la estructura municipal, o de su coordinación con la territorial. Las actuaciones irán precedidas en caso necesario por la tramitación de alguna de las figuras de planeamiento especial o proyecto de actuación extraordinaria, según la legislación urbanística. El sistema de actuación será por expropiación cuando sea necesaria la adquisición de la titularidad del suelo, o mediante convenios entre las Administraciones y propietarios afectados.

Artículo 3.2.2. Acciones Territoriales de escala supramunicipal. (D)

Desde el modelo estratégico del PBOM se plantean las siguientes Acciones Territoriales de escala supralocal, en coordinación o a coordinar con otras Administraciones:

- AT-MV-1: Movilidad. Carreteras: Mejora de trazado y firme de la carretera provincial SE-179 de conexión con Cazalla de la Sierra. Mejora imprescindible para la articulación entre los dos

municipios.

- AT-INF-1: Infraestructuras territoriales de abastecimiento: Proyecto coordinado por Diputación de Sevilla desde hace una década para el abastecimiento de agua a la comarca desde el embalse de El Pintado.

- AT-TR-1: Mejora de los servicios de transporte de viajeros con Sevilla: Es necesario mejorar el servicio de transporte de viajeros con Sevilla, ya sea directo o mediante conexiones a través de municipios vecinos.

- AT-CR-1: Reactivación en coordinación con municipios colindantes de la ruta de la Plata del Camino de Santiago, y en particular de su paso por El Real de la Jara, mediante labores de difusión, mejora de estado y trazado, señalización y de servicios a ofertar en el núcleo urbano como escala de una de las etapas del mismo.

Artículo 3.2.3. Acciones Territoriales de escala municipal. (D)

Desde el modelo estratégico del PBOM se plantean las siguientes Acciones Territoriales de escala local:

- AT-CR-2: Caminos rurales: Activación del Inventario de Caminos Municipales, y procederse a su integración sistematizada como tales en el presente PBOM, a la recuperación (en su caso) del uso público de los mismos como incentivo de actividades turístico recreativas en el medio rural.

- AT-CR-3: Mejora de itinerario recreativo del camino del Batrocal entre el núcleo urbano y la Rivera del Cala: Camino de especial relevancia en la mejora de posibilidades turístico-recreativas de esta zona del término municipal. Coordinación de la continuidad con carril ciclopeatonal paralelo a la A-5301.

- AT-CB-1: Carrilciclopeatonal entre el núcleo y la Rivera del Cala paralelo a la carretera A-5301: Complementaría un circuito entre el núcleo y la Rivera con el camino Batrocal.

- AT-TR-1: Fomento y promoción del turismo rural en el espacio

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	36/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



entre el núcleo y la Rivera del Cala, en los Cortijos de los Aguado y del Berruol.

-AT-TR-2: Mejora de las dotaciones de servicios, restauración y alojamiento en la Rivera del Cala.

- AT-PS-1: Parque Solar. Infraestructura para la autonomía energética del municipio: Parque solar en régimen de comunidad energética local. Se proponen alternativas de ubicación en el entorno E y O del núcleo urbano, en Zona C del Parque Natural. Igualmente se podrá optar por otra alternativa que en el procedimiento de implantación se justifique la no afectación a hábitats, preferentemente en zonas C y B2 del Parque Natural.
- AT-EX-1: Plan de control de usos extractivos: Actuaciones de control de estado de autorizaciones de canteras existentes y, en su caso, de seguimiento de planes de sellado y de restauración paisajística.

Decreto 131/2024, de 23 de julio. Dicho esquema propone los siguientes usos globales del suelo rústico del término municipal y que es vertebado por el esquema de elementos estructurantes, existentes o previstos, regulados en los Capítulos 1 y 2 del presente Título 3:

- a) Usos forestales:
-Forestal de alto valor ecológico.
-Forestal de medio y bajo valor ecológico.
-Agro-forestal (dehesa y monte adhesado).
c) Agropecuario.
d) Zonas mineras.
e) Dotaciones singulares en medio rural:
-Parque rural Rivera del Cala.
-Equipamientos y servicios municipales en camino Lobera.

2. La regulación detallada de dicho esquema de usos, en integración tanto de la planificación de los recursos naturales, como del resto de afectaciones sectoriales, se realiza en los Títulos 5 y 6 de la presente Normativa. Asimismo, la superposición de la regulación detallada de los Títulos referidos, detallará los usos e implantaciones extraordinarias que serán autorizables en cada parcela del medio rural del término municipal.

Artículo 3.3.2. Esquema general de usos en el suelo urbano y en el modelo estratégico de desarrollo a medio y largo plazo. (D)

1. De acuerdo con las determinaciones de los artículos 63 y 65 de la LISA y artículo 76 del R-LISA, el Plano de ordenación o.4 establece el modelo general de usos del suelo urbano, así como de aquéllos suelos de su entorno sobre los que se propone su adscripción al modelo de evolución estratégica a medio y largo plazo. Dicho esquema propone la siguiente orientación estratégica de usos globales y pomenorizados, a desarrollar por la escala de la Normativa detallada (Título 7):

- a) Residencial: -Núcleo actual.
-Evolución a medio y largo plazo.
b) Actividad económica: -Núcleo actual.
-Evolución a medio y largo plazo.

2. El esquema estratégico de usos, podrá ser desarrollado por la escala de la ordenación detallada (Título 7 de esta Normativa), de acuerdo con el siguiente esquema de usos globales y orientativo de usos pomenorizados:

CAPÍTULO 3. ESQUEMA GENERAL DE REGULACIÓN DE USOS Y ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN DEL MODELO GENERAL DE ORDENACIÓN.

Sección 1. Esquema general de usos del término municipal.

Artículo 3.3.1. Esquema general de usos ordinarios en suelo rústico. (D)

1. De acuerdo con el régimen de propiedad del suelo rústico del artículo 19 de la LISA y 27 del R-LISA, el Plano de ordenación o.2 establece un esquema general de usos ordinarios actuales del término municipal que definen el “modelo estratégico” que se propone desde el PBOM para el suelo rústico, e igualmente coherente con la regulación de usos de la zonificación del Parque Natural Sierra Morena de Sevilla, realizada por el vigente Plan de Ordenación de los Recursos Naturales, aprobado por

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	37/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

2.1. Uso global residencial: Es el uso destinado al alojamiento estable de personas, tanto pertenecientes a una unidad familiar como a una comunidad o colectivo. Los usos pormenorizados del uso residencial son los que se corresponden con las distintas tipologías edificatorias destinadas al uso residencial tales como viviendas unifamiliares, adosadas, plurifamiliar, incluido el uso residencial vivienda protegida.

- a) Vivienda unifamiliar
- b) Vivienda bifamiliar.
- c) Vivienda plurifamiliar

2.2. Uso global turístico: Turístico. El uso global turístico comprende las actividades y usos que se enmarcarán dentro de alguna de las categorías o modalidades contempladas en la normativa turística y en la Ley de Ordenación del Turismo de la Junta de Andalucía. El uso turístico es el que tiene como fin la prestación, en régimen de libre concurrencia y mediante precio, de servicios de alojamiento turístico temporal con fines vacacionales y de ocio, sin constituir cambio de residencia, así como de otros servicios complementarios a dichos alojamientos turísticos. Los espacios de uso turístico, sean de alojamientos o de servicios complementarios, han de contar con la pertinente autorización y calificación oficial concedida por la Administración competente.

- a) Establecimientos de alojamiento turístico.
- b) Actividades con incidencia en el ámbito turístico.

2.3. Uso global servicios terciarios: Aquel destinado a la prestación de servicios al público por las empresas u organismos tanto de tipo comercial como financiero, de intermediación o seguros, información, administración, de gestión, recreativos, hostelería, ocio, viveros de empresas y similares.

- a) Comercial.
 - a1. Gran superficie minorista.
 - a2. Pequeño y mediano comercio
- b) Oficinas.
- c) Restauración y hostelería
- d) Espectáculos públicos y actividades recreativas: Los enumerados en el Catálogo autonómico de espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos.
- e) Garajes:

- e1. Destinado a dotación mínima obligatoria de otros usos, con el carácter de complementario.
- e2. En edificio o espacio de carácter exclusivo.

2.4. Uso global productivo: Se denomina Uso productivo a una categoría normativa que identifica un espacio dado por su capacidad para acoger a un conjunto de actividades empresariales que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de obtención, reparación, mantenimiento, transformación o reutilización de bienes y mercancías, el envasado, almacenaje y embalaje, así como el aprovechamiento, recuperación y eliminación de residuos o subproductos. Serán propios también de este uso los servicios terciarios necesarios para dar apoyo, desarrollo y sostén a estas actividades.

- a) Industrial:
 - a1. Industrias manufactureras genéricas.
 - a2. Pequeña industria.
 - a3. Talleres domésticos o artesanales.
 - a4. Talleres artísticos.
 - a5. Mantenimiento del automóvil.
- b) Logístico.
- c) Almacenamiento.

2.5. Dotacional. El uso global dotacional sirve de soporte a usos y servicios públicos, colectivos o comunitarios con independencia de la titularidad pública o privada del dominio del suelo sobre el que se desarrollan. Comprenden entre otros los usos deportivos, espacios libres, sanitarios, educativos, socio culturales, de comunicaciones, religiosos, y administrativos.

- a) Espacios Libres y Zonas Verdes.
- b) Equipamiento comunitario.
- c) Movilidad.
- d) Infraestructuras y Servicios Técnicos y redes asociadas.

3. El esquema de orientación general de usos del modelo de ordenación estratégica a medio y largo plazo en suelo rústico, de acuerdo con los principios de "flexibilidad" de la LUSA, y la capacidad de las "Propuestas de delimitación de ATUs", según el artículo 44 del R-LUSA, podrá readaptarse de forma motivada a la evolución de las necesidades y demandas sobrevenidas, adoptando, en su caso, medidas de transición adecuadas entre usos globales residenciales y productivos si éstos fueran previsiblemente molestos para el entorno próximo residencial.

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	38/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Artículo 3.3.3. Usos dominantes, complementarios, compatibles, alternativos y prohibidos. (D)

1. Uso dominante: Es aquel con mayor edificabilidad en una parcela, zona, sector, ámbito o área del territorio. En las zonas de suelo urbano y los ámbitos de actuaciones de transformación urbanística debe garantizarse el destino de más del 50% de la edificabilidad a los usos globales. En las parcelas debe garantizarse el destino de más del 50% de la edificabilidad al uso pormenorizado establecido por el instrumento de ordenación urbanística detallada.
2. Uso complementario: Es aquel que, por exigencias de la legislación urbanística o por el instrumento que contenga la ordenación detallada, tendrá que existir, en cualquier caso, como equipamiento o dotación necesaria derivada del uso dominante y en una proporción determinada en relación con éste.
3. Uso compatible: Aquel uso que el instrumento de ordenación urbanística considere que puede coexistir con el uso del ámbito.

-En el suelo urbano es aquel cuya implantación puede autorizarse con el uso dominante, en las condiciones establecidas por el planeamiento, conviviendo conjuntamente con él o de forma independiente sin perder ninguno de ellos las características y efectos que le son propios.

-En el suelo rústico el uso compatible es aquél que puede implantarse en alguna zona de suelo rústico.
4. Uso alternativo: Es aquel uso que el instrumento de ordenación urbanística detallada considere que puede sustituir al uso pormenorizado con el que se hayan calificado parcelas concretas.
5. Uso prohibido:

-En el suelo urbano es aquél que, por su incompatibilidad con el uso dominante, debe quedar excluido en el ámbito en que se señala.

-En el suelo rústico es aquel uso que no se permite su implantación por el presente PBOM.

Sección 2. Régimen general de los usos globales.

Artículo 3.3.4. Usos globales y marco general de desagregación (N).

1. A los efectos de la calificación urbanística “global” de las diferentes zonas homogéneas del núcleo urbano, el presente PBOM establece los usos globales enumerados en el artículo 3.3.2, que son vertebrados por los sistemas estructurantes regulados en el anterior Capítulo 1 de este Título y que pueden desagregarse en usos pormenorizados en los términos y condiciones detalladas que se regulan y desarrollan en el Título 7 de esta Normativa.

Artículo 3.3.5. Actividades incompatibles con el medio rural y urbano (N).

1. Con carácter general son incompatibles con el suelo rústico del término municipal todos los usos y actividades prohibidos por la planificación de los recursos naturales, constituida por los vigentes Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) y Plan Rector de Uso y Gestión (PRUG), aprobados por Decreto 131/2024, de 23 de julio, o normativa que los sustituya.
2. Son incompatibles con el medio urbano del municipio, y por tanto quedan prohibidas en el suelo urbano (y en suelo rústico incluido en el modelo estratégico a medio y largo plazo), todos aquellos usos y actividades que no garanticen la compatibilidad con la cercanía al suelo residencial, o que en el expediente de prevención ambiental no puedan acreditar cumplir las condiciones del artículo 3.3.6. siguiente.

Artículo 3.3.6. Condiciones generales de ordenación de implantación de usos productivos (N).

1. Para la efectiva implantación de cualquiera de los usos pormenorizados del uso global productivo, tanto en los procedimientos de los instrumentos de prevención y control ambiental, como en el de licencia de apertura de la actividad, se instruirán y resolverán en base a los siguientes criterios:
- a) Garantizar el cumplimiento de las Normas de Prevención Acústica de la siguiente normativa:

-Decreto 50/2025, de 24 de febrero, por el que se aprueba el

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	39/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Reglamento de preservación de la calidad acústica en Andalucía.

-Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental.

-Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

- b) Garantizar la ausencia de molestias a la población por emisión de otros contaminantes atmosféricos con las limitaciones de la normativa vigente.
- c) Evitar molestias derivadas del aumento del tráfico rodado que genere la actividad en su entorno, y adoptar las medidas correctoras necesarias, así como las reservas de las demandas específicas de aparcamientos que genere en el interior de la parcela.

2. En todo caso, para la nueva implantación de cualquiera de los usos pormenorizados del uso global productivo permitidos por las condiciones particulares de cada zona de ordenanza, la actividad quedará condicionada a la constatación efectiva del cumplimiento de los Niveles de Emisión Exterior (N.A.E.) y las exigencias de aislamiento acústico en virtud de la norma vigente sobre calidad del aire, así como a las condiciones del procedimiento de prevención ambiental al que estuviera sometido.

Artículo 3.3.7. Alcance de la determinación de los usos globales (N).

1. El PBOM determina en el Plano de Ordenación o.4, las directrices generales de usos globales en que divide el suelo urbano, a efectos de que en la ordenación detallada del Plano o.5 se concrete el uso global a que deberá destinarse el suelo y la edificación dentro de la misma, estableciendo mediante la calificación global, áreas urbanas homogéneas de usos globales, en base a parámetros comunes de niveles de densidad y edificabilidad globales.

2. A estos efectos, se considera como uso global aquel al que mayoritariamente deberá destinarse el suelo y la edificación en el ámbito delimitado; siendo también de carácter vinculante los umbrales límites que se fijan para caso, de extensión o de superficie edificable que la implantación de otros usos compatibles llevaría a desvirtuar la asignación

de dicho uso global y, por lo tanto, dichos límites no pueden superarse ni por la ordenación pormenorizada, ni por la sucesión de proyectos de edificación y de actividades que sobrepasen los mismos.

3. Corresponde a la escala de ordenación detallada a establecer de forma directa por el PBOM y su Normativa y Ordenanzas de edificación y uso del suelo, así como al planeamiento de desarrollo de ATUs, establecer de forma pormenorizada los usos detallados permitidos para el suelo y la edificación de acuerdo con las directrices del presente Capítulo.

Artículo 3.3.8. Alcance de la determinación de la densidad y edificabilidad máxima (N).

1. El PBOM determina en el Plano de Ordenación o.5 para cada una de las zonas en la que divide el suelo urbano, la densidad de viviendas y edificabilidad global que podrá alcanzarse en dicho ámbito en ejecución del planeamiento y desde la escala detallada.

2. Los Planes de Reforma Interior y los Estudios de Ordenación que se formulen en suelo urbano, para las ATUs delimitadas o con propuesta previa de delimitación, se ajustarán a los parámetros de densidad y edificabilidad globales establecidos por el PBOM en coherencia con el mantenimiento o mejora del nivel dotacional. En las nuevas ATUs se podrá justificar elevar los parámetros de densidad y edificabilidad globales, siempre que vayan acompañados del mantenimiento o mejora del nivel dotacional.

3. El nivel dotacional de sistemas locales del ámbito del PBOM en el suelo urbano se establece en los siguientes parámetros:

- Sistemas locales: 5,90 m2/100 m2i y 8,98 m2/habitante.
- Cualquier ATU de reforma interior o de mejora urbana que incremente la edificabilidad o la población de su ámbito deberá ajustarse a dicho estándar mínimo.

Artículo 3.3.9. Compatibilidad de usos globales y parámetros de pormenorización (N).

1. La calificación global determina el uso mayoritario del área a la que se refiere. No obstante dicho uso global podrá desagregarse en la ordenación pormenorizada directa del PBOM, o del planeamiento de

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	40/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

- ATUs, en los tipos de usos regulados en el Título 7 de esta Normativa, con los siguientes límites:
2. Con cualquiera de los usos globales, aparte de los pormenorizados del mismo tipo, pueden coexistir en situación de compatibilidad, con los límites indicados para cada caso, los usos pormenorizados que se indican en el apartado 3 de este artículo, siempre que en la implantación directa a través del Proyecto de edificación y de actividad, o bien planificada a través del planeamiento de ámbitos de ATUs, queden garantizadas las dotaciones necesarias de aparcamiento, de movilidad y tráfico, y las medidas correctoras procedentes, de acuerdo con los procedimientos de prevención y control ambiental de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental. La ordenación pormenorizada no podrá sobrepasar los límites cuantitativos indicados, críticos en términos estratégicos para desvirtuar la calificación global establecida, sin previamente innovar el modelo.
3. Compatibilidad general de los usos globales:
- a) En áreas de uso global residencial, aparte de los usos pormenorizados de tipo residencial, pueden implantarse en situación de compatibilidad los siguientes:
- Servicios Terciarios en cualquiera de los tipos. Límite 25 % edificabilidad total.
 - Industrial, sólo en las categorías de talleres artesanales y pequeña industria, talleres domésticos y servicios empresariales cualificados. Límite 15 % edificabilidad total.
 - Sistemas locales de equipamiento y espacios libres en cualquiera de sus categorías. Límite 50% superficie zona.
 - En el área de "Casco Tradicional CT", prevalecerán en todo caso las limitaciones de uso derivadas del régimen de protección del patrimonio catalogado.
- b) Con el uso global Servicios Terciarios pueden coexistir en situación de compatibilidad, los siguientes usos pormenorizados aparte de cualquiera de los tipos de terciario del Título 7 de la presente Normativa:
- Industrial en cualquiera de sus tipos salvo industria manufacturera. Límite 40 % de la edificabilidad total.
- Turístico en cualquiera de sus tipos. Límite 40% de la edificabilidad total.
- Residencia permanente: Exclusivamente de guarda de las instalaciones.
- Sistemas locales de equipamiento y espacios libres en cualquiera de sus categorías: 40% de la superficie de la zona.
- c) Con el uso global turístico, pueden coexistir en situación de compatibilidad, los siguientes usos pormenorizados, aparte de cualquiera de los usos de residencia turística o alojamiento turístico, de los previstos en la legislación sectorial en materia de Turismo enumerados en el Título 5 de la presentes Normativa:
- Servicios Terciarios en cualquiera de los tipos. Límite 40 % edificabilidad total.
 - Sistemas locales de equipamiento y espacios libres en cualquiera de sus categorías: 40% de la superficie de la zona.
 - Alojamientos transitorios para personas con riesgo o en situación de exclusión social: Límite 20 % superficie zona.
 - Residencias no asistenciales con servicios y dotaciones comunes, para mayores, para jóvenes u otros colectivos especiales: Límite 30% superficie zona.
- d) Con el uso global productivo, pueden coexistir en situación de compatibilidad, los siguientes usos pormenorizados, aparte de cualquiera de los tipos de industrial del Título 5 de las presentes NNJU:
- Servicios Terciarios en cualquiera de sus tipos. Límite 40% edificabilidad total.
 - Residencial: Sólo con carácter excepcional en industrias de gran tamaño en las que quede acreditada la necesidad de guarda permanente de las instalaciones, que justifique la vivienda aneja a las mismas.
 - Sistemas locales de equipamiento y espacios libres en cualquiera de sus categorías. Límite 40% superficie.

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	41/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



TÍTULO 4. OBJETIVOS Y DIRECTRICES GENERALES DE ORDENACIÓN DEL NÚCLEO URBANO.

CAPÍTULO 1. CONSIDERACIONES PREVIAS.

Artículo 4.1.1. Principios generales de ordenación (D).

1. Como complemento del “modelo estratégico” propuesto por el PBOM para el término municipal y el núcleo urbano, corresponde también a la escala de la ordenación “general”, según el artículo 76 del R-LUJA, establecer los “principios, objetivos y directrices” para la ordenación del núcleo urbano, que orienten su concreción por parte de los instrumentos de ordenación detallada así como todas las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística, así como el ajuste a los principios y criterios generales de ordenación establecidos en la legislación urbanística vigente y, en concreto, deberán garantizar, en función del alcance de sus determinaciones, su viabilidad y sostenibilidad social, económica, ambiental y paisajística.
2. En todo caso, dichos instrumentos y actuaciones deberán ajustarse a los objetivos generales de ordenación, las estrategias del modelo urbano y territorial, la planificación estratégica de la vivienda, la planificación estratégica para la movilidad sostenible y los criterios generales y particulares de ordenación establecidos en el presente PBOM.

Artículo 4.1.2. Sostenibilidad social (D).

1. Todas las actuaciones y los instrumentos de ordenación deberán contemplar la perspectiva de género y familia y garantizar la accesibilidad universal.
2. Los instrumentos de ordenación detallada deberán tener en cuenta las recomendaciones contenidas, en materia ambiental, de salud, confort

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28	
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	42/211	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

acústico y evaluación de género incluidos en el bloque documental de Anexos sectoriales.

Artículo 4.1.3. Sostenibilidad Económica (D).

La Memoria de Sostenibilidad Económica de los instrumentos de ordenación detallada de las actuaciones de transformación urbanística (ATUs) deberá incorporar el siguiente esquema de contenidos:

- a) Análisis de la solvencia económica y financiera de la hacienda municipal a partir de los Ingresos corrientes municipales, el gasto corriente municipal, los ingresos y gastos de capital municipal, y el comportamiento de los principales ratios económicos y financieros municipales derivados de la ejecución de las ATUs correspondientes.
- b) Impacto económico del desarrollo del ámbito urbanístico objeto de análisis en la Hacienda Municipal en términos de ingreso corriente, gasto corriente, e ingreso y gasto de capital.
- c) Balance económico y financiero municipal del ámbito urbanístico objeto de análisis garantizando su sostenibilidad económica.

Artículo 4.1.4. Sostenibilidad ambiental (D).

Las actuaciones deberán ajustarse a los criterios de sostenibilidad ambiental desarrollados en el Título 5 de la presente Normativa y a los derivados del procedimiento de evaluación ambiental estratégica.

CAPÍTULO 2. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DEL MODELO DE ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO.

Sección 1. Objetivos y estrategias generales del modelo urbano.

Artículo 4.2.1. Los objetivos del modelo de ordenación del suelo urbano. (D)

De conformidad con los artículos, 3, 4 y 66 de la LUSTA, son objetivos generales del PBOM de El Real de la Jara:

- a) Priorizar la consolidación del núcleo urbano y las intervenciones en la ciudad existente, para su requalificación y regeneración.
- b) Mejorar la compactidad y eficiencia y promover la mixtidad de funciones del suelo urbano.
- c) Garantizar la movilidad del núcleo urbano de una forma eficiente, sostenible e integradora, mejorando en coordinación con las previsiones del PBOM las conexiones externas del suelo urbano con el entorno rural y con los municipios de la Sierra Morena de Sevilla.
- d) Integración de la perspectiva de género en la ordenación de la ciudad y la mejora dotacional para contribuir a la cohesión social.
- e) Contribuir a asegurar el acceso a una vivienda asequible y con los servicios adecuados a la población residente.
- e) Adaptar el modelo urbano de El Real de la Jara a los efectos del cambio climático y a mejorar su resiliencia respecto a los riesgos derivados.
- f) Otorgar protagonismo en la ordenación urbana al sistema ambiental, poniendo en valor todos los elementos ambientales, culturales y paisajísticos que confluyen en el suelo urbano, y potenciar la evolución hacia un modelo más integrador de dichos elementos y con coordinación con los del suelo rústico en coherencia con el modelo estratégico del PBOM.
- g) Conservar y preservar el muy relevante patrimonio histórico y el paisaje.
- h) Asegurar la adecuada integración de las actividades económicas en la ordenación urbana para favorecer el progreso económico y social de la

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	43/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

ciudad en armonía con los requerimientos de sostenibilidad y crear un entorno urbano favorable para las actividades creativas, la innovación y el bienestar saludable de la población realdeña.

i) Impulsar las posibilidades turísticas asociadas a las potencialidades de la Sierra Morena de Sevilla, desde pautas de sostenibilidad y calidad urbana.

Artículo 4.2.2. Directrices generales para la ordenación detallada de nuevas actuaciones de transformación urbanística (D).

1. La ordenación detallada de las nuevas actuaciones debe propiciar el diseño del espacio público como criterio prioritario de ordenación.

2. No se admitirán ordenaciones que supongan o asignen carácter residual o marginal a los espacios libres y zonas verdes o a los equipamientos comunitarios salvo para su integración con suelos destinados a los mismos usos en ámbitos colindantes.

3. Se prestará especial atención a los elementos definitorios del sistema de movilidad que se destine al peatón y al transporte no motorizado. A fin de fomentar los desplazamientos a pie, se generarán recorridos confortables desde el punto de vista del paisaje, de la calidad del aire, del confort acústico, lumínico, térmico y de la seguridad.

4. Se deberá justificar en la ordenación propuesta que se realiza la interconexión con los sistemas generales y locales de espacios libres y zonas verdes y equipamientos comunitarios.

5. Con carácter general, todos los espacios públicos deberán disponer de arbolado en proporción suficiente para que la masa vegetal garantice la confortabilidad de los mismos y contribuya a mitigar los efectos del cambio climático.

6. Se fomentará la utilización de pavimentos para la reducción del efecto isla de calor urbana.

7. Se garantizará la accesibilidad universal de todos los espacios públicos y se tendrá en cuenta los criterios de proximidad para su localización.

8. Para las actuaciones de transformación urbanística en los vacíos integrados en la malla urbana se deberán seguir los criterios de

ordenación establecidos para las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización en suelo rústico, salvo las determinaciones en materia de vivienda protegida que se podrán modular en función de la demanda real y según lo que establezca el Plan Municipal de Vivienda y Suelo. Estos ámbitos se considerarán áreas de oportunidad capaces de solucionar la debilidad territorial que provoca la desfragmentación, con potencialidad de solucionar problemas de conexión, déficit de dotaciones que funcionen como nuevas áreas de centralidad y favorezcan la compacidad y la complejidad de usos.

9. Promover la mejora de la integración de las áreas industriales con el resto de la ciudad, mejorando el acceso no motorizado a través de itinerarios peatonales o cicables.

10. Se deberá jerarquizar el viario y definir recorridos peatonales mejorando la movilidad sostenible y peatonal, conectando las zonas verdes de la zona, preservando los valores ambientales y paisajísticos.

11. En aquellos ámbitos funcionales que estén colmatados, las propuestas tenderán a mantener las densidades actuales e incidir en mejorar las condiciones de vida en cuanto a favorecer la implantación de usos de actividad de proximidad y propiciar recorridos de movilidad sostenible y peatonal.

Artículo 4.2.3. Criterios particulares para la ordenación de actuaciones con el objetivo de generar una ciudad compacta (R)

La ordenación detallada de las nuevas actuaciones de transformación urbanística en los ámbitos con características de ciudad compacta deberá ajustarse a los siguientes criterios particulares:

1. La intervención en la ciudad consolidada, bien en los suelos vacantes o en los ámbitos preferentes (mejora urbana y reforma interior), deberán justificar la integración de la propuesta en el ámbito, para lo cual se valorará la conexión de estas actuaciones con el resto de nodos de la ciudad, bien sean dotaciones, hitos del pasado agro-forestal, elementos patrimoniales, identitarios u otros similares, a través, en la medida de lo posible, de la conformación de trayectorias peatonales atractivas y seguras de canalización del flujo de personas entre puntos de atracción de la ciudad.

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	44/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

2. Jerarquizar el viario aumentando el viario de preferencia peatonal con presencia de arbolado y acondicionamiento de espacios públicos que favorezca la integración entre los diferentes grupos sociales.

3. Se priorizarán las tipologías abiertas al espacio público y acondicionamiento de espacios para la innovación urbana.

4. Regeneración e integración de áreas degradadas de la ciudad para favorecer la cohesión social.

5. Integración en la ciudad de las áreas productivas con renovación de la urbanización y de la edificación.

Artículo 4.2.4. Recomendaciones para conseguir la diversidad funcional en las intervenciones de transformación y en las edificatorias (R).

1. La ordenación detallada de las actuaciones de transformación a establecer por el Plan de Reforma Interior o el Estudio de Ordenación, responderá a los siguientes directrices y recomendaciones:

a) Se procurará conseguir una mezcla equilibrada de usos en el ámbito delimitado como actuación de transformación, de manera que las distancias que los residentes han de recorrer para satisfacer sus necesidades cotidianas sean lo más reducidas posible.

b) A tal fin, la ordenación detalla del ámbito debe procurar lograr una adecuada combinación espacial de edificios residenciales, establecimientos destinados a albergar actividades laborales y equipamientos educativos y de ocio.

c) La complejidad funcional del espacio urbano residencial empieza en el espacio construido, por ello, se ha promovido que las unidades proyectuales del ámbito ofrezcan una adecuada mezcla de tipologías residenciales y diversidad funcional.

d) El atributo de la diversidad funcional se ha de manifestar en todos sus elementos y niveles: en los usos y actividades, en los tipos de viviendas, en las manzanas y las arquitecturas, en los equipamientos y servicios públicos, en la definición y tipología de la red de calles y en facilitar la diversidad de la composición social de sus residentes.

2. Al objeto de asegurar la efectividad de la diversidad funcional en el espacio urbano, se recomienda en la ordenación detallada a realizar por Planes de Reforma Interior o Estudio de Ordenación que el comercio, los servicios de proximidad y los equipamientos se favorezca que ocupen porcentajes adecuados para favorecer su proximidad funcional.

Artículo 4.2.5. Criterios particulares para la ordenación de actuaciones con el objetivo de generar una ciudad verde (R).

La ordenación detallada de las nuevas actuaciones en los ámbitos con características de ciudad verde deberá ajustarse a los siguientes criterios particulares:

1. Se deberá jerarquizar el viario y definir recorridos peatonales mejorando la movilidad sostenible y peatonal, conectando las zonas verdes de la zona, preservando los valores ambientales y paisajísticos.

2. En aquellos ámbitos que estén colmatados, las propuestas tenderán a mantener las densidades actuales e incidir en mejorar las condiciones de vida en cuanto a favorecer la implantación de usos de actividad de proximidad y propiciar recorridos de movilidad sostenible y peatonal.

Artículo 4.2.6. Estrategias específicas para el mantenimiento, la mejora, rehabilitación y renovación de la ciudad existente (D).

1. La integración en el PBOM de la ordenación detallada (planeamiento integrado) de aquellos sectores aprobados que provienen del planeamiento urbanístico general anterior o que cuentan con un proceso de tramitación avanzado, con el objetivo de fomentar su culminación.

2. Fomentar la complejidad de las tramas urbanas incompletas (artículo 79.3.a R-LISTA) con el establecimiento de criterios de ordenación en los vacíos urbanos. En aplicación de esta estrategia, este PBOM:

a) Identifica los vacíos urbanos que precisan actuaciones de transformación de reforma interior.

b) Define a través de Fichas de Normativa los criterios específicos para el establecimiento de la ordenación detallada en los vacíos urbanos por los futuros instrumentos.

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	45/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



3. Fomentar la renovación urbana en tejidos con obsolescencia que presenten oportunidades para revitalizar y mejorar el nivel dotacional de las áreas urbanas de su entorno.

4. Integrar en el ámbito de ordenación del suelo urbano aquellas dotaciones públicas o privadas de interés general ya existentes que dan servicio a la población para asegurar su adecuado funcionamiento e implementación de mejoras.

Artículo 4.2.7. Directrices para asegurar una adecuada dotación de equipamientos de proximidad en el establecimiento de la ordenación detallada (D).

Además de los criterios de ordenación de las dotaciones establecidos en el artículo 81 del R-LUSTA, se establecerá la ordenación conforme a las siguientes directrices:

1. La diversidad en los equipamientos debe dar cobertura a las necesidades de los ciudadanos. Los destinos específicos de los equipamientos atenderán al conjunto de necesidades de la población del asentamiento residencial (docente, sanitario, cultural, deportivo, social, administración y defensa), con especial atención a los indicadores referentes a seguridad, género y edad. En los suelos de equipamientos no edificados en el momento de tramitar el PBOM, se fomentará una calificación dotacional genérica, capaz de adaptarse con flexibilidad a la evolución de las necesidades y oportunidades en la implantación durante el horizonte temporal del PBOM.

2. Las necesidades de equipamientos y servicios públicos atenderán a las demandas generadas por los nuevos residentes del barrio residencial y, al tiempo, contribuirán a resolver los déficits que pudieran existir en el entorno urbano consolidado.

3. La localización de los suelos destinados a equipamiento procurará garantizar los criterios de intensidad, complejidad y distribución equilibrada. Se evitará la concentración de toda la oferta dotacional del asentamiento residencial en una sola manzana/parcela, salvo que diese lugar a un tamaño poco funcional.

4. Para los equipamientos referenciales (centros culturales, centros cívicos, etc.) se promoverán posiciones centrales vinculadas con espacios públicos

significativos y simbólicos.

5. La localización de los equipamientos locales de barrio se producirá en posiciones próximas a las unidades residenciales.

Artículo 4.2.8. Directrices para la mejora de la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas (D).

1. Los instrumentos de ordenación de desarrollo de este PBOM cuyo objeto sea establecer o modificar determinaciones de ordenación detallada, así como los proyectos para el establecimiento o renovación de la urbanización, la edificación y los sistemas de viarios y de comunicaciones y transporte, en desarrollo de las determinaciones de este Plan, se adecuarán a las normas que establece la Ley 4/2017, de 25 de septiembre, de los derechos y la atención a las personas con discapacidad en Andalucía y el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

2. El planeamiento derivado y los instrumentos de ejecución urbanística garantizarán la accesibilidad universal de los espacios urbanos de uso público, de acuerdo con los criterios básicos fijados en la legislación andaluza y según las condiciones de la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por lo que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados, o norma que la sustituya.

Artículo 4.2.9. Directrices para la integración de la perspectiva de género y de colectivos desfavorecidos (D).

1. La ordenación detallada ha de contribuir al desarrollo de los objetivos de igualdad entre hombres y mujeres, así como entre los diversos grupos sociales, recomendándose incorporar en su Memoria de ordenación una evaluación de impacto desde la perspectiva de género que justifiquen que tienen en cuenta la aplicación de criterios sociales en la propuesta de ordenación detallada que formulan.

2. La ordenación detallada se orientará hacia el cumplimiento de los siguientes objetivos:

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	46/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

- a) Los espacios libres públicos que se creen tendrán que ser de calidad, seguros e inclusivos.
- b) La dotación de equipamientos públicos tendrá que cumplir con las necesidades de la unidad funcional o barrio en la que se inserte el ámbito.
- c) Se priorizará la definición de equipamientos multifuncionales de barrio.
- d) Asegurará una diversidad de tamaños y tipologías de viviendas para adaptarse a las diferentes necesidades de los grupos de convivencia y su previsión de evolución en el municipio.
- b) Potencialidad de acoger nuevos usos o mayores intensidades edificatorias por su baja densidad, su alto nivel de dotaciones, sus condiciones de accesibilidad, facilidad de acceso a infraestructuras, etc.
- c) La renovación de tejidos urbanos obsoletos o ineficientes. Se consideran tejidos urbanos obsoletos o ineficientes aquellos ámbitos que presentan algunos de las siguientes condiciones:
- Tipologías edificatorias inadecuadas para los usos y técnicas edificatorias actuales que necesiten una nueva configuración de la malla urbana.
 - Usos obsoletos, molestos o insalubres que precisen de su traslado por incompatibilidad con las áreas urbanas en que se encuentran.
 - Carencia o insuficiencia de espacios libres, zonas verdes o equipamientos comunitarios adecuados para la población asentada en la zona.
 - Urbanización deficiente por problemas de movilidad (rodada, ciclista y peatonal) o accesibilidad que deban ser resueltas mediante la reforma o renovación integral de la urbanización.
 - Ámbitos con deficiencias en las infraestructuras de servicios. Se deberán delimitar ámbitos cuyo común denominador sea la carencia u obsolescencia de alguna infraestructura de servicio que deba ser implementada.
4. La intervención en ámbitos que constituyan vacíos de suelo urbano que no cuentan con ordenación detallada (o la misma se diagnostica inadecuada) deberá ser objeto de una ATU de Reforma Interior, debiendo incluir todos los terrenos que conforman dicho vacío, de forma que englobe la totalidad de los terrenos que carecen de ordenación detallada o disponiendo de la misma se diagnostica inadecuada. La delimitación, salvo motivación razonada, no podrá dejar sin incluir terrenos que se encuentren colindantes y carezcan de dicha ordenación detallada.

Sección 2. Directrices para la delimitación de nuevas actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística en suelo urbano.

Artículo 4.2.10. Directrices generales para la delimitación de nuevas actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística en suelo urbano (D).

1. La propuesta de delimitación se basará en la identificación previa del problema o déficit urbanístico que se quiere resolver y en la elección motivada del tipo de actuación que le corresponda en función de lo establecido en la legislación urbanística.
 2. A efectos de la delimitación, se tendrá en consideración la estructura de la propiedad y la posible complejidad de la ejecución de la actuación; los previsible costes estimados de la misma en función de las cargas que deben asumir los propietarios y la posibilidad de participación de la Administración en las mismas, valorando la posible división del ámbito con objeto de hacer viable su ejecución sin menoscabo de la ordenación propuesta.
 3. Se priorizará la mejora de la ciudad existente, fomentando un modelo urbano equilibrado que impulse la diversidad funcional y de usos y la accesibilidad universal a la dotación de servicios básicos y espacios públicos. A estos efectos las propuestas tendrán uno o varios de los siguientes objetivos de ordenación:
- a) Sustitución de tipologías edificatorias inadecuadas para los usos y técnicas edificatorias actuales.

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	47/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Artículo 4.2.11. Directrices complementarias para la identificación de actuaciones de transformación no incorporadas en el PBOM (D).

1. La aprobación de nuevas propuestas de delimitación de actuaciones de transformación urbanística diferentes a las de este PBOM deberán ajustarse a los criterios específicos establecidos en la Memoria de Ordenación y en esta Normativa.
2. Las nuevas actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano deberán justificar:
 - a) Que los terrenos incluidos en el ámbito propuesto como delimitación de la actuación de transformación constituyen un área de carácter homogénea, con capacidad de desarrollar en su interior una ordenación detallada coherente e integrada en el resto de la estructura del suelo urbano.
 - b) Que cuenta con viabilidad técnica y económica de conexión a las redes generales y con disponibilidad de recursos hídricos y energéticos para los usos previstos.
 - c) Que se ajustan a los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística que se establecen en la Sección 4ª del Capítulo I del Título IV del R-LISTA, así como a las directrices y recomendaciones que se disponen en esta Normativa.
 - d) En el caso de realizarse propuestas de delimitación de ATUs de “mejora urbana”, se debe justificar, conforme al artículo 27 de la LISTA y 47 del R-LISTA, que constituye un supuesto de actuación de mejora urbana y que supone una reforma de la ordenación detallada que da cumplimiento al objetivo de la mejora de la ciudad existente.
 - e) En el caso de Áreas de Reforma Interior, se ha de justificar el cumplimiento del artículo 29 de la LISTA y 47 del R-LISTA, y en especial que se trate de en áreas en desuso o vacíos urbanos cuya compleción contribuya al mantenimiento, la mejora, rehabilitación, regeneración y renovación de la ciudad existente.
 - f) Su viabilidad social, económica, ambiental y paisajística respecto a otras alternativas posibles en suelo urbano.
3. Como estrategia de evolución del modelo urbano a medio y largo plazo

se adoptan los siguientes criterios de priorización para la delimitación de actuaciones de transformación urbanística:

- a) Priorizar aquellos desarrollos que permitan disponer de una densidad de viviendas eficiente y con la intensidad de funciones urbanas que generen la mayor eficiencia en movilidad y el aprovechamiento de la red ya existente.
- b) Priorizar la delimitación de aquellos ámbitos que permitan una mayor generación de reservas dotacionales y de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, asegurando de esta forma que el suelo destinado a un uso residencial esté al servicio de la efectividad del derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

CAPÍTULO 3. OBJETIVOS Y DIRECTRICES SOBRE EL SUELO RÚSTICO INCLUIDO EN EL MODELO DE ORDENACIÓN ESTRATÉGICA A MEDIO Y LARGO PLAZO.

Artículo 4.3.1. Justificación de los nuevos desarrollos (D).

1. Podrán ser objeto de actuaciones de nueva urbanización en suelo rústico común los terrenos que, estando seleccionados por su capacidad de acogida adecuada en los Planos de ordenación o.3 y o.4, resulten necesarios para atender y garantizar las necesidades de crecimiento urbano, de la actividad económica o para completar la estructura urbanística, en los términos previstos en el artículo 31 de la LISTA.
2. Los nuevos desarrollos deben servir prioritariamente para completar tramas que ordenen el espacio del modelo, dando respuesta a las necesidades de nuevos usos a medio y largo plazo y contribuir a ir conformando la estrategia funcional, incorporando de forma equilibrada los nuevos sistemas generales o la contribución a ejecución de los de suelos ya gestionados.
3. Para atender y garantizar las necesidades de la actividad económica se prioriza el desarrollo de suelos que prevean usos productivos y, en

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	48/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

especial, aquellos, dirigidos a actividades vinculadas al turismo, a la transformación de productos tradicionales de Sierra Morena de Sevilla y a la investigación, al conocimiento y a las ciencias.

4. Cada actuación de nueva urbanización deberá justificar el interés público o social de su puesta en carga, en función de alguno o algunos de los siguientes criterios:

- a) El análisis de parámetros objetivos de crecimiento.
- b) El análisis de parámetros objetivos de demanda.
- c) La imposibilidad o inconveniencia de atender las necesidades detectadas en el suelo urbano disponible.

5. Las actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico que tengan por objeto cubrir las necesidades de crecimiento urbano deberán justificar su mayor viabilidad social, económica, ambiental o paisajística respecto de las alternativas posibles en suelo urbano si las hubiera.

7. La previsión de actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización en suelo rústico debe justificar su coherencia en el modelo de ordenación propuesto en el presente PBOM y, en su caso, su integración en la ciudad existente así como su interrelación e interconexión con la trama urbana.

Artículo 4.3.2. Criterios de localización de nuevos desarrollos (D).

1. Los nuevos desarrollos los terrenos deben ser colindantes al suelo urbano quedando integrados tras su transformación en la malla urbana, si bien se admiten las excepciones previstas en el apartado 2 del artículo 31 de la LUTA.

2. Los nuevos desarrollos en suelo rústico deben responder en localización y uso global al modelo de ordenación y, preferentemente, a la secuencia temporal de medio o largo plazo. No obstante, dado el reducido tamaño del modelo, el Ayuntamiento podrá admitir el anticipo de suelos previstos en la estrategia a "largo plazo", si ello conlleva una mayor diversidad de opciones en régimen de competitividad por ofrecer un suelo urbanizado de mayor calidad urbana o más asequible en cuanto a derecho de acceso a la vivienda o a suelo para actividades económicas.

Artículo 4.3.3. Criterios para la delimitación de ATU de nueva urbanización en suelo rústico (D).

1. Se delimitarán los suelos estrictamente necesarios para cubrir las necesidades objetivas de crecimiento o las de atender la demanda de actividad económica, atendiendo a criterios de proporcionalidad en cuanto a su dimensión, con parámetros urbanísticos que justifiquen el consumo y rentabilización del suelo como recurso natural limitado.

2. Cada actuación de nueva urbanización deberá incluir los terrenos de suelo rústico del Parque Natural Sierra Morena de Sevilla de "Zona C de regulación común" y excepcionalmente "Zona B2 Forestal de singular valor paisajístico y ambiental", en los términos seleccionados en el modelo de ordenación estratégica de los Planos de ordenación o.3 y o.4.

4. En ningún caso, la delimitación dejará sin ordenar terrenos de suelo rústico del modelo de carácter residual, para los que sea inviable o muy compleja su ordenación futura a través de los correspondientes Planes Parciales de Ordenación. El ámbito seleccionado deberá ser coherente con la visión municipal del esquema estratégico del PBOM para el conjunto del área espacial en la que se pretenda intervenir o, en su caso, pudiendo requerir desde el Ayuntamiento la aportación de justificación adicional de la coordinación con el entorno inmediato y el posible esquema de sistemas generales hasta su enlace o continuidad con los existentes o previstos.

5. Para la delimitación del ámbito se podrán considerar, entre otras, las situaciones de planeamiento previas, los sistemas generales de movilidad o espacios libres existentes o propuestos y los elementos naturales presentes, de forma que se garantice una adecuada inserción del ámbito dentro de la estructura urbanística general del Plan.

6. Se tendrá en consideración la estructura de la propiedad y la posible complejidad de la ejecución de la actuación, así como los previsibles costes estimados de la actuación en función de las cargas que deban asumir los promotores, incluidos los sistemas generales que deban adscribirse al ámbito con objeto de garantizar la viabilidad económica de la actuación y el equilibrio entre las diferentes actuaciones de transformación que se hubieran delimitado o pudieran delimitarse en suelo rústico.

7. En la estimación de costes de las Propuestas de delimitación de ATUs

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	49/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp/2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

que se formulen, por el Ayuntamiento se evaluará especialmente:

a) Si la estimación de los componentes suelo rústico aportado, excede de la “indemnización de la facultad de participar” en actuaciones de urbanización, en los términos del artículo 28 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

b) Si la estimación de costes materiales de ejecución de la urbanización, con las calidades establecidas por el PBOM o, en su caso, Ordenanzas o Pliegos de Prescripciones municipales para obras de urbanización, se ajusta a los parámetros habituales en la zona.

c) Si desde el Ayuntamiento, especialmente en el supuesto del apartado a) de este artículo se detectan valores superiores a los límites críticos indicados, se podrá desestimar la iniciativa privada de la Propuesta e incentivar en régimen de competitividad otras Propuestas de delimitación que oferten suelo urbanizado más asequible (en especial para vivienda protegida) o recurrir a la iniciativa pública municipal directa o indirecta a través de agente urbanizador, para que el precio del suelo urbanizado haga viable la promoción de vivienda protegida en la proporción requerida por el PBOM y en coordinación con el PMVS.

8. Se garantizará la conexión de las redes de infraestructuras y servicios previstos para la actuación con las generales del municipio con objeto de garantizar la adecuada inserción de la actuación.

Artículo 4.3.4. Directrices para establecer las bases de desarrollo y ejecución de ATU de Nueva Urbanización en suelo rústico. (D)

1. Los criterios para establecer las bases de desarrollo y ejecución de las ATUs de nueva urbanización en suelo rústico son:

a) Integración de los elementos naturales existentes en la ordenación propuesta, favoreciendo el diálogo y transición entre el medio natural y el urbano, con un tratamiento adecuado de los bordes que favorezca la biodiversidad y la integración paisajística con el Parque Natural.

b) Protección de los valores patrimoniales y paisajísticos que presenten los suelos, integrando estos elementos significativos en la ordenación.

2. Además, para aquellas ATUs que tengan por objeto cubrir las necesidades de crecimiento urbano, deberán cumplir además de los anteriores los siguientes criterios:

a) Justificación de su integración en la estructura urbana existente, bien formando parte de un ámbito de desarrollo preferente ya identificado, o bien proponiendo uno nuevo, siguiendo las directrices de ordenación establecidas previamente.

b) Para determinar los índices de edificabilidades y densidades de los usos globales de la actuación, se tendrán en consideración como referencia los establecidos por el PBOM para los ámbitos colindantes del suelo urbano con objeto de garantizar una adecuada inserción de la actuación en el modelo general; pudiendo, disminuir los índices hacia los bordes del modelo, a efectos de facilitar la transición con el medio rural aludida en el apartado 1 de este artículo.

c) En todo caso, la disposición y altura de las edificaciones propuestas se debe realizar de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni romper la armonía del paisaje o desfigurar su perspectiva.

Artículo 4.3.5. Directrices para la ordenación detallada de nuevas actuaciones en suelo rústico (D).

1. La ordenación detallada de las nuevas actuaciones deberá con carácter general:

a) Promover la integración en la ordenación urbanística propuesta, y en particular en la red de áreas libres y equipamientos comunitarios de los elementos naturales existentes, así como otros elementos ligados al anterior uso rural que pudieran ser de interés.

b) Propiciar el diseño del espacio público como criterio primero y rector de la ordenación.

No se admitirán ordenaciones que supongan o impliquen asignar carácter residual o marginal a los espacios libres y zonas verdes o a los equipamientos comunitarios, salvo cuando su localización o delimitación se justifique por la posibilidad de incorporación de masas arbóreas relevantes o permita su integración con suelos destinados a los mismos usos en ámbitos colindantes.

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	50/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



CAPÍTULO 4. RÉGIMEN DE EQUIDISTRIBUCIÓN DE LAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA.

Artículo 4.4.1. Áreas de reparto y aprovechamiento en las actuaciones de transformación urbanística (ATUs) (N).

1. De acuerdo con el art. 26 de la LUTA:

- a) La ejecución de las actuaciones de transformación urbanística se desarrollará, siempre que sea posible, en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas.
- b) A estos efectos, cuando esté prevista la ejecución sistemática, las actuaciones se incluirán en un área de reparto de la que formarán parte los terrenos pertenecientes a los sistemas generales adscritos a la misma para su obtención.
- c) En cada área de reparto se determinará el aprovechamiento medio que le corresponde, que vendrá determinado por el cociente entre la suma de los aprovechamientos objetivos de los ámbitos que pertenecen al área y la superficie total de ésta, descontando la superficie de los terrenos pertenecientes a los sistemas generales o locales ya obtenidos y afectadas a su destino.
- d) El aprovechamiento objetivo de un ámbito se determinará ponderando su edificabilidad en función del uso y tipología característica y, cuando implique un valor diferenciado, en función de la localización y las cargas de urbanización que deba soportar la actuación.
- e) El aprovechamiento urbanístico de una parcela viene determinado por la edificabilidad ponderada en función del uso y tipología correspondiente a su calificación urbanística.

2. De acuerdo con el art. 53.2 del R-LUTA las actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano se desarrollarán, siempre que sea posible, en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas. Cuando no resulte posible, la ejecución se realizará en régimen de justa distribución de beneficios y cargas o, cuando proceda, de distribución de los costes derivados de la ejecución y de los beneficios imputables a la misma, entre todos los afectados. Entendiendo que siempre en las actuaciones de ATU-Ri la distribución de cargas y beneficios se realizará en régimen de equitativa distribución de cargas y beneficios.

c) Garantizar en la medida de lo posible la interconexión entre los sistemas generales y locales de espacios libres, zonas verdes, equipamientos comunitarios y de movilidad, y entre estos y el entorno periurbano, rural y las redes generales de carácter supramunicipal y territorial. En particular, se debe garantizar la conexión de la red viaria interior con las redes viarias exteriores y gestionar los suelos necesarios para las extensiones necesarias.

d) Prestar especial atención a los elementos definitivos del diseño del sistema de movilidad que se destine al peatón y al transporte no motorizado. A fin de fomentar los desplazamientos a pie, se generarán recorridos confortables interiores desde el punto de vista del paisaje, de la calidad del aire, del confort acústico, lumínico, térmico y de la seguridad y en conexión con las redes exteriores.

e) Con carácter general, todos los espacios públicos deberán disponer de arbolado en proporción suficiente para que la masa vegetal garantice la confortabilidad de los mismos y contribuya a mitigar los efectos del cambio climático.

f) Fomentar la permeabilidad del terreno o la utilización de pavimentos que garanticen la reducción del efecto isla de calor urbana.

g) Se garantizará la accesibilidad universal de todos los espacios públicos y se en cuenta los criterios de proximidad para su localización.

h) Establecer una ordenación que favorezca una óptima diversidad de usos y tipologías.

i) Con el objetivo de conseguir la eficiencia energética deseada, se deberá prestar especial cuidado en el diseño a la orientación y soleamiento de las edificaciones y espacios públicos.

2. La ordenación detallada propuesta por las actuaciones de nueva urbanización en suelo rústico deberán prestar especial atención a la integración paisajística de la actuación, especialmente en ámbitos próximos a áreas sensibles como suelo rústico protegido, preservado o áreas de interés paisajístico.

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	51/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Artículo 4.4.2. El aprovechamiento urbanístico (N).

- De acuerdo con el art. 52 de la R-LISTA:
 - El aprovechamiento urbanístico es el parámetro jurídico-técnico, expresado en unidades de aprovechamiento, que delimita el contenido económico del derecho de propiedad de un suelo. El aprovechamiento urbanístico se determinará como especifica el citado artículo 52 del R-LISTA.
 - El aprovechamiento objetivo es aquel que corresponde a un concreto ámbito o parcela.
 - El aprovechamiento subjetivo de un ámbito o parcela es el que corresponde a los propietarios y, en su caso, al responsable de la promoción de la actuación, una vez cumplidos los deberes urbanísticos legalmente establecidos.
 - El aprovechamiento medio es aquel que corresponde a un área de reparto y se determina por la relación entre el aprovechamiento objetivo de la actuación de transformación urbanística correspondiente y su superficie, medida en metros cuadrados de suelo.

Formarán parte de esta superficie los terrenos destinados a sistemas generales adscritos a la actuación para su obtención y se descontarán de la misma los terrenos destinados a sistemas generales y locales que ya se encuentren obtenidos y que mantengan esta condición en el instrumento de ordenación urbanística.
 - El aprovechamiento urbanístico preexistente en las actuaciones de transformación urbanística se corresponderá con el aprovechamiento objetivo que tengan los suelos, conforme a la ordenación urbanística vigente antes de la delimitación de la actuación, o con el que tenga materializado legalmente la parcela si éste fuera superior.

Artículo 4.4.3. Equidistribución y distribución de beneficios y cargas en actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística (N).

La equidistribución y distribución de beneficios y cargas se ajustará a las condiciones de los artículos 53 a 55 del R-LISTA.

CAPÍTULO 5. LA PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA EN MATERIA DE VIVIENDA.

Artículo 4.5.1. La reserva de vivienda protegida (N y D).

- Toda actuación de nueva urbanización en suelo rústico o de reforma interior en suelo urbano deberá reservar el porcentaje de edificabilidad residencial para su destino a vivienda protegida establecida en la normativa aplicable. (N).
- Corresponde al Plan Parcial de Ordenación para las actuaciones de nueva urbanización en suelo rústico o al Plan de Reforma Interior en suelo urbano la calificación de los terrenos con destino a la reserva para vivienda protegida, calificación que deberá ajustarse a la normativa andaluza que regula esa materia (N).
- Podrán formularse en cualquier momento Planes Especiales para establecer en suelo urbano la calificación de vivienda sometida a algún tipo de protección pública (D).
- Podrá eximirse total o parcialmente a una actuación de nueva urbanización en suelo rústico o de reforma interior en suelo urbano de la reserva mínima para vivienda protegida, siempre que, se garantice el cumplimiento de dichos mínimos en el ámbito del plan (D).

Artículo 4.5.2. Criterios para la localización de la reserva para vivienda protegida en los instrumentos de ordenación detallada (D).

- Los instrumentos de ordenación detallada que establezcan la reserva para vivienda protegida deberán ajustarse a los siguientes criterios:
 - La calificación de viviendas protegidas se establecerá en parcelas con tipologías adecuadas para que puedan albergar proyectos que se ajusten al PMVS vigente al momento de aprobarse el instrumento que contenga tal calificación y la normativa de vivienda protegida.
 - Las parcelas en las que se localice la vivienda protegida se procurará que sean próximas a los sistemas dotacionales y servicios terciarios.
- Los instrumentos que contengan la calificación de vivienda protegida deberán contener los plazos para la construcción de este tipo de viviendas

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas		Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.		Página	52/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



de conformidad con lo que establece la legislación andaluza aplicable en ese momento.

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28	
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	53/211	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

TÍTULO 5. REGULACIÓN DE CONDICIONES SUPERPUES- TAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL Y DE INTEGRACIÓN DE NORMAS SECTORIALES.

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 5.1.1. Objetivos generales de las normas superpuestas de protección (N).

1. Las Normas reguladas en este Título tienen por objeto integrar en el PBOM, la concreción particularizada de las protecciones y limitaciones de uso y edificación derivadas de las legislaciones y planificaciones de carácter sectorial que afectan al municipio.
2. También es objeto de estas Normas, la regulación de los parámetros y limitaciones que, dentro de las atribuciones que la legislación urbanística otorga a un planeamiento municipal, deban de establecerse desde dicho instrumento en función de su propio análisis como complemento de la legislación sectorial y planificación supramunicipal, así como de aquéllos valores de su patrimonio, que desde la escala supramunicipal está establecido su régimen de protección.

Artículo 5.1.2. Carácter de las normas superpuestas de protección (N).

1. Las disposiciones con el carácter de “normas” reguladas en el presente Título tienen carácter superpuesto y prevalente sobre cualesquiera otras determinaciones establecidas sobre el ámbito del PBOM en otros Títulos de esta Normativa y, en definitiva, constituyen limitaciones adicionales sobre la propiedad, por aplicación directa de la Ley, o por la concreción de la aplicación de la misma al municipio a través del presente PBOM.
2. Las normas de protección, o bien son de aplicación directa por la concreción de la Ley en la presente Normativa, o son de efecto diferido a concretar en el planeamiento de desarrollo posterior, o también pueden estar condicionadas a que se den determinados supuestos previstos de acumulación o saturación de actuaciones con incidencia sobre el medio.

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28	
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	54/211	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

3. El PBOM, en aplicación de lo previsto en la Ley 2/2026, de 12 de marzo, para la Gestión Ambiental de Andalucía (en lo sucesivo LGAA) está sometido al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) y, como consecuencia del mismo, ha incorporado una serie de medidas correctoras durante su proceso de elaboración coordinada con el Estudio Ambiental Estratégico (EaAE), así como derivadas del procedimiento. Con independencia de las previsiones de protección ambiental de los otros Títulos de esta Normativa, es objeto específico del presente Título 5, incorporar de la forma más expresa todas las “prescripciones de corrección, control y desarrollo ambiental del planeamiento” contenidas en el EaAE y las que se puedan deducir del Documento de Alcance del EaAE y de la Declaración Ambiental Estratégica, en su caso. Estas prescripciones tienen el mismo carácter superpuesto que el resto de las protecciones sectoriales aquí reguladas, y prevalente respecto a cualquier otra determinación menos restrictiva de esta Normativa.

4. Las figuras de planeamiento de ATUs (Planes de Reforma Interior y Estudios de Ordenación), así como los Proyectos de Urbanización, incorporarán entre sus objetivos la necesidad de desarrollar las medidas correctoras contenidas en el Estudio Ambiental Estratégico del PBOM con el grado de detalle y funciones propias de cada instrumento así como las medidas correctoras que contenga la Declaración Ambiental Estratégica del Plan, sin perjuicio de lo establecido en las presentes normas.

5. Para la protección del medio ambiente se estará a lo dispuesto en la legislación vigente de la Comunidad Autónoma Andaluza sobre protección ambiental. De igual forma serán de aplicación preferente las normas estatales que constituyen la legislación básica sobre protección del medio ambiente. Asimismo se estará a lo dispuesto por cualquier otra normativa que las pueda sustituir. En el caso de coincidir dos normativas, se estará a lo dispuesto en la más restrictiva.

Artículo 5.2.2. Medidas de protección ambiental en los instrumentos de ordenación detallada. (N)

1. El planeamiento de desarrollo y los proyectos de urbanización o ejecución de actuaciones, a través de los cuales se materializarán las propuestas contenidas en el Plan, deberán incorporar las siguientes medidas de protección ambiental:

- a) Se deberá concretar el sistema de saneamiento, abastecimiento y recogida de residuos sólidos urbanos, los cuales han de ampliarse para la totalidad de los terrenos a urbanizar, así como su conexión a las redes municipales de saneamiento y abastecimiento y la inclusión en el sistema de gestión de los residuos sólidos urbanos a nivel municipal.
- b) Justificar la disponibilidad del abastecimiento de agua para puesta en carga de los nuevos suelos, especificando los consumos según los diferentes usos que se contemplen. Se recomienda incluir también la dotación de agua no potable para otros usos.
- c) En relación a la recogida de residuos sólidos urbanos se deberán contemplar la recogida selectiva de los mismos.
- d) Se deberá garantizar antes de la ocupación de los nuevos suelos o del funcionamiento de las actividades a desarrollar la ejecución y buen estado de los distintos sistemas de abastecimiento y saneamiento, así como el resto de las distintas infraestructuras de urbanización.

CAPÍTULO 2. DISPOSICIONES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.

Sección 1. Aspectos generales.

Artículo 5.2.1. Cumplimiento de la normativa Ambiental. (N)

- 1. El régimen de protecciones que se regula en este Capítulo deriva, de una parte, de las determinaciones de la legislación sectorial en materia de protección ambiental y de las determinaciones del PBOM sobre la protección de los recursos y prevención de riesgos que el plan hace suyas, incorporándolas a su normativa, con el objeto de regular la protección y mejora de los valores ambientales y paisajísticos municipales.
- 2. El régimen de protecciones es de aplicación en este caso al suelo rústico y, en lo que proceda, al suelo urbano.
- 3. Se consideran determinaciones vinculantes a los efectos oportunos las medidas ambientales correctoras y compensatorias incluidas en el documento de Estudio Ambiental Estratégico del presente Plan.

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	55/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Sección 2. Calidad ambiental de los suelos.

Artículo 5.2.4. Criterios y estándares de declaración de suelos contaminados. (N)

1. Conforme a lo previsto en la LGAA y Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por la que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, y el Decreto 18/2015, de 27 de enero, por el que se aprueba el reglamento que regula el régimen aplicable a los suelos contaminados; el propietario de un suelo en el que se haya desarrollado en el pasado alguna actividad potencialmente contaminante del suelo que proponga un cambio de uso o iniciar en él una nueva actividad, deberá presentar, ante la Delegación Territorial de la Consejería competente en Medio Ambiente, un informe de situación de los previstos en el artículo 3 del Real Decreto 9/2005, así como las empresas que producen, manejan o almacenan más de 10 toneladas por año de una o varias de las sustancias incluidas en el Real Decreto 363/1995, de 10 de marzo, y los almacenamientos de combustible para uso propio según el Real Decreto 1523/1999, de 1 de octubre, con un consumo anual medio superior a 300.000 litros y con un volumen total de almacenamiento igual o superior a 50.000 litros.

2. Dicha propuesta con carácter previo a su ejecución, deberá contar con el pronunciamiento favorable de la citada Delegación Territorial.

Artículo 5.2.5. Definición de actividades potencialmente contaminantes. (N)

1. Tendrán la consideración de actividades potencialmente contaminantes del suelo las actividades industriales y comerciales incluidas en el Anexo I del citado Real Decreto 9/2005, así como las empresas que producen, manejan o almacenan más de 10 toneladas por año de una o varias sustancias incluidas en el Real Decreto 363/1995, de 10 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento sobre notificación de sustancias nuevas y clasificación, envasado y etiquetado de sustancias peligrosas, y los almacenamientos de combustible para uso propio según el Real Decreto 1523/1999, de 1 de octubre, con un consumo anual medio superior a 300.000 litros y con un volumen total de almacenamiento igual o superior a 50.000 litros.

2. Para minimizar el impacto que genera el sellado del suelo en la recarga de las masas de aguas subterráneas existentes, los proyectos de urbanización, los proyectos de obra de urbanización de espacios libres públicos y los proyectos de edificación, deberán incluir en el tratamiento de espacios libres de parcela la utilización de superficies permeables, minimizándose la cuantía de pavimentación u ocupación impermeable a aquellas superficies en las que resulte estrictamente necesario. Para favorecer la infiltración y evitar la compactación del suelo, en las zonas ajardinadas se favorecerá la permeabilidad mediante el empleo de acolchados u otras tecnologías con idéntico fin. Se respetará:

- En las aceras de ancho superior a 2,5 m, un 15% como mínimo de superficie permeable.
- En bulevares y medianas, un 50% como mínimo de superficie permeable.
- En plazas y zonas verdes urbanas, un 35% como mínimo de superficie permeable.

3. Se fomentará, mediante su inclusión en los proyectos de urbanización, la creación y extensión de la red de agua procedentes de recursos no potables, previa autorización del organismo de cuenca, destinada al riego de zonas verdes, bocas contra incendios o limpieza pública, independiente de la red local de abastecimiento/ suministro.

Artículo 5.2.3. Condiciones de Protección del medio ambiente. (N)

1. Las condiciones establecidas por estas Normas para la protección del medio ambiente se refieren a los siguientes extremos:

- Calidad ambiental de los suelos.
- Gestión de residuos y vertidos.
- Protección frente a la contaminación lumínica.
- Contaminación acústica y vibratoria.
- Régimen de zonificación acústica
- Diseño medioambiental.
- Protección de los recursos naturales

2. En todo caso será de aplicación lo previsto en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, en lo sucesivo LGICA o cualquier otra norma que la sustituya.

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	56/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Artículo 5.2.6. Licencia en suelos con actividades potencialmente contaminantes (N)

1. Para todos los suelos donde se haya desarrollado alguna actividad potencialmente contaminante en los que se prevea un cambio de uso o el establecimiento de alguna actividad diferente, la nueva implantación estará condicionada a un procedimiento previo en el que se determine la situación de los suelos, conforme a lo dispuesto en Real Decreto 9/2005, de 14 de enero.

Los propietarios de las fincas en las que se haya realizado alguna de las actividades potencialmente contaminantes, deberán presentar un informe de situación, tal y como se establece en la legislación vigente.

En el caso de que el instrumento de planeamiento por el que se desarrolle se encuentre sometido a algún procedimiento de prevención ambiental, se incorporará al mismo de forma ineludible.

2. A la vista de dicho informe, si procede el organismo ambiental competente podrá recabar informes complementarios más detallados que permitan evaluar el grado de contaminación del suelo.

3. Mientras el suelo esté sometido a investigación no podrá realizarse ninguna actuación sobre el mismo sin el consentimiento expreso de la Consejería competente en medio ambiente. Si estos se hubieran iniciado, la Consejería competente en medio ambiente podrá adoptar las medidas necesarias para la paralización temporal de dichos trabajos.

4. En todo caso, no se podrá conceder licencia o autorización definitiva o provisional que suponga el comienzo a las obras o movimiento de tierras, hasta que el órgano ambiental haya realizado la evaluación del grado de contaminación y declarar, en su caso, la descontaminación del suelo.

5. Los suelos en los que se haya desarrollado alguna actividad potencialmente contaminante que debido a la regularización de la delimitación de suelo urbano efectuada en el PBOM cambien su clasificación sin quedar incluidos en ninguna actuación urbanística deberán presentar el citado informe de situación de los suelos.

6. El contenido que debe tener el estudio de situación de suelos a presentar por los titulares de los terrenos afectados se ajustará a lo establecido en el Decreto 18/2015, de 27 de enero, por el que se aprueba

el reglamento que regula el régimen aplicable a los suelos contaminados, o cualquiera que lo sustituya.

7. Las empresas que se implanten cuyas actividades sean potencialmente contaminadoras del suelo, por estar recogidas en el anexo I del Real Decreto 9/2005 modificado por la Orden PARA/1080/2017, de 2 de noviembre, están obligadas, de acuerdo con lo indicado en el Decreto 18/2015, de 27 de enero, por el que se aprueba el reglamento que regula el régimen aplicable a os suelos contaminados, a remitir a la Delegación Territorial de la Consejería competente en materia de medio ambiente un informe de situación en los supuestos siguientes:

- Establecimiento
- Ampliación
- Cambio de titularidad
- Clausura de la actividad y con la periodicidad que reglamentariamente se determine. En el caso de cese de actividad el informe a presentar será el Informe Histórico de Situación, regulado en el Decreto 18/2015.

Artículo 5.2.7. Vertidos gaseosos y calidad del aire. (N)

1. Los vertidos gaseosos quedarán regulados por la normativa sectorial vigente, Decreto 239/2011, de 12 de julio, por el que se regula la calidad del medio ambiente atmosférico. Real Decreto 102/2011, de 28 de enero, relativo a la mejora de la calidad del aire, y aquella otra que pudiera sustituirla.

Las emisiones de contaminantes a la atmósfera, cualquiera que sea su naturaleza, no podrán rebasar los niveles próximos de emisión establecidos en la citada normativa.

2. En los proyectos de urbanización de los distintos sectores y áreas de reforma interior se asegurará el cumplimiento de la normativa vigente en materia de calidad del aire.

3. En la determinación de los usos pormenorizados y compatibles de cada uno de los ámbitos del suelo urbano que precisen planeamiento de detallado se deberán tener en cuenta la implantación o no de actividades que generen gases, olores u otros contaminantes atmosféricos, en función de los vientos predominantes y de las características climatológicas de la

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	57/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

zona, que deberán quedar detalladas tanto en el planeamiento de desarrollo de los nuevos suelos como en los proyectos respectivos, sin menoscabo de la aplicación de la legislación de protección ambiental aplicable para el desarrollo de las actividades a implantar.

4. Las reordenaciones urbanísticas, las autorizaciones de actividades industriales y extractivas, las modificaciones de infraestructuras, etc. deberán controlar las emisiones de emisiones contaminantes y partículas, de modo que dichas actuaciones no supongan un incremento de los niveles legales de emisiones permitidos.

5. En la construcción, rehabilitación y demolición de los edificios se deberán cubrir las fachadas con lonas o dispositivos similares, por tal de evitar la generación de partículas.

6. A nivel doméstico, se desarrollarán medidas para reducir el consumo de combustibles, como por ejemplo: renovación de calderas y calentadores domésticos, la renovación de electrodomésticos, eficiencia energética en edificios, etc.

7. La mejora de la calidad del aire pasa por una mejora de la movilidad, por lo que se deberá tener en cuenta las medidas de prevención establecidas en el Plan de Movilidad Urbana (PMU).

Sección 3. Gestión de residuos y vertidos.

Artículo 5.2.8. Disposiciones generales. (N)

1. La gestión de los residuos se realizará de la forma prevista en la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados, el Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía y la Ley de Gestión Integrada de Calidad Ambiental, teniendo como prioridad la reducción de la producción de los residuos en origen, la reutilización y el reciclaje.

2. Con objeto de cumplir las obligaciones de planificación de las Entidades Locales sobre los residuos cuya gestión es de competencia municipal, indicadas en el Plan Director Territorial de Gestión de Residuos no Peligrosos (PDTGRNP) y Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía, el Ayuntamiento podrá elaborar y aprobar las siguientes Ordenanzas municipales:

-Elaboración y aprobación de una ordenanza municipal sobre prevención y gestión de residuos, a fin de regular la prevención y gestión de los mismos en el ámbito municipal o, en su caso, adaptar la existente a los contenidos indicados en el Decreto 73/2012, de 20 de marzo, en el plazo indicado en su disposición transitoria décima.

-Elaboración y aprobación de una ordenanza municipal sobre residuos de la construcción y demolición (RCDs), que regule la prevención, producción, posesión, transporte, gestión y destino de estos residuos en el ámbito territorial del término municipal, y que contemple la definición de una tasa para gestión de los mayores que condiciona el otorgamiento de la licencia de obras a la que se hace referencia en el artículo 104 de la LIGCA.

3. El planeamiento de desarrollo y los proyectos de urbanización o ejecución de actuaciones deberá incorporar:

a) Tanto para los nuevos suelos urbanos como para las ATUs de nueva urbanización se deberá detallar el sistema de recogida de residuos sólidos urbanos los cuales han de ampliarse para la totalidad de los terrenos a urbanizar, así como su inclusión en el sistema de gestión de residuos sólidos urbanos.

b) En relación a la recogida de residuos sólidos urbanos, deberán contemplar la recogida selectiva de los mismos.

4. Solo podrá realizarse el vertido de escombros, tierras y residuos orgánicos e inorgánicos en vertederos legales y controlados habilitados para tal fin, que deberán situarse en Suelo rústico de Zonas C de acuerdo a las condiciones que para este tipo de suelo establezcan estas normas.

5. Las tierras y demás materiales sobrantes durante la fase de ejecución de las obras de urbanización, que no tengan un uso previsto, serán conducidos a vertederos legalizado, entendidas en ambos casos su compatibilidad con el medio, ya que aquellos que, por sus características intrínsecas, estén regulados por normativa específica, en especial a los residuos peligrosos, deberán tratarse o acondicionarse según se establezca en las mismas.

6. Se prohíbe el vertido de cualquier tipo de residuos doméstico o industrial a la red de alcantarillado.

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas			Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.			Página	58/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).				



AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

7. No estará permitida la localización de instalaciones de tratamiento de residuos sólidos urbanos, industriales o agrícolas contaminantes en las zonas sujetas a posibles riesgos de avenidas e inundaciones o en aquellas en que se puedan producir filtraciones a acuíferos, cursos de aguas, embalses y aguas marítimas.

8. Para los sectores de uso dominante industrial en los que por las características de las instalaciones que puedan localizarse en ellos, se generen residuos peligrosos, se deberá garantizar la infraestructura mínima de un punto limpio para la recepción, clasificación y transferencia de residuos peligrosos, con capacidad suficiente para atender las necesidades de las instalaciones que puedan localizarse en el mismo.

Artículo 5.2.9 Gestión de Residuos de Construcción y demolición. (N)

De las obligaciones que se imponen a los productores y poseedores de residuos de construcción y demolición según el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los RCDs (Residuos de Construcción y Demolición), y se excluyen a los de obras menores de construcción y reparación domiciliaria, ya que tienen la consideración de residuo urbano y estarán sujetos a los requisitos que establezca el Ayuntamiento de El Real de la Jara, en sus respectivas ordenanzas municipales.

Artículo 5.2.10. Gestión de residuos peligrosos. (N)

Las empresas que se instalen y sean productoras de residuos peligrosos deberán presentar una comunicación previa al inicio de sus actividades. Si son instalaciones de tratamiento de residuos deberán autorizarse. Todo ello según la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados y el Decreto 73/2012, de 29 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía.

Artículo 5.2.11. Vertidos líquidos. (N)

1. Los vertidos de aguas no podrán realizarse sin la pertinente autorización del Organismo de cuenca.

Las aguas residuales no podrán verter sin una depuración realizada por procedimientos adecuados a las características del effluente y valores ambientales de los puntos de vertido, considerándose como mínimo los establecidos en la Ley de Aguas y LGICA.

2. En todo caso, para poder efectuar vertidos a cauces públicos, canalizaciones, riberas o embalses, se precisará informe favorable de la administración competente previo a la licencia municipal.

3. En el suelo urbano todo vertido se encauzará a la red de saneamiento municipal.

4. Para los nuevos suelos urbanos con uso industrial se deberá detallar la naturaleza de las actividades a implantar, así como los indicadores y valores mínimos de los vertidos, que se deberán determinar en función de las características mínimas previstas para las instalaciones de depuración, y de las emisiones a la atmósfera, conforme a la reglamentación de protección ambiental.

5. Se adoptarán técnicas para reducir las cargas contaminantes en la entrega de las primeras aguas de lluvia (caso de usos industriales u otros en que se estime necesario).

6. Respecto a las fosas sépticas (como instalaciones e carácter provisional hasta que no se disponga de la posibilidad de conexión a la red de saneamiento municipal), se estará a lo dispuesto en la normativa medioambiental vigente y además a los siguientes extremos (siempre que no surjan mejores tecnologías disponibles al respecto):

a) La capacidad mínima de las cámaras destinadas a los procesos anaerobios será de doscientos cincuenta (250) litros/usuario cuando solo se viertan en ella aguas fecales, y 500 l/usuario en otros casos.

b) Sobre la dimensión en altura que se precise según lo anterior, deberán añadirse 10 centímetros en el fondo para depósito de cienos y 20 centímetros en la parte superior sobre el nivel máximo del contenido para cámara de gases.

c) La cámara aerobia tendrá una superficie mínima de capa filtrante de un metro cuadrado en todo caso, con un espesor mínimo de un metro.

d) No se admitirán fosas sépticas para capacidades superiores a 10

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	59/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

personas en el caso de las de obras de fábrica y de 20 personas en las prefabricadas.

e) Si se emplea fábrica de ladrillo tendrá un espesor mínimo de pie y medio, cubierto el interior con un enfoscado impermeable de mortero hidráulico de cemento de 3 centímetros de espesor. Si se emplea hormigón, el espesor mínimo será de 25 centímetros cuando se trate de hormigón en masa; 15 centímetros para hormigón armado «in situ» y 10 centímetros cuando se utilicen piezas de hormigón prefabricadas.

f) La fosa no podrá adosarse a los linderos de la parcela y estará situada en la parte más baja de la misma.

8. Durante la fase de construcción se tendrá especial cuidado en garantizar la no afección a la calidad de las aguas superficiales y subterráneas, evitando vertidos incontrolados o accidentales de aceites, grasas y combustibles, por lo que el mantenimiento y entretenimiento de la maquinaria habrá de realizarse en instalaciones autorizadas a tal efecto, a fin de garantizar su correcta gestión. En caso de vertido accidental de sustancias contaminantes, se procederá a su rápida limpieza, mediante la retirada del terreno afectado y su traslado a vertedero autorizado. Así mismo, deberá evitarse el vertido de productos químicos auxiliares procedentes de obras de fábrica, cuyos residuos habrán de ser adecuadamente recogidos, almacenados y tratados por gestor autorizado.

9. Las redes de abastecimiento y saneamiento habrán de conectarse con las municipales existentes, no permitiéndose a las actividades instalar el vertido directo de aguas residuales de proceso. Las actividades a instalar en la fase de explotación que superen los parámetros de vertido establecidos por la entidad gestora del saneamiento municipal habrán de someter sus afluentes de depuración previa.

Sección 4. Protección frente a la contaminación lumínica.

Artículo 5.2.12. Determinaciones. (N)

1. La presente normativa recoge las determinaciones de la legislación vigente en materia de protección contra la contaminación lumínica. En relación a la normativa autonómica, será de aplicación la LGICA, y el Decreto 37/2025, de 11 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento

de protección frente a la contaminación lumínica en Andalucía. En relación a la normativa básica estatal, será de aplicación la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera y el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07 (RDEE). Todo ello sin perjuicio de que se estará a lo dispuesto en cualquier legislación que sustituya o desarrolle las anteriores.

Artículo 5.2.13. Ámbito de Aplicación. (N)

1. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 60 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, el Decreto 37/2025, de 11 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de protección frente a la contaminación lumínica en Andalucía será de aplicación a las instalaciones de alumbrado exterior, de titularidad tanto pública como privada, en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

2. Quedan excluidos del ámbito de aplicación los tipos de alumbrados enumerados en el artículo 2, del Decreto 37/2025.

Artículo 5.2.14. Tipos de instalaciones de alumbrado exterior. (N)

A efectos del cumplimiento del Decreto 37/2025, de 11 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de protección frente a la contaminación lumínica en Andalucía, se establecen los siguientes tipos de instalaciones de alumbrado exterior:

- a) Alumbrado vial.
- b) Alumbrado específico.
- c) Alumbrado para vigilancia y seguridad nocturna.
- d) Alumbrado de señales y anuncios luminosos.
- e) Alumbrado ornamental.
- f) Alumbrado festivo y navideño.
- g) Alumbrado deportivo.
- h) Balizamiento luminoso.
- i) Otros tipos de instalaciones de alumbrado exterior no incluidos en los anteriores.

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	60/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Artículo 5.2.15. Excepciones a las restricciones de uso. (N)

- 1. De conformidad con el artículo 66.2 de la LGICA, se establecen las siguientes excepciones a determinadas restricciones del citado artículo, así como las condiciones en las que podrán hacerse efectivas.
 - a) La restricción relativa al uso de sistemas o dispositivos de iluminación que emitan por encima del plano horizontal con fines publicitarios, recreativos o culturales, podrá exceptuarse por el Ayuntamiento en los términos que regula el Decreto 37/2025.

Artículo 5.2.16. Régimen y horario de funcionamiento de las instalaciones de alumbrado exterior. (N)

- 1. Se establecen dos tipos de horarios:
 - a) Horario nocturno: desde las 23:00 horas hasta las 6:00 horas.
 - b) Horario de transición: desde el encendido de las instalaciones de alumbrado exterior hasta el inicio del horario nocturno y desde la finalización del horario nocturno hasta el apagado de las mismas.
- 2. El Ayuntamiento podrá ampliar el horario nocturno. Igualmente, podrá retrasar su inicio, una hora como máximo, de manera justificada, en zonas y épocas del año concretas.
- 3. Régimen de funcionamiento de las instalaciones de alumbrado exterior:
 - a) El horario de encendido y apagado se ajustará a las necesidades reales de luz vinculadas a las horas de salida y puesta del sol según el territorio y la época del año.
 - b) Durante el horario nocturno se mantendrán apagadas las instalaciones de alumbrado exterior salvo las necesarias para la prestación de una actividad y las necesarias por motivos de seguridad. Como mínimo, se podrán considerar necesarias por motivos de seguridad las instalaciones de alumbrado vial, específico, de vigilancia y seguridad nocturna y balizamiento, siempre que den servicio en zonas con uso nocturno.
 - c) Las instalaciones de alumbrado exterior deberán disponer de sistemas de accionamiento o control que garanticen el encendido y apagado con

precisión de acuerdo con el horario de funcionamiento que corresponda.

- d) Las instalaciones con flujo luminoso igual o superior a 100 km que deban permanecer encendidas en horario nocturno, de acuerdo a lo establecido en el apartado b), han de reducir el flujo luminoso durante este horario, salvo aquellos casos en los que esto no sea posible por razones de seguridad. A tal fin, se proyectarán con dispositivos o sistemas de regulación del nivel luminoso que permitan la reducción del flujo emitido como mínimo un 50%.
- 4. El Ayuntamiento podrá exceptuar temporalmente, en supuestos concretos y debidamente justificados, la reducción del flujo luminoso establecido en el apartado 3.d) y el horario de funcionamiento de las instalaciones de alumbrado exterior para el desarrollo en horario nocturno de actividades autorizadas por la Administración Pública competente, de naturaleza recreativa, cultural, deportiva, turística, comercial, industrial o agrícola.

Artículo 5.2.17. Alumbrados vial, específicos y para vigilancia y seguridad nocturna. (N)

Los tipos de alumbrados vial, específicos y para vigilancia y seguridad nocturna deberán cumplir los criterios ambientales del Anexo I del Decreto 37/2025, de 11 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de protección frente a la contaminación lumínica en Andalucía.

Artículo 5.2.18. Alumbrado de señales y anuncios luminosos. (N)

El alumbrado de señales y anuncios luminosos deberá cumplir las siguientes condiciones:

- 1. En horario nocturno solo está permitido el funcionamiento de señales y anuncios luminosos que cumplan una función informativa de servicios, y únicamente mientras se dé el servicio.
- 2. El alumbrado de señales y carteles desde el exterior de los mismos mediante luz proyectada se realizará con dispositivos que emitan el flujo luminoso de arriba hacia abajo, de manera que se garantice el cumplimiento de los requerimientos sobre flujo hemisférico superior instalado.

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	61/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

3. Se evitará el uso de dispositivos de luz intermitente, a menos que sea necesario por motivos de seguridad.

4. El alumbrado de señales y anuncios luminosos ha de disponer de los sistemas de accionamiento y regulación de flujo necesarios para el cumplimiento del régimen y horario de funcionamiento que les corresponda en cada caso.

5. Los rótulos luminosos que permanezcan encendidos durante el día deberán reducir el flujo luminoso desde el inicio del horario de transición con objeto de no superar los niveles máximos establecidos en la normativa básica estatal en materia de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior.

Artículo 5.2.19. Alumbrado ornamental. (N)

El alumbrado ornamental deberá cumplir los criterios ambientales del Anexo I del Decreto 37/2025, de 11 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de protección frente a la contaminación lumínica en Andalucía y ajustarse a las siguientes condiciones:

1. Se utilizará iluminación incorporada por acento siempre que la legislación de patrimonio histórico y las características de la construcción lo permitan. En cualquier caso, se utilizarán dispositivos o técnicas que eviten la emisión de luz fuera de la zona de actuación.

2. Para supuestos concretos y debidamente justificados, en los que no sea técnicamente posible cumplir con los valores máximos de flujo hemisférico superior instalado estipulados en el Anexo I, los Ayuntamientos podrán establecer excepciones. En ningún caso se podrán superar los valores recogidos en la normativa estatal básica en materia de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior.

3. Este alumbrado permanecerá apagado en la franja de horario nocturno establecida para la protección de la fauna, según la legislación de protección de la fauna y flora silvestres (Ley 8/2003, de 28 de octubre).

4. El Ayuntamiento podrá establecer excepciones temporales para la iluminación ornamental de inmuebles o ámbitos, así como, para la iluminación de recursos y fiestas de especial trascendencia turística. Estas excepciones se refieren a la posibilidad de mantener iluminados estos

inmuebles, ámbitos o recursos durante parte del horario nocturno, como máximo hasta las 2:00 horas, en épocas tales como festividades y temporada alta de afluencia turística.

Artículo 5.2.20 Alumbrado festivo y navideño. (N)

1. El alumbrado festivo y navideño será regulado por el Ayuntamiento mediante un régimen de alumbrado propio que minimice la contaminación lumínica y el consumo energético.

2. La regulación del alumbrado festivo y navideño se ajustará a las siguientes directrices:

a) Con carácter general, este tipo de alumbrado se apagará en horario nocturno excepto en los días específicos establecidos por el Ayuntamiento.

b) El Ayuntamiento deben velar para que la iluminación que establezcan en los periodos festivos y navideño minimice la contaminación lumínica, optimice el consumo energético y funcione el mínimo tiempo posible en horario nocturno.

Artículo 5.2.21. Alumbrado deportivo. (N)

1. El alumbrado exterior deportivo será regulado por el Ayuntamiento mediante un régimen de alumbrado propio que minimice la contaminación lumínica y el consumo energético.

2. La regulación del alumbrado exterior deportivo se ajustará a las siguientes estipulaciones:

a) Las características espectrales de las fuentes de luz, serán las establecidas en el Anexo del Decreto 37/2025 según la zona lumínica en que se ubique la instalación de alumbrado, salvo para circunstancias especiales que deberán ser justificadas, como pueden ser los eventos deportivos que deban retransmitirse en televisión.

b) El flujo hemisférico superior instalado cumplirá lo estipulado en el Anexo I del Decreto 37/2025. Para supuestos concretos y debidamente justificados, en los que esto no sea técnicamente posible, el Ayuntamiento podrá establecer excepciones. En ningún caso se podrán superar los

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	62/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

valores recogidos en la normativa básica estatal en materia de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior.

c) El alumbrado exterior deportivo se debe diseñar de acuerdo con las exigencias visuales y de uniformidad del deporte que se practique y del nivel de competición o entrenamiento.

d) El alumbrado exterior deportivo se dividirá en sectores y dispondrá de los dispositivos de accionamiento necesarios para adecuar la iluminación al uso, de modo que solo permanezca encendido el sector correspondiente al espacio que esté siendo utilizado en cada momento.

Artículo 5.2.22. Balizamiento luminoso. (N)

1. El balizamiento luminoso cuando no exista regulación específica sobre el mismo, cumplirá las siguientes reglas:

a) Los dispositivos luminosos de señalización solo permanecerán encendidos en horario nocturno cuando sea necesario por seguridad.

b) Se utilizarán dispositivos de luz roja fija.

Sección 5. Contaminación acústica y vibratoria.

Artículo 5.2.23. Prevención contra el ruido. (N)

1. El presente PBOM incorpora en las presentes Normas el Régimen de la Zonificación Acústica del municipio de El Real de la Jara y en los planos de del Estudio Acústico delimita las Áreas de Sensibilidad Acústica que afecta a todos los terrenos clasificados como Suelo Urbano y Rústico del entorno inmediato.

La delimitación y régimen aplicable se basa en los criterios y directrices del Anexo V del Real Decreto 1.367/2007 y la normativa Decreto 50/2025, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento para la preservación de la calidad acústica en Andalucía, y Real Decreto 1038/2012, de 6 de julio, por el que se modifica el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

2. Ordenanzas Municipales.

Conforme a lo establecido en el artículo 4 del Decreto 50/2025 el Ayuntamiento deberá aprobar ordenanzas de protección contra la contaminación acústica que se ajusten al citado Decreto. Aplicando medidas correctoras o paliativas adoptadas para minimizar el posible efecto de las condiciones ambientales. Dicho Decreto desarrolla los preceptos establecidos en materia de contaminación acústica tanto en la LGICA como en el R.D. 1367/2007, que desarrolla la Ley 37/2003 en lo referente a la zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

Teniendo en cuenta la vigente normativa que define los Objetivos de la Calidad Acústica en función de la naturaleza del uso predominante del suelo, las porciones del territorio que presentan un mismo uso predominante, pueden constituirse como Áreas de Sensibilidad Acústica, con lo que la ordenación del municipio dispondrá de un instrumento de gestión de la contaminación acústica existente y posible, y establecer mecanismos de prevención y mitigación de la misma, y mejorar los niveles de ruido en el municipio.

3. Las perturbaciones por ruidos y vibraciones no excederán de los límites que establecen la normativa vigente. Será de aplicación lo dispuesto en la Ley del Ruido de 37/2003, de 17 noviembre, la LGICA y sus Reglamentos de desarrollo, así como la Ordenanza Municipal de protección contra la contaminación acústica, o normas que los sustituyan.

4. Ninguna instalación, construcción, modificación, ampliación o traslado de cualquier tipo de emisor acústico podrá ser autorizado, aprobado o permitido su funcionamiento por la Administración competente, si se incumple lo previsto en la legislación en materia de contaminación acústica.

5. El Ayuntamiento aprobará el Mapa de Ruidos del municipio tal como establece la normativa vigente en materia acústica.

6. Se tendrá en cuenta la zonificación del municipio en Áreas Acústicas tal y como se establece en el presente Título y en la cartografía acústica del Plan. En cada Área Acústica deberán respetarse los valores límites que hagan posible el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica.

7. No podrán concederse nuevas licencias de construcción si los índices de

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	63/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



inmisión medidos o calculados incumplan los objetivos de calidad acústica en el espacio interior habitable de edificaciones destinadas a viviendas, usos residenciales, hospitalarios, educativos o culturales y administrativos según la tabla IV del Decreto 6/2013, independientemente de la zona acústica en la que se encuentren.

8. Deberá considerarse la compatibilidad acústica con usos colindantes a la hora de nuevos desarrollos.

9. En la determinación de los usos pormenorizados y compatibles de cada uno de los ámbitos del suelo urbano que precisen planeamiento de desarrollo se deberán tener en cuenta la implantación o no de actividades que generen ruidos, en función de los vientos predominantes y de las características climatológicas de la zona, que deberán quedar detalladas tanto en el planeamiento de desarrollo de los nuevos suelos como en los proyectos respectivos, sin menoscabo de la aplicación de la legislación de protección ambiental aplicable para el desarrollo de las actividades a desarrollar, debiendo respetar los objetivos de calidad acústica establecidos para cada Área Acústica o por el Mapa de Ruidos Municipal.

10. En la ordenación pormenorizada de los ámbitos en los que se prevea la implantación de usos industriales y otros de actividades económicas generadores de ruido, se deberá garantizar por los instrumentos de ordenación urbanística detallada la suficiente separación física de otras actividades o usos (residenciales, recreativos, equipamiento, etc.). A tal fin se seguirán los siguientes criterios:

a) Se establecerá la dotación de espacios libres perimetrales a estos suelos y accesos independientes que impidan molestias a las poblaciones cercanas o al desarrollo de otras actividades.

b) En la distribución interna de los usos de actividades económicas en el seno del sector o área, se establecerán los usos industriales más molestos en las manzanas más alejadas de las zonas residenciales existentes o previstos. De igual forma, será preferente la disposición de usos de servicios terciarios no recreativos en las posiciones más cercanas a las zonas residenciales.

Sección 6. Directrices adicionales de diseño medioambiental.

Artículo 5.2.24. Condiciones de diseño medioambiental. (D).

1. Con el fin de garantizar la seguridad y el bienestar de las personas y la protección del medio ambiente, las edificaciones se deberán proyectar, ejecutar, mantener y conservar de tal forma que se satisfagan los requisitos básicos establecidos en la legislación vigente. Además de los requisitos referidos anteriormente, todo el proceso de la edificación deberá tender a la reducción de impactos ambientales producidos por el edificio y su construcción, atendiendo a principios de protección medioambiental y desarrollo sostenible, tales como:

a) La optimización en la utilización de los recursos disponibles, mediante la adecuada reutilización, reciclaje y uso eficiente de los mismos, así como el empleo de recursos renovables.

b) La conservación del medio ambiente, mediante el adecuado uso del terreno, la gestión de los residuos generados en las obras y la prevención de emisiones y contaminación.

c) La obtención y el mantenimiento de ambientes saludables en el interior de los edificios, mediante la prevención de emisiones nocivas y la contaminación del aire, así como una adecuada ventilación.

d) La adecuación del diseño a las condiciones bioclimáticas.

e) La aplicación de técnicas constructivas tendientes a evitar el uso de materiales contaminantes.

f) La consecución de un mayor ahorro en el consumo energético y de agua.

g) La accesibilidad a todos los espacios de las personas con movilidad y comunicación reducida.

Artículo 5.2.25 Acondicionamiento térmico pasivo. (D)

Todo edificio de nueva construcción o las reformas y ampliaciones sustanciales de edificios existentes, contemplarán en su diseño el máximo nivel de acondicionamiento térmico pasivo posible, mediante la

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	64/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

combinación adecuada de:

- a) Orientación solar idónea, explotando las posibilidades de la parcela.
- b) Soleamiento adecuado, dotando de protección solar adecuada y suficiente a todos los huecos de fachada. Esta protección deberá poder realizarse mediante persianas móviles o mediante protecciones fijas si se garantiza su funcionalidad. No será obligatoria la previsión de persianas móviles para supuestos de baños, aseos, trasteros y escaleras comunitarias, siempre que la superficie de los huecos sea igual o inferior a 1 m2.
- c) El acceso directo desde el exterior a locales o dependencias se producirá preferentemente a través de vestíbulos de independencia o esclusas corrientes de doble puerta.
- d) Aislamiento térmico global del edificio y de cada uno de los parámetros perimetrales del mismo, se diseñarán de acuerdo con lo previsto en el Código Técnico de la Edificación y en estas normas.

Artículo 5.2.26. Exigencias sobre el uso de materiales. (D)

- 1. Queda prohibido el uso de productos nocivos o peligrosos para la salud o el medio ambiente.
- 2. En la medida de lo posible tendrá preferencia el uso de materiales alternativos al PVC en todo elemento constructivo (carpinterías, paramentos, tuberías, aislamientos, mecanismos, etc.).
- 3. Las maderas utilizadas en la construcción o urbanización deberán contar con el correspondiente certificado de provenir de explotaciones sostenibles.

Artículo 5.2.27. Ahorro energético. (D)

- 1. A los efectos prevenidos en el presente capítulo y en la medida de las posibilidades físicas concretas para cada edificio o local, de los condicionantes del entorno, del uso a que se destine y de la ordenanza de aplicación, se establecen las siguientes condiciones:

- a) Iluminación natural: en el diseño de todo edificio o construcción, la iluminación diurna será preferente natural (solar), de manera que la iluminación artificial sólo sea considerada como solución excepcional o de emergencia para las horas diurnas, sin perjuicio de determinadas actividades que requieran especiales condiciones de aislamiento lumínico o acústico.
- b) Alumbrado eléctrico: la instalación de alumbrado eléctrico se diseñará incorporando lámparas y luminarias de máxima eficiencia lumínica, minimizando en lo posible la potencia eléctrica instalada para este destino y recomendándose lámparas de bajo consumo.
- c) Energía solar: toda edificación nueva que no sea residencial unifamiliar incorporará instalaciones receptoras de energía solar con capacidad suficiente para satisfacer el mayor porcentaje posible de las necesidades energéticas medias anuales relativas al agua caliente sanitaria propias del edificio, salvo que pueda justificarse que sólo puede alcanzar un valor inferior. Para vivienda unifamiliar sería “recomendación”.
- d) Otras energías alternativas: Se recomienda que toda edificación de nueva planta pueda incorporar, en lo posible, instalaciones productoras de otras fuentes de energía de las denominadas alternativas, con capacidad suficiente o razonable para las necesidades propias del edificio.
- e) Energías domésticas: para los usos de calefacción, calentamiento de agua o cocinado de alimentos se procurará la utilización de combustibles líquidos o gaseosos con preferencia a la energía eléctrica. Se excluirá el uso del fuel-oil.

Artículo 5.2.28. Mecanismos de ahorro de agua (D)

- 1. Para ahorrar agua, se introducirán medidas tales como griferías con aireadores de chorro o similares y doble accionamiento de cisternas o posibilidad de detener la descarga a voluntad del usuario.
- 2. Los cabezales de ducha implementarán un sistema de ahorro de agua a nivel de suministros individuales garantizando un caudal mínimo de 9 litros por minuto o 5 atmósferas de presión.
- 3. Los grifos y los alimentadores de los aparatos sanitarios de uso público dispondrán de temporizadores o cualquier otro mecanismo eficaz para el

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==		
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Estado	Fecha y hora
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Firmado	08/09/2026 09:07:28
		Página	65/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



CAPÍTULO 3. PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES, FORESTALES Y PAISAJE.

Sección 1. Integración de la protección de los recursos naturales del Parque Natural Sierra Morena de Sevilla.

Artículo 5.3.1. Régimen de protección superpuesta de los instrumentos de ordenación de los recursos naturales (N).

1. La totalidad del término municipal de El Real de la Jara está incluido en el Parque Natural Sierra Morena de Sevilla, declarado por Ley 2/1989, de 18 de julio. Asimismo dicho Parque Natural, también cuenta con las siguientes declaraciones adicionales:

- Declaración de la UNESCO de 8 de noviembre de 2002, como Reserva de la Biosfera “Dehesas de Sierra Morena”.
- Declaración de Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA), mediante Disposición transitoria 7ª de la Ley 18/2003, de 29 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas.
- Desde 2011 dispone del reconocimiento como Geoparque Mundial de la UNESCO.
- Declaración de Zona de Especial Conservación (ZEC), mediante Decreto 493/2012, de 25 de septiembre.

2. La vigente planificación de los recursos naturales está constituida por el Decreto 131/2024, de 23 de julio, por el que se aprueban entre otros, el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) y Plan Rector de Uso y Gestión (PRUG) del Parque Natural Sierra Morena de Sevilla.

3. En coherencia con lo dispuesto en el artículo 14.1.a) de la LISTA, el PBOM clasifica todo el término municipal, salvo el núcleo urbano existente, como “suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial de espacios naturales, patrimonio natural y de la biodiversidad” y, en el Título 6 de la presente Normativa, siguiendo lo dispuesto en los artículos 19 y 20 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, se establece la ordenación urbanística del término municipal, en coherencia con los siguientes objetivos y criterios de coordinación con la planificación de los recursos naturales:

a) La planificación de los recursos naturales (PORN y PRUG), prevalece sobre la ordenación urbanística y otros instrumentos de planificación sectorial, en la materia específica y propia de ordenación de dichos recursos.

ahorro en el consumo de agua.

Artículo 5.2.29. Obligación de restitución medioambiental. (D)

1. Los responsables por acción u omisión de cualquier deterioro del medio ambiente estarán obligados a la restitución del estado original a su costa, mediante la adopción de las medidas de ejecución de las obras precisas para tal fin, las cuales deberán ser aprobadas u ordenadas previamente por el Ayuntamiento, con los plazos y condiciones pertinentes.

2. Los responsables o titulares de explotaciones o usos extractivos, en activo o no, están obligados a rehabilitar el entorno degradado a consecuencia de su propia actividad, de acuerdo con lo establecido en el párrafo anterior.

Artículo 5.2.30. Diseño de espacios libres e infraestructuras. (D)

1. Los instrumentos de ordenación detallada y los proyectos de urbanización deberán incorporar las siguientes medidas de protección ambiental:

-Se preverá que en los espacios libres se empleen superficies permeables, minimizándose la superficie con pavimento impermeable a aquellas que sea estrictamente necesario.

-En la creación de áreas libres, tanto públicas como privadas, se evitarán las especies exóticas invasoras incluidas en el Catálogo Especial de Especies exóticas invasoras, desarrollado por el RD 630/2013, de 2 de agosto o norma que lo sustituya.

-Los instrumentos de ordenación detallada y proyectos de urbanización incorporarán medidas encaminadas a la reducción de emisiones de CO₂ a la atmósfera conforme al Convenio firmado de la Red Española de Ciudades por el Clima, que sean exigibles en la actividad de planificación.

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	66/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



recursos, encaminada a la conservación, protección, restauración y uso sostenible de los hábitats naturales y especies, de acuerdo con la valoración de los componentes de biodiversidad y geodiversidad del Parque Natural y de la categorización a tal fin que se realiza y concreta para el municipio de El Real de la Jara.

b) La planificación de los recursos naturales establece los "criterios de referencia orientadores" para la formulación y ejecución de las diversas políticas sectoriales, incluida la urbanística, para que sean compatibles con los objetivos de conservación del patrimonio natural y de la biodiversidad y, pero una vez determinados dichos objetivos de conservación de hábitats, la planificación sectorial restante y la urbanística, deben de poder ejercer su propia competencia en el marco de los citados criterios de referencia orientadores para el logro del objetivo compartido de mejorar la calidad de vida de los habitantes del Parque Natural y el mantenimiento y modernización de prácticas agrarias y ganaderas que son las que nos han legado dicho patrimonio, así como la introducción de usos compatibles que diversifiquen la base económica y fijen población, desde el convencimiento de que su bienestar y prosperidad económica y su imbricación con el Parque Natural es la mejor garantía de su conservación.

c) No corresponde a los instrumentos de ordenación de los "recursos naturales" (PORN y PRUG) realizar "ordenación urbanística" y, si a pesar de ello se procede a realizarla en los términos del apartado 4.2.8 de la Normativa del PRUG, a la misma solo cabe adscribirle la función legal de "criterios de referencia orientadores", de carácter transitorio, en tanto desde el municipio se ejerce la competencia urbanística de formular el presente PBOM, adaptado a la vigente planificación de los recursos naturales, tal y como establecen los apartados 1.d) y .a) de la citada Norma 4.2.8. Es conveniente recordar que, la regulación contenida en las Directivas 79/409/CEE relativa a las ZEPAs y la 92/43/CEE referida a los hábitats naturales y la flora y fauna silvestres, van dirigidas a restaurar hábitats naturales y de especies, y que en sus anexos no se establecen los "espacios a proteger", sino las especies animales y los hábitats naturales cuyo estado de conservación ha de mantenerse o restaurarse y que ocupan áreas mayoritarias de territorios como el Parque Natural Sierra Morena de Sevilla, pero mezcladas con otras áreas exclusivamente agrícolas, o de "agroforestal - dehesa", en las que, debe de ser prioritario desde el PBOM (y también debería de serlo desde el PORN y PRUG) facilitar el desenvolvimiento cotidiano de dichas actividades "ordinarias" tradicionales y las "extraordinarias" que las complementen y que, en términos del artículo 46.4 de la Ley 42/2007, "cualquier plan, programa

o proyecto que, sin tener relación directa con la gestión del lugar o sin ser necesario para la misma, pueda afectar de forma apreciable a las especies o hábitats de los citados espacios, ya sea individualmente o en combinación con otros planes, programas o proyectos, se someterá a una adecuada evaluación de sus repercusiones en el espacio".

d) Desde el PBOM y su Estudio Ambiental Estratégico, en coherencia con el apartado c) anterior, ya se ha realizado una evaluación general de la propuesta de su modelo estratégico de evolución del núcleo urbano en suelo rústico colindante a medio y largo plazo, así como de la compatibilidad de actuaciones ordinarias y extraordinarias en el término municipal, con resultado de viabilidad estratégica de conciliación con los hábitats y la biodiversidad, sin perjuicio de que en el futuro, cada Propuesta de Delimitación de ATUs, o Actuación en el término municipal, se someta, aparte de la motivación urbanística de su activación, a evaluación ambiental específica de la ordenación de su ámbito espacial concreto, de su integración con el entorno urbano y rústico colindante y de las repercusiones en el espacio.

4. En cualquier caso es voluntad desde la competencia urbanística municipal representada por el presente PBOM, reconocer en los términos indicados la prevalencia de la remisión que se realiza desde este artículo de las determinaciones de los PORN y PRUG vigentes, y su carácter "superpuesto", sobre la ordenación urbanística del término municipal que se realiza en el Título 6 de esta Normativa y que se estima coherente con la ordenación de los "recursos naturales" referida.

Sección 2. Recursos geológicos y Edáficos.

Artículo 5.3.2. Protección de los recursos geológicos y edáficos (N).

1. En el suelo rústico, en virtud de lo establecido en el artículo 6.2.a) de la LUISA, están prohibidas las actuaciones que comporten un riesgo previsible y significativo, directo o indirecto, de inundación, erosión o degradación del suelo, u otros procesos naturales de riesgo, incluidos los efectos adversos del cambio climático.

2. En virtud de lo establecido en el artículo 17 de la Normativa del PEPMF, las solicitudes de licencia urbanística para cualquier obra o actuación que lleve aparejada la realización de movimientos de tierras en terrenos con pendiente superior al 15 % o que afecten a una superficie de más de 2.500 m2 o a un volumen superior a 5.000 m3, deberán ir acompañadas

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	67/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



de la documentación y estudios necesarios para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad o erosionabilidad de los suelos o la adopción de las medidas correctoras suficientes para corregir dichos impactos. En la concesión de la licencia se podrán exigir garantías que aseguren la realización de dichas medidas correctoras.

3. Las solicitudes de licencia urbanística para cualquier obra o actividad que necesite movimientos de tierra que superen los límites del apartado 2 de este artículo, incorporará un estudio de estabilidad y erosionabilidad del terreno. La concesión de la licencia quedará supeditada a la adopción de las medidas correctoras oportunas, en el caso de que se detectaran impactos en este sentido. La concesión de la licencia podrá realizarse únicamente cuando se justifiquen debidamente dichos extremos, y quedará condicionada a la no aparición de tales impactos negativos, así como a la adopción de las medidas necesarias para su corrección. Para la concesión de la licencia podrán exigirse garantías que permitan asegurar la realización de las actuaciones correctoras necesarias para garantizar la estabilidad de los suelos.

Sección 3. Vegetación y fauna.

Artículo 5.3.3. Protección de la vegetación y fauna (N).

1. En virtud de lo establecido en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad y en el Decreto 23/2012, de 14 de febrero, por el que se regula la conservación y uso sostenible de la flora y fauna silvestre y sus hábitats y en particular su Anexo X relativo a Especies incluidas en el Listado Andaluz de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial en el que se incluye el Catálogo Andaluz de Especies Amenazadas, las obras, construcciones o instalaciones deberán respetar las limitaciones en orden a la protección de las especies de flora y fauna silvestre amenazadas que establecen dichas normas.

2. Según establece el artículo 16 de la Normativa del PEPMF, será necesaria la obtención de previa licencia urbanística para la instalación de cercas y vallados con fines cinegéticos, no siendo autorizables aquellos que favorezcan la circulación de la fauna en un solo sentido, y precisándose de informe favorable de la Administración que regule la actividad cinegética. Lo mismo cabe decir en cuanto a las obras que afecten a la circulación de la pesca por los ríos y arroyos.

3. En relación con las redes de distribución y transporte de energía

eléctrica, será aplicable el Decreto 178/2006, de 10 de octubre, por el que se establecen normas de protección de la avifauna para instalaciones eléctricas de alta tensión y el Real Decreto 1432/2008, de 29 de agosto, por el que se establecen medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en líneas eléctricas de alta tensión. Por otra parte, se tendrá en cuenta en la Orden de 4 de junio de 2009, por la que se delimitan las áreas prioritarias de reproducción, alimentación, dispersión y concentración de las especies de aves incluidas en el Catálogo Andaluz de Especies Amenazadas y se dispone la publicación de las zonas de protección existentes en la Comunidad Autónoma de Andalucía en las que serán de aplicación las medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en las líneas eléctricas aéreas de alta tensión, dado que en el término municipal se localizan áreas prioritarias.

Sección 4. Recursos forestales y paisaje.

Artículo 5.3.4. Protección forestal y de montes públicos (N).

1. Los recursos y aprovechamientos forestales del municipio se regularán por lo dispuesto en la siguiente legislación y planificación sectorial:

- Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.
- Ley 3/2026, de 13 de marzo, de Montes de Andalucía.
- Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía.
- Plan Forestal de Andalucía Horizonte 2030

2. A efectos de lo establecido en el artículo 12.8 de la Ley 3/2026, de 13 de marzo, de Montes de Andalucía, "todos los montes que integran el Registro de Montes Públicos de Andalucía tienen la consideración, a efectos urbanísticos, de suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial, y su delimitación se incluye en los Planos de ordenación o.1 y o.2.

3. Los terrenos que, en el futuro, se incluyan en dicho Registro, pasarán automáticamente a estar sujetos a las limitaciones al uso y la edificación establecidas para la zona forestal, prevaleciendo éstas sobre las de la zona en la que se sitúen.

Artículo 5.3.5. Protección del paisaje de masas arbóreas (N).

1. A los efectos de lo previsto en el artículo 15 de la Normativa del PEPMF,

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	68/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

se considerarán protegidos por el planeamiento las masas arbóreas, vegetación arbustiva o árboles aislados que se sitúen en terrenos calificados como sistemas generales o locales, o que sean de dominio o uso público, o se sitúen en las zonas de protección que a tal efecto se delimitan en el Plano de Ordenación o.2. En estos terrenos, la tala de árboles o arbustos quedará sometida al requisito de obtención previa de licencia urbanística, sin perjuicio de las autorizaciones que sea necesario obtener de la autoridad forestal y otras competentes en la materia. En el otorgamiento de la licencia se atenderá a la preservación, y en su caso mejora, del paisaje en general y en particular de sus elementos más característicos y de los entornos de los núcleos urbanos; pudiendo el Ayuntamiento rechazar la tala o imponer las condiciones encaminadas a la preservación de dichos valores.

2. En virtud de lo establecido en el artículo 18 de la Normativa del PEPMF, la instalación de carteles de propaganda, inscripciones o artefactos de cualquier naturaleza con fines publicitarios, excepto los necesarios para la seguridad vial, estarán sujetos a licencia municipal, en la que se valorará su posible incidencia negativa en el paisaje, pudiendo denegarse la licencia o imponer condiciones por este motivo. Queda expresamente prohibida la publicidad apoyada o construida sobre elementos naturales como roquedo, árboles, laderas, etc.

3. En virtud de lo establecido en el artículo 18 de la Normativa del PEPMF, en las solicitudes de licencia para la construcción de imágenes y símbolos conmemorativos en las cumbres y otros lugares especialmente visibles, o de minas, canteras, vertederos, depósitos de vehículos o chatarra, y otros usos que puedan generar un fuerte impacto en el paisaje, los proyectos deberán ir acompañados de un estudio paisajístico en el que se valore su incidencia en el conjunto de la cuenca visual afectada, en especial desde carreteras y caminos desde los que sean visibles.

Artículo 5.3.6. Protección especial del paisaje de la dehesa (D).

1. La explotación forestal tipo dehesa, así como las zonas en estado más natural de los bosques de quercíneas, constituyen las expresiones más características en la conformación del paisaje rural del municipio y, aparte de a las condiciones derivadas de la legislación forestal, por el PBOm, dentro de sus atribuciones de ordenación física, aparte de la protección genérica del artículo 5.3.5., les otorga una protección complementaria de carácter paisajístico, estableciendo determinaciones adicionales en la implantación de edificaciones, que han de prevalecer sobre las que se

regulan en las condiciones particulares de cada categoría y zona de normativa de suelo rústico que se establecen en el Título 6 de esta Normativa.

2. A las áreas del municipio calificadas en el Plano de Ordenación o.2., como "Agro-forestal (dehesa y monte adhesado)", les serán aplicables las siguientes condiciones superpuestas para implantar las edificaciones permitidas por las condiciones particulares de categoría de suelo rústico que corresponda según Plano de Ordenación o.1.:

a) En el caso de toda la finca esté calificada como "Agro-forestal":

-La decisión sobre el lugar de implantación de la edificación deberá de justificarse en el Proyecto y, en su caso en el Proyecto de Actuación extraordinaria, en base a la selección de la alternativa de menor impacto visual del resultado desde las carreteras o caminos públicos de acceso, así como que la edificación se implanta en áreas libres de vegetación de la parcela, acreditado en base a cartografía detallada u ortofotografía del PNOA más reciente.

-En el caso de superficie edificable prevista superior a 500 m2 o previsión de elementos singulares vinculados a la actividad de altura superior a 9 metros, se evaluará su impacto paisajístico desde corredores visuales de carreteras y vías pecuarias situadas a distancia inferior a 500 m, así como la propuesta de medidas correctoras que pudieran ser necesarias para desde el criterio municipal mejorar su mimetización con el paisaje.

b) En el caso de que la calificación Agro-forestal afecte parcialmente a la finca y el resto sea espacio agrario:

-La disposición de la edificación se ubicará preferentemente fuera del ámbito "agro-forestal", salvo que mediante justificación expresa se acredite un menor impacto desde corredores visuales de aproximación a la implantación pretendida.

Artículo 5.3.7. Directrices generales de adecuación al ambiente y paisaje de los edificios e instalaciones en suelo rústico (D).

1. En el suelo rústico del Parque Natural, en desarrollo de lo establecido en el artículo 6 de la LISTA y Normativa del PRUG, los edificios,

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	69/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

construcciones e instalaciones deberán cumplir las siguientes condiciones de adaptación al ambiente:

a) Emplazamiento: En las licencias urbanísticas, se podrá exigir la modificación de la situación de los edificios en la finca, con el fin de minimizar el impacto en el medio ambiente y el paisaje.

b) Acceso: Los edificios deberán tener acceso por carretera o camino existente, o camino de nuevo trazado que deberá ejecutarse por el promotor de la implantación. Dicho camino deberá someterse a las condiciones y trámites para la apertura de caminos establecidos en el PRUG.

c) Movimientos de tierras: Las obras de construcción de edificios o instalaciones se adaptarán, en lo posible, a la topografía natural del terreno. Cuando ello no sea posible y sea necesario realizar movimientos de tierras, éstos cumplirán las siguientes condiciones en orden a la protección y restauración de los suelos:

c.1. Estarán sujetos a previa obtención de licencia municipal, bien dentro de la licencia del proyecto del edificio o bien en un expediente independiente si no se incluyen en dicho proyecto.

c.2. No podrán dar lugar a desmontes o terraplenes de altura mayor de 3 metros, ni se podrán construir muros de contención de una altura superior a 1,50 metros.

c.3. En el proyecto se resolverá dentro de la finca la circulación y evacuación de aguas pluviales, no pudiendo verterlas sin autorización a fincas colindantes.

c.4. En virtud de lo establecido en el artículo 17 del PEPMF y Normativa del PRUG, el proyecto o solicitud de licencia deberá ir acompañado de los estudios y medidas correctoras necesarias para garantizar la ausencia o corrección de los impactos sobre la estabilidad o erosionabilidad del suelo, debiendo denegarse la licencia si no se justifican debidamente estos extremos, y pudiendo exigirse garantías económicas que aseguren la realización de las actuaciones correctoras.

d) Infraestructuras de servicios:

d.1. Abastecimiento de agua: Los proyectos de edificios deberán garantizar el caudal mínimo de agua necesaria para la actividad, debiendo justificar la potabilidad del agua aportando los datos y análisis establecidos por la

Administración sanitaria. Asimismo se tendrá en cuenta lo establecido en el Capítulo 4 de este Título 5 en cuanto a protección de los recursos hidrológicos.

d.2. Saneamiento: Los proyectos de edificios deberán prever la depuración de las aguas residuales mediante un sistema homologado, tal que los vertidos posteriores al terreno o a los cauces se adecuen a lo dispuesto en el Capítulo 4 de este Título 5. Quedan prohibidos los vertidos directos sin depuración previa, y los pozos negros u otros sistemas no homologados.

d.3. Eliminación de residuos sólidos: El proyecto de edificio deberá especificar el sistema de eliminación o traslado hasta un vertedero de los residuos sólidos. Si se precisa implantar un vertedero autónomo, se incluirá en el proyecto y, para la obtención de la licencia urbanística, se estará a lo dispuesto en la LGICA en cuanto a las instalaciones de gestión de residuos.

d.4. Suministro de energía eléctrica, telefonía y otras infraestructuras: En el suelo rústico, en las nuevas edificaciones las conducciones de suministro de energía eléctrica, telefonía u otros servicios que se precisen deberán discurrir preferentemente subterráneas por el camino de acceso a la edificación, excepto cuando ello comporte un coste desproporcionado, o mayor impacto ambiental en remover suelo. Se tenderá a implantar los sistemas energéticos más eficientes y sostenibles o autónomos mediante energías renovables, de acuerdo con el carácter aislado de las edificaciones en suelo rústico.

e) Condiciones tipológicas y estéticas: En el suelo rústico los edificios deberán presentar características tipológicas y estéticas adecuadas a su ubicación y a su integración en el entorno, y armonizar con la arquitectura popular preexistente. Para ello, cumplirán las siguientes condiciones:

e.1. Los edificios tendrán la condición de aislados y todos sus paramentos verticales se deberán tratar como fachadas, prohibiéndose las paredes medianeras.

e.2. Los edificios no superarán una altura de 2 plantas y 7,5 metros (salvo inmuebles catalogados) medidos desde el pavimento de la planta baja hasta la cara superior del último forjado, o si es menor la que se establezca en las normas de zona. Por encima de esta altura tan sólo se podrá construir la cubierta del edificio, y los silos u otras construcciones o instalaciones que forzosamente deban sobresalir por cuestiones técnicas en el caso de edificios no residenciales.

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	70/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

e.3. La composición arquitectónica se adecuará en lo posible a la de las construcciones tradicionales de la zona, evitándose los esquemas compositivos propios de las zonas urbanas. En general, se evitará la dispersión injustificada de edificaciones en una misma finca, favoreciéndose su agrupación. La cubierta de los edificios será inclinada, preferentemente a dos aguas y con pendiente no superior al 30 %. Los materiales de fachada serán adecuados al entorno, siendo preferente el acabado en revoco o enfoscado. El material de cubierta será la teja árabe tradicional u otra de apariencia similar, excepto en las construcciones no residenciales en las que técnicamente no sea posible o económicamente resulte desproporcionado, en las que se podrán utilizar otros materiales homologados.

e.4. Con el objeto de favorecer la integración cromática de las edificaciones en su entorno, para el acabado de las fachadas de los edificios será preferente el pintado en colores similares a los de los edificios tradicionales de su entorno o, en caso de tratarse de edificios aislados, en colores que mimeticen el edificio en su fondo escénico o en color blanco o tierras. Cuando las cubiertas no sean de materiales tradicionales, se pintarán preferentemente con tonalidades más oscuras que las empleadas en la fachada, imitando los colores de las cubiertas tradicionales o bien los del terreno o la vegetación del entorno del edificio. Las puertas y huecos se pintarán preferentemente con colores más oscuros que los de las fachadas.

e.5. Para poder autorizar, con carácter excepcional, edificios en los que se adopten soluciones arquitectónicas, de composición, de materiales o de colores distintas de las definidas en los apartados e.3 y e.4, el proyecto deberá justificar de manera exhaustiva su integración en el entorno y su armonización con la arquitectura popular y paisaje preexistente, incluyendo la documentación gráfica y estudios necesarios para poder valorar estos extremos.

e.6. Para la colocación de las instalaciones técnicas al servicio de la edificación tales como antenas receptoras de radio o televisión vía satélite, instalaciones de energía solar y similares, así como depósitos de agua, gas o carburantes e instalaciones de climatización, se tendrán en cuenta las recomendaciones de integración paisajística.

f) Condiciones constructivas: Los edificios en suelo rústico cumplirán toda la normativa del Código Técnico y se tenderá a aplicar las soluciones técnicas más acordes con la eficiencia energética y la sostenibilidad ambiental.

g) Cercas y cerramientos: Las fincas rústicas en general permanecerán abiertas o se cercarán con cercas tradicionales de piedra de 1,5 metros de altura como máximo o setos vivos, o con cercas de malla metálica u otros elementos transparentes cuando ello venga exigido para evitar la salida del ganado. No obstante, se permitirá el cerramiento de los terrenos circundantes a un edificio o instalación autorizado, en un perímetro no superior al triple de la superficie ocupada por dicho edificio, con un cerramiento de fábrica maciza hasta 1,5 m. de altura y de reja, empalizada, malla, seto u otros materiales transparentes hasta 3 m. de altura máxima; o, excepcionalmente, de cerramientos macizos hasta esta altura en el caso de edificios o instalaciones en los que se justifique por sus especiales requerimientos de protección o seguridad.

h) Tratamiento de los terrenos no edificados: Los terrenos no edificados anexos a una edificación se destinarán al uso agrario o forestal propio de la zona en la que se sitúen. Se podrán autorizar áreas de aparcamiento o pavimentadas, jardines y otras instalaciones no edificadas en un perímetro no superior al triple de la superficie ocupada por el edificio y siempre que cumplan lo establecido en el artículo 5.3.5 en cuanto a protección del arbolado.

i) Restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas: En los proyectos de edificios en el suelo rústico se definirán y presupuestarán las medidas correctoras necesarias para la restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas de los terrenos afectados por el edificio y de su entorno inmediato, de manera que se eliminen o corrijan los impactos de la actuación (vertidos de tierras, taludes, desmontes, acumulación de materiales, desbroces, apertura de caminos provisionales de obra, afectación a escorrentías o arroyos, etc.) y se realicen las actuaciones de adecuación topográfica e hidrológica, forestación, y en general de restauración de manera que las características ambientales y paisajísticas de los terrenos y su entorno no empeoren con respecto a las anteriores a la actuación.

Artículo 5.3.8. Publicidad exterior (N).

En suelo rústico se prohíbe la publicidad exterior, salvo los carteles informativos de carácter institucional y de información de las áreas del Parque Natural, de conformidad con la vigente legislación.

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	71/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



CAPÍTULO 4. PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS HIDROLÓGICOS.

Artículo 5.4.1. Bienes integrantes del dominio público hidráulico (N).

1. En los bienes integrantes del dominio público hidráulico y sus zonas de servidumbre y policía en el término de El Real de la Jara, identificados en la cartografía de ordenación, será aplicable la siguiente legislación y planificación sectorial en materia de Aguas:

- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas (Modificada por Ley 62/2003 de 30 de diciembre y por Real Decreto Ley 4/2007, de 13 de abril).
- Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía.
- Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Planificación Hidrológica.
- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los Titulos Preliminar, I, IV, V, VI y VII de la Ley 19/1985, de 2 de agosto, de Aguas. Modificado por Real Decreto 9/2008, de 11 de enero. Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, el Reglamento de Planificación Hidrológica, aprobado por el Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, y otros reglamentos en materia de gestión de riesgos de inundación, caudales ecológicos, reservas hidrológicas y vertidos de aguas residuales. (RDPH).
- Real Decreto 35/2023, de 10 de febrero, por el que se aprueba el Plan Hidrológico del Guadalquivir 2022-2027.
- Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces. (PPA)

2. En tanto no haya deslinde por el organismo de cuenca que prevalezca, ni la cartografía del dominio público hidráulico (DPH) a la que se refiere el artículo 43 de la Ley 9/2010, el PBOM estima como delimitación del dominio público hidráulico el que se deduzca de la superposición de la cartografía catastral más reciente y el trazado genérico de la red hidrográfica descargable del Organismo de cuenca, se clasifica en el Plano de ordenación o.1 como "suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial de aguas". La aprobación de deslindes, o la publicación de la cartografía citada, se entenderá integrada en el PBOM y

se reflejará en los documentos actualizados o refundidos del mismo.

3. En todos aquellos ámbitos de transformación urbanística en el marco del modelo estratégico del PBOM en el núcleo urbano o de Actuaciones urbanísticas en suelo rústico que afecten a la zona de policía de los cauces, se acreditará con el Estudio Hidrológico e Hidráulico correspondiente que la actuación pretendida, aparte de no afectar al DPH, es compatible con las limitaciones de uso de las zonas de servidumbre y de policía, así como con la evaluación del riesgo de inundación.

Artículo 5.4.2. Caudes, riberas y márgenes(N).

1. En la Zona de DPH se prohíbe cualquier tipo de ocupación, temporal o permanente, con las excepciones relativas a los usos comunes especiales legalmente previstos. En el DPH y en sus zonas de servidumbre se garantizará la continuidad ecológica, y no se podrán prever acciones sobre el medio físico o biológico afecto al DPH que constituyan o puedan constituir una degradación de este. Para cualquier actuación en la zona de DPH y en la zona de Servidumbre se solicitará autorización del organismo competente en materia de agua. Igualmente, quedan prohibidas las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de los ríos, arroyos, ramblas y barrancos, así como en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, sea cualquiera el régimen de propiedad y la clasificación de los terrenos.

2. En la tramitación de autorizaciones y concesiones, así como en los expedientes para la realización de obras, con cualquier finalidad que puedan afectar al DPH y sus zonas de protección, se exigirá la presentación de un Estudio del Impacto Ambiental en el que se justifique que no se producirán consecuencias que afecten adversamente a la calidad de las aguas o la seguridad de las poblaciones y aprovechamientos inferiores.

3. En la protección de los cauces públicos se estará a todo a lo establecido en la legislación de aguas vigentes especificada en el artículo 5.3.1. y a las disposiciones contenidas en el Plan Hidrológico de la Cuenca.

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	72/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

Artículo 5.4.3. Protección de los cauces públicos (N).

1. Las márgenes de las riberas están sujetas, en toda su extensión longitudinal:
 - a) A una Zona de Servidumbre de cinco (5) metros de anchura, para uso público.
 - b) A una Zona de Policía de cien (100) metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.
2. La ordenación de las zonas de Servidumbre y de Policía estará sujeta a las siguientes limitaciones:
 - a) En la Zona de Servidumbre, con carácter general, no se podrá realizar ningún tipo de construcción, salvo que resulte conveniente o necesario para el uso del DPH o para su restauración o conservación. Sólo podrá autorizarse por el organismo competente en materia de agua edificaciones en Zona de Servidumbre en casos muy justificados. En ese caso, se ejecutarán en las condiciones menos desfavorables para la servidumbre y con la mínima ocupación.
 - b) Cualquier tipo de construcción que se realice en la Zona de Policía necesitará autorización previa del organismo competente en materia de agua.
 - c) En la Zona de Policía quedan prohibidas aquellas actuaciones que supongan alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno, las extracciones de áridos, así como cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas, o que pueda ser causa de degradación o deterioro del DPH.
 - d) En las Actuaciones de Transformación Urbanística (ATUs) que se pudieran ver afectadas por la legislación sectorial de Aguas, la zona de policía se destinará preferentemente a la localización de los espacios libres y se establecerá la ordenación adecuada que facilite el acceso a la Zona de Servidumbre y cauce; de igual modo, se adoptarán las medidas en el Proyecto de Urbanización para que se mantenga o mejore la capacidad hidráulica, se facilite el drenaje de las zonas inundables y, en general, se reduzcan al máximo los daños provocados por las avenidas.
4. Para la preservación del sistema hidrológico, el planeamiento de

- desarrollo u Proyectos de Actuación, garantizarán la suficiente capacidad de desagüe de cualquier escorrentía que afecte a terrenos a ordenar, por lo que se deberán adoptar las medidas constructivas precisas para garantizar la rápida evacuación de las aguas pluviales y evitar el encharcamiento de las zonas más deprimidas, evitando, además, procesos de erosión y sedimentación. Las obras a proyectar no podrán agravar, desviar ni impedir la servidumbre de recepción de escorrentías en los predios inferiores.
5. Los movimientos de tierra deberán realizarse adoptando las medidas necesarias para impedir afección a la calidad de las aguas.
 6. Los instrumentos de ordenación detallada que se puedan plantear acogerá las determinaciones que oportunamente establezca la Administración competente en materia de cauces públicos respecto a la ordenación, urbanización y edificación de los sectores y áreas colindantes a cauce público. A tal fin, con carácter previo a la aprobación de los instrumentos de planeamiento de desarrollo de los sectores o áreas que puedan afectar o incidir a cauces se deberá solicitar del organismo competente el informe oportuno en materia de afección del DPH y su zona de protección. En la cartografía de los instrumentos de desarrollo de la ordenación habrá de delimitarse el DPH aportado por la Administración competente, la Zona de Servidumbre de Protección y Zona de Policía de los sectores y áreas afectados por cauces con el objeto de determinar las áreas que precisarán autorización en materia de aguas, previa a la realización de cualquier obra o trabajo, de conformidad con las previsiones del artículo 9 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.
 7. En ningún caso los terrenos del DDPH pertenecerán ni se integran a efectos de gestión urbanística al ámbito de los sectores, áreas de reforma interior o áreas de regularización e integración urbano-ambiental. En aquellos casos en los que la delimitación de un sector o área realizada en los planos de ordenación -por razones de representación gráfica dada la escala empleada- incluya la presencia de terrenos del Dominio Público Hidráulico los mismos quedarán excluidos de la delimitación de la unidad de ejecución, y sin que pueda ser objeto de atribución de aprovechamientos urbanísticos ni generar edificabilidad. Por ello, en estos casos será necesario que el planeamiento detallado o Proyecto de Actuación, represente en detalle y fielmente la línea de deslinde del DPH de conformidad con la Administración competente en la gestión y defensa del mismo, y proceda, en coherencia, al ajuste de la edificabilidad total, aprovechamiento total y del resto de parámetros urbanísticos conforme a

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas			Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.			Página	73/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).				



AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

la superficie del ámbito excluida la perteneciente al dominio público, aplicando proporcionalmente el coeficiente de edificabilidad, de densidad y de aprovechamiento atribuidos por el plan al ámbito.

8. Si en la emisión del informe (al que se refiere el apartado 6 y 7 anteriores) por parte de la Administración competente en materia de aguas, se procede a tomar en consideración para la delimitación del dominio público hidráulico, la determinación técnica del deslinde elaborado en base al Estudio Hidrológico correspondiente, el promotor de la actuación urbanística podrá instar el inicio del correspondiente deslinde de conformidad con las previsiones reglamentarias de la legislación de aguas; siendo a costa del interesado las tasas que dicha tramitación conlleve, incluidas las de apeos.

9. Respecto a las infraestructuras, sistemas dotacionales y equipamientos públicos, tales como apoyos de puentes, carreteras, viales rodados, etc; éstos deberán situarse fuera del DPH y su Zona de Servidumbre correspondiente, salvo aquellas excepciones legalmente admitidas por razones de interés público que sean autorizadas de forma expresa por la Administración competente en materia de cauces públicos para prevenir riesgos a la población. De igual forma no podrán situarse en la zona del dominio público hidráulico ni en su zona de servidumbre ningún sistema dotacional o equipamiento público; no obstante, se admitirán en la zona de servidumbre de protección aquellas instalaciones provisionales destinadas al salvamento y prevención de inundaciones.

Las infraestructuras de paso en cauces deberán ser calculadas y diseñadas atendiendo a las siguientes condiciones:

a) Deberán ser dimensionadas de forma que se garantice la evacuación del caudal correspondiente a la avenida de los quinientos (500) años de período de retorno, evitando que el posible incremento de la llanura de inundación produzca remansos aguas arriba, u otras afecciones aguas abajo, que originen daños a terceros. Se respetará la pendiente longitudinal del cauce natural, sin alterarla.

b) No se colocarán tubos ni marcos pluricelulares en cauces de DPH. Se tenderá a estructuras de sección libre que no alteren el lecho ni la sección del cauce. En el caso que se proyecten marcos, sus soleras irán enterradas, al menos, un (1) metro en cauces con carácter erosivo o medio metro (0,5) para el resto de los cauces, con objeto de reponer el lecho a su estado natural. El perfil longitudinal del cauce no se modificará por la

implantación de la obra de paso, evitando que se produzcan resaltes.

c) Los apoyos y estribos en ningún caso afectarán al DPH, y deberán ubicarse fuera de la Zona de Servidumbre y de la vía de intenso desague, salvo que razones económicas o técnicas justificadas lo imposibiliten. En estos supuestos las estructuras se diseñarán de forma que los apoyos se sitúen en las franjas más extensas de las citadas zonas.

d) Las estructuras deberán tener dimensiones mínimas que permitan el paso de personal para labores de conservación y mantenimiento.

e) Todas las obras a ejecutar en el DPH, y Zonas de Servidumbre y Policía deben ser autorizadas por la administración hidráulica.

f) Las estructuras deben favorecer la pervivencia de la identidad territorial, la función natural y la continuidad de los cauces, así como la conservación y mejora de la biodiversidad acuática y de las especies asociadas.

g) En los cauces se prohibirá, con carácter general, los entubados, embovedados, marcos cerrados, canalizaciones y encauzamientos, por provocar la degradación del DPH. Sólo podrán autorizarse cuando se requieran para la defensa de los núcleos urbanos consolidados frente a riesgos de inundación.

10. Cuando para el cumplimiento de los fines del planeamiento sea necesario el deslinde del dominio público hidráulico, éste tendrá la consideración, y por tanto los efectos de inicio del expediente, de apeo y deslinde a instancia de parte, y, en consecuencia, el coste del apeo y deslinde será por cuenta del promotor.

En el caso de que fueran necesarias medidas de defensa y protección frente a inundaciones en el núcleo consolidado o cualquier actuación en suelo rústico, por la existencia de riesgos, los gastos derivados correrán a cargo del promotor de la actuación.

11. En la elaboración de los Planes de Recuperación de las Riberas y resto de cauces del municipio se estará a lo dispuesto por la Administración Hidráulica. Sin perjuicio de esto, en los tramos afectados por la erosión de sus márgenes, donde se planteen llevar a cabo labores de estabilización y reforestación en las distintas riberas, se recomienda la utilización de criterios y directrices de intervención establecidas por el Plan Director de Riberas de Andalucía y por los Modelos de Restauración Forestal

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	74/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

elaborados por la Consejería competente. Entre los criterios de priorización para la recuperación de las riberas andaluzas destacamos:

- a) Los criterios básicos de gestión e intervención han de ser acordes con su régimen hídrico e hidráulico.
 - b) En todas las actuaciones en cauces fluviales deben primar la aplicación de soluciones de bioingeniería o ingeniería naturalística, quedando la ingeniería convencional para cuando no sean posibles otras soluciones.
 - c) Para la recuperación de los sistemas fluviales y concretamente de las riberas se debe contemplar en lo posible la restitución de la integridad hidrológica con su cuenca vertiente, abarcando toda la longitud de éste, evitando las actuaciones puntuales.
 - d) Especial énfasis en la selección de las especies a introducir de manera que se adecuen a las condiciones hídricas e hidráulicas del tramo a restaurar. En este sentido se evitará el uso de eucaliptos en las riberas, que es una de las problemáticas medioambientales que el plan destaca.
- A través del Plan deberá establecer medidas encaminadas a vigilar y controlar los procesos erosivos existentes en el término municipal, incluidas las buenas prácticas agrícolas en cultivos en pendiente o pie de montes, todo ello sin perjuicio de las competencias de otras administraciones.

CAPÍTULO 5. REGULACIÓN DE COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS.

Sección 1. Régimen sectorial de carreteras.

Artículo 5.5.1. Identificación y legislación básica aplicable (N).

1. Todas las carreteras inventariadas en el municipio, están sometidas con carácter general en lo que les sea de aplicación a las limitaciones de uso y edificación de la siguiente legislación sectorial:

- Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía.
- Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras
- Real Decreto 899/2025, de 9 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.
- Orden de 16 de diciembre de 1997 por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicios.

Puesto que por el término municipal no discurre ninguna carretera estatal, la legislación del Estado antes indicada tendrá carácter supletorio respecto a la Ley 8/2001.

2. La situación y clasificación de las carreteras en el municipio a las que afecta la citada legislación se determina en el Plano de Ordenación o.2.

3. Se enumeran a continuación las principales afecciones de las carreteras del municipio:

3.1. Zona de dominio público (artículos 12 y 63 de la Ley 8/2001):

-Sólo podrán autorizarse obras o instalaciones exigidas por la prestación de un servicio público de interés general, y siempre previa la correspondiente autorización o concesión de la Administración titular.

3.2. Zona de servidumbre legal (artículo 54 de la Ley 8/2001):

-Sólo se admiten los usos regulados en el artículo 54 de la Ley 8/2001 (usos compatibles con la seguridad vial, y previa autorización de la Administración titular)

3.3. Zona de afección (Artículo 55 de la Ley 8/2001):

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28	
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	75/211	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

a) Comprenderla entre la arista exterior de la explanación y la línea límite de la zona de no edificación:

-Queda prohibida cualquier obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaran imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes

b) Comprenderla entre la línea límite de la zona de no edificación y el límite exterior de la zona de afección:

-Se podrán autorizar actuaciones compatibles con la clasificación y calificación del suelo.

c) En las carreteras que discurren total y parcialmente por zonas urbanas, la Administración de que dependa podrá establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a 25 metros (para el caso de las carreteras del municipio), siempre que lo permita el planeamiento urbanístico. El PBOM, según lo previsto en el artículo 56.6 de la Ley 8/2001, permite, como instrumento de planeamiento, a los efectos del citado artículo y dentro del análisis de su ámbito exclusivamente urbanístico, la línea límite de edificación en todas las zonas clasificadas como suelo urbano, en la disposición coincidente con alineaciones de edificación existentes o especificada en el Plano de Ordenación o, 6, sin perjuicio de que la Administración de la que dependa la carretera, pueda también, en los trámites de Informe y autorización oportunos en desarrollo del PBOM, establecerla a dicha distancia, cuando la regulada desde el planeamiento urbanístico resulte inferior a la establecida con carácter general por la legislación de carreteras. Para las zonas incluidas en el modelo estratégico a medio y largo plazo en suelo rústico, la presente Normativa remiten al régimen general de la legislación sectorial de carreteras.

3.4. Concreción de las zonas de afección y de no edificación para las carreteras del municipio: Según la tabla siguiente:

CARRETERAS DE LA RED AUTONÓMICA Y PROVINCIAL				
Identificación	Dominio público (1)	Zona de servidumbre (1)	Zonas de afección (1)	Zona de no edificación (2) (3)
A-5301	3 m	8 m	50 m	25 m
SE-179	3 m	8 m	25 m	25 m

CARRETERAS DE LA RED AUTONÓMICA Y PROVINCIAL				
Identificación	Dominio público (1)	Zona de servidumbre (1)	Zonas de afección (1)	Zona de no edificación (2) (3)
(1) Medidos desde la arista exterior de la explanación. (2) Medidos horizontalmente desde la arista exterior de la calzada más próxima. (3) En suelo urbano y urbanizable prevalece la línea gráfica establecida en Planos de Ordenación.				

4. En cuanto a régimen de autorizaciones:

a) En los tramos urbanos y travesías, las autorizaciones se otorgarán de conformidad con lo dispuesto en la Ley 8/2001.

b) La publicidad queda prohibida en cualquier lugar visible desde la zona de dominio público.

c) Todo proyecto de desarrollo, accesos y demás actuaciones en las zonas de protección de las carreteras y vías afectadas, deberán contar previamente con la autorización expresa de la Administración titular de la carretera (artículo 57 Ley 8/2001) o informe vinculante, en su caso (artículo 62.3 Ley 8/2001). Se tendrá en cuenta, además, en lo referente a solicitud y otorgamiento de autorizaciones, lo establecido en el artículo 104 del Reglamento General de Carreteras y las determinaciones del Informe del Servicio de Carreteras de la Consejería de Fomento y Vivienda y los condicionantes adicionales sobre los establecidos en párrafos anteriores del presente artículo:

-Desarrollos urbanísticos colindantes a las carreteras: Las actuaciones que se pretendan realizar en los desarrollos urbanísticos colindantes con las carreteras de titularidad autonómica y que pudieran afectarlas, estarán sujetas a previa autorización administrativa de acuerdo con los artículos 63, 64 y 65 de la Ley 8/2001. En particular en zona de dominio público adyacente se atenderá especialmente a lo indicado en el artículo 63.3.: En ningún caso se autorizarán obras o instalaciones que puedan afectar a la seguridad de la circulación vial, perjudiquen la estructura de la carretera, sus zonas o elementos funcionales o impidan, en general, su adecuado uso y explotación.

-Tal y como prescribe el artículo 62.1 de la Ley 8/2001, los usos

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	76/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



y actividades complementarias permitidos en el dominio público viario y en las zonas de protección de las carreteras están sujetos a previa autorización administrativa. Por otro lado según el artículo 62.3 de dicha Ley corresponde a los municipios el otorgamiento de autorizaciones para la realización de actuaciones en las zonas de protección de los tramos urbanos, salvo que se ejecuten por la Administración titular de la carretera. En el caso de que las actuaciones se realicen en la zona de dominio público viario, se precisará de informe vinculante de la Administración titular de la carretera.

-En relación a las afectaciones acústicas: Previo a llevar a cabo la actividad de ejecución urbanizadora de las unidades de ejecución que puedan verse afectadas por la emisión sonora generada por el tráfico de la carretera, será necesaria la realización de un estudio acústico y la adopción de las medidas precisas que se deriven del mismo para el cumplimiento de los límites establecidos en la legislación de ruido en vigor, de forma que sea responsabilidad del promotor de la urbanización o de las posteriores edificaciones, el llevar a cabo la ejecución de dichas medidas a su cargo y no del Titular de la vía en la que se genere el ruido.

-Respecto a las conexiones viarias planteadas y posibles glorietas de enlace: Las dimensiones de la glorieta deberán analizarse en el correspondiente anexo de tráfico que acompañe a los instrumentos de desarrollo del Sector afectado, en el que se estudiará con un método suficientemente acreditado si las dimensiones de la glorieta dotan de capacidad de tráfico suficiente. En todo caso el diámetro exterior no será inferior al que se plantee en el estudio de movilidad. Se definirá en Proyecto específico conforme a la Orden de 16 de diciembre de 1997, por el que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, y se redactará en coordinación con el Servicio de Carreteras y las recomendaciones sobre glorietas. El Proyecto estará firmado por técnico competente y visado por el colegio oficial correspondiente, siendo objeto de la oportuna autorización, en su caso.

-Los accesos a las nuevas promociones se definirán en Proyecto específico, conforme a la Orden de 16 de diciembre de 1997 antes citada, y se redactará por técnico competente en coordinación con el Servicio de Carreteras y visado por el colegio

oficial correspondiente, siendo objeto de la oportuna autorización, en su caso.

-Entre la línea de no edificación y la carretera se ejecutará un vial paralelo a la misma donde se ubicarán todos los servicios, un separador con la carretera, una calzada, aparcamientos y acerado. Asimismo, en su caso se resolverán los problemas de índole peatonal, así como con carriles bici que se planteen en el estudio de movilidad que deberá realizarse con los instrumentos de desarrollo.

Sección 2. Protección de vías pecuarias.

Artículo 5.5.2. Identificación y legislación básica aplicable (N).

1. Todas las vías pecuarias inventariadas en el municipio, están sometidas con carácter general a las condiciones de protección, y las limitaciones de uso y edificación de la siguiente legislación y planificación sectorial:

- Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.
- Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Acuerdo de 27 de marzo de 2001, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Plan para la Recuperación y Ordenación de la Red de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

2. La situación y trazado de las vías pecuarias que discurren por el municipio, así como, en su caso, los elementos funcionales de las mismas (abrevaderos, descansaderos), a las que afecta la citada legislación se determina en los Planos de Ordenación o.1 y o.2.

3. Se enumeran a continuación las vías pecuarias del municipio y, en su caso, elementos funcionales, y anchura o superficie legal de clasificación:

VÍAS PECUARIAS	Ancho legal (m)
1. Cordel de Monesterio a Almadén	37,61
2. Cordel del Vado de las Parras	37,61
3. Vareda de colmenar Blanco y Puerto Qelijo	20,89
4. Colada del Camino Viejo de Almadén	5,93

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas		Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.		Página	77/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



Artículo 5.5.3. Clasificación, desafectaciones y modificaciones de trazados de vías pecuarias (N).

1. El PBOM clasifica las vías pecuarias, incluidos los nuevos trazados como "suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial de vías pecuarias", diferenciando los tramos deslindados de los que no lo estén en el momento de la tramitación del PBOM. En los tramos no deslindados, hasta que no se produzca el deslinde no estarán sometidos al principio jurídico de "no regresión" (Stand Still).
2. Desde el PBOM se ha planteado el objetivo en su ordenación, del mantenimiento de la integridad superficial de las vías pecuarias afectadas por futuros crecimientos, de modo que cualquier desafectación de tramo que sea necesaria para ATUs de nueva urbanización en suelo rústico, vaya acompañada de la previa o simultánea permuta por idéntica superficie a la desafectada de los nuevos trazados proyectados por el PBOM.
3. El momento temporal límite en el que deberá quedar habilitada la puesta a disposición de la Consejería titular de la vía pecuaria a desafectar, del nuevo trazado propuesto, con idéntica o mayor superficie, será el de aprobación inicial del Proyecto de Reparcelación de la ATU de nueva urbanización implicada o, en su caso, Unidad de Ejecución delimitada en la misma.

Artículo 5.5.4. Régimen de usos de las vías pecuarias (N).

1. Usos compatibles:

Se consideran usos compatibles con la actividad pecuaria los usos agrícolas tradicionales que carecen de la naturaleza jurídica de la ocupación y que pueden ejecutarse en armonía con el tránsito de ganados y sin deterioro de la vía pecuaria, a los que hace referencia el artículo 16 de la Ley 3/1995.

En particular, se incluyen en este concepto las comunicaciones rurales y el desplazamiento de vehículos y maquinaria agrícola, siempre que respeten la prioridad de paso de los ganados, evitando su desvío o la interrupción prolongada de su marcha. Las vías pecuarias podrán utilizarse para el acceso a fincas.
2. Usos complementarios:

Se consideran usos complementarios el paseo, el senderismo, el

4. Cualquier nueva construcción admisible previa autorización cercana a vías pecuarias, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 5 siguiente, deberá retronquearse del límite de éstas definido en el presente PBOM o del resultante de operaciones de deslinde, un mínimo de quince (15) metros en cordeles, y de diez (10) metros en veredas y coladas.

5. En tanto no se produzcan por la Administración titular de dicho dominio público (Consejería de Medio Ambiente) los actos de deslinde y amojonamiento, por el PBOM se establece una protección cautelar de una franja de terreno de las siguientes dimensiones de anchura a partir de los límites de sección legal determinados en los Planos de Ordenación o.1 y o.2:

Tipo	Franja de protección cautelar
Cordeles	20 metros
Veredas y coladas	10 metros

6. La protección cautelar transitoria establecida en el apartado anterior de este artículo implica que las construcciones y vallados que se pretendan realizar en dichas franjas deberán ser consultados previamente a la Consejería titular de dicho dominio público. Una vez producidos los actos administrativos de deslinde y amojonamiento de las vías pecuarias no deslindadas, quedará automáticamente suprimida para el tramo correspondiente la vigencia de la franja de protección cautelar del apartado 5 de este artículo.

7. Clasificación de las vías pecuarias no deslindadas y régimen singular de aplicación del principio jurídico de "no regresión" (Stand Still), tras su deslinde: A los tramos de vías pecuarias no deslindadas grafados en el PBOM y su soporte digital que, tras el expediente de deslinde y amojonamiento, resulte que queden total o parcialmente desprovistos del carácter del dominio público pecuario, no les será de aplicación el régimen general de "no regresión" de la clasificación del suelo con el criterio del artículo 14.1a) de la LSTA y pasarán a tener la categoría de clasificación que corresponda en el PBOM para los suelos provisionalmente "inventariados" como trazado de vías pecuarias por los que discurren. En el siguiente texto refundido que periódicamente haya que realizar para actualizar la cartografía del PBOM a las innovaciones o normativas sobrevenidas, se reflejará el trazado "deslindado" de la vía pecuaria, en sustitución del anterior trazado "inventariado".

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	78/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp/2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

pedestrismo, el cicloturismo, la equitación y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados, en los términos establecidos por el artículo 17 de la Ley 3/1995.

3. Usos prohibidos:

Se consideran usos prohibidos aquellas utilidades que impliquen transformación de su destino o naturaleza. En particular, en las vías pecuarias no se podrán realizar:

- a) Los vallados transversales.
- b) La publicidad, salvo paneles de señalización, interpretación o dispuestos por las administraciones públicas en cumplimiento de sus funciones.
- c) Las actividades extractivas.
- d) Los vertidos de cualquier clase.
- e) El asfaltado o cualquier tratamiento de su superficie que desvirtúe su naturaleza.
- f) El tránsito de vehículos motorizados no contemplados por la legislación específica, o por los instrumentos de ordenación de los recursos naturales del Parque Natural.
- g) La caza en todas sus formas.
- h) Los cultivos, las plantaciones, y, en general, aquellas actuaciones que impidan, mermen o alteren el paso históricamente establecido.

Sección 3. Ordenación de los caminos rurales.

Artículo 5.5.5. Régimen de los caminos rurales (N).

1. Todos los caminos e itinerarios rurales inventariados en el municipio, se determinan desde el PBOM por ser elementos vertebradores del medio rural y se establece para los mismos una anchura mínima de cuatro (4) metros, o la existente en el caso de que sea diferente.

El carácter público de los caminos, en caso de conflicto de titularidad será resuelto mediante expediente específico, o bien mediante la elaboración y aprobación del Inventario Municipal de Caminos Públicos. Una vez aprobado dicho instrumento, la actualización de su incorporación a la cartografía del PBOM podrá realizarse vía Texto Refundido.

2. Las edificaciones admisibles previa autorización deberán retrañarse un mínimo de 5 metros respecto a cualquier camino existente o previsto en el PBOM.

3. Aquellos caminos que no dispongan de la anchura mínima especificada, se declara expresamente su utilidad pública e interés social a efectos de la gestión del suelo necesario mediante expropiación, salvo que se acuerde su compra o permuta.

4. En general, salvo previsión de mejora funcional con proyecto específico, los caminos rurales mantendrán sus características técnicas actuales permitiéndose en ellos las obras de acondicionamiento y conservación. A estos efectos, se entiende por acondicionamiento: la mejora puntual de trazado y sección; la mejora y refuerzo del firme; y, la ordenación de accesos, seguridad vial y tratamiento paisajístico.

No podrán sufrir con carácter general modificaciones sustanciales en la anchura de plataforma o alteraciones de su trazado, excepto si se justifica su necesidad para el desarrollo de la actividad agraria.

5. La finalidad de los caminos rurales públicos es su uso pacífico, seguro, libre y general, tanto para personas, como para animales y vehículos. Queda prohibido impedir el libre paso por ellos.

6. No puede procederse a roturaciones ni a cultivos en caminos rurales de dominio público, ni echar cualquier clase de vertidos, incluyéndose en esta consideración el agua de riego por cualquier sistema.

Sección 4. Régimen de las de infraestructuras territoriales.

Artículo 5.5.6. Protección de líneas aéreas de alta tensión (N).

1. Todas líneas eléctricas aéreas de alta tensión inventariadas en el municipio, están sometidas con carácter general en lo que les sea de aplicación a las limitaciones de uso y edificación de la siguiente legislación sectorial:

- Decreto 3151/1968, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Líneas Eléctricas de Alta Tensión.
- Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico.
- Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

2. La situación de las líneas eléctricas en el municipio a las que afecta la

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	79/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



citada legislación se determina en el Plano de Ordenación o.2. Las nuevas infraestructuras de este tipo deberán ajustarse a las condiciones de compatibilidad de las diferentes categorías y zonas del suelo rústico.

3. El PBOM, dentro del ámbito de ordenación física que le es propio como instrumento de planeamiento, establece las siguientes protecciones de carácter urbanístico, para las franjas de terrenos situados a ambos lados de las líneas aéreas más externas (si son varias), de la siguiente anchura:

Tensión	Franja de protección (metros)
Hasta 30 Kv	6
Hasta 45 Kv	6
Hasta 66 Kv	10
Hasta 132 Kv	15
Hasta 220 Kv	20
Hasta 380 Kv o más	25

4. En las franjas de protección establecidas en el apartado 3 anterior se prohíbe cualquier tipo de edificación residencial, y edificaciones para usos industriales, terciarios o vinculados a las actividades primarias que impliquen la permanencia de estancia continuada de personas. Además, en virtud del artículo 162.3 del referido Real Decreto 1955/2000 queda limitada la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la proyección sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables, incrementada por las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección.

5. La servidumbre de paso de energía eléctrica no impide al dueño del predio sirviente cercarlo, plantar o edificar en él, dejando a salvo dicha servidumbre y respetando los anchos de reserva recogidos en la legislación citada, o en el apartado 3 de este artículo para el supuesto del punto 4. Para cualquier actuación concreta en el entorno de las líneas, se deberá solicitar a REE o a la empresa titular de la línea, la zona de influencia entre los apoyos afectados aportando la información suficiente (documentos y planos, georreferenciados) para verificar el cumplimiento de las condiciones técnicas.

6. Los tendidos de media y alta tensión que discurren por los nuevos desarrollos previstos deberán de subterranizarse con cargo a los propietarios de los mismos. En áreas de suelo urbano consolidado el Ayuntamiento con fondos propios y/o externos en convenio con las Compañías irá acometiendo como desarrollo de estas Normas un

programa de subterranización a medio plazo, pudiendo valorar para ello la posibilidad de repercutir parte de dichas cargas en las zonas de que se trate.

Artículo 5.5.7. Protección de redes territoriales de abastecimiento de agua y saneamiento (N).

Las redes generales territoriales de abastecimiento de agua y saneamiento, están sometidas a una protección mínima en una franja de terreno de 5 metros de anchura a cada lado de la instalación, salvo que en los Proyectos de expropiación de las existentes se hubiere establecido una franja mayor, en cuyo, prevalecerá esta última.

Artículo 5.5.8. Regulación de antenas de telecomunicaciones y de telefonía móvil (N, D).

1. El régimen de licencia de estas instalaciones, cuando proceda, está sometido al general del Título 7 de las presentes NNUJ sin perjuicio de las excepciones establecidas en la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones (N)
2. Sus requisitos en el término municipal y/o núcleo urbano se podrán desarrollar a través de Ordenanza municipal (D).
3. La instalación en suelo rústico se ajustará a las condiciones de compatibilidad de las distintas categorías y zonas de esta clase de suelo (N).

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	80/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



CAPÍTULO 6. REGULACIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL DE LOS BIENES Y ESPACIOS SOMETIDOS A “SINGULAR PROTECCIÓN” SUPRALOCAL.

Sección 1. Disposiciones generales.

Artículo 5.6.1. Contenido y alcance (N).

1. Es objeto de este Capítulo es la regulación del patrimonio constituido por los bienes y espacios que deban contar con una “singular protección”, en los términos previstos en el artículo 63.1c) de la LISTA por tratarse de bienes de interés supralocal protegidos desde la Administración autonómica, por la especial relevancia de sus valores, acreditada porque estén declarados BIC o inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz (CGPHA) o en el Inventario de Bienes Reconocidos del Patrimonio Histórico de Andalucía (IBRPHA), a través de los procedimientos regulados en la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio histórico de Andalucía (LPHA), o desde el propio PBOM se propone incoar su inscripción en los citados Catálogo o Inventario autonómico.

2. Las determinaciones de este Capítulo se complementan con las determinaciones que con el carácter de “protección ordinaria municipal”, a la que se refiere el artículo 66.1.g) de la LISTA, se establecen en el Título 10 de esta Normativa y que para los niveles de protección y tipo de obras que corresponden, serán aplicables al patrimonio arquitectónico y etnográfico, con carácter subordinado a las del presente Capítulo.

3. A cualquier bien que se incluya en el Catálogo del PBOM desde el criterio del apartado 2 de este artículo, sobre el que la Consejería competente en materia de Cultura inicie expediente de declaración BIC, inclusión en el CGPHA o en el IBRPHA, le serán de aplicación con carácter cautelar las normas de protección del presente Capítulo, hasta la culminación del expediente de incorporación a dichos Registros autonómicos, salvo caducidad del mismo.

4. Con independencia de que el presente PBOM sea un instrumento de la escala de la ordenación “general” y “detallada”, las normas de aplicación a los “bienes de singular protección” se adscriben en exclusiva a la escala de la ordenación urbanística “general”, en la medida en que complementan el “modelo general de ordenación estratégica”, en los términos del artículo 77 del R-LISTA.

Artículo 5.6.2. Descripción e identificación general del patrimonio de “singular protección” en el ámbito del PBOM (N).

1. Afectan estas normas a todos los bienes, edificios y elementos protegidos en el municipio inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz (CGPHA), con la caracterización de patrimonio arqueológico, arquitectónico y/o etnológico, que en función del nivel de protección se clasifican en:

- Bienes de Interés Cultural (BIC).
- Bienes de catalogación general.

2. Los bienes protegidos en el municipio, inscritos en el CGPHA o que se propone su inscripción, cuyas determinaciones de protección se integran en el PBOM con carácter de ordenación de la escala “general” y que desde el PBOM se les adscribe “singular protección urbanística” son los siguientes:

- a) Patrimonio declarado BIC (e inscrito en CGPHA):
 - NU-AE-1, Castillo de El Real de la Jara y su entorno.
- b) Patrimonio adicional solo incluido en el CGPHA:
 - No consta.
- c) Patrimonio que desde el análisis y valoración del PBOM se propone incoar la inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz:
 - NU-AE-2, Iglesia de San Bartolomé.
 - UN-AE-3, Ermita Nuestra Señora de los Remedios.

En tanto la Consejería competente en Cultura se pronuncie sobre la incorporación definitiva al CGPHA, cualquier intervención sobre el mismo diferente del mero mantenimiento y conservación, se someterá al régimen del apartado 3 del artículo 5.6.1. del presente Capítulo.

3. Patrimonio arqueológico: Aún no existiendo declaración administrativa expresa de protección, dado que se trata de un patrimonio que explica la Historia más allá del ámbito estricto municipal y la competencia sobre su titularidad y protección es autonómica, se adscribe al patrimonio de interés

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas		Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.		Página	81/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



Artículo 5.6.4. Prevalencia de los instrumentos de aplicación de la
Legislación de Patrimonio Histórico (N).

1. Los instrumentos de aplicación de la Legislación de Patrimonio Histórico enumerada en el artículo anterior 5.6.3. y las resoluciones, órdenes o actos administrativos derivados de ella, prevalecerán sobre las determinaciones contenidas en el presente PBOM en los contenidos que se relacionan a continuación y, en consecuencia:

a) Los efectos de las declaraciones o inscripciones en el CGPHA de Monumentos y delimitación de sus entornos que en cada momento estuvieran vigentes por resolución de los Órganos competentes, prevalecerán de forma superpuesta y prevalente sobre las determinaciones de ordenación y protección previstas para dichos inmuebles en el presente PBOM.

b) Los efectos de la declaración o inscripción en el CGPHA de Zona Arqueológica o Zona de Servidumbre Arqueológica que en cada momento estuvieran vigentes por resolución de los Órganos competentes, prevalecerán sobre las determinaciones de ordenación, excavación y protección previstas para dichas áreas en el presente PBOM.

2. Las normas contenidas en el presente Capítulo 6 y en el Título 10, prevalecerán sobre las determinaciones de cualquier otro documento del presente PBOM, así como sobre el contenido de cualquier otro Título de la presente Normativa.

Artículo 5.6.5. Sujetos responsables de la protección del patrimonio
(N).

Son responsables de la protección, conservación y mejora del Patrimonio cultural del municipio los siguientes organismos y personas:

a) La Consejería competente en materia de Cultura, en virtud de las competencias exclusivas que sobre el Patrimonio Histórico de Andalucía tiene atribuidas, en los términos del artículo 2 de la LPHA, sobre todos los bienes en los que haya decidido “revelar”, a través de las declaraciones administrativas correspondientes, que forman parte del Patrimonio Histórico Andaluz y a los que la LISTA, en su artículo 63.1.d), establece que desde el planeamiento se les debe dotar de “singular protección” urbanística.

supramunicipal, si bien la adscripción o no al régimen de “singular protección urbanística” dependerá de la categorización del yacimiento tras el resultado del análisis sistematizado a través de la Carta Arqueológica del municipio, o bien desde en análisis individualizado de cada yacimiento, a través de las actividades arqueológicas reguladas en la legislación de patrimonio histórico que se enumera en el artículo 5.6.3 siguiente. La regulación de este patrimonio se realiza en el Capítulo 7 del presente Título 5.

4. La situación o delimitación de los bienes protegidos se incluyen en los Planos de Catálogo c.1 y c.2.

Artículo 5.6.3. Legislación vigente y competencia municipal (N)

1. Será de obligado cumplimiento en los bienes de El Real de la Jara que forman parte del patrimonio histórico andaluz, situados en el término municipal, la legislación vigente en esta materia, actualmente constituida por:

- Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, (en lo sucesivo LPHA). En proceso de sustitución por la nueva Ley 4/2026, de 24 de marzo, de Patrimonio Cultural de Andalucía, que entrará en vigor en el plazo de un año desde su publicación en BOJA de 07-04-2026.
- Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, (en lo sucesivo LPEHE).
- Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, de desarrollo parcial de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español.
- Decreto 19/1995, de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía (RPFPHA).
- Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.(RAA)

2. Conforme establece el artículo 4 de la LPHA, el Ayuntamiento de El Real de la Jara podrá adoptar, en caso de urgencia, las medidas cautelares necesarias para salvaguardar los bienes del Patrimonio Histórico Andaluz cuyo interés se encontrase amenazado, sin perjuicio de cualquier otra función que legalmente tenga encomendada.

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	82/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

CAPÍTULO 7. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.

Sección 1. Disposiciones preliminares.

Artículo 5.7.1. Objeto (N).

Las normas contenidas en este Capítulo tienen como objeto la regulación administrativa municipal de la protección del Patrimonio Arqueológico para garantizar la conservación, investigación y difusión de los bienes arqueológicos incluidos en el ámbito del PBOM de El Real de la Jara.

Artículo 5.7.2. Definición de Patrimonio Arqueológico (N).

1. De acuerdo con el artículo 40.1 de la LPHE y 47.1 de la LPHA, se define el Patrimonio Arqueológico como los bienes muebles o inmuebles de carácter histórico, susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos y tanto si se encuentran en la superficie o en el subsuelo, en el mar territorial o en la plataforma continental. Forma parte, asimismo, de ese Patrimonio los elementos geológicos y paleontológicos relacionados con la historia del hombre (y de la mujer) y sus orígenes y antecedentes.

2. Por tanto, la presente regulación establece a efectos normativos una caracterización del Patrimonio Arqueológico como: todos aquellos depósitos, artefactos, y edificaciones producidos por la actividad humana a lo largo de la Historia susceptibles de ser investigados con metodología arqueológica.

3. Tal y como establece el artículo 47.2. de la LPHA, son bienes de dominio público de la Comunidad Autónoma de Andalucía todos los objetos y restos materiales que posean los valores propios del Patrimonio Histórico Andaluz y sean descubiertos como consecuencia de excavaciones, remociones de tierra, obras o actividades de cualquier índole o por azar, todo ello de acuerdo con la legislación del Estado.

Artículo 5.7.3. Legislación sectorial de referencia (N).

En el ámbito del PBOM, la legislación de aplicación en materia de

b) El Ayuntamiento de El Real de la Jara, en virtud de las competencias asignadas a las Corporaciones Locales en la Legislación de Patrimonio Histórico y de Régimen Local, es responsable exclusivo del patrimonio de interés local-municipal que, desde el ámbito de su competencia, y no gozando de protección autonómica, haya decidido incorporar a su Catálogo urbanístico, por acreditar representatividad y valores que explican la memoria histórica de la población realera y del ámbito municipal en el que habitan.

c) Los propietarios, titulares de derechos o simples poseedores de los bienes objeto de protección.

Artículo 5.6.6. Obras sobre inmuebles inscritos en el CGPHA (N).

1. Las autorizaciones para las obras en inmuebles BIC o sus entornos, con independencia de la oportuna licencia de obras a solicitar en el Ayuntamiento, deberá registrarse por lo dispuesto en el artículo 33 de la LPHA, y en el Capítulo III del Título III del RPPHA; debiendo solicitar y obtener la previa autorización a la Consejería competente en materia de Cultura. En el caso de las intervenciones sobre bienes inscritos en el CGPHA, requerirán comunicación a dicha Consejería, con carácter previo a la solicitud de licencia; debiendo integrarse en el proyecto la valoración que del mismo se realice, en cuanto a cambios, medidas correctoras y cualesquiera otras recomendaciones técnicas que determine convenientes. Todo ello sin perjuicio de las intervenciones de emergencia reguladas en el artículo 24 de la Ley 14/2007.

2. Toda obra o intervención sobre un BIC o un inmueble inscrito en el CGPHA, con independencia de la documentación necesaria para la concesión de licencia de acuerdo al tipo de obra, deberá aportar para su autorización y licencia, un Proyecto de Conservación, de acuerdo con los artículos 21 y 22 de la LPHA y el artículo 47 del RPPHA.

3. Se exceptúan del trámite del apartado 1 de este artículo, las actuaciones de "mantenimiento", entendiendo por tales aquellas cuya finalidad es mantener el inmueble en correctas condiciones de salubridad y ornato con las excepciones del artículo 33 de la LPHA.

4. Los instrumentos de planeamiento y de ordenación en desarrollo del PBOM, requerirán informe vinculante de la Consejería competente en materia de Cultura en aquellos casos en que queden afectados bienes integrantes del CGPHA o sus entornos legales.

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	83/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



arqueología está constituida por la enumerada en el artículo 5.6.3 de la presente Normativa.

Artículo 5.7.4. Intervenciones arqueológicas (N).

1. Proyecto General de Investigación Arqueológica: El programa o acción investigadora que, siguiendo el método científico, pretende recabar todo tipo de información y formular y corroborar hipótesis acerca de un determinado territorio o espacio en relación a su conocimiento arqueológico e histórico. Asimismo, podrán ser objeto de un Proyecto General de Investigación la conservación y puesta en valor de bienes susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica. En ellos deberán contenerse las actividades arqueológicas que se realicen en su desarrollo, así como los criterios, metodología, los estudios complementarios o las actuaciones sobre los bienes objeto de investigación.

2. Excavación arqueológica, tanto terrestre como subacuática; La remoción de tierra y el análisis de estructuras realizados con metodología científica, destinada a descubrir e investigar toda clase de restos históricos o paleontológicos, así como los componentes geomorfológicos relacionados con ellos.

3. Prospección arqueológica: La exploración superficial y sistemática sin remoción de tierra realizada con metodología científica, tanto terrestre como subacuática, dirigida al estudio, investigación o detección de vestigios arqueológicos o paleontológicos. También tendrá la consideración de prospección arqueológica el uso de instrumentos y técnicas que permitan detectar objetos y estructuras por debajo del nivel del suelo, tales como teledetección, métodos geofísicos en sus distintos tipos, detectores de metales, etc.

4. Control arqueológico de movimientos de tierra: El seguimiento de las remociones de terreno realizadas de forma mecánica o manual, con objeto de comprobar la existencia de restos arqueológicos o paleontológicos y permitir su documentación y la recogida y recuperación de bienes muebles. Tendrán la consideración de control arqueológico de movimientos de tierra las inspecciones de los trabajos de dragados de fondos subacuáticos.

5. Análisis de estructuras emergentes: La documentación de las estructuras

o elementos arquitectónicos y unidades de estratificación que forman o han formado parte de un inmueble. Dicha actividad podrá completarse, en su caso, mediante el control arqueológico de la ejecución de las obras de conservación, restauración o rehabilitación.

6. Reproducción y estudio directo de arte rupestre: el conjunto de trabajos de campo orientados a la investigación y documentación gráfica de los motivos figurados y sus soportes.

Artículo 5.7.5. Clases de Excavaciones Arqueológicas (N).

El Reglamento de Actividades Arqueológicas aprobado por el Decreto 168/2003 en su artículo 3 clasifica la excavación arqueológica en las siguientes modalidades:

a) Excavación arqueológica extensiva: Aquella en la que predomina la amplitud de la superficie a excavar, con el fin de permitir la documentación completa del registro estratigráfico y la extracción científicamente controlada de los vestigios arqueológicos o paleontológicos.

b) Sondeo arqueológico: Es la remoción de tierra en la que predomina la profundidad de la superficie a excavar sobre la extensión, con la finalidad de documentar la secuencia estratigráfica completa del yacimiento. Cualquier toma de muestras en yacimientos arqueológicos tendrá la consideración de sondeo arqueológico.

c) Control arqueológico de movimientos de tierra: Es el seguimiento de las remociones de terreno realizadas de forma mecánica o manual, con objeto de comprobar la existencia de restos arqueológicos o paleontológicos y permitir su documentación y la recogida de bienes muebles.

d) Análisis arqueológico de estructuras emergentes que se completará mediante el control arqueológico de la ejecución de las obras de conservación, restauración o rehabilitación.

Artículo 5.7.6. Hallazgos Casuales (N).

1. Con carácter general, tienen la consideración de hallazgos casuales los

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas		Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.		Página	84/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

descubrimientos de objetos y restos materiales que, poseyendo valores que son propios del Patrimonio Histórico, se hayan producido por azar o como consecuencia de cualquier tipo de remoción de tierras, demoliciones u obras de cualquier índole, según establecen los artículos 41 de la LPHE y 50 de la LPHA.

2. No tendrá la consideración de hallazgo casual aquellas actividades, no autorizadas por la Administración, tendientes a localizar, remover y/o extraer objetos y restos materiales que posean los valores que son propios del Patrimonio Histórico. En estos casos, será de aplicación el régimen sancionador previsto en la legislación patrimonial vigente y, en caso de ser constitutivos de delito, será de aplicación la legislación penal.

3. En caso de que se produzca un hallazgo casual, el procedimiento a seguir por parte del descubridor y/o el Ayuntamiento de El Real de la Jara, será el establecido en los artículos 50 de la LPHA y 79 y siguientes del RPPHA.

4. El Ayuntamiento de El Real de la Jara, en su deber de colaborar activamente en la protección del Patrimonio Histórico, dispondrá las medidas necesarias para garantizar la salvaguarda de patrimonio arqueológico, tanto en caso de hallazgo casual, como para su prevención. Ello sin menoscabo de las funciones de la administración cultural competente.

Sección 2. Régimen de Autorización y Ejecución de las Intervenciones Arqueológicas.

Artículo 5.7.7. Administración competente (N).

Según lo prescrito por la legislación vigente de Patrimonio Histórico de Andalucía, la Administración competente para la autorización de Actividades Arqueológicas y tutela relacionados con el Patrimonio Arqueológico es la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico de la Junta de Andalucía.

Artículo 5.7.8. Régimen de autorizaciones de las actividades arqueológicas (N).

1. Será necesaria la previa autorización de la Consejería competente en

materia de patrimonio histórico para la realización de Proyectos Generales de Investigación Arqueológica y de las siguientes actividades arqueológicas en Andalucía: Excavaciones y prospecciones arqueológicas, terrestres o subacuáticas, análisis de estructuras emergentes y la reproducción y estudio del arte rupestre.

2. La realización del control arqueológico de movimientos de tierra, estará sujeta, con carácter previo a su inicio, a declaración responsable en la que se realice una descripción de la actuación y en la que se manifieste que la dirección de la actividad arqueológica cumple con los requisitos legales y reglamentarios previstos.

En ningún caso, esta declaración responsable eximirá de cumplir con las restantes obligaciones reglamentarias referidas al desarrollo de la actividad arqueológica y al pronunciamiento sobre los resultados de la misma por parte de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

Artículo 5.7.9. Financiación de los costes de las Actividades Arqueológicas (N).

1. Los costes de las Actividades Arqueológicas que se produzcan como consecuencia de la solicitud y concesión de las licencias urbanísticas de edificación o uso del suelo, serán financiados íntegramente por los promotores de las obras, de conformidad con el Artículo 48.1 del RPPHA, sin perjuicio de las ayudas económicas que a tal fin pudieran corresponderles.

2. Las actividades arqueológicas que afecten a dominio público serán financiadas por los organismos interesados en las actuaciones de edificación o urbanización previstas.

3. Las compañías de servicios urbanos que realicen instalaciones sobre viario o espacios públicos asumirán el coste derivado de las actividades arqueológicas a que dieran lugar la implantación de las infraestructuras correspondientes.

Artículo 5.7.10. Proyectos de Actividad Arqueológica y otros documentos asociados a dichas intervenciones (N).

1. El Proyecto de Actividad Arqueológica definirá las condiciones en las

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas		Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.		Página	85/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

que debe llevarse a cabo la actividad arqueológica y constituye el punto de partida de la intervención general sobre la parcela.

2. Dicho Proyecto de Actividad, así como cualquier documento asociado, cumplirá los requisitos fijados en la normativa sectorial de referencia, así como los establecidos por la Administración competente en materia de Patrimonio Histórico encargada de su autorización.

Artículo 5.7.11. Medidas de Actuación tras la Actividad Arqueológica en las unidades de análisis arqueológico (N).

Cualquier actuación o medida cautelar a realizar tras una actividad arqueológica debe estar autorizada y sujeta a lo establecido por la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico, para lo que se seguirá el trámite reglamentariamente establecido en el vigente RAA.

Sección 3. Sujetos responsables de las Actividades Arqueológicas.

Artículo 5.7.12. Administración Competente (N).

Según lo prescrito por la legislación vigente de Patrimonio Histórico de Andalucía, la Administración competente para la autorización de Actividades Arqueológicas y tutela relacionados con el Patrimonio Arqueológico es la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico de la Junta de Andalucía.

Artículo 5.7.13. Técnicos competentes para la dirección de las Actividades Arqueológicas (N).

1. Tal y como establece el artículo 6 del RAA, los solicitantes de autorización para la realización de actividades podrán solicitar autorización para realizar actividades arqueológicas:

a) Las personas físicas, nacionales o extranjeras, que cuenten con la titulación académica de Licenciatura en el ámbito de las Humanidades, y acrediten formación teórica y práctica en arqueología, o con una titulación análoga obtenida en universidades extranjeras cuyos títulos hayan sido reconocidos por el Estado español y aporten los criterios de

reconocimiento.

b) Los equipos de investigación nacionales o extranjeros, que cuenten entre sus miembros con personal especializado que esté en posesión de las titulaciones académicas oficiales a que se refiere la letra a) de este artículo.

c) Los Departamentos de Universidades Españolas competentes en materia de arqueología.

d) Los Museos Provinciales que cuenten con sección de Arqueología y Museos Arqueológicos Provinciales de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

e) Los Institutos, Centros y Departamentos relacionados con el patrimonio arqueológico del Consejo Superior de Investigaciones Científicas.

f) Las Administraciones Públicas que cuenten con personal debidamente titulado o acreditado para ello conforme a lo dispuesto en la letra a) de este artículo.

2. Por otra parte, el artículo 53 de la LPHA, en cuanto a solicitudes, determina que:

A) Podrán solicitar autorización para realizar actividades arqueológicas:

a) Las personas físicas, individualmente consideradas o formando equipos de investigación, que cuenten con la titulación o acreditación profesional que normativamente se determine.

b) Los departamentos de universidades u otras instituciones científicas, españolas o comunitarias, relacionados con la investigación del Patrimonio Arqueológico.

c) Los museos arqueológicos o que cuenten con sección de Arqueología.

d) Los institutos de Prehistoria y Arqueología del Consejo Superior de Investigaciones Científicas.

e) Las Administraciones Públicas que pretendan realizar tales actividades directamente y cuenten con el personal debidamente titulado o acreditado para ello. Cuando se trate de personas físicas, equipos de investigación o

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	86/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

instituciones científicas extranjeras no comunitarias, la solicitud se acompañará de informe emitido por otra persona o institución española de entre las enumeradas en este apartado.

B) En todo caso la solicitud habrá de ir suscrita por la persona con titulación suficiente y acreditada experiencia que asuma la dirección de los trabajos.

C) Por la Consejería competente en materia de patrimonio histórico podrá recabarse de los organismos y autoridades competentes la información precisa para comprobar los datos referentes a titulación y experiencia profesional.

Sección 4. Normas de Procedimiento.

Artículo 5.7.14. Actos sujetos a previa autorización de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico en atención al conocimiento y la protección del Patrimonio Arqueológico (N).

Quedan sujetos a la previa autorización de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico en atención al conocimiento y protección del Patrimonio Arqueológico, los actos de edificación y uso del suelo que afecten a parcelas, áreas de suelo o inmuebles contemplados en los ámbitos cautelados por el presente Plan, de acuerdo con las siguientes condiciones:

a) En los yacimientos (que puedan desvelar) del ámbito del PBOM durante su vigencia sobre suelo ya urbanizado, solares del mismo, y sustitución de edificaciones existentes: De acuerdo con los antecedentes analizados (salvo condiciones de nuevos yacimientos), el terreno fue ya removido en su día en una cota de 1,5 m de profundidad, sobre la que no se presume afección arqueológica. En las obras de reurbanización o edificación en las que esté previsto establecer la subbase o cimentación a cota superior a 1,5 metros de profundidad, será precisa actividad de control arqueológico de movimiento de tierras. En el momento de la aprobación del PBOM no hay inventariado ningún yacimiento en el suelo urbano.

b) En yacimientos del ámbito del PBOM sobre suelo urbano no urbanizado o suelo rústico: Por el promotor se encargará a Técnico(a)s en Arqueología enumerados en el artículo 5.7.13, la elaboración de un informe arqueológico previo que justifique, en base a la información documentada

existente, la propuesta de intervención arqueológica más adecuada, para su incorporación a la solicitud de realización de actividad arqueológica que el promotor efectúe a la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico.

Artículo 5.7.15. Procedimiento para la tramitación de actividades arqueológicas relacionadas con la concesión de las licencias de edificación, demolición y remoción del subsuelo(N).

1. El expediente de autorización de las actuaciones arqueológicas relacionadas con las obras de edificación, demolición y remoción del subsuelo, en el supuesto de afección a algún yacimiento inventariado durante la vigencia del PBOM, se iniciará en el Ayuntamiento de El Real de la Jara en el momento de la solicitud de la correspondiente licencia.

2. Una vez analizada la propuesta de intervención, los Servicios Técnicos Municipales informarán sobre el tipo de intervención arqueológica a realizar, en función del Nivel de Cautela arqueológica establecido en el presente Plan (o que pudiera establecerse con posterioridad a su aprobación) para la parcela o área afectada y del alcance de la intervención. En el caso de que el nivel de conocimiento del yacimiento no permita fijar Nivel de Cautela, por el promotor se procederá al encargo del Informe arqueológico previo que justifique la actividad adecuada, en los términos regulados en el apartado b) del artículo 5.7.14 anterior.

3. Una vez comprobado que el proyecto objeto de licencia cumple con el resto de determinaciones establecidas en el presente Plan y si no existen otros inconvenientes, el Ayuntamiento de El Real de la Jara podrá otorgar licencia condicionada a la previa intervención arqueológica, cuando fuera necesaria, según previsión del artículo 5.7.14. En la comunicación de otorgamiento de la licencia al solicitante de la misma, hará constar los siguientes extremos relativos a la protección del Patrimonio Arqueológico:

-El tipo de actividad arqueológica necesaria, si lo fuera, en función del informe contemplado en el punto anterior.

-La obligación del promotor de realizar dicha actividad de acuerdo con la reglamentación vigente.

-La prohibición de comienzo de las obras hasta tanto no exista autorización por la Consejería Competente en Materia de

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas		Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.		Página	87/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



Patrimonio Histórico.

-La obligación por parte del promotor, en su caso, de asumir las medidas de conservación preventiva a las que se hace referencia la legislación vigente, en tanto no recaiga decisión definitiva sobre el destino de las estructuras excavadas y/o a excavar.

4. Realizada la actividad arqueológica y evaluados sus resultados, se determinará por el órgano competente las previsiones que habrán de incluirse en el proyecto de intervención cuando resulte necesaria la consolidación, integración o renovación del Patrimonio Arqueológico (tal y como establece el apartado 3 del artículo 48 del RPPHA.

5. Igualmente, cuando del resultado de la actividad arqueológica se deduzca la necesidad de realizar cambios o ajustes en el proyecto de obra que ha obtenido licencia, el promotor deberá solicitar la Innovación de la misma para adaptarla a las nuevas circunstancias sobrevenidas.

6. En la tramitación de actuaciones con cautela arqueológica no sujetas a licencia urbanística, según la legislación vigente, se seguirán los mismos cauces que en el procedimiento ordinario para actuaciones con licencia.

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28	
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	88/211	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

TÍTULO 6. NORMAS DEL SUELO RÚSTICO.

CAPÍTULO 1. CATEGORÍAS DEL SUELO RÚSTICO.

Artículo 6.1.1. Categorías del suelo rústico (N).

1. El presente PBOM determina las siguientes categorías en suelo rústico:
 - a) Suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial (SRapl)
 - b) Suelo rústico preservado por ordenación urbanística (SRpou)
 - c) Suelo rústico común (SRc): En el municipio no se establece esta categoría, al estar todo incluido en el Parque Natural Sierra Morena de Sevilla.
2. La delimitación de estas categorías se establece en la Plano de ordenación o.1.

Artículo 6.1.2. Suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial (N).

1. En coherencia con el artículo 14.1.a) de la LUSTA, comprende los terrenos que tengan establecido en la legislación reguladora de los dominios públicos, de protección del medio ambiente, de la naturaleza o del patrimonio histórico, u otras analogías, un régimen jurídico sobre los usos del suelo que demande para su integridad y efectividad su clasificación y categorización como suelo rústico protegido.
2. El PBOM incluye en esta categoría de suelo las siguientes subcategorías o zonas, cuyo régimen normativo detallado se incluye en el Capítulo 3 del presente Título 6, así como la remisión al Título 5:

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28	
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	89/211	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

a) El espacio natural protegido "Parque Natural Sierra Morena de Sevilla".

b) El dominio público hidráulico (DPH).

c) Los montes públicos.

d) Las vías pecuarias.

e) El patrimonio cultural de "singular protección" supralocal.

3. Los objetivos, criterios y medidas de conservación que se fijan en la normativa sectorial y en sus planes de ordenación y de gestión deberán tenerse en cuenta en el planeamiento urbanístico y, en los casos así establecidos, prevalecen sobre el mismo en las determinaciones propias de su ámbito y competencia "sectorial". A tal efecto, en los Capítulos correspondientes del Título 5 de la presente Normativa, se ha incorporado la legislación y planificación sectorial con carácter "prevalente y superpuesto" sobre las determinaciones del resto de Títulos de la misma.

4. En el caso específico del Parque Natural Sierra Morena de Sevilla, que abarca todo el término municipal de El Real de la Jara excepto, según los vigentes PORN y PRUG aprobados por Decreto 131/2024, de 23 de julio, las "zonas excluidas", constituidas por el suelo urbano y la expansión prevista a la fecha de aprobación de dicha planificación de los recursos naturales. Dichas "zonas excluidas", de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 46.4 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad y del artículo 13.1 del TRLSRU, podrá ser objeto de ajuste, tanto por exclusión como por adición, del suelo colindante necesario que el PBOM, en coherencia con la LISTA, incluya en el "modelo estratégico de evolución a medio y largo plazo", porque tras la evaluación de sus repercusiones en el entorno espacial previsto, se ha concluido que es compatible con la protección de los habitats y la biodiversidad y la propia categorización del PORN y PRUG; todo ello sin perjuicio de que, cuando deban de realizarse Propuestas de Delimitación de ATUs de nueva urbanización en el ámbito de suelo rústico del modelo estratégico, en la evaluación ambiental estratégica del Plan Parcial de Ordenación correspondiente, se profundice en el ámbito de la escala de ordenación detallada, en las mejores soluciones urbanísticas de armonización con la planificación de los recursos naturales.

Artículo 6.1.3. Suelo rústico preservado por planificación urbanística (N).

1. Comprende los terrenos clasificados como suelo rústico, preservados por la ordenación urbanística supramunicipal o por el presente PBOM.

2. Dada la singularidad de que todo el término municipal esté ya protegido por la legislación y planificación de espacios naturales, la categoría de SR "preservado" es "superpuesto" a la anterior y con dos subcategorías o zonas diferenciadas según Plano de ordenación o.1, cuyo régimen normativo detallado se regula en el Capítulo X del presente Título 6:

a) SRpou-1: Suelo rústico preservado por la ordenación urbanística municipal.

b) SRpo-2: Suelo rústico preservado por la ordenación urbanística supramunicipal (PEPMF).

CAPÍTULO 2. USOS Y ACTUACIONES EN SUELO RÚSTICO.

Sección 1. Usos en suelo rústico.

Artículo 6.2.1. Usos ordinarios en suelo rústico (N).

1. Son usos ordinarios del suelo rústico, los usos que se describen en el presente precepto, siempre que estén vinculados a la utilización racional de los recursos naturales y no supongan la transformación de su naturaleza rústica.

2. Los usos ordinarios del suelo rústico son:

a) Usos agrícolas: Los correspondientes al conjunto de aprovechamientos

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	90/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

que engloban la producción agrícola, incluyendo el mantenimiento de animales a estos efectos, así como el mantenimiento de una superficie agraria en un estado adecuado para pasto o cultivo, sin ninguna acción preparatoria que vaya más allá de los métodos y maquinarias agrícolas habituales.

La explotación agrícola es una unidad, desde el punto de vista técnico y económico, con una gestión única y que realiza actividades agrícolas tanto como actividad principal como secundaria y con posibilidad de proporcionar otros servicios. A efectos urbanísticos diferenciamos:

- a.1. Agrícola al aire libre.
- a.2. Agrícola en invernadero.

b) Usos ganaderos: Los correspondientes al conjunto de aprovechamientos que engloba la producción ganadera y el mantenimiento de animales a efectos ganaderos. Se establecen los siguientes tipos de usos ganaderos según:

- b.1. Explotación ganadera de producción y reproducción.
- b.2. Explotación ganadera de centros de concentración de animales.
- b.3. Explotación ganadera extensiva.
- b.4. Explotación ganadera de ocio, tauromaquia, enseñanza e investigación.
- b.5. Pastos.

Siendo la definición de cada uso la considerada por la legislación sectorial reguladora del registro de explotaciones ganaderas y en concreto el Real Decreto 479/2004, de 26 de marzo, por el que se establece y regula el Registro general de explotaciones ganaderas y Decreto 14/2006, de 18 de enero, por el que se crea y regula el Registro de Explotaciones Ganaderas de Andalucía, o normas que las pudieran sustituir, cuyas conceptualizaciones se asimilarán en términos urbanísticos al desglose establecido.

Se entiende por explotación ganadera cualquier instalación, construcción o, en el caso de la cría al aire libre, cualquier lugar en los que se tengan, críen o manejen o se expongan al público animales de producción, reproducción, cebo o sacrificio, de actividades cinegéticas, mantenidos, cebados o criados para la

producción de alimentos o productos de origen animal para cualquier uso industrial u otro fin comercial o lucrativo. A estos efectos, se entenderán incluidos los núcleos zoológicos, los mataderos y otros lugares en que se realice el sacrificio de animales, los centros en que se lleven a cabo espectáculos taurinos, las instalaciones de los operadores comerciales y los centros de concentración.

c) Forestales: Los relacionados con el conjunto de aprovechamientos destinados a la obtención productos forestales, entre ellos, los maderables y leñosos, incluida la biomasa forestal, los de corcho, pastos, caza, frutos, setos, resinas, plantas aromáticas, medicinales, y los demás productos y servicios con valor de mercado característicos de los montes, así como la actividad orientada a la conservación del medio natural.

d) Cinegéticos: Abarca todas las actividades relacionadas con la caza y el manejo de especies cinegéticas, que son aquellas que pueden ser objeto de caza regulada, que no solo es una actividad económica relevante en el Parque Natural, sino que también juega un papel crucial en la conservación de hábitats y el control de poblaciones animales.

e) Mineras, en el que se distinguen las diferentes etapas desde investigación, prospección, explotación y desarrollo y cierre y sellado de actividad. Deberá ajustarse a los límites de saturación que se establezcan para el municipio o por categorías de clasificación.

- e.1. Extractivos
- e.2. Otras actividades mineras.

Las actividades mineras en el ámbito del Parque Natural Sierra Morena de Sevilla están limitadas en su posible autorización a la conceptualización que se establece en el apartado 7.5 de la Normativa del PORN, en los términos siguientes, según zonas del Parque Natural:

En las Zonas A y B1, es incompatible "las nuevas autorizaciones, permisos o concesiones de aprovechamiento o explotación de los recursos geológicos, así como la ampliación superficial de los perímetros otorgados de los derechos existentes en lo que afecten al ámbito del Parque Natural, cuyo desarrollo suponga una afección negativa sobre los hábitats, especies y procesos ecológicos que albergan las áreas de más alto valor ambiental y

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	91/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



fragilidad del espacio protegido”.

f) Otros usos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales que no supongan la transformación de su naturaleza rústica.

g) Vinculados al aprovechamiento hidráulico.

h) Vinculados a las energías renovables, dentro de los límites de saturación que se establezcan para el municipio o según categoría de clasificación.

i) Destinados al fomento de proyectos de compensación y autocompensación de emisiones: Son iniciativas que buscan reducir las emisiones de gases de efecto invernadero mediante la financiación de proyectos que eliminen o eviten una cantidad equivalente de CO₂ u otros gases de efecto invernadero en otro lugar. Estos proyectos pueden incluir actividades como la reforestación, la conservación de ecosistemas, y la participación en programas de energía renovable. La compensación de emisiones es una oportunidad inexplorada para municipios incluidos en un Parque Natural, que puede reforzar la implantación de proyectos innovadores relacionados con el aprovechamiento de energía hidroeléctrica, biomasa de residuos forestales, reducción de emisiones de metano (CH₄) proveniente de explotaciones ganaderas o similares.

j) Infraestructuras del ciclo del agua.

k) Infraestructuras de la energía.

l) Telecomunicaciones.

m) Infraestructuras y servicios técnicos.

3. Uso “agroforestal dehesa”: Dadas las características del municipio, se estima conveniente el establecimiento del uso específico “agroforestal dehesa”, definido por el artículo 2 de la Ley 7/2010, de 14 de julio, para la Dehesa, como aquella explotación constituida en su mayor parte por formación adhesada, sometida a un sistema de uso y gestión de la tierra basado principalmente en la ganadería extensiva que aprovecha los pastos, frutos y ramones, así como otros usos forestales, cinegéticos y agrícolas. Asimismo su gestión se realiza en el marco del vigente Plan Director de las Dehesas de Andalucía, aprobado mediante Decreto 172/2017, de 24 de octubre. Por lo tanto, si en determinadas zonas del Parque Natural, caracterizadas específicamente por este uso (Zona B2 del

PORN), en las tablas de compatibilidad se especifica “agroforestal dehesa”, estarían comprendidos los usos de los epígrafes a), b), c) y d) del apartado 2 de este artículo.

Artículo 6.2.2. Usos extraordinarios en suelo rústico (N).

1. Son usos extraordinarios aquellos que contribuyan a la ordenación y el desarrollo del medio rural, o que hayan de emplazarse en esta clase de suelo por resultar incompatible con su localización en suelo urbano.

2. Son usos extraordinarios los siguientes:

- a) Dotacionales.
- b) Industriales, según los declarados como tales por el CNAE.
- c) Terciarios.
- d) Turísticos.
- e) Otros que deban implantarse en esta clase de suelo.
 - e.1. Gestión de residuos sólidos urbanos.
 - e.2. Gestión de residuos de construcción.
 - e.3. Campings.
- f) Residencial vinculado a las actuaciones.
- g) Residencial en unifamiliar aislada.

Artículo 6.2.3. Usos prohibidos en suelo rústico (N).

Son usos ordinarios y extraordinarios prohibidos en suelo rústico los que se especifican para cada una de las zonas en los Capítulos 3 y 4 del presente Título 6.

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas		Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.		Página	92/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



Sección 2. Actuaciones en suelo rústico.

Artículo 6.2.4. Régimen general de las actuaciones en suelo rústico (N).

En suelo rústico se podrán realizar las actuaciones que, sin perjuicio de su carácter ordinario o extraordinario, estén permitidas por el PBOM, por cumplir con las siguientes condiciones:

a) La actuación pretendida es compatible con la legislación y planificación sectorial que resulte de aplicación, cuando los terrenos sobre los que pretendan implantarse se encuentren afectados por servidumbres, protecciones u otros.

b) La actuación pretendida es compatible con el régimen del suelo rústico establecido en el presente PBOM. A estos efectos, se considerarán compatibles los usos cuando concurra lo siguiente:

b1. Que el uso no esté expresamente prohibido por el régimen general de protección de la categoría de suelo rústico a la que pertenece.

b2. Que el uso esté expresamente permitido por el régimen general de la zona de suelo rústico en la que se sitúe.

c) La actuación pretendida no induce a la formación de nuevos asentamientos, conforme a las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos definidas en la LISTA y el R-LISTA.

d) La actuación cuenta con las autorizaciones correspondientes, según su carácter de actuación ordinaria o extraordinaria, conforme al régimen de autorizaciones establecido en la LISTA y el R-LISTA.

e) La actuación pretendida cumple las condiciones generales y las condiciones de edificación definidas en el presente título.

Artículo 6.2.5. Medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos urbanísticos. (N).

1. El término municipal de El Real de la Jara, de acuerdo con el análisis realizado en la Memoria de información-diagnóstico, carece de asentamientos urbanísticos irregulares.

2. En el suelo clasificado como rústico, las actuaciones ordinarias y extraordinarias no podrán inducir a la formación de nuevos asentamientos. A estos efectos, se entiende que inducen a la formación de nuevos asentamientos las circunstancias establecidas con carácter general en la LISTA y el R-LISTA.

3. En el suelo rústico sólo podrán realizarse segregaciones de naturaleza rústica. Dichas segregaciones se ajustarán a lo dispuesto en la legislación agraria, y, en cualquier caso, no podrán dar lugar a parcelas de dimensiones inferiores a aquellas que racional y justificadamente puedan albergar una explotación agropecuaria técnica y económicamente viable, en función de las características específicas de cada tipo de terreno.

4. Quedan exceptuadas, por su propia naturaleza, de los parámetros de parcelación en suelo rústico las parcelaciones con el objeto de segregación de terrenos destinados a la implantación de:

- Segregaciones para implantación de infraestructuras.
- Segregaciones para usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicios de las obras públicas.
- Segregaciones para la protección de yacimientos arqueológicos.
- Segregaciones para la recuperación de vías pecuarias y sus elementos funcionales.
- Segregaciones para la mejora o implantación de caminos rurales.
- Segregaciones para la implantación de equipamientos públicos.
- En general las derivadas de cualquier intervención pública mediante expropiación de porciones de terrenos que requieran su segregación de la porción de finca no expropiada.
- Segregaciones de actuaciones declaradas de interés público mediante Proyecto de Actuación o Plan Especial.

Artículo 6.2.6. Tipos de Actuaciones en el suelo rústico (N).

1. El PBOM establece los siguientes tipos de actuaciones en el suelo rústico:

A) Obras y construcciones:

a) De conservación y mantenimiento, entendidas como las que actúan sobre una edificación o construcción preexistente para mantener o

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	93/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



recuperar las condiciones de habitabilidad, seguridad y salubridad que había perdido sin que ello impidiera su utilización y sin que dichas obras impliquen incrementar su ocupación ni volumen ni alterar su uso.

b) De mejora, se actúa sobre una edificación o construcción preexistente bien motivada por motivos turísticos o culturales, bien para optimizar las condiciones de habitabilidad, seguridad y salubridad, sin incrementar su ocupación ni volumen ni alterar su uso.

c) De reforma, entendidas como las que actúan sobre una edificación o construcción preexistente que cuenta con las condiciones adecuadas de habitabilidad, seguridad y salubridad, con la finalidad de alterar su funcionalidad sin incrementar su ocupación ni su volumen, ni alterar su uso.

d) De ampliación, cualquiera de las situaciones anteriores que incrementen su ocupación, su volumen o alteren su uso.

d) De nueva planta, entendidas como aquellas obras y construcciones que sin ser edificios tengan carácter de permanencia.

B) Actuaciones de reconstrucción, entendida como volver a construir una edificación ya derruida lo cual será considerada toda actuación que se lleve a cabo sobre una edificación preexistente que carezca de cubierta y muros perimetrales, considerándose comprendidas en ellas sus instalaciones fijas y el equipamiento propio, así como los elementos de urbanización que permanezcan adscritos al edificio.

C) Actuaciones de nueva edificación, entendidas como todo tipo de obras y construcciones que tengan carácter permanente y sean susceptibles de albergar un uso en su interior considerándose comprendidas en ellas sus instalaciones fijas y el equipamiento propio, así como los elementos de urbanización que permanezcan adscritos al edificio.

D) Varios.

E) Infraestructuras e instalaciones, conjunto de redes, equipos, elementos y componentes dirigidos a ayudar o a complementar un servicio, uso o actividad, o a cumplir las funciones para las que los edificios han sido diseñados permitiendo el suministro y distribución (agua, energía, alumbrado, gases o riego), la evacuación (drenaje, aguas fecales, gases, humos, malos olores o gestión residuos industriales, agrícolas o

ganaderos), la comunicación (telecomunicaciones, comunicación o movilidad mecánica: ascensores, rampas, escaleras o elevadores) y la protección o seguridad (contraincendios, alarmas o pararrayos).

F) Segregaciones.

Artículo 6.2.7. Actuaciones ordinarias en suelo rústico. (N)

1. Son actuaciones ordinarias en suelo rústico, en coherencia con el artículo 21 de la LISA y 28 del R-LISA, las necesarias para el normal funcionamiento y desarrollo de los usos ordinarios del suelo rústico, así como las que demanden las actividades complementarias de primera transformación y comercialización de las materias primas generadas en la misma explotación siempre que contribuyan al sostenimiento de la actividad principal y se acredite la unidad de la misma.

2. Toda actuación ordinaria deberá ser proporcionada al uso que justifica su implantación y mantener, en lo esencial, las condiciones propias del suelo rústico, no pudiendo superar la totalidad de las edificaciones el 2% de ocupación de la parcela.

3. Las actuaciones ordinarias, sin perjuicio del resto de autorizaciones que exija la legislación sectorial y de las excepciones establecidas por ley, requerirán de licencia urbanística municipal.

4. Actuaciones ordinarias de edificación residencial en suelo rústico:

a) Las edificaciones residenciales vinculadas a usos ordinarios del suelo rústico tendrán el carácter de actuación ordinaria en los casos en que, de manera justificada, sean necesarias para el desarrollo de los usos ordinarios conforme a los requisitos legalmente establecidos.

b) En todo caso, la licencia de las edificaciones reguladas en este artículo quedará condicionada a que el promotor acredite la puesta en servicio de la explotación que deberá justificar con carácter previo a la finalización de las obras autorizadas, así como el compromiso de mantener la vinculación entre la edificación y la explotación, lo que deberá mantenerse en las transmisiones que se realicen.

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	94/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Artículo 6.2.8. Actuaciones extraordinarias en suelo rústico (N).

- 1. Son actuaciones extraordinarias en suelo rústico los tipos generales de actuaciones que sean necesarias para el normal funcionamiento y desarrollo de los usos extraordinarios, según establece el artículo 22 de la LISA y 30 y 31 del R-LISA.
- 2. Además de éstas, podrán implantarse en suelo rústico con el mencionado carácter extraordinario siempre y en la forma que la legislación urbanística lo determine, los siguientes tipos específicos:
 - a) Las de interés público o social que contribuyan a la ordenación y el desarrollo del medio rural.
 - b) Los usos y actuaciones que hayan de emplazarse en esta clase de suelo por resultar incompatible su localización en suelo urbano.
 - c) Edificaciones destinadas a uso residencial autorizadas conjuntamente con la actuación extraordinaria siempre que se garantice la proporcionalidad y vinculación con éstas.
 - d) Viviendas unifamiliares aisladas no vinculadas a actuaciones ordinarias o extraordinarias en suelo rústico
- 3. Las edificaciones residenciales vinculadas a actividades extraordinarias deberán cumplir los siguientes condicionantes:
 - a) Sólo podrá autorizarse una vivienda por actuación cuando sea necesaria para su desarrollo económico y se justifique en funciones de vigilancia, asistencia, gestión o control.
 - b) Que la vivienda y la actuación extraordinaria se desarrollen en la misma finca.
 - c) Que la ejecución de la vivienda suponga una inversión económicamente viable y amortizable en un determinado plazo en relación con los ingresos que genere la actuación.
 - d) Que se mantenga la vinculación entre la vivienda y la actuación extraordinaria por darse conjuntamente estas dos situaciones:
 - d1. Que la licencia de la edificación quede condicionada a la puesta en

- servicio acreditada de la explotación que la justifica de forma previa o simultánea a la ejecución de las obras autorizadas.
- d2. Que sea objeto de nota marginal en el Registro de la Propiedad la vinculación entre las edificaciones y los usos que justifican su autorización.
- 4. Las viviendas unifamiliares aisladas no vinculadas tendrán el carácter de actuaciones extraordinarias permitiéndose una vivienda unifamiliar aislada por parcela no pudiendo acudir a ninguna fórmula de división horizontal.

Artículo 6.2.9. Actuaciones incompatibles con las diferentes categorías y zonas del suelo rústico (N).

Son actuaciones incompatibles con las diferentes categorías y zonas del suelo rústico, las que para cada una de ellas se establece en los Capítulos 3 y 4 del presente Título 6.

Sección 3. Normas de implantación.

Artículo 6.2.10. Normas generales de implantación (N).

- 1. Los parámetros y condiciones de implantación de las actuaciones serán coincidentes con la legislación correspondiente al uso existente o que se pretenda implantar, o con las establecidas en las condiciones particulares de implantación de la presente normativa. En los supuestos en que no establezca en ellos alguno de estos parámetros con carácter más específico para cada tipología de implantación, se aplicarán los siguientes:
 - a) Parcela mínima de tres y media (3,5) hectáreas con unas dimensiones tales que permitan inscribirse un círculo de 50 metros de diámetro.
 - b) Ocupación máxima de las edificaciones del cinco (5) por ciento de la superficie de parcela, debiendo justificarse su correspondencia y proporcionalidad con las necesidades de la actuación.
 - c) Altura máxima de dos plantas o 7,5 metros medidos sobre la rasante natural del terreno antes de la actuación.

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	95/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Artículo 6.2.11: Condiciones particulares de implantación para los usos agrícolas y ganaderos (N).

1. Se consideran construcciones e instalaciones para el normal funcionamiento de los usos agrícolas y ganaderos a aquellas edificaciones e instalaciones vinculadas a una explotación agrícola, forestal o ganadera, que guarden relación con su naturaleza, extensión y utilización, comprendiendo los siguientes subtipos:
- a) Cercas y vallados, considerándose como tales las construcciones que separan la explotación de las fincas colindantes en orden a su delimitación o seguridad.
- b) Infraestructuras al servicio de la explotación, incluyendo captaciones de agua, azudés, pozos, depósitos, canales de riego, canalizaciones, conducciones, elementos de depuración de aguas, transformadores, tendidos y otras análogas necesarias para una explotación agraria.
- c) Invernaderos, considerándose como tales las construcciones fijas o semipermanentes hechas a base de materiales ligeros y que no requieren cimentación, para el abrigo de cultivos.
- d) Casetas para guarda de aperos, entendiéndose como tales las construcciones de escasa superficie, altura y entidad constructiva, destinadas exclusivamente a la guarda de los aperos de labranza y otro pequeño material necesario para la explotación agraria de la finca.
- e) Naves y almacenes vinculados a la explotación, considerándose como tales los edificios destinados a almacenaje de grano, abonos, piensos, productos fitosanitarios, productos de la explotación, maquinaria, y otros usos complementarios de la explotación, no incluyendo actividades de transformación o de comercialización de productos ni de estabulación de ganado.
- f) Establos, cuadras, granjas, vaquerías, majadas y otras instalaciones de estabulación de ganado vinculadas a la explotación, considerándose como tales las instalaciones de apoyo a la actividad ganadera que guarden una dependencia y proporción adecuada a los aprovechamientos de la finca, incluyendo naves de estabulación, apriscos, refugios, almacenamiento de forrajes, saneamiento, almacenamiento de colmenas y otras construcciones destinadas al aprovechamiento apícola.

- d) Separación mínima a linderos de diez (10) metros.
- e) Separación mínima de trescientos (300) metros a otras edificaciones y al suelo urbano edificable y al límite del modelo estratógico establecido.
2. Cualquier cambio de uso que suponga la desaparición de parte de masa arbolada, únicamente podrá autorizarse si se garantiza el mantenimiento de una cobertura arbolada equivalente a la original reponiendo igual número de árboles que los eliminados de especies autóctonas y portes adecuados.
3. En las Normas de cada categoría o zona del suelo rústico especialmente protegido o preservado, se podrán establecer condiciones de implantación específicas más restrictivas que las de la presente Sección.
4. La superficie mínima para las diferentes implantaciones reguladas, se podrá conseguir, aparte de con la parcela en la que se concrete la misma si fuera suficiente, o con parcela colindantes o próximas a una distancia máxima de 500 metros que se acredite forman parte de la misma explotación, debiendo ser objeto de nota marginal en el Registro de la Propiedad, la vinculación de las edificaciones a los usos ordinarios o extraordinarios que justifiquen su autorización, así como, en su caso, el agotamiento de la posibilidad de edificación en la parcela no edificada vinculada a la operación.
5. Los edificios e instalaciones para todos los tipos de implantaciones, deberán cumplir además las directrices de adecuación al ambiente y paisaje del artículo 5.3.7 de la presente Normativa, las normas de la zona en la que se sitúen, las medidas correctoras que, en su caso, establezca el correspondiente procedimiento de prevención ambiental, la legislación agraria, y el resto de legislación y normativa sectorial que les pueda afectar.
6. Los conjuntos edificatorios que formen parte de una actuación ordinaria o extraordinaria autorizada, computarán como una única edificación, tomándose como referencia a efectos de separación de edificaciones de otras parcelas el perímetro de la edificación principal.

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	96/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

g) Construcciones destinadas a la actividad cinegética, tales como cuadras, naves de organización de monterías, perreras, almacenes, locales de reconocimiento o cámaras de refrigeración de canales.

2. Condiciones de implantación:

2.1. Condiciones por tipos:

a) Cercas y vallados: Se podrán implantar en general, siempre que cumplan las condiciones de adecuación al ambiente del Título 5, y se construyan con piedra a la manera tradicional, con una altura máxima de 1,5 m, setos vivos, vegetación o malla metálica transparente. En virtud de lo establecido en el artículo 16.1 del PEPMF se prohíben las cercas con finalidad cinegética que favorezcan la circulación de la fauna en un solo sentido.

b) Infraestructuras al servicio de la explotación: Las construcciones para resguardo de los pozos u otras instalaciones no podrán tener más de 5 m2 de superficie en planta ni más de 3 m. de altura total.

c) Invernaderos: Deberán distar 4 m. como mínimo de los linderos de la finca.

d) Casetas para guarda de aperos: En las fincas de superficie inferior a 35.000 m2 e igual o superior a 2.500 m2, tan sólo se podrá construir una caseta para guarda de aperos, de una superficie máxima de 15 m2 en las fincas de superficie entre 2.500 y 20.000 m2, y de una superficie máxima de 25 m2 en las fincas con una superficie entre 20.000 y 35.000 m2, y de una altura máxima total de 4 metros. En las fincas de superficie inferior a 2.500 m2 no se podrá levantar ninguna construcción de este tipo. Se prohíbe la utilización de estos edificios para uso residencial, debiendo ser su tipología constructiva y programa arquitectónico adecuados a su carácter agrario, no pudiendo en ningún caso incluir dependencias ni soluciones arquitectónicas propias de viviendas.

e) Naves y almacenes al servicio de la explotación: En el suelo rústico se podrán implantar naves, almacenes y otros tipos de edificaciones vinculadas a las explotaciones agrarias, siempre que el edificio sea necesario para su normal funcionamiento y desarrollo y la finca alcance una superficie mínima de 35.000 m2.

f) Establos, cuadras, granjas, vaquerías, majadas u otras instalaciones de

estabulación de ganado vinculadas a la explotación: Se podrán instalar en fincas de superficie igual o mayor que 5 has, siempre que se justifique su necesidad y se trate de construcciones para el abrigo del ganado en explotaciones de ganadería extensiva que obtengan sus recursos alimenticios de la propia finca, o de establos de ganadería familiar según la legislación ganadera. Las instalaciones deberán guardar una distancia al suelo urbano y modelo estratégico de desarrollo en suelo rústico del núcleo urbano de 500 m., de 200 m. a otros edificios principales de fincas colindantes, y de 15 m. a los linderos de la finca.

2.2. Condiciones adicionales:

g) Las construcciones de los tipos e) y f) no podrán ocupar en total más del 2 % de la superficie total de la finca ni una superficie de suelo mayor de 2.500 m2. Se prohíbe la utilización de estos edificios para uso residencial, debiendo ser su tipología constructiva y programa arquitectónico adecuados a su carácter agrario, no pudiendo en ningún caso incluir dependencias o soluciones arquitectónicas propias de las viviendas que, de ser autorizables, se ajustarán a los requisitos de los artículos 6.2.15 y 6.2.16. de esta Sección.

Artículo 6.2.12. Condiciones particulares de implantación del uso dotacional en suelo rústico (N):

1. Las condiciones particulares de implantación del uso dotacional público o privado declarado de interés público que puedan autorizarse como usos extraordinarios en suelo rústico serán las siguientes:

a) Parcela mínima de mil (1.000) metros cuadrados con unas dimensiones tales que pueda inscribirse un círculo de 20 metros de diámetro.

b) La ocupación máxima de las edificaciones e instalaciones propias de estos equipamientos será el cuarenta (40) por ciento de la superficie de parcela.

c) Separación a linderos no inferior a cinco (5) metros.

d) Altura máxima de dos plantas o siete metros y medio (7,5).

e) Edificabilidad permitida la resultante de aplicar los parámetros de volumetría.

2. Para el uso de equipamiento comunitario que el presente PBOM califica

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	97/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



como sistema general o sistema local le será de aplicación lo dispuesto en el Título 3, Capítulo 1, así como en el Título 7.

Artículo 6.2.13. Condiciones particulares de implantación del uso industrial y de servicios terciarios en suelo rústico (N).

1. Las condiciones particulares de implantación del uso industrial que pueda autorizarse como uso extraordinario en suelo rústico son las siguientes:

- a) Superficie mínima: 3,5 has.
- a) Su ocupación no podrá exceder el diez (10) por ciento de la parcela.
- b) Las instalaciones, construcciones y edificaciones se ubicarán con una separación a linderos suficiente para garantizar la seguridad y salubridad y en ningún caso inferior a diez (10) metros.
- c) Deberán situarse a una distancia mínima de mil (1.000) metros del suelo urbano y del modelo estratégico a medio y largo plazo del presente PBOM o que devenga urbano en ejecución del mismo.
- d) Podrán tener de manera justificada una altura superior a las condiciones generales establecidas en los casos en que sea necesaria para el normal desarrollo de la actividad y se justifique expresamente para su funcionalidad.

e) Plantación de arbolado en el 20% de la parcela y en los linderos que evite el impacto visual frente a los corredores visuales que más afecten al paisaje.

f) El coste de la solución de acceso rodado, abastecimiento de agua, así como de la recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos, deberá ser garantizado y asumido como coste a cargo del establecimiento de la propia actividad.

2. Estaciones de servicio para vehículos de combustibles líquidos derivados del petróleo o de recarga eléctrica. Con carácter general, las instalaciones y edificaciones autorizables deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Sólo podrán implantarse en vías interurbanas, siempre con una superficie de parcela no inferior a dos mil quinientos (2.500) metros

cuadrados.

b) Las edificaciones se distribuirán en una sola planta y con una superficie construida no superiora doscientos cincuenta (250) metros cuadrados. Las marquesinas podrán tener la altura necesaria para la operatividad del servicio con un máximo de nueve (9) metros.

3. A las balsas de decantación vinculadas a los usos industriales no podrán ubicarse a menos de cien (100) metros del lindero de parcela y a no menos de trescientos (300) metros de cualquier edificación externa a la parcela donde se implanten.

Artículo 6.2.14. Condiciones particulares de implantación del uso turístico en suelo rústico (N)

1. Las condiciones particulares de implantación del uso turístico que puedan autorizarse como usos extraordinarios en suelo rústico, serán las recogidas en la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del turismo de Andalucía o norma que las sustituya.

2. En todo caso, los tipos siguientes de establecimientos de alojamiento turístico, deberán cumplir además con las siguientes condiciones particulares:

a) Hoteles rurales, son hoteles que cumplen las siguientes determinaciones:

a1. Ocupación máxima del veinte (20) por ciento de la parcela.

a2. Deberá estar constituido por una sola edificación, aunque se admiten unidades anejas independientes debiendo adecuarse a las características constructivas propias de la comarca.

a3. Las instalaciones, construcciones y edificaciones se ubicarán con una separación a linderos suficiente para garantizar la seguridad y salubridad, y en ningún caso inferior a diez (10) metros.

a4. Altura máxima de dos (2) plantas o siete metros y medio (7,5).

a5. Plantación de arbolado en el 10% de la parcela y en los linderos, para minimizar el impacto visual.

a6. El coste de la solución de acceso rodado, abastecimiento de agua, así

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	98/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

como de la recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos, deberá ser garantizado y asumido como coste a cargo del establecimiento de la propia actividad.

b) Complejos turísticos rurales: Establecimientos hoteleros compuesto por un conjunto de inmuebles, que constituyen una unidad de explotación. Las condiciones de edificación serán las mismas que las de los hoteles, salvo que la parcela mínima vinculada será de cinco (5) hectáreas.

c) Campamentos de turismo o Campings:

c1. Parcela mínima de diez (10) hectáreas con unas dimensiones tales que permita inscribir en ellas un círculo de 100 metros de diámetro.

c2. Edificación de servicios comunes permitida en una (1) planta o tres (3,5) metros y medio de altura, con una ocupación máxima de ciento cincuenta (150) metros cuadrados.

c3. No podrá destinarse a caravanas más del 10% del total de la oferta de parcelas.

c4. No podrá destinarse a bungalows más del 20% del total de la oferta de parcelas.

c5. No se permitirán pavimentaciones de parcelas de carácter diferente al terrizo. Permitiéndose únicamente en los viales internos pavimentos con un porcentaje permeable superior al 30% que permita el correcto drenaje.

c6. No se permitirá las canalizaciones aéreas debiendo ir soterradas.

c7. No se permitirán las cubriciones de abrigo de las parcelas diferentes a las conformadas por arboledas.

d) Casas Rurales: serán las mismas condiciones particulares que las viviendas unifamiliares aisladas no vinculadas.

3. No se permiten en suelo rústico los establecimientos hoteleros de tipo hoteles-apartamentos, hostales o pensiones ni tampoco apartamentos turísticos.

4. Cuando se implanten sobre terrenos forestales, porque la legislación específica así lo permita, deberán garantizarse las condiciones de

seguridad de los usuarios en caso de incendio y cumplir con las condiciones que se establecen en la legislación forestal.

Artículo 6.2.15. Condiciones particulares de las edificaciones residenciales vinculadas a las actuaciones en suelo rústico (N)

Para las edificaciones residenciales vinculadas a los usos y actuaciones ordinarias o extraordinarios en suelo rústico, se establecen las siguientes condiciones de edificación:

b) La superficie ocupada por la edificación destinada a vivienda no excederá del uno (1) por ciento de la superficie de parcela, limitándose la superficie de explanación generada por el desmonte o terraplén del terreno, y que resulte necesaria para la ejecución de la edificación, a un máximo del treinta (30) por ciento de la superficie ocupada.

c) La superficie máxima construida, incluyendo construcciones auxiliares, no excederá de ciento cincuenta (150) metros cuadrados construidos en parcelas de diez (10) a veinte (20) hectáreas; de doscientos cincuenta (250) en parcelas de veinte (20) a cincuenta (50) hectáreas, y de trescientos cincuenta (350) en parcelas superiores a cincuenta (50) hectáreas.

c) Altura máxima de dos (2) plantas o siete con cincuenta metros (7,50).

d) Separación mínima a linderos de veinticinco (25) metros.

e) Toda edificación de la actuación deberá situarse, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación urbanística y en la ordenación territorial, a una distancia superior a 200 metros respecto de cualquier otra edificación de uso residencial o del límite de suelo urbano o del modelo estratégico de crecimiento en suelo rústico.

f) Los servicios básicos que demande la vivienda deberán garantizarse de forma autónoma y preferentemente mediante instalaciones de autoconsumo con fuentes de energía renovables, permitiéndose con carácter excepcional, el suministro a través de las redes de infraestructuras cuando cuenten con la autorización sectorial correspondiente y para ello sólo precisen de las obras de acometida.

g) La edificación se situará fuera de zonas inundables y cuando se realice

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	99/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

sobre terrenos forestales, deberán garantizarse las condiciones de seguridad de la población en caso de incendio y cumplir con las condiciones que se establecen en la legislación forestal.

Artículo 6.2.16. Condiciones particulares de las viviendas unifamiliares aisladas no vinculadas (N).

Para las viviendas unifamiliares aisladas no vinculadas a los usos y actuaciones extraordinarias en suelo rústico, se establecen los mismos parámetros que el caso de las edificaciones residenciales vinculadas salvo los siguientes:

- a) La parcela mínima será de 50 has.
- b) Las viviendas no impedirán el normal desarrollo de los usos ordinarios según establece la legislación urbanística.

Artículo 6.2.17. De los usos de los aprovechamientos para las energías renovables en suelo rústico. (N, D)

- 1. La implantación de parques solares y otros tipos de energías renovables se llevará a cabo respetando el marco normativo a que se acoja la producción energética correspondiente. (N)

- 2. Deberá redactarse un Plan Especial de Ordenación de los Recursos Energéticos Solares y Eólicos, que deberá contemplar los siguientes objetivos: (D)

a) Regular la instalación de las infraestructuras de aprovechamiento de la energía solar (Parques solares fotovoltaicos, Centrales termosolares, etc.), en el término municipal, así como evaluar la viabilidad de implantación eólica si fuera compatible con la avifauna y la declaración ZEPA del Parque Natural.

b) Minimizar las afectaciones de dichas instalaciones al medio ambiente, al patrimonio cultural y al paisaje.

c) Fijar el Potencial Energético Solar y, en su caso, eólico, compatible del término municipal, tras considerar el potencial teórico y su adaptación a las condiciones del término municipal en función de las distintas limitaciones.

- d) Ordenar el desarrollo de las líneas de evacuación de la energía y establecer las condiciones específicas a considerar en los distintos proyectos, así como las correcciones y compensaciones ambientales que se estimen necesarias.

e) Programar el desarrollo espacial del aprovechamiento de los Recursos Energéticos Solares o de otras fuentes.

- 3. Mientras no se apruebe el Plan Especial mencionado en el punto anterior, se tendrán en cuenta, aparte de las del apartado 4 de la Norma 4.2.7 del PRUG, las siguientes condiciones de implantación de las infraestructuras de aprovechamiento de la energía solar u otras fuentes renovables para producción de energía eléctrica: (N)

a) Los huertos solares, tanto de sistema general de infraestructura de autobastecimiento en régimen de comunidad energética local, como las instalaciones de autobastecimiento proporcionalmente necesarias de las actuaciones ordinarias y extraordinarias en suelo rústico quedan excluidos de limitación alguna en las categorías y zonas del suelo rústico determinadas como compatibles para estas infraestructuras.

b) Se establece un límite de saturación de 20 has en cuanto a compatibilidad con los valores paisajísticos del municipio y la sostenibilidad de su contribución a la disminución de emisiones comarcales mas allá de la satisfacción de sus propias necesidades de autobastecimiento. Las implantaciones hasta dicho límite (en tanto se apruebe el Plan Especial antes mencionado) se ajustarán a los siguientes requisitos de implantación en las categorías de suelo rústico en las que se permitan:

b1. Los parques solares de más de 3 has se situarán a distancia mínima de 500 metros respecto al borde del suelo urbano y de su modelo estratégico de crecimiento a medio y largo plazo, así como de otros parques o huertos solares y de bienes culturales de singular protección incluidos en el Catálogo del PBOM.

b2. Los parques solares de más de 5 has analizarán en su evaluación ambiental los efectos microclimáticos y su incidencia paisajística.

b3. Las líneas de evacuación de energía eléctrica serán preferentemente subterráneas, siempre que sea técnica, económica y ambientalmente viable.

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28	
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	100/211	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

b4. Toda nueva edificación o instalación se situará a más de diez (10) metros de los linderos de la propia finca y a más de cincuenta (50) metros de la edificación más cercana de otra finca.

b5) Se garantizará la integración paisajística, incluida la plantación de arbolado en los linderos para evitar el impacto visual.

c) La generación renovable de electricidad a través de otras fuentes de menor impacto como producción de hidrógeno verde, almacenamiento, biomasa, biogás y aprovechamiento hidráulico, se realizará mediante la tramitación específica que proceda, su carácter ordinario o extraordinario, conforme a la LUSA, Ley 2/2007, de 27 de marzo, de fomento de las energías renovables y del ahorro y eficiencia energética de Andalucía, y los criterios sobre la materia de la STC 25/2024, de 13 de febrero.

Artículo 6.2.18. Movimientos de tierras, construcciones e instalaciones vinculadas al aprovechamiento de los recursos geológicos las actividades extractivas (N).

1. Se consideran movimientos de tierras, construcciones e instalaciones vinculadas a actividades extractivas todos aquellos actos y obras necesarios para la realización de actividades mineras o extractivas según las define la Ley 22/1973 de 21 de Julio de Minas y otra legislación sectorial de aplicación, tales como extracciones mineras a cielo abierto o subterráneas, canteras, extracciones de áridos, salinas, etc. y sus instalaciones complementarias tales como oficinas, talleres, almacenes, infraestructuras, vertederos y escombreras, etc. La posible explotación turística de los recursos geológicos identificados y protegidos en el municipio en el Documento IV Catálogo, se regulan en los artículos 5.3.2 y 6.2.14, de la presente Normativa y Norma 7.5 del PORN.

2. Condiciones de implantación de las construcciones e instalaciones:

2.1. Condiciones generales:

Con carácter general, las edificaciones, construcciones e instalaciones se ajustarán a las condiciones de implantación siguientes, sin perjuicio de mayor restricción que pudiera establecerse en las normas particulares de cada categoría de suelo rústico, así como a las particulares del apartado 2.2.:

a) Distancia mínima al suelo urbano y modelo estratégico de crecimiento:

500 metros.

b) Distancia mínima a otras construcciones existentes: 250 m.

c) Separación mínima a linderos: 25 metros.

d) Ocupación máxima: 10% de la parcela vinculada.

2.2. Condiciones particulares: Las adicionales que se establezcan en el Proyecto Técnico de la explotación y en el procedimiento de prevención ambiental.

En el ámbito del Parque Natural Sierra Morena de Sevilla se prohíben los movimientos de tierras, instalaciones y construcciones vinculadas a las actividades extractivas, excepto las extracciones de áridos de pequeña entidad que no comporten alteraciones importantes de la topografía ni afecten a terrenos de más de 1 ha de superficie y cuenten con previa autorización de la Consejería competente en Medio Ambiente y licencia municipal. Las extracciones se sujetarán a las condiciones que establezca el correspondiente procedimiento de prevención ambiental y las licencias y autorizaciones, y a lo que establezca la legislación sectorial, en especial el Real Decreto 975/2009, de 12 de junio, sobre gestión de los residuos de las industrias extractivas y de protección y rehabilitación del espacio afectado por actividades mineras.

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	101/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



CAPÍTULO 3. ORDENACIÓN DEL SUELO RÚSTICO ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR LEGISLACIÓN SECTORIAL.

Sección 1. Delimitación y clases.

Artículo 6.3.1. Subcategorías o zonas en suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial (SRepl) (N).

1. Por el PBOM, en cumplimiento de los criterios de clasificación de suelo rústico del artículo 14.1.a) de la LUSTA, se incluyen en la categoría de “suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial” (SRepl), en los supuestos en los que en la legislación aplicable se contempla un régimen jurídico sobre los usos del suelo que demande para su integridad y efectividad la adscripción a esta categoría de suelo rústico.

2. Los ámbitos que en el PBOM se adscriben a esta categoría se delimitan en el Plano de Ordenación o.1, diferenciando las siguientes subcategorías o zonas:

2.1. Clasificación de SRepl, motivada en base a legislación e instrumentos de planificación, que implican una zonificación sistematizada del territorio con limitaciones directas de usos y de edificación y regulación integrada básica de la capacidad de acogida por áreas, cuyo régimen de protección primario, en su ámbito sectorial, prevalece sobre el planeamiento urbanístico y se complementa con el de las afecciones del resto de la legislación sectorial que pudieran ser más restrictivas. Esta zonificación incorpora:

A) Suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial de espacios naturales (Ley 2/1989): Integra en el PBOM la categorización, en lo que afecta al municipio, del régimen de la zonificación del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales(PORN) y Plan Rector de Uso y Gestión (PRUG) del Parque Natural Sierra Morena de Sevilla, aprobado Norte de Sevilla (PORN), aprobado mediante Decreto 131/2024, de 23 de julio, con las siguientes zonas:

SRepl-1: SRepl adscrito al modelo de evolución estratégica del núcleo urbano a medio y largo plazo: En tanto se aprueben Propuestas de Delimitación de ATUs de nueva urbanización en suelo rústico, según la regulación del Título 4, Capítulo 3 de esta Normativa, será de aplicación

el régimen que se establece para las zonas C (de regulación común) y, excepcionalmente, para las zonas B2 (zonas forestales de singular valor paisajístico y ambiental).

SRepl-2: SRepl del resto del término municipal incluido en el Parque Natural, que se desglosa en las siguientes zonas delimitadas en el Plano de ordenación o.1:

A. Zonas de Reserva del Parque Natural.

B1. Zonas Forestales de Elevado Interés Ecológico.

B2. Zonas Forestales de Singular Valor Paisajístico y Ambiental.

C. Zona de Regulación Común del Parque Natural.

B) SRepl-ZEC. Adicionalmente, todo el suelo del término municipal está declarado Zona de Especial Conservación (ZEC) Sierra Morena de Sevilla (ES000053), mediante Decreto 493/2012, de 25 de septiembre, y sometido al régimen general de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

2.2. Clasificación de SRepl, motivada en base a legislación sectorial que implica protecciones o limitaciones exclusivamente sectoriales, en las que en su marco regulador se establece el régimen equiparable al de “suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial” y que se superponen sobre el régimen básico de zonificación derivado del expuesto en el apartado 2.1. El PBOM integra las siguientes, que se delimitan en el Plano de ordenación o.1, y su regulación, de acuerdo con la sistemática de la presente Normativa, se integra y remite a los Capítulos correspondientes del Título 5, cuya regulación tiene carácter prevalente y superpuesto al presente Título 6:

SRepl-3: Suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial de Aguas.

SRepl-4: Suelo rústico especialmente protegido por legislación de Montes Públicos.

SRepl-5: Suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial de Vías Pecuarias.

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	102/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

SRepI-6: Suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial de Patrimonio Histórico: esta clasificación se adscribe solo a los “Bienes de singular protección” supralocal (declarados BIC o incluidos en CGPHA), así como al patrimonio arqueológico.

2.3. Existen otro tipo de afectaciones de la legislación sectorial, que desde las determinaciones de la misma, y en especial por el grado de antropización que suponen sobre el territorio, no implican la clasificación de “suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial” sino meras limitaciones de uso y edificación en el espacio que ocupan y en sus proximidades, así como procedimientos especiales de autorización, razón por la que dichas afectaciones se integran en la presente Normativa en el Título 5 y su delimitación en el Plano de Ordenación o.2, y son las siguientes:

- Carreteras.
- Infraestructuras territoriales.

3. Las normas aplicables a las distintas subcategorías de “suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial”, se pueden superponer en diferentes áreas del municipio con otras de “suelo rústico preservado por la ordenación urbanística”, siendo ambos regímenes complementarios, debiéndose realizar en cada caso una adecuada integración y armonización de las mismas y, en caso de conflicto, aparte de prevalecer las determinaciones del “suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial”, se aplicarán las reglas de prevalencia del Ordenamiento Jurídico y, supletoriamente, aquellas determinaciones más restrictivas y a favor de la conservación y preservación del dominio público natural, de la naturaleza, la flora y fauna, del patrimonio histórico o cultural, y del medio ambiente en general.

Sección 2. Ordenación del suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial de espacios naturales.

Artículo 6.3.2. SRepI-2-A, Zonas de Reserva del Parque Natural (N).

1. Delimitación: Esta zona comprende los terrenos de Parque Natural Sierra Morena de Sevilla, zonificados con dicha categoría y clave “A” por el PORN, y literalmente integrada la delimitación de dicho instrumento en

el Plano de Ordenación o.1 del presente PBOM. Son suelos que albergan unos valores ambientales excepcionales, que en el municipio coinciden con la rivera del Viar, en la que el PORN establece que los usos y actividades se supeditan al objetivo prioritario de protección de estos valores.

2. Son objetivos urbanísticos de esta zona los siguientes:

- a) Mantener los estándares excepcionales de naturalidad, biodiversidad y calidad ambiental existentes en coherencia con la Norma 7.5.1 del PORN.
- b) La conservación de especies autóctonas de alto y medio valor ambiental que se identifican en el Plano de ordenación o.2.
- c) El mantenimiento de las zonas de “agroforestal-dehesa” y los usos compatibles con el mismo según el apartado 3 del artículo 6.2.1.
- 3. Regulación urbanística detallada de usos y actuaciones: Según la tabla del artículo 6.3.6 de esta sección.

Artículo 6.3.3. SRepI-2-B1, Zonas de Forestales de Elevado Interés Ecológico del Parque Natural (N).

1. Delimitación: Esta zona comprende los terrenos de Parque Natural Sierra Morena de Sevilla, zonificados con dicha categoría y clave “B1” por el PORN, y literalmente integrada la delimitación de dicho instrumento en el Plano de Ordenación o.1 del presente PBOM. Son suelos que albergan unos valores ambientales elevados, que en el municipio coinciden con el primer espacio de transición entre la zona de reserva de la rivera del Viar, y el espacio mayoritario de dehesa del resto del término municipal.

2. Son objetivos urbanísticos de esta zona los siguientes:

- a) Mantener los estándares elevados de naturalidad, biodiversidad y calidad ambiental existentes en coherencia con la Norma 7.5.2.1 del PORN.
- b) La conservación de especies autóctonas de alto y medio valor ambiental que se identifican en el Plano de ordenación o.2.
- c) El mantenimiento de las zonas de “agroforestal-dehesa” y los usos

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	103/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

compatibles con el mismo según el apartado 3 del artículo 6.2.1.

3. Regulación urbanística detallada de usos y actuaciones: Según la tabla del artículo 6.3.6. de esta sección.

Artículo 6.3.4. SRepl-2-B2, Zonas Forestales de Singular Valor Paisajístico y Ambiental (N).

1. Delimitación: Esta zona comprende los terrenos de Parque Natural Sierra Morena de Sevilla, zonificados con dicha categoría y clave "B2" por el PORN, y literalmente integrada la delimitación de dicho instrumento en el Plano de Ordenación o.1 del presente PBOM. Son suelos mayoritariamente de uso "agroforestal-dehesa" que albergan unos notables valores ambientales que constituyen el paisaje más característico del Parque Natural y que ocupa la mayor parte del término municipal.

2. Son objetivos urbanísticos de esta zona los siguientes:

- a) Mantener los estándares notables de armonía entre explotación de las prácticas tradicionales del uso agroforestal de dehesa y su evolución hacia la modernización y la viabilidad económica de las explotaciones.
- b) Fomento del uso turístico vinculado tanto al tradicional sector cinegético como al de naturaleza, turismo activo y ecoturismo, en compatibilidad con la regulación de dichas actividades por la Norma 4.2.5 del PRUG.
- 3. Regulación urbanística detallada de usos y actuaciones: Según la tabla del artículo 6.3.6. de esta sección.

Artículo 6.3.5. SRepl-2-C, Zonas Forestales de Regulación Común del Parque Natural (N).

1. Delimitación: Esta zona comprende los terrenos de Parque Natural Sierra Morena de Sevilla, zonificados con dicha categoría y clave "C" por el PORN, y literalmente integrada la delimitación de dicho instrumento en el Plano de Ordenación o.1 del presente PBOM. Son suelos exclusivamente agrícolas y residuales en el término municipal y que por su escasa entidad se integran en el entorno circundante mayoritario de dehesa.

2. De acuerdo con lo dispuesto en el apartado 1 de la Norma 7.5.3 del PRUG, "les serán de aplicación las normas particulares de las Zonas de Regulación Común (Zonas C) a los pequeños enclaves de aprovechamientos agrícolas (legalmente establecidos) situados dentro de las Zonas de Regulación Especial (Zonas B), aunque por su reducido tamaño no aparezcan representadas en la cartografía de ordenación".

3. Son objetivos urbanísticos de esta zona los siguientes:

- a) Mantener los usos agrícolas existentes, por constituir unos usos necesarios para la autonomía alimentaria del municipio y de la comarca.
- b) No obstante lo anterior, se permite específicamente su evolución hacia el uso "agroforestal-dehesa".
- c) Fomento del uso turístico vinculado tanto al tradicional sector cinegético como al de naturaleza, turismo activo y ecoturismo, en compatibilidad con la regulación de dichas actividades por la Norma 4.2.5 del PRUG.
- 4. Regulación urbanística detallada de usos y actuaciones: Según la tabla del artículo 6.3.6. de esta sección.

Artículo 6.3.6. Regulación de las compatibilidades de usos y actuaciones en las Zonas del Parque Natural (N).

- 1. Los usos permitidos y prohibidos, así como las actuaciones compatibles e incompatibles en las cuatro Zonas del Parque Natural son los determinados en el apartado 3 de este artículo.
- 2. En cualquier caso, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 46.4 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, las actuaciones extraordinarias que, sin tener una relación directa con la gestión del Parque Natural o sin ser necesario para el mismo, su compatibilidad o no con el Parque Natural estará condicionada a la evaluación de sus repercusiones sobre la biodiversidad y hábitats inventariados que se efectúe en el correspondiente procedimiento de autorización, así como al cumplimiento de las determinaciones particulares de la Norma 7.5. del PORN.
- 3. Tabla de compatibilidad de usos y de actuaciones.

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas		Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.		Página	104/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



TABLA DE COMPATIBILIDAD DE USOS Y ACTUACIONES POR ZONAS									
USOS		TIPOS DE USOS		A	B1	B2	C		
USOS ORDINARIOS		a.1. Agrícola al aire libre		x	o	o	o		
		a.2. Agrícola en invernadero		x	x	o	o		
		b.1. Ganadero (produc. y reproducción)		x	x	o	o		
		b.2. Ganadero explotación intensiva		x	x	o	o		
		b.3. Ganadero explotación extensiva		x	o	o	o		
		b.4. Explotación ganadera de ocio, tauramaquia, enseñanza, investigación		x	o	o	o		
		b.5. Pastos		x	o	o	o		
		c. Forestales		o	o	o	o		
		d. Cinegéticos		o	o	o	o		
		e.1. Mineros extractivos		x	x	o	o		
		e.2. Otras actividades mineras		x	x	o	o		
		f. Otros usos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales		x	o	o	o		
		g. Vinculados al aprovechamiento hidráulico		x	o	o	o		
		h. Vinculados a las energías renovables		x	x	o	o		
		i. Compensación y autocompensación de emisiones.		x	x	o	o		
		j. Infraestructuras del ciclo del agua		x	x	o	o		
		k. Infraestructuras de la energía		x	o	o	o		
		l) Telecomunicaciones		x	o	o	o		
		m) Infraestructuras y servicios técnicos		x	o	o	o		
USOS EXTRAORDINARIOS		A. Dotacionales		x	x	o	o		
		B. Industriales		x	x	o	o		
		C. Servicios terciarios		x	x	o	o		
		D. Turísticos		x	x	o	o		
		E.1. Gestión residuos sólidos urbanos		x	x	o	o		
		E.3. Camping		x	x	o	o		
		F. Residencial vinculado a actuaciones		x	x	o	o		
		G. Residencial unif aislada no vinculada		x	x	o	o		

TABLA DE COMPATIBILIDAD DE USOS Y ACTUACIONES POR ZONAS									
ACTUACIONES		TIPOS DE ACTUACIONES		A	B1	B2	C		
ACTUACIONES GENERALES		OPRINARIAS							
		ACTUACIONES GENERALES							
		EXTRAORDINARIAS							
		ACTUACIONES GENERALES							
		EXTRAORDINARIAS							
		ACTUACIONES ESPECIFICAS							
		1. APS que contribuyen a la ordenación y desarrollo del medio rural		x	x	c	c		
		2. Usos y actuaciones incompatibles con el núcleo urbano		x	x	c	c		
		3. Residencial vinculada y proporcional (actuación conjunta)		x	x	c	c		
		4. Vivienda unifamiliar aislada no vinculada		x	x	c	c		

x

Uso prohibido

o

Uso permitido

x

Actuación incompatible

c

Actuación compatible

SG

Actuación compatible para Sistema General

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	105/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



CAPÍTULO 4. ORDENACIÓN DEL SUELO RÚSTICO PRESERVADO POR LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Sección 1. Delimitación y clases.

Artículo 6.4.1. Subcategorías o zonas en suelo rústico preservado por la ordenación urbanística (SRpou) (N).

1. Por el PBOM, en cumplimiento de los criterios de clasificación de suelo rústico del artículo 14.1.c) de la LISTA, se incluyen en la categoría de "suelo rústico preservado por la ordenación urbanística" (SRpou), en los supuestos en los que concurren las circunstancias del citado artículo.
2. Los ámbitos que en el PBOM se adscriben a esta categoría se delimitan en el Plano de Ordenación o.1, diferenciando las siguientes subcategorías o zonas, que se superponen y complementan con el régimen del SRpou, en los términos regulados en el apartado 3 del artículo 6.3.1.:

SRpou-1: Suelo rústico preservado por la ordenación urbanística municipal: Patrimonio histórico local, Bienes y espacios de protección ordinaria municipal.

SRpou-2: Suelo rústico preservado por la ordenación urbanística supralocal: Espacios protegidos por el Plan Especial de Protección del medio Físico de la provincia de Sevilla:

- CS-3: Sierra de la Grana y Candellero.
- CS-4: Sierra del Pimpollar y Padrona.
- FR-1: El Pintado.

Sección 2. Ordenación del suelo rústico preservado por la ordenación urbanística.

Artículo 6.4.2. SRpou-1, Suelo rústico preservado por la ordenación urbanística municipal. Patrimonio histórico local en medio rural. (N).

1. Delimitación: Esta zona comprende los bienes y espacios del patrimonio histórico local, que se adscriben al mismo desde criterios de protección ordinaria exclusiva municipal por constituir elementos y espacios que contribuyen a configurar la memoria histórica de la población realañá. La situación y delimitación de este patrimonio se realiza en el Plano de

ordenación o.1, y se complementa con las determinaciones del Documento IV Catálogo.

2. Son objetivos urbanísticos del PBOM en esta zona los siguientes:

- a) Preservar el patrimonio histórico en medio rural y el fomento de su conocimiento y conservación como medio de potenciar la identidad de la población con su historia y territorio.
- b) Fomentar la rehabilitación de este patrimonio y espacios, así como su destino a usos alternativos relacionados con el turismo rural.
3. Regulación urbanística detallada de usos y actuaciones: Se ajustará en primer lugar a las condiciones particulares de la zona de SRpou a la que se superponga la implantación y, específicamente sobre el bien protegido en sí:
- a) En el caso de edificios y elementos preservados a las condiciones sobre tipos de obras y de usos permitidos, así como a la protección paisajística del entorno de aproximada a los mismos, en los términos regulados en el Título 10 de la presente Normativa, junto con las condiciones particulares adicionales que, en su caso, se establezcan en la Ficha de Catálogo.
- b) En el caso de espacios preservados, a las condiciones del Título 10, junto con las condiciones particulares adicionales que, en su caso, se establezcan en la Ficha de Catálogo.

Artículo 6.4.3. SRpou-2, Suelo rústico preservado por la ordenación urbanística supralocal, Espacios protegidos por el PEPMF. (N).

1. Delimitación: Esta zona comprende los espacios Catalogados por el Plan Especial de Protección del Medio Físico (PEPMF) de la provincia de Sevilla, aprobado cuya situación y delimitación se determina en el Plano de ordenación o.1.
2. Son objetivos urbanísticos del PBOM en esta zona los siguientes:
- a) Integrar en el PBOM el régimen de protección del PEPMF para los espacios que afectan al municipio.
- b) Actualizar y adaptar a la actual legislación urbanística y ambiental las determinaciones de la Normativa del PEPMF que afecta a estos espacios

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	106/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

para mejorar su coherencia con la Normativa del presente PBOM y que, una vez validada por la Consejería competente en materia de Urbanismo, la misma sea considerada dentro de la capacidad de reajuste de detalle que la propia Norma 4 del PEPMF permite a los planeamientos generales municipales como resultado del trabajo a escala local.

c) En todo caso prevalecerá el régimen establecido para las zonas del Parque Natural de la Sección 2 del Capítulo 3 del presente Título 6.

3. La Normativa aplicable a los Complejos Serranos de Interés Ambiental "CS-3, Sierra de la Grana y Candelero" y "CS-4, Sierra del Pimpollar y Padrona", será la establecida en el artículo 37 de la Normativa del PEPMF. En la que se definen como "espacios relativamente extensos y/o de caracteres diversificados, con utilización y/o vocación principalmente forestal, y en los cuales la cubierta forestal cumple y debe cumplir una función ambiental equilibradora de destacada importancia. Comportan en general importantes valores paisajísticos, y en ocasiones valores faunísticos destacados. Igualmente suelen presentar importante interés productivo".

3.1. En estos espacios se prohíbe:

- a) La tala de árboles que implique transformación del uso forestal de suelo.
- b) Las construcciones y edificaciones industriales excepto las de almacén de productos asociados a las actividades agrarias o similares.
- c) Los parques de atracciones.
- d) Aeropuertos y helipuertos.
- e) Viviendas aisladas de nueva planta no vinculadas a actividades productivas directas, o de servicio público o de guardería.
- f) Instalaciones publicitarias y símbolos e imágenes conmemorativas.

3.2. Se consideran usos compatibles, de acuerdo a la regulación que en cada caso se establece, los siguientes:

a) La tala de árboles integrada en las labores de mantenimiento debidamente autorizada por el organismo competente. La eventual realización de talas que puedan implicar la transformación del uso forestal del suelo requerirá la evaluación ambiental procedente según LGAA.

b) Las actividades, instalaciones y construcciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos. En el caso de obras de desmontes, aterrazamientos y rellenos, establecimiento de ganado según características del Anexo I de la normativa del PEPMF y piscifactorías será requisito indispensable la aportación de un Proyecto con evaluación ambiental

procedente según LGAA.

c) Las actuaciones relacionadas con la explotación de recursos mineros, que deberán contar siempre con declaración de interés público y social y con la evaluación ambiental procedente según LGAA.

d) Los vertederos de residuos sólidos de cualquier clase que ineludiblemente deban localizarse en estas zonas, previo proyecto y realización de evaluación ambiental procedente según LGAA.

e) Las adecuaciones naturalísticas y recreativas y los parques rurales, de acuerdo a lo dispuesto en la Norma 26 del PEPMF.

f) Los campamentos de turismo, albergues sociales e instalaciones deportivas aisladas de acuerdo con las siguientes limitaciones:

- No situarse a distancias mayores de 1 km del núcleo de población más próximo.
- No afectar a una superficie superior al 5% del espacio protegido.
- No deberá implicar ninguna alteración de la cobertura arbórea ni la topografía originaria de los terrenos.
- Que no suponga una restricción al disfrute público del resto del espacio protegido.

En ambos casos será preceptiva con la documentación de proyecto, la evaluación ambiental que corresponda según la vigente LGAA.

g) La construcción de instalaciones hoteleras de nueva planta y los usos turísticos recreativos y residenciales en edificaciones legales existentes según lo dispuesto en la Norma 26 del PEPMF.

h) Las viviendas familiares aisladas ligadas a la explotación de recursos agrarios, el entretenimiento de obras públicas y la guardería de complejos situados en el medio rural. La licencia deberá ser denegada cuando se encuentre en alguna de las siguientes circunstancias:

- La explotación a la que esté vinculada se sitúa a menos de 2 km del núcleo de población.
- La explotación vinculada al uso residencial contuviera terrenos no protegidos especialmente y el emplazamiento previsto para vivienda se encontrara en espacios protegidos.
- El promotor no demostrara inequívocamente la condición imprescindible de la vivienda agraria para la atención de las

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	107/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

necesidades normales de la explotación.

i) Las actuaciones de carácter infraestructural que ineludiblemente deban localizarse en estos espacios de acuerdo con lo establecido en la Norma 22 del PEPMF. Cuando se trate de infraestructuras viarias, energéticas, hidráulicas, de saneamiento o abastecimiento o vinculadas al sistema general de telecomunicaciones será preceptiva la evaluación ambiental procedente según la LGAA.

4. La Normativa aplicable al Espacio Forestal de Interés Recreativo "FR-1 El Pintado", será la establecida en el artículo 38 de la Normativa del PEPMF, en la que se define como aquellos "espacios forestales, en general repoblaciones, que por su localización cumplen un papel destacado como áreas de ocio y recreo extensivo. Suelen presentar una utilización pública tradicional, y comportar interesantes valores paisajísticos y ambientales".

4.1. En estos espacios se prohíbe:

- a) La tala de árboles que implique transformación del uso forestal del suelo.
- b) Las instalaciones de primera transformación de productos agrarios, invernaderos, instalaciones ganaderas y piscifactorías.
- c) Las actuaciones relacionadas con las actividades extractivas y construcciones anexas.
- d) Los vertederos de residuos sólidos urbanos, industriales y mineros.
- e) Las construcciones e instalaciones industriales de cualquier tipo.
- f) La vivienda no ligada a la explotación de los recursos primarios o de guardería.
- g) Los parques de atracciones y las construcciones hoteleiras de nueva planta.
- h) Las construcciones y edificaciones públicas singulares, excepto centros de educación ligados al medio.
- i) La localización de soportes de publicidad exterior e imágenes y símbolos conmemorativos excepto aquellos vinculados al uso recreativo público de estos espacios.
- j) Aeropuertos y helipuertos, instalaciones vinculadas al sistema general de telecomunicaciones y las infraestructuras marítimo terrestres del tipo B.

4.2. Se consideran usos compatibles, de acuerdo con la regulación que en cada caso se establece, los siguientes:

- a) Las actividades, obras e instalaciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos excepto los más arriba señalados.

b) Las adecuaciones naturalísticas y recreativas y los Parques Rurales de acuerdo a lo dispuesto en la Norma 26 del PEPMF.

c) Los campamentos de turismo, albergues de carácter social e instalaciones deportivas aisladas con las limitaciones y requisitos establecidos en la Norma 37.3.f) del PEPMF.

d) Instalaciones de restauración.

e) Los usos turísticos y recreativos que se apoyan sobre edificaciones legales existentes, previa evaluación ambiental que proceda según la LGAA.

f) La vivienda familiar ligada a la explotación de los recursos primarios o de guardería en las mismas condiciones establecidas en la Norma 37.3h) del PEPMF.

g) Las actuaciones de carácter infraestructural se consideran usos excepcionales autorizables cuando se demuestre la ineludible necesidad de su localización en estas zonas y siempre de acuerdo a lo establecido en la Norma 22 del PEPMF. En cualquier caso será preceptiva la realización previa de la evaluación ambiental que proceda según la LGAA.

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	108/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



PARTE B: NORMATIVA DE LA ESCALA DE ORDENACIÓN DETALLADA.

TÍTULO 7. REGULACIÓN DE CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

Sección 1. Objeto y desarrollo.

Artículo 7.1.1. Objeto (N).

1. El presente Título, tiene por objeto complementar, con el carácter de ordenación detallada, la regulación general en esta materia que se realiza desde la Normativa del Capítulo 3 del Título 3 de la presente Normativa.
1. Las condiciones pormenorizadas de los usos se han de cumplir en las edificaciones en función de la actividad que en ellas se quiera desarrollar y en los terrenos que a tal efecto designe el PBOM o el instrumento de planeamiento detallado correspondiente. Serán de obligado cumplimiento en la tramitación de licencias de actividad, junto con las correspondientes condiciones generales de la edificación, si procede, en obras de edificación de nueva planta o de reforma general. No serán de aplicación, sin embargo, a los usos existentes, salvo que se realicen obras que afecten a los elementos o parámetros que aquí se regulan. En todo caso deberán satisfacer la normativa sectorial que les fuera de aplicación.
3. Mediante Ordenanza Municipal, el Ayuntamiento podrá desarrollar los aspectos concretos técnicos y de regulación de las Normas contenidas en este Título. Asimismo podrá adaptar total o parcialmente Normas Directoras para la Ordenación Urbanística que pudiera publicar la Consejería competente, de acuerdo con el artículo 74 de la LUTA.

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28	
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	109/211	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

Sección 2. Condiciones comunes para todos los usos.

Artículo 7.1.2. Usos en los sótanos (N).

- En general en los sótanos sólo podrán establecerse los siguientes usos:
 - Las instalaciones técnicas al servicio del funcionamiento general de la edificación.
 - Aparcamientos y garajes en cualquier planta de sótano.
 - Trasteros, vestuarios, aseos y almacenes vinculados al aparcamiento en planta sótano o el uso de la edificación de planta baja.
 - Visita, exposición o cualquier tipo de actividad o uso vinculada a dar a conocer y participar del patrimonio histórico-arqueológico conservado e integrado, sin menoscabo de las determinaciones de la legislación vigente.

En los supuestos anteriores, la superficie edificada que se destine a dichos usos en planta sótano no computará a efectos de superficie edificable en los términos establecidos en el artículo 7.2.16 de esta Normativa.

- Se podrá compatibilizar la extensión de cualquier uso a la primera planta sótano cuando las condiciones de evacuación, ventilación y demás aplicables a la actividad lo permitan y no exista una norma específica que lo prohíba. En estos casos, a la superficie que se destine a estos usos en dicha planta se le aplicarán los criterios generales de edificación en cuanto a límites de edificabilidad permitida. En todo caso, en planta de sótano se permiten los usos terciarios, siempre que queden garantizadas la iluminación y ventilación natural, así como las condiciones de evacuación.

- Las condiciones anteriores no serán aplicables para los semisótanos existentes con anterioridad a la entrada en vigor del PBOM, que podrán seguir desarrollando la actividad autorizada con anterioridad.

- En ningún caso se destinarán a uso residencial.

Artículo 7.1.3. Diferentes usos en un mismo edificio o local (N).

- Cuando en un mismo edificio o local se desarrollaran dos o más actividades, cada una de ellas cumplirá las condiciones de su uso respectivo.
- Para la definición de las condiciones de edificación aplicables al edificio

que las albergue, se tendrá en cuenta el uso que ocupe mayor superficie útil.

- Cuando las condiciones particulares de zona, u ordenanzas de los planteamientos de desarrollo se establezca, para usos situados en dos plantas contiguas, se entenderá conexión, se entenderá que ésta se resuelve siempre que estén comunicadas directamente entre sí mediante accesos que cumplan las condiciones exigidas por la normativa aplicable.

- Cuando el régimen de usos compatibles admita usos distintos al residencial, excluidos los asociados al mismo y los despachos profesionales, en situaciones de plantas superiores a la baja, para su admisión, los locales deberán tener acceso independiente desde el exterior.

- En ningún caso se admitirán usos terciarios, recreativos, ni de comercio sobre viviendas.

CAPITULO 2. USO RESIDENCIAL.

Artículo 7.2.1. Definición y usos pormenorizados (N).

- El uso global residencial definido en el Capítulo 5 del Título 3 se desglosa en los usos pormenorizados de “vivienda” y “alojamientos colectivos”, según la definición y características siguientes:

A) Vivienda: El uso pormenorizado de vivienda es toda edificación permanente habitable, cuyo destino principal sea satisfacer la necesidad de alojamiento, habitual o no, de personas físicas, con independencia de que en la misma se desarrollen otros usos. Se consideran comprendidas en el concepto de vivienda sus instalaciones fijas, anejos vinculados o no, así como los espacios y elementos de uso comunitario y los de urbanización adscritos a la misma. Se excluyen del concepto vivienda las edificaciones de uso hotelero y de apartamento turístico. Se distinguen dos categorías de vivienda:

- Vivienda plurifamiliar: Es la situada en edificio constituido por viviendas

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	110/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

agrupados, resolviendo en copropiedad o comunidad de propietarios los elementos, usos y servicios de circulación vertical u horizontal y las instalaciones comunitarias, pudiendo disponer el acceso a la unidad residencial desde espacios comunes, que actúan como elemento de relación entre el espacio interior de las viviendas y la vía pública o espacio libre exterior.

b) Vivienda unifamiliar: Con carácter general, se entiende por vivienda unifamiliar la unidad residencial que se desarrolla en parcela independiente con acceso exclusivo o independiente desde la vía pública o espacio público que reúne las condiciones de solar y con implantación en edificio aislado. Dentro de esta categoría se considera comprendida la variante de "vivienda bifamiliar", cuando el número de viviendas máximo por parcela sea de dos.

c) Agrupación de viviendas unifamiliares: Constituye un régimen especial vivienda unifamiliar, que se caracteriza porque la vivienda aparece integrada en un edificio agrupada horizontalmente a otras viviendas y con acceso exclusivo e independiente desde la vía o espacio libre público o incluso a través de espacio comunitario que la conecta al de dominio público. Las viviendas tendrán fachada a espacio público, o espacio comunitario de las siguientes características: Superficie mínima: 150 m²; permitir la inscripción de un círculo de diámetro mínimo 8 m.

Este régimen especial de vivienda unifamiliar, para que no pierda tal condición, exige la diferenciación de dos superficies: Una, la integrada por las diversas subparcelas en las se situará cada vivienda unifamiliar del conjunto; y otra, la correspondiente a la superficie que se configura como elemento común de la totalidad de las subparcelas unifamiliares resultantes, y cumpliéndose además las siguientes condiciones:

-El número máximo de viviendas será el número entero resultado de dividir la superficie de parcela edificable objeto de parcelación, por la superficie de parcela mínima establecida en la norma zonal, u ordenanza particular.

-En todo caso la superficie de cada una de las subparcelas donde se localice cada vivienda unifamiliar, será igual o superior al cincuenta por ciento (50%) de la superficie de parcela mínima establecida en la norma zonal u ordenanza particular.

-La superficie común resultante deberá tener una continuidad

física y deberán quedar garantizadas las condiciones de seguridad y accesibilidad a la superficie donde se sitúan las viviendas unifamiliares.

-La edificabilidad y ocupación correspondiente a cada vivienda unifamiliar, será el resultado de aplicar proporcionalmente los citados parámetros generales a cada superficie neta de cada subparcela.

-Deberá quedar garantizada, mediante la constitución del régimen jurídico correspondiente, la imposibilidad de disposición independiente de la parte de parcela donde se localiza la edificación y la parte restante que de la misma se integra en la superficie configurada como elemento común de la totalidad de las parcelas unifamiliares del conjunto de la actuación.

B) Alojamientos colectivos: Comprende los edificios destinados al alojamiento estable de personas que no configuren núcleos que puedan ser considerados como familiares, ni cuentan con servicios propios de hostelería. Se incluyen en este uso las residencias de estudiantes, de mayores, miembros de comunidades, conventos, etc., con una limitación de ocupación de capacidad de residencia de 30 personas y/o de 1.500 m² construidos, a partir de cuyo umbral, se aplicarán las condiciones de uso hospedaje o residencia colectiva.

C) Residencia colectiva: Comprende edificios destinados al alojamiento estable de personas, familias o comunidades no asimilables al supuesto B) anterior, o que excedan de la capacidad o superficie indicada, y en los que se opte por reducir dotaciones individualizadas de servicios como cocina, estancia-comedor y aparcamientos, cuyas funciones son sustituidas por espacios comunes para el conjunto de residentes del inmueble o partes del mismo.

Artículo 7.2.2. Condiciones de uso y programa de la vivienda (N).

1. Las condiciones de uso y programa de las viviendas se ajustarán a lo normativa mínima de Vivienda de Protección Oficial o norma que la sustituya, y cumplirán las normas generales de la edificación establecidas en el presente Plan.

2. Igualmente, se ajustarán a las condiciones establecidas en el Decreto

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	111/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de las Normas técnicas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía y la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por el que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

3. La vivienda dispondrá como mínimo de cocina, estancia-comedor, cuarto de aseo, dormitorio principal o dos dormitorios sencillos.
4. Cuando las condiciones particulares de zona o las normas específicas de aplicación no lo impidan, podrán disponerse apartamentos compuestos por una estancia-comedor-cocina, que también podrá ser dormitorio, y un cuarto de aseo completo. La superficie del apartamento no podrá ser inferior a los 40 metros cuadrados ni superior a los 60 metros cuadrados útiles, dentro de los cuales no se incluirán terrazas, balcones, miradores, tendedores, ni espacios con altura libre inferior a doscientos veinte (220) centímetros.
5. A todos los efectos, los apartamentos computan como viviendas cuando haya establecido un límite de dicho parámetro en ámbitos de desarrollo.

Artículo 7.2.3. Vivienda o apartamento exterior (N).

1. Todas las piezas habitables de las viviendas de nueva edificación tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios de luces que cumplan las condiciones establecidas en esta Normativa y, al menos, una pieza recaerá sobre calle o espacio libre público.
2. Ninguna vivienda en edificio plurifamiliar de nueva edificación tendrá pieza habitable alguna con el piso en nivel inferior al del terreno en contacto con ellas.

Artículo 7.2.4. Vivienda o apartamento interior (N).

Salvo que las condiciones particulares de zona lo prohibieran expresamente, se podrán permitir viviendas interiores, que en todo caso deberán reunir las siguientes condiciones:

a) No se permitirán viviendas interiores, entendiéndose como tales, aquellas viviendas que no posean dos piezas habitables (estancias o dormitorios)

con huecos hacia la alineación oficial de fachada o a patio interior en el que se pueda inscribir un círculo de 6 metros de diámetro, posea una superficie mínima de 40 m² y esté conectado con la vía pública mediante calle o pasaje de 4 metros de ancho como mínimo.

- b) Al menos dos piezas de las viviendas interiores tendrán huecos que abran sobre patios vívideros de las características indicadas en el párrafo a) anterior, salvo que se trate de viviendas de un solo dormitorio o de apartamentos, en los que bastará con un hueco en la pieza de mayor superficie hacia la calle o espacio interior de dichas características

Artículo 7.2.5. Altura de los techos (N).

La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo será de 250 centímetros, al menos en el 75% de su superficie útil, pudiendo reducirse hasta 220 centímetros en el resto.

Artículo 7.2.6. Accesos comunes a las viviendas (N).

1. En edificios de viviendas colectivas se podrá acceder a cada una de las viviendas desde el espacio público exterior a través de espacios comunes.
2. Los recorridos de acceso o las viviendas se ajustarán a las condiciones del Código Técnica de la Edificación, a lo estipulado en el Decreto 293/2009 sobre accesibilidad, Orden VIV/561/2010 y en la Ley 1/1999, de 31 de Marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía.

3. En los edificios de viviendas en los que fuese obligado disponer de ascensores, se instalará al menos uno por cada 30 viviendas o fracción superior a 15.

Artículo 7.2.7. Situación de la vivienda (N).

1. No se permiten viviendas situadas en planta sótano y semisótano, exceptuadas las situaciones generadas en las parcelas en pendiente, en las que teniendo acceso desde la cota de rasante de la calle, la pendiente puede provocar que una parte de la edificación tenga la condición de sótano o semisótano, pero estará en todo caso garantizada la iluminación y ventilación natural.

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	112/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



2. Todas las viviendas de nueva planta o reformadas deberán ser exteriores para lo cual todas las piezas habitables tendrán huecos que den a espacios abiertos o a patios que cumplan las condiciones higiénicas que se establecen en estas Normas. Además, deberán cumplir la siguiente condición: Al menos dos de las piezas habitables tendrán huecos que den a espacios públicos o a espacios privados vivideros de acuerdo con la regulación de las Condiciones Generales de Edificación. En caso de apartamento bastará con un hueco de la pieza principal.

términos del artículo 4 de la LCIA.

a3) Establecimiento comercial de carácter colectivo: Los conformados, según el artículo 21.3 de la LCIA por un conjunto de establecimientos comerciales individuales integrados en un edificio o complejo de edificios, en el que se ejerzan las respectivas actividades de forma independiente, siempre que compartan la utilización de alguno de los siguientes elementos:

- Acceso desde la vía pública de uso exclusivo o preferente de los establecimientos o sus clientes.
- Aparcamientos privados.
- Servicios para los clientes.
- Imagen comercial común.
- Perímetro común delimitado.

a4) Gran superficie minorista: Definida por el artículo 22 de la LCIA, como todo establecimiento de carácter individual o colectivo, en el que se ejerza la actividad comercial minorista y tenga una superficie útil para la exposición y venta al público superior a 2.500 m2.

b) Oficinas: Corresponde a las actividades terciarias que se dirigen, como función principal, a prestar, bien a las empresas o a los particulares, servicios de carácter administrativo privado, técnicos, financieros, y otros andlogos. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales con uso diferente (industria, construcción o servicios) que consuman un espacio propio e independiente. Asimismo, se incluyen servicios de información turística, sedes de participación, política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos y otras que presenten características adecuadas a la definición anterior. Igualmente se integran en esta clase de uso de oficinas las academias de cursos y enseñanzas no oficiales.

Asimismo, se incluyen en esta clase de uso los despachos profesionales domésticos, entendidos como los espacios para el desarrollo de actividades profesionales que el usuario ejerce en su vivienda habitual y los de atención directa a clientes para servicios personales, tales como peluquerías, salones de belleza, consultas de medicina general y especializadas de carácter privado.

Se excluyen los servicios prestados por las Administraciones Públicas que

CAPÍTULO 3. USO DE SERVICIOS.

Artículo 7.3.1. Definición y usos pormenorizados (N).

1. El uso global Servicios definido en el Capítulo 5 del Título 3 se desagrega en los usos pormenorizados siguientes: Comercial, gran superficie minorista, oficinas, hospedaje, recreativo-espectáculos y estaciones de servicio. La definición y características se enumeran en apartados siguientes.
- a) Comercial: La categoría comercial se corresponde con el servicio terciario que se destina al ejercicio de actividades relacionadas con el suministro directo de mercancías al público. Se diferencian las siguientes categorías, en las que se integran los conceptos y tipología de centros en los términos del Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Comercio Interior de Andalucía (LCIA).
- a1) Comercio minorista: Locales de superficie de exposición y venta de hasta 2.500 m2.
- a2) Comercio mayorista: Locales para el ejercicio de la actividad de adquisición de productos para su reventa a otros comerciantes o a empresarios industriales o artesanos para su transformación, en los

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	113/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

se incluyen en el uso de Equipamientos y Servicios Públicos.

c) Uso hospedaje o establecimiento hotelero: Es aquel servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas conjuntamente con la prestación de una serie de servicios a los usuarios de los establecimientos hoteleros. Esta clase de uso, a los efectos de las presentes Normas y atendiendo a las diferentes modalidades de alojamientos, se remite a las vigentes normas sectoriales de la legislación de turismo sobre establecimientos hoteleros (la parte vigente del Decreto 47/2004, de 10 de febrero, de establecimientos hoteleros). Dentro del uso global terciario, se entienden incluidos los establecimientos de hospedaje netamente urbanos o de "modalidad ciudad". El resto de establecimientos regulados en el Decreto 47/2004, en particular si ofrecen servicios complementarios ligados al ocio vacacional, así como los apartamentos turísticos, se adscriben al uso global turístico.

d) Recreativo y espectáculos públicos: La calificación de recreativo y espectáculos públicos, se corresponde al conjunto de operaciones tendientes a ofrecer y procurar al público situaciones de ocio, diversión, esparcimiento o consumo de bebidas y alimentos, o espectáculos públicos. Se adscriben en este uso las siguientes actividades, de entre las incluidas en el Anexo del Decreto 155/2018, de 31 de julio, por el que se aprueba el Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de Andalucía y se regulan sus modalidades, régimen de apertura o instalación y horarios de apertura y cierre:

- d1) Salones de juego (epígrafe III.2.1. del Nomenclátor)
- d2) Establecimientos recreativos (III.2.2.a); Salones recreativos, ciber salas, centros de ocio y diversión, boleras, salones infantiles.
- d3) Establecimientos de actividades deportivas (III.2.3): Gimnasios.
- d4) Establecimientos de hostelería sin actividad musical (III.2.7.a); Restaurantes, autoservicios, cafeterías, bares, bares-kiosko.
- d5) Establecimientos de hostelería con música (III.2.7.b) y c); Pubs y bares con música.
- d6) Establecimientos de ocio y esparcimiento (III.2.8): Salas de fiesta, discotecas, discotecas de juventud, salones de celebraciones.

A efectos de la regulación de esta Normativa, el resto de actividades recreativas y de espectáculos relacionadas en el Nomenclátor Anexo del Decreto 155/2018, o bien se encuadra en la categoría de dotaciones y equipamientos públicos, o bien se trata de actividades privadas singulares; requiriendo ambas, o bien calificación o autorización específica.

e) Estaciones de servicio de carburantes: Establecimiento comercial destinado al suministro de carburantes o energía para vehículos automóviles y actividades complementarias relacionadas de venta minorista.

2. Los usos pormenorizados regulados en este capítulo se ajustarán en su licencia de obras y de actividad a las normativas sectoriales que les afecten, así como a las específicas que se establecen en los artículos siguientes para los supuestos y usos indicados más habituales y previsibles para el caso del ámbito del PBOM.

Artículo 7.3.2. Circulación interior, escaleras y ascensores (N).

A todos los usos pormenorizados de servicios terciarios, les serán aplicables las condiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación, y en el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de las Normas Técnicas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía y la Orden VII/561/2010.

Artículo 7.3.3. Condiciones particulares del uso comercio y hostelería (N).

1. Dimensiones: A efectos de aplicación de las determinaciones referentes a superficie de venta o exposición, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público accede a los productos. Se excluyen las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga y aparcamientos de vehículos.

2. Altura libre de pisos:

a) La distancia mínima de suelo o techo será, en edificios de uso exclusivo, de 270 centímetros, como mínimo, en todas las plantas. En los edificios con otros usos, los que señalen las normas de aplicación en la zona en que se encuentren, siendo siempre de 250 centímetros, como mínimo, en las entreplantas y en los pasillos, aseos y otras estancias no significativas. En las entreplantas el mínimo se observará tanto por encima como por debajo del forjado de entreplanta.

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas		Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.		Página	114/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

b) En actividades a implantar en edificios existentes en los cuales la altura libre suelo-forjado no alcance los 270 centímetros, se admitirá la altura de que se disponga, sin que como fruto de las reformas a realizar se disminuyan las alturas existentes en actividades anteriormente implantadas en los mismos. En todo caso, la altura libre mínima habrá de alcanzar la establecida en la legislación sobre protección de seguridad y salud en los lugares de trabajo.

3. Aseos:

a) Los locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios:

- Hasta 100 m²: Un retrete y un lavabo.
- Por cada 200 m² adicionales o fracción superior a 100: se aumentará un retrete y un lavabo, separándolos en este caso por sexos.
- Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán de un mínimo de dos unidades de retrete y lavabo, cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo.

b) En los usos comerciales de venta menor de vehículos automóviles, maquinaria industrial de envergadura y muebles, y considerando las especiales circunstancias que concurren en su desarrollo, el número de piezas de inodoros/lavados será de uno por cada 200 m² de superficie de venta y otra por cada 400 m² adicionales o fracción superior a los 200 m².

c) En ningún caso podrán comunicarse directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento. Con carácter general se permite que los vestíbulos previos contengan la dotación de los lavabos exigibles, siempre que su disposición permita cumplir las disposiciones relativas a accesibilidad. En casos en que los aseos no se destinen al público usuario de la actividad, sino a los trabajadores y empleados de la misma, el aseo podrá carecer de vestíbulo cuando su acceso no se produzca desde la zona de uso público. En tal caso, se exigirá un sistema de cierre automático para la puerta.

d) Cuando la actividad comercial tenga lugar en locales agrupados, los aseos podrán, igualmente, agruparse, manteniendo el número y condiciones que corresponde con la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público.

e) En todo caso, prevalecerán, si son más exigentes, las condiciones establecidas en los Decretos vigentes en cada momento de la Junta de Andalucía.

4. Aparcamientos:

a) Salvo que normativa específica indique otro estándar, se aplicarán las reservas del artículo 7.3.24. de esta Normativa, y en particular para grandes superficies minoristas, la dotación mínima del artículo 39.2.a) de la LCIA (5 plazas por cada 100 m² de superficie útil de exposición y venta al público).

b) Las actividades que precisen estacionamiento prolongado de vehículos que causen molestias en la vía pública, habrán de disponer en el interior de la parcela un aparcamiento dimensionado en función de la ocupación media prevista para la actividad. De la misma forma, habrá de acreditarse convenientemente que las operaciones de carga y descarga de mercancías se efectúa en el interior de las parcelas, o en espacios habilitados al efecto (zonas de carga y descarga) para evitar interferencias con la circulación en vía pública.

5. Pasajes comerciales.

Cuando las condiciones particulares de zona autoricen el establecimiento de pasajes comerciales en planta baja, éstos deberán tener acceso para el público por ambos extremos y una anchura superior a 4 metros.

6. Almacenaje de productos alimentarios.

Los locales destinados al comercio alimentario, de superficie de venta superior a 100 m² dispondrán de un almacén o trastienda, que estará debidamente acondicionado para la conservación de los productos.

Artículo 7.3.4. Condiciones particulares del uso de oficinas (N).

1. Altura libre de pisos: La distancia mínima de suelo o techo de las oficinas se regulará por idénticas disposiciones que las establecidas en el apartado 2 del artículo 5.3.3. anterior para el uso comercial.

2. Aseos: Los locales de oficina dispondrán de los siguientes servicios sanitarios:

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	115/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Artículo 7.3.7. Condiciones particulares del uso recreativo y espectáculos públicos (N).

1. Estos usos cumplirán las condiciones establecidas en las normas sectoriales y, en particular, las establecidas en materia de actividades recreativas, de espectáculos públicos, protección contra incendios y eliminación de barreras urbanísticas.
2. Con independencia de que en la presente Normativa permitan en una determinada zona la implantación de actividades recreativas y de espectáculos públicos, las mismas podrán prohibirse temporalmente en virtud de la declaración de "Zonas Acústicamente Saturadas", delimitadas de acuerdo con las determinaciones de las normas vigentes en materia de ruidos y vibraciones.
3. Alturas libres: Se exigirán las dispuestas por el Código Técnico de la Edificación en función de la actividad.
4. Aseos: Resultarán de la aplicación de las normas sectoriales sobre cada actividad y, en caso de que éstas no incorporen determinaciones al respecto, se aplicarán las exigencias establecidas para el uso comercial, considerando la superficie aplicable la útil accesible al público, precisando un número mínimo de dos inodoros y dos lavabos, separados por sexos. En todo caso, ha de preverse al menos un aseo adaptado a personas con discapacidad. En su caso, además, habrán de disponerse los aseos y vestuarios necesarios para artistas y ejecutantes de los espectáculos.

- Hasta 100 m2: Un retrete y un lavabo.
- Por cada 200 m2 adicionales o fracción superior a 100: Se aumentará un retrete y un lavabo, separándolos en este caso por sexos.
- En los edificios donde se instalen varias oficinas podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones que corresponde a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso. En todo caso, prevalecerán, si son más exigentes, las condiciones establecidas en los Decretos vigentes de la Junta de Andalucía.

3. Dotación de aparcamientos: Salvo que normativa específica indique otro estándar, se aplicarán las reservas del artículo 7.3.24. de esta Normativa.
4. Despachos profesionales domésticos: Sin perjuicio de que las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos correspondientes establezcan condiciones específicas, los despachos profesionales domésticos se regulan por las siguientes condiciones:
 - a) Las de aplicación a la vivienda donde se ubiquen.
 - b) La superficie útil de la vivienda no destinada a despacho profesional doméstico cumplirá el programa y superficie mínima de vivienda establecidos en el Capítulo 2 de este Título 5. Los espacios destinados a ambas funciones estarán diferenciados espacialmente.

Artículo 7.3.6. Condiciones particulares del uso hospedaje o establecimiento hotelero (N).

1. En función de la modalidad y categoría a implantar, se aplicarán las determinaciones vigentes del Decreto 47/2004, de 10 de febrero, de establecimientos hoteleros.
2. Salvo limitaciones de condiciones particulares de zona, en edificaciones de uso exclusivo hotelero, podrán desarrollarse usos complementarios de la actividad en primera planta de sótano del edificio, con la excepción de las unidades de alojamiento, salvo que cuenten con ventilación e iluminación natural y se cumplan las condiciones de evacuación.

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	116/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

CAPÍTULO 4. USO TURÍSTICO.

Artículo 7.4.1. Definición y usos pormenorizados (N).

- El uso global turístico definido en el Capítulo 5 del Título 3 se desagrega en los usos pormenorizados siguientes:
 - Con carácter general todos los usos de alojamiento residencial temporal regulados en la legislación sectorial en materia de Turismo, delegando en las Ordenanzas Municipales y en los instrumentos de ordenación pormenorizada de los Sectores correspondientes la opción de introducir las variantes y actualizaciones en materia de productos turísticos que pueda introducir dicha legislación, así como el Plan General del Turismo Sostenible de Andalucía, en orden a, en coherencia con la Directriz 53 del POT/A, coadyuvar al desarrollo de un sector básico de la economía de la Comunidad Autónoma.
 - Establecimientos hoteleros en todas las categorías y modalidades reguladas en la parte vigente del Decreto 47/2004, de 10 de febrero, de Establecimientos Hoteleros (modificado por Decreto 492/2008, de 11 de noviembre y Decreto-ley 13/2020, de 18 de mayo) y enumerados en sus artículos 20 a 22.
 - Establecimientos de alojamiento turístico de todas las modalidades reguladas en la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, de Turismo de Andalucía y enumerados en sus artículos 40 y 43.

Artículo 7.4.2. Apartamentos turísticos (N).

- A los efectos de la presente Normativa, el uso de “apartamento turístico” regulado en el artículo 44 de la Ley 13/2011, se corresponde con los complejos destinados en su totalidad a proporcionar alojamiento temporal y servicios complementarios de ocio, en régimen de alquiler y que localizados en una sola parcela, son gestionados directa y exclusivamente por un operador turístico e inscritos en el Registro de Turismo bajo esta modalidad.
- En el supuesto de cese de actividad de un edificio calificado con el uso de apartamentos turísticos, se podrá transformar mediante proyecto de obras y de modificación de la licencia de actividad a cualquier otro establecimiento turístico, acreditando el cumplimiento de los requisitos

técnicos y de servicios de la modalidad pretendida. En el supuesto de que se pretenda el cambio a uso residencial, se operará con las siguientes condiciones:

- Salvo en el supuesto del apartado 3 siguiente, la modificación de uso global turístico a residencial se tramitará según determinaciones de la LISTA, acreditando el cumplimiento de las reservas dotacionales propias del uso residencial, y que en el PBOM se siguen cumpliendo los estándares dotacionales de referencia.
 - A efectos del cómputo de la transformación de apartamentos turísticos a viviendas, se considerará que dos apartamentos de hasta 50 m2 equivalen a una vivienda.
3. El uso dotacional de la categoría de SIPS y subcategorías de “centros de alojamiento temporal” y “residencias de alojamiento estable”, así como los “alojamientos transitorios” regulados por la Ley 5/2025, de 16 de diciembre, de Vivienda de Andalucía, se consideran usos dotacionales compatibles con la calificación de uso global turístico, por lo que, para el supuesto de la modificación del uso “apartamento turístico” por cualquiera de los usos dotacionales indicados, bastará instrumentación procedente regulada en la LISTA. Dichos usos dotacionales para “alojamientos transitorios”, tampoco generarían incremento de población a los efectos de estándares dotacionales.

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	117/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

CAPITULO 5. USO PRODUCTIVO.

Sección 1. Usos pormenorizados productivos.

Artículo 7.5.1. Definición y clases (N).

1. El uso global productivo definido en el Capítulo 5 del Título 3 se desagrega en los usos pormenorizados siguientes:

a) Industrias manufactureras: Con las siguientes categorías:

- a1) Industrias agroalimentarias:
 - a1-a) Gran industria alimentaria: Destinadas a la producción industrial de: Elaboración de productos lácteos, cerveza y malta, jarabes y refrescos, mataderos, salas de despiece, aceites y harinas de pescado, margarina y grasas, extractores de aceite, fabricación de conservas de productos animales y vegetales, fabricación de féculas industriales, azucareras.
 - a1-b) Industrias agroalimentarias tradicionales: Destinadas a la elaboración de productos por procesos industriales artesanales tradicionales o su evolución equiparable con nuevas tecnologías que limitan aún más su reducido impacto ambiental, lo que les permite su compatibilidad con la trama residencial, en coherencia con su tradicional implantación histórica dentro del casco: Bodegas, almazaras, aderezo de aceitunas, molinos harineros, fabricación industrial de pan, reposterías y similares.
- a2) Industrias textiles y del papel destinadas a: Lavado, desengrasado y blanqueado de lana, obtención de fibras artificiales, tintado de fibras, fabricación de tableros de fibra de partículas y de contrachapado.
- a3) Complejos e instalaciones siderúrgicas destinadas a: fundición, forja, estirado, laminación, trituration y calcificación de minerales metálicos.
- a4) Instalaciones para el trabajo de metales, destinadas a: embutido y corte, revestimiento y tratamientos superficiales, calderería en general, construcción y montaje de vehículos y sus motores, y construcción de estructuras metálicas.
- a5) Fabricación del vidrio.
- a6) Fabricas de piensos compuestos.
- a7) Industria de aglomerado de corcho.
- a8) Instalaciones de trituración, aserrado, tallado y pulido de piedra con potencia instalado superior a 50 CV
- a9) Fabricación de baldosas de terrazo, de ladrillos, tejas,

- azulejos y demás productos cerámicos.
- a10) Fabricación y tratamiento de productos a base de elastómeros y de fibras minerales artificiales.
- a11) Talleres de géneros de punto y textiles
- a12) Instalaciones relacionadas con el tratamiento de pieles, cueros y tripas.
- a13) Lavanderías industriales.
- a14) Instalaciones de fabricación de la madera y fabricación de muebles.
- a15) Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria de peso máximo autorizado superiora 3.500 Kg
- a16) Talleres de carpintería metálica y cerrajería.
- a17) Instalaciones de desgaste y almacenamiento de chatarra.
- a18) Otras actividades industriales análogas a las anteriores no incompatibles con el modelo territorial.

b) Logística y almacenamiento: Incluye este uso pormenorizado todo tipo de actividades demandadas por el transporte de mercancías las cuales, además del desplazamiento físico de las mismas, incluye otras como el almacenamiento (depósito, guarda y custodia), gestión de stocks, distribución de bienes y productos con exclusivo suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, y en general los almacenes sin servicio de venta directa al público. Incluye asimismo aquellas empresas que realizan una labor final que aumentan el valor añadido del producto: Embalaje, envasado, control de calidad y otras. Se exceptúan los almacenes anejos a comercios u oficinas.

En parcelas calificadas pormenorizadamente por el planeamiento de desarrollo con este uso de "logística y almacenamiento" se admite como uso compatible, ya sea limitado o alternativo, el industrial en cualquiera de sus categorías salvo restricción establecida en el planeamiento de desarrollo.

c) Servicios empresariales cualificados: Comprenden actividades basadas en las nuevas tecnologías, manejo de información, desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y similares y, en general, actividades de investigación, desarrollo e innovación en sectores emergentes como el medio ambiente o las nuevas energías, así como los servicios empresariales y profesionales cualificados. Al tratarse de ámbitos económicos en continua y rápida innovación, se delega al planeamiento de desarrollo de ATUs de uso global productivo y de servicios, la capacidad para pormenorizar y actualizar los usos previsibles en el momento de la formulación de los instrumentos de ordenación detallada.

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	118/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

Se adscriben orientativamente las siguientes actividades:

- c1) Tecnologías de la Información y las comunicaciones:
- Fabricación y montaje de productos informáticos, electrónicos y de telecomunicaciones.
 - Reproducción de soportes de grabación.
 - Desarrollos informáticos.
 - Radiodifusión y telecomunicaciones.
 - Desarrollo de la transmisión por cable.
 - Actividades en el sector de Internet, multimedia, editorial y audiovisual.
- c2) Servicios empresariales y profesionales cualificados, que incluye las actividades siguientes:
- Actividades empresariales relacionadas con la gestión de bases de datos.
 - Prestación de servicios de aplicación de nuevos tecnologías.
 - Suministro de bienes y servicios digitalizados.
 - Mantenimiento y reparación de equipos informáticos.
 - Otros servicios de telecomunicaciones: actividades relacionadas con la telefonía móvil, las comunicaciones por satélite y sus aplicaciones a otros sectores como el transporte y la distribución.
 - Servicios para la creación y mejora de funcionamiento de empresas.
 - Oficinas de ingeniería, arquitectura y de otros profesionales relacionados con la ordenación del territorio.
 - Asesoría cualificada a las empresas (en aspectos fiscales, legales, administrativos y sociales).
- c3) Investigación, desarrollo y producción en sectores emergentes, que incluye las actividades siguientes:
- Centros de investigación.
 - Editoriales y empresas de creación audiovisual.
 - Actividades artísticas o de gestión cultural.
 - Las actividades relacionadas con las ciencias de la salud o biología en general.
 - Las actividades relacionadas con la industria medioambiental, nuevas energías y energía libre, siempre que quede garantizado la ausencia de riesgos.
 - Desarrollos y aplicaciones de la industria de sectores emergentes que no impliquen la fabricación de componentes generadores de actividades molestas.

- Desarrollos de la industria agroalimentaria que no impliquen la transformación de los productos.
 - Actividades de investigación y mejora de la raza animal.
 - Centros de información y documentación.
- d) Talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento del automóvil, que incluye las actividades siguientes:
- d1) Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria de peso máximo autorizado inferior a 3.500 Kg.
 - d2) Lavado y engrase de vehículos a motor.
 - d3) Talleres de reparaciones eléctricas.
 - d4) Talleres de carpintería de madera. Almacenes y venta de muebles.
 - d5) Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico. Comprenden aquellas actividades cuya función principal es reparar o tratar objetos de consumo doméstico con la finalidad de restaurarlos o modificarlos, pero sin que pierdan su naturaleza inicial. Pueden incluir la venta directa al público o hacerse mediante intermediarios. Se incluye también en este grupo la prestación de servicios directos a los usuarios, tales como lavanderías, reparación de calzado, etc.
 - d6) Producción artesanal y oficios artísticos. Comprende las actividades cuya función principal es la obtención, transformación, conservación, restauración o reparación de bienes y productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, en las que la intervención directa del operario o artesano adquiere especial relevancia.
 - d7) Almacén de materiales de construcción.
- e) Taller doméstico: Se refiere al uso compartido, en una misma unidad o local, de una actividad inocua correspondiente al uso de talleres artesanales en las categorías d3), d4), d5) y d6), con una vivienda o apartamento, que cumplirá en cualquier caso su programa mínimo, y siempre que dicha actividad sea ejercida por el usuario de la vivienda, que la superficie destinada a taller sea igual o superior a un tercio (1/3) de la superficie útil de la vivienda y que ésta no sea superior a 65 m2. Se incluyen las actividades domésticas complementarias a la vivienda del titular con medios y fines artesanales, y de trabajo a domicilio.

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	119/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Artículo 7.5.2. Desarrollo (D).

El Ayuntamiento, en desarrollo de la presente Normativa, podrá aprobar unas ordenanzas reguladoras del uso pormenorizado industrial que, sin contradecir las determinaciones de este Capítulo, ni ampliar los límites de admisibilidad aquí fijados, concreten y pormenoricen los distintos parámetros ambientales, aguas residuales, contaminación atmosférica, olores, compuestos orgánicos volátiles (COVs), incendios, peligro de explosión, ruidos y vibraciones, y establecer unas tolerancias más restrictivas que la de la presente Normativa o de la legislación vigente, en función de objetivos de calidad ambiental más ambiciosos coordinados con Agenda Local, o bien en base a acumulación o saturación de emisiones en áreas concretas del núcleo urbano.

Sección 2. Condiciones particulares.

Artículo 7.5.3. Circulación interior (N).

Las condiciones de circulación interior y escaleras de los edificios con destino a uso industrial, cumplirán las condiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación.

Artículo 7.5.4. Servicio de aseos (N).

- a) Con carácter general se exigirán las condiciones de servicio de aseos establecidas en la legislación vigente sobre seguridad e higiene en el trabajo así como las establecidas en el Código Técnico de la Edificación.
- b) No obstante, en los talleres domésticos no se exigirá la disposición de aseos separados por sexos.
- c) No será exigida esta dotación de aseos en el trámite de licencia de obras cuando las edificaciones productivas sean meros contenedores en bruto que aún no cuenten con un uso pormenorizado definido. En este caso no se concederá la preceptiva licencia de ocupación de la edificación, ni licencia de la actividad, hasta tanto no se defina su uso y se garantice el cumplimiento de esta dotación de aseos, en función de la actividad a implantar.

Artículo 7.5.5. Dotación de aparcamientos y carga y descarga (N).

- 1. Las actividades que precisen estacionamiento prolongado de vehículos que causen molestias en la vía pública, habrán de disponer en el interior de la parcela un aparcamiento dimensionado en función de la ocupación media previsto para la actividad.
- 2. De lo mismo forma, habrá de acreditarse convenientemente que las operaciones de carga y descarga de mercancías se efectúa en el interior de las parcelas, o en espacios habilitados al efecto (zonas de carga y descarga) para evitar interferencias con la circulación en vía pública.
- 3. Cuando la superficie de la actividad supere los 500 metros cuadrados, se dispondrá una zona exclusiva de carga y descarga en el interior de la parcela de, al menos, 9 metros de longitud por 3 metros de anchura, y dispuesta para que pueda estacionar un camión, con unos bandos perimetrales libres de un metro, y que constituye la unidad operativa de carga y descarga. Para superficies superiores a 1.000 metros cuadrados, deberá duplicarse dicho espacio y reservarse una unidad operativa de carga y descarga más por cada 1.000 m2 adicionales, salvo que de las condiciones particulares acreditadas de la actividad se dedujera una necesidad mayor o menor.

Artículo 7.5.6. Condiciones de los locales de uso pormenorizado industrial de “servicios empresariales cualificados” (N).

Esta clase de uso a efectos de condiciones de locales se adaptará al régimen aplicable en esta Normativa al uso global servicios terciarios en las categorías de “oficinas” o “comercial” según el predominio en estas actividades empresariales de una u otra cualidad, a efectos de su asimilación.

Artículo 7.5.7. Compatibilidad de actividades en un mismo edificio N).

En el caso de que varias actividades compartan un mismo edificio, las condiciones de aislamiento acústico y transmisión sonora entre ellas deberán atenderse a lo dispuesto en la normativa sectorial aplicable para cada una de ellas.

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	120/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Artículo 7.5.8. Condiciones de protección y prevención ambiental (N).

Las actividades industriales, en función de su implantación, habrán de cumplir en todo caso los requisitos de protección y prevención ambiental que se establecen en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, así como en el Capítulo 2 del Título 5 de la presente Normativa.

- Centros de educación secundaria obligatoria.
- Centros de bachillerato y formación profesional de grado medio.
- Centros de educación especial.
- Centros de educación de adultos.
- Centros de enseñanzas artísticas.
- Centros de enseñanzas de idiomas.

-Los usos y centros de enseñanza privada en régimen concertado se asimilan a los anteriores en cuanto a cumplimiento de las determinaciones aplicables según tipos de centros.

-Los usos de enseñanza no reglada en régimen de negocio privado (academias y similares), así como las actividades de guarderías infantiles privadas no se consideran incluidas en este grupo de usos, sino que, sin perjuicio de la normativa sectorial que le sea de aplicación, se asimilarán a los usos de servicios terciarios cuyas demandas funcionales y espaciales sean más parecidas.

a3) Servicios de interés público y social (SIPS):

a3.1) Bienestar social: Engloba los equipos destinados a promover y posibilitar el desarrollo del bienestar social de todos los ciudadanos, así como la asistencia social a colectivos necesitados. Se desglosa en los siguientes:

- Hogares y clubes de mayores: Centros gerontológicos abiertos, destinados a facilitar y promover la convivencia de personas mayores y su participación en la vida ciudadana.
- Guarderías: Centros de atención y cuidado de los más pequeños a fin de facilitar la conciliación laboral de los padres y madres. Cuando no tengan la consideración reglada de escuela infantil se ajustarán a las condiciones de la normativa específica.
- Centros de servicios sociales: Equipo básico desde el que se garantiza la atención, información y coordinación de todo el dispositivo comunitario de bienestar social.
- Centros de día de mayores: Equipo especializado de contenido socio-rehabilitador y estancia diurna de mayores con autonomía reducida.
- Centros de día de menores: Centros que fuera del horario escolar, desarrollan una función preventiva a través de actividades de ocio y cultura, con el fin de compensar deficiencias socioeducativas de menores, potenciando su desarrollo personal y su integración social y de sus familias.

CAPITULO 6. USO DOTACIONAL.

Artículo 7.6.1. Definición y usos pormenorizados (N).

1. El uso global dotacional definido en el Capítulo 3 del Título 3 se desglosa en los usos pormenorizados siguientes: Equipamientos, servicios públicos y espacios libres y zonas verdes. La definición, categorización y características se enumeran a continuación.

a) Equipamientos básicos: El uso de equipamientos es el que sirve para proveer a los ciudadanos de los equipos que hagan posible su educación, enriquecimiento cultural, salud y bienestar. Se desglosa en las siguientes subcategorías:

- a1) Deportivo: El uso pormenorizado deportivo comprende las instalaciones para la práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física. Su configuración se adecuará a las dimensiones regladas de cada práctica deportiva.
- a2) Educativo: El uso pormenorizado educativo integra las dotaciones destinadas a la formación humana e intelectual de las personas, su preparación para su plena inserción en la sociedad y el desempeño de actividades económicas. Se diferencian los siguientes tipos, en coherencia con la definición del sistema reglado de enseñanza pública y la escala del municipio:

- Escuelas infantiles.
- Centros de educación primaria.

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	121/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



-Centros de bienestar social especializados sin alojamiento: Equipos con la finalidad de prestación de servicios sociales de carácter sectorial o específico, que requieren instalaciones y servicios adecuados a cada situación y a las características diferenciales de los colectivos que atienden.

-Centros de alojamiento temporal: Para atención de colectivos específicos como casas de acogida de mujeres, emigrantes, albergues para transeúntes y marginados sin hogar, viviendas vinculadas a alojamiento temporal de afectados por ruinas o actuaciones de rehabilitación pública.

-Residencias de alojamiento estable: Equipamiento de fórmulas intermedias entre la vivienda y la residencia colectiva, albergando junto a la primera zonas comunes para su finalidad social, en todo caso sin posibilidad de división horizontal ni inscripción separada en el Registro de la Propiedad. Incluye residencias de mayores, de estudiantes, de menores, albergues, conventos, comunidades terapéuticas, centros de personas con minusvalías, así como alojamientos en promociones públicas (o privadas de concesión pública), destinados a personas que necesiten alojamiento con ayuda pública, en función de su situación social o de dependencia.

-Residencias de alojamiento transitorio público para personas o colectivos especiales, con riesgo o en situación de exclusión social o vulnerabilidad, regulados en la Ley 5/2025, de 16 de diciembre, de Vivienda de Andalucía.

a3.3) Salud: Dotaciones destinadas a la prestación de servicios médicos en régimen de ambulatorio o con hospitalización. Se encuadran, para la escala del municipio:

-Centro de salud: Destinados a la atención primaria, permanente y continuada de la salud, con servicios mínimos de medicina general y pediatría.

a3.2.) Socio-cultural: Integra dotaciones soporte de actividades culturales tradicionales, destinada a custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura y exhibición de las artes, así como actividades de relación social, tendientes al fomento de la vida asociativa.

-Centros cívicos o culturales: Integra, casas de juventud o de otros colectivos, centros culturales, de educación de adultos, salas de exposiciones y andálogos.

-Centros cívicos polifuncionales: Equipamientos socioculturales de carácter diversificado y polivalente.

-Bibliotecas y archivos: Centros con colecciones organizadas de libros, publicaciones y registros sonoros y audiovisuales, con la finalidad de facilitar el acceso a los mismos, con fines de información, educación o recreo.

-Museos: Dotación destinada a la exposición y, en su caso a la conservación y exhibición de materiales relacionados con la cultura y patrimonio.

-Cultural recreativo: Dotaciones donde se desarrollan actividades vinculadas al ocio, tiempo libre y esparcimiento en general, pudiendo incluir: Teatro, sala de proyecciones, salas de audiovisuales, talleres de actividades culturales, danza, baile y similares.

-Centros de culto: Dotaciones para el desarrollo de actividades religiosas y de asistencia en dicha materia a la población, así como soporte de actividades sociales e institucionales. Admite el uso compatible de una vivienda para el sacerdote o asimilable según confesión.

a3.3) Equipamientos de economía social: Dotación pública (o privada en concesión) destinada a la promoción de actividades económicas y creación de empleo, autoempleo, inserción laboral y cooperativismo. Integra opciones como las siguientes:

-Escuela taller.

-Casas de oficinas.

-Vivero de empresas.

-Oficinas de orientación, información y asesoramiento para la creación y gestión de empresas.

-Agencias de desarrollo local de proximidad.

-Oficinas de prospecciones de empleo.

-Formación de emprendedores sociales, jóvenes, desempleados, aprendices, mujeres.

-Centros de exposición temporal de bienes y productos para el fomento de la economía de la comarca.

a3.3) Abastecimiento alimentario: Servicios para proveer productos de alimentación, gestionados directamente por la Administración, tales como mercados, mataderos y similares.

a3.4) Servicios funerarios: Instalaciones para el enterramiento de restos humanos y servicios auxiliares: Cementerio, tanatorio. El servicio de tanatorio se podrá prestar en régimen privado y en suelo público mediante concesión.

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	122/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



b) Equipamientos de gestión:

- b.1) Administrativo: Comprende los servicios de administración y gestión de los asuntos públicos en todos sus niveles que precise el municipio u otras Administraciones con sede en el mismo, así como la atención a los ciudadanos.
- b.2) Policía y defensa: Servicios que incluyen la policía local, guardia civil, e instalaciones para la defensa. Pueden incorporar residencia de los agentes, en instalaciones que tradicionalmente se incorpora al centro de servicio como las casas cuartel de la guardia civil.
- b.3) Servicio de Bomberos y Protección civil.

c) **Espacios libres y zonas verdes:** Constituidos por los **espacios libres** (plazas, áreas peatonales, de juegos), integrados por los terrenos libres de edificación destinados al ocio, juegos y esparcimiento de la población, y las **zonas verdes** (parques y jardines), integrados por los terrenos libres de edificación y dotados de vegetación que presentan una superficie permeable y desarrollan funciones ambientales (ecológicas, mitigación del cambio climático, etc) aparte de las propias de la calificación urbanística.

Se desglosa en los siguientes tipos:

- c1) Parques urbanos: Comprenden áreas mayoritaria y preferentemente forestadas, de la red principal del sistema de espacios libres de la estructura del Plan. Son de superficie media y grande, con diversidad de actividades recreativas para fomentar diferentes posibilidades de esparcimiento.
- c2) Recinto ferial: Corresponde a espacios libres diseñados para dar soporte a las actividades lúdicas de las fiestas anuales de la localidad, así como actividades provisionales y actos diversos a lo largo del año (áreas deportivas no regladas, mercadillos ambulantes, mítines, conciertos al aire libre, etc.)
- c3) Parque periurbano o rural: Espacios libres situados en el medio rural, destinados a actividades de recreativas, deportivas y de ocio ocasional, y caracterizados por el predominio de la masa forestal y mínimo mobiliario urbano y dotaciones edificadas.
- c4) Protección: Zonas verdes: Espacios libres destinados a la protección

visual y ambiental de grandes infraestructuras de comunicaciones, o bien a la protección de riesgos o de yacimientos arqueológicos.

c5) Espacios asociados al viario: Son espacios adscritos al borde o en el interior de viarios urbanos (medianos, bulevares), con la finalidad de su cualificación espacial, así como reserva para itinerarios peatonales, carril-bici, ordenación de aparcamientos o previsión de ampliación futura de calzadas. Dichos espacios no se computan por el PBOM en ningún tipo de estándares de sistemas generales o locales, sino que cumplen una función cualificadora y de reserva para su mejora funcional en los viarios a los que se adscriben.

c6) Plazas y jardines: Corresponde a las áreas estanciales de alto grado de acondicionamiento o ajardinamiento en el caso de los “jardines”, así como mobiliario urbano, estando destinadas a resolver las necesidades más básicas de estancia y esparcimiento al aire libre de la población del entorno más inmediato a escala de barrio.

c7) Áreas de juego y recreo: Corresponde a las áreas libres destinadas específicamente a la infancia, contando con un recinto delimitado y cerrado en el que se integran mobiliario urbano específico de juegos. Se podrán integrar en recintos diferenciados habilitados en el resto de espacios libres anteriores.

d) **Movilidad:** Constituido por las redes y estaciones de transporte, (viario urbano, aparcamientos, transporte por carretera, carriles bici, red de metro o tranvía, puerto, centro de transporte de mercancía y similares.

d.1) Servicios de transporte: Servicios de apoyo a la movilidad urbana e interurbana. Estación de autobuses, apeaderos y similares.

d.2) Servicios de aparcamiento público (o privado prestando servicio público), en recintos habilitados en espacios abiertos, en edificios exclusivos o en sótano de espacios libres o de edificios de otros usos. Se excluyen los aparcamientos asociados a la red viaria, así como la dotación privada de aparcamientos exigible a cada uso, en función del estándar aplicable.

e) **Infraestructuras y Servicios técnicos:** Comprende los terrenos destinados a la prestación de servicios públicos singulares o inherentes a la administración local:

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	123/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- Mantenimiento y limpieza de la ciudad: Instalaciones destinadas a maquinaria y vehículos de limpieza, depósito de vehículos abandonados, centros de protección animal y similares.
- Instalaciones dentro del de recinto ferrial.
- Servicios e infraestructuras que requieren edificación, tales como depósitos de agua y tratamiento de la misma, estación depuradora de aguas residuales, gestión de residuos, subestaciones eléctricas, centros de transformación, centrales telefónicas y de telecomunicaciones y similares. La titularidad podrá estar adscrita a entes consorciados o a compañías privadas que presten los servicios.

Artículo 7.6.2. Regulación general de los equipamientos (N).

1. Compatibilidad de usos en parcelas calificadas de equipamientos y servicios públicos:
 - a) Con carácter general, en el nivel de concreción en la calificación establecida en los Planos de Ordenación así como en los instrumentos de planeamiento de desarrollo, caben todas las pormenorizaciones y desagregaciones sucesivas de inferior nivel que se han establecido en el artículo 7.6.1. No obstante, en caso de contradicción del equipo o servicio a implantar con objetivos específicos de determinadas reservas concretadas y justificadas para una determinada finalidad en la Memoria de Ordenación del PBOM, deberá justificarse mediante Informe de los Servicios Municipales.
 - b) Las calificaciones dotacionales establecidas en el nivel de concreción más global y las calificadas desde el PBOM como "sistema general", forman parte de la "ordenación general" en cuanto al "esquema" de ubicación y la superficie; la delimitación precisa de sus alineaciones así como la desagregación en los usos pormenorizados más convenientes de entre los que puede pormenorizarse según los artículos Capítulo 3 del Título 3 y 7.6.1. de esta Normativa, pertenece a la ordenación "detallada".
 - c) En cualquier uso de equipamientos y servicios públicos, se entenderán comprendidos como usos compatibles, los propios del programa del centro según la legislación y normativa sectorial que les afecten en cada momento.
2. Sustitución de usos de equipamientos y servicios públicos.

- a) La sustitución de los usos de equipamientos de sistemas locales o generales deportivos, educativos y de SIPS entre sí, que no desafecte suelo de uso público es una modificación de ordenación detallada, siempre que no altere el esquema de elementos estructurantes del modelo estratégico.
 - b) La sustitución de equipamientos y servicios públicos de sistemas locales por espacios libres se realizará por innovación de la ordenación detallada. La sustitución inversa, es decir de espacios libres por equipamientos y servicios, deberá tramitarse por el procedimiento especial del artículo 86.3 de la LUTA, debiendo acreditarse que se mantiene el estándar del PBOM de dicho sistema.
3. Condiciones de edificación: Se regulan en las condiciones particulares de zona del Título 11.

Artículo 7.6.3. Condiciones particulares del uso educativo (N).

1. El uso educativo de las enseñanzas regladas se ajustará a las determinaciones de la Ley Orgánica 2/2006, de 3 de mayo, de Educación (Modificada por Ley Orgánica 3/2020), y la tipología de centros en cuanto a parcelas y superficies construidas mínimas a la Orden de 24 de enero de 2003, por la que se aprueban las Normas de diseño y constructivas para los edificios de uso docente.
2. Los equipamientos educativos en la categoría de escuelas infantiles y centros de educación primaria no superarán la altura de 3 plantas, salvo que, para poder disponer del espacio libre mínimo requerido por el programa reglado del centro, se debiera dejar la planta baja libre, en cuyo caso ésta no contará a efectos de la medición de altura.

Artículo 7.6.4. Condiciones particulares del uso deportivo (N).

1. En las parcelas de uso deportivo abierto se permite con carácter general una superficie edificada del 15 % de la parcela con destino a vestuarios, aseos y servicios complementarios. Los graderíos no computan superficie edificada, salvo la que bajo los mismos esté cerrada para los destinos antes indicados.
2. Cualquier parcela de uso deportivo abierta del régimen del apartado 1 anterior, en la que se precise más superficie edificable, o se desee cubrir

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	124/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

por completo la instalación, y dichos supuestos no estuviesen previstos en la ordenación pormenorizada del presente PBOM o la del instrumento de planeamiento de detalle, se procederá de acuerdo con las siguientes determinaciones, salvo que estuviere prohibido expresamente en las condiciones particulares de zona por razones de protección del patrimonio histórico o paisajístico:

a) Se formulará un Estudio de Detalle, en el que se justificará la volumetría adecuada y su inserción paisajística en el medio urbano y en el paisaje.

b) La ocupación de la edificación no superará el 80% de la parcela.

3. Se consideran usos complementarios admisibles en las instalaciones deportivas los siguientes:

a) Tercario: Usos comerciales, cafeterías y restaurantes en régimen minorista, así como tiendas de artículos relacionados con las actividades deportivas. Dichos comercios deberán gestionarse directamente por la Administración o bien mediante particulares en régimen de concesión administrativa. Podrán asimismo establecerse salas de reunión destinadas a actividades ligadas a la vida de relación englobadas en la categoría socio-cultural, destinadas a la realización de actividades propias de las asociaciones deportivas, peñas, clubs deportivos, así como las propiamente culturales como salas de exposición y conferencias.

b) Equipamiento comunitario: Prestación de servicios dirigidos al desarrollo y complemento de la actividad principal deportiva, tales como gimnasios, saunas y peluquerías, así como de tipo sanitario ligado a la actividad deportiva, tales como consultas de fisioterapia.

c) Vario-aparcamiento: Con el objeto de mejorar la dotación de aparcamientos en el sistema general deportivo, se prevé la urbanización de viales para acceso, salida y maniobra de vehículos en nuevas plazas de aparcamiento anejas a la red viaria pública, por lo que se establece el uso vario como compatible para aparcamiento en superficie, en el interior de la parcela, hasta el 10% de la superficie.

Artículo 7.6.5. Condiciones particulares del uso SIPS (N).

1. En las parcelas calificadas pormenorizadamente para Servicios de

Interés Público y Social (SIPS) podrá implantarse cualquiera de los usos específicos que comprende este uso pormenorizado según el artículo 7.6.1. sin limitación alguna.

2. La edificabilidad aplicable con carácter general, será la establecida en las condiciones particulares para la zona Equipamientos y Servicios en el Capítulo 8 del Título 11.

3. No obstante en el caso de usos de SIPS que requieran volumetrías especiales por su finalidad, ya sea con carácter general o especial para determinados elementos, se formulará un Estudio de Detalle en el que se justificará la volumetría adecuada en relación con el programa funcional del equipamiento y su inserción en el paisaje urbano y en particular, en relación al patrimonio catalogado próximo, en cuyo caso prevalecerá lo regulado en las normas de protección del mismo.

4. Las parcelas calificadas de SIPS en las que se implanten equipamientos administrativos o de economía social en los que se desarrollen actividades incluidas en la definición del uso pormenorizado oficinas, cumplirán las condiciones que estas Normas establezcan para dicho uso.

5. Los equipamientos de economía social en los que se desarrollen actividades incluidas en la definición de uso industrial o terciario, cumplirán las condiciones que estas Normas establecen para dichos usos.

Artículo 7.6.6. Condiciones particulares del uso infraestructuras y servicios técnicos (N).

1. Las instalaciones y edificaciones destinadas a infraestructuras y servicios técnicos, se ajustarán al programa y superficie edificable requerido por su normativa sectorial específica.

2. En el caso de que cualquier suelo destinado a infraestructuras y servicios técnicos por el PBOM en el suelo urbano fuese desafectado de su destino a servicio público, podrán ser destinados alternativamente a cualquiera de los usos de equipamiento mediante simple innovación de la ordenación de carácter detallado.

3. Los servicios públicos de abastecimiento alimentario tipo mercado, cumplirán, aparte de las que tuviera establecidas el Ayuntamiento para la prestación de dicho servicio, las del uso pormenorizado comercial.

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	125/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Artículo 7.6.7. Condiciones particulares del uso de espacios libres (N).

- 1. Parques urbanos:
 - a) Los parques urbanos dedicarán la mayor parte de su superficie a zona arbolada y ajardinada.
 - b) Podrán disponerse edificaciones permanentes sólo para uso socio-cultural y de ocio con una ocupación máxima del 10% de su superficie o los seleccionos cincuenta (750) m2, sin rebasar la altura de 5 metros. Se podrán autorizar instalaciones provisionales para actividades lúdicas, recreativas y de ocio, con una ocupación máxima adicional del 15%.
 - c) Los parques urbanos, contarán con áreas acondicionadas con el mobiliario urbano necesario para su disfrute por la población de todas las edades, diseñados desde criterios de seguridad y perspectiva de género, mínimo mantenimiento y de consumo de agua.
- 2. Recinto ferial:
 - a) El tratamiento general del espacio de este uso será preferentemente arbolado en las alineaciones del viario interior que estructura y de soporte a la multifuncionalidad de usos públicos, en la medida en que facilite la multifuncionalidad de actividades.
 - b) El recinto destinado a este uso dispondrá de trazado viario interior preferentemente terrizo, y las infraestructuras necesarias para la instalación de casetas de la feria u otras estructuras e instalaciones provisionales y permanentes necesarias para la funcionalidad de las actividades a desarrollar a lo largo del año.
 - c) La edificación permanente de carácter cerrado no superará el 25% de la superficie del espacio y se destinará a usos de aseos, servicios y vestuarios de apoyo a las diversas actividades comprendidas en el uso recinto ferial (ocio, esparcimiento, zonas deportivas y similares).
 - d) Se podrán disponer un 10 % adicional de edificaciones permanentes del tipo de estructuras ligeras abiertas en todo su perímetro.
- 3. Plazas y jardines:

- a) Las plazas tendrán un tratamiento preferentemente pavimentado con calidades y texturas fijadas por el Ayuntamiento, acordes con el uso exclusivo peatonal.
- b) Los jardines dedicarán al menos el 30% de su superficie a zona arbolada capaz de dar sombra en verano y/o ajardinada frente a la que se acondicione mediante urbanización. El porcentaje mínimo arbolado podrá sustituirse parcialmente con pérgolas que sirvan de soporte a vegetación o elementos de protección frente al soleamiento.
- c) Podrán disponerse edificaciones sólo para uso socio-cultural con una ocupación máxima del 5% de su superficie, sin rebasar los 4 metros de altura máxima. También se permiten construcciones provisionales para las que el Ayuntamiento acuerde concesiones especiales para el apoyo del recreo de la población (quioscos de prensa, cafeterías y similares) y que en ningún caso superarán los 12 metros cuadrados de superficie construida y 4 metros de altura. En espacios superiores a 3.000 m2, podrán alcanzar el porcentaje del 5% y como máximo 100 m2.
- 4. Áreas de juego y recreo de niños:

Contarán con áreas arboladas y ajardinadas de aislamiento y defensa de la red viaria, áreas con mobiliario para juegos infantiles e islas de estancia para el reposo y recreo pasivo con el mobiliario adecuado. Se ajustarán en todo caso a las determinaciones del Decreto 127/2001, de 5 de junio, sobre medidas de seguridad en los parques infantiles.
- 5. Condiciones de urbanización: El diseño y urbanización de estos espacios se regula adicionalmente por las condiciones de urbanización del Título 9 de la presente Normativa.
- 6. Los parques periurbanos o rurales se ajustarán a las condiciones específicas que establezcan los Planes Especiales o Proyectos de Actuación procedentes en su implantación o mejora de los existentes.
- 7. Los espacios libres de protección se ajustarán en todo caso a las limitaciones de carácter sectorial de las infraestructuras, riesgos, o yacimientos que justifiquen su finalidad como espacios protectores.
- 8. Compatibilidad de los sistemas generales de espacios libres para el ejercicio de la actividad de comercio ambulante, tal y como se regule por la Ordenanza Municipal que pueda aprobar el Ayuntamiento: En el núcleo

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	126/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



urbano de El Real de la Jara se establecen los siguientes espacios libres compatibles para el uso de comercio ambulante:

a) Recinto ferial.

b) Cuaquier otro que pudiera habilitar el Ayuntamiento mediante Resolución motivada expresa.

-Sección mínima de viario en nuevos desarrollos:

-Residenciales:

Red básica: 12 m.

Red secundaria: 10 m.

-Actividades económicas: 16 m.

b) Uso infraestructuras: Este uso está integrado por los terrenos por los que discurren los elementos e instalaciones afectados a la provisión de servicios vinculados a dichas infraestructuras. Los ámbitos no lineales (depósitos, estación depuradora, subestaciones y similares) que requieren calificación específica de suelo, se adscriben al concepto de “servicios urbanos e infraestructuras”, definido en el artículo 7.6.1.

b1) Redes territoriales de infraestructuras: Se regulan por la correspondiente legislación sectorial, que se integra en el Título 5 de esta Normativa.

b2) Redes urbanas de infraestructuras: Constituyen los servicios generales o locales que dan servicio al núcleo urbano. Se contemplan las siguientes:

-Red de abastecimiento de agua.

-Red de saneamiento.

-Red de distribución de energía eléctrica.

-Red de alumbrado público.

-Red de telecomunicaciones.

-Recogida de basuras, según normativa municipal.

Artículo 7.7.2. Condiciones particulares de los usos de comunicaciones e infraestructuras urbanas (N).

Con carácter general estos usos están sometidos a las normativas sectoriales correspondientes, así como a las especificaciones técnicas de las compañías suministradoras, y a las condiciones técnicas de diseño del Título 9 de la presente Normativa.

NORMATIVA URBANÍSTICA / 123

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	127/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

TÍTULO 8. REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 8.1.1. Aplicación y definición (N).

- 1. Las disposiciones contenidas en el presente Título se aplicarán a la edificación y también se ajustarán a ellas los instrumentos de planeamiento que desarrollen el PBOM.
- 2. Estas Normas definen las condiciones a las que debe sujetarse la edificación, complementadas por las que sean de aplicación en función del uso a que se destinen, y por las Ordenanzas particulares de la zona en que se localice.
- 3. Serán de aplicación en las obras de nueva planta y en las obras de reestructuración y reforma, y será también de aplicación en el resto de las obras en que por su alcance sea viable su cumplimiento.

Artículo 8.1.2. Clases de obras de edificación (N).

- 1. A con carácter general las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:
 - a) Obras en los edificios
 - b) Obras de demolición
 - c) Obras de nueva edificación

Artículo 8.1.3. Obras en los edificios (N).

- 1. Son aquéllas que se efectúan sobre un edificio, sin alterar las posiciones

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28	
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	128/211	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

de sus fachadas y cubiertas, que definen el volumen de la edificación, excepto las salvedades que se indican en cada tipo de obras respecto a su capacidad para variar alguno de dichos elementos. Según afecten a todo el edificio o parte del mismo, tendrán carácter general, parcial o puntual.

2. A efectos de estas Normas y para delimitar el alcance de los diferentes tipos de obra, se define como morfología de un edificio o características morfológicas, la composición volumétrica general del edificio, los accesos y núcleos de comunicación vertical, la disposición de la estructura general y la configuración de sus plantas

3. Se incluyen, dentro de las obras en los edificios, los siguientes tipos, que podrán presentarse individualmente o asociados entre sí:

A) Obras tendientes a la buena conservación de patrimonio edificado:

a) Obras de conservación y mantenimiento: Son obras menores cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura portante, ni su estructura arquitectónica, así como tampoco su distribución. Se incluyen en este tipo, entre otras andalógicas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachada, la pintura, la reparación de cubierta y el saneamiento de conducciones.

b) Obras de consolidación: Son obras de carácter estructural que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados de la estructura portante del edificio; pueden oscilar entre la reproducción literal de los elementos dañados preexistentes hasta su permuta por otros que atiendan únicamente a la estabilidad del inmueble y realizados con tecnología más actualizada.

c) Obras de acondicionamiento: Son obras que tienen por objeto mejorar o transformar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte del mismo. Se incluyen en este tipo de obras la sustitución de instalaciones antiguas y la incorporación de nuevos sistemas de instalaciones.

d) Obras de restauración: Son obras que tienen por objeto la restitución de los valores históricos y arquitectónicos de un edificio existente o de parte del mismo, reproduciéndose con absoluta fidelidad la estructura portante, la estructura arquitectónica, las fachadas exteriores e interiores y los elementos ornamentales, cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse su autenticidad. Si se añadiesen materiales o

partes indispensables para su estabilidad o mantenimiento, las adiciones deberán ser reconocibles y evitar las confusiones miméticas. En los edificios catalogados, de acuerdo con la vigente legislación de patrimonio, las obras de restauración tendrán siempre un carácter subsidiario frente a las de conservación, consolidación y mantenimiento.

B) Obras de reforma:

Son aquellas obras que, manteniendo los elementos de valor y las características esenciales de la edificación existente, pueden hacer modificaciones que alteren la organización general, la estructura arquitectónica y la distribución del edificio. Según los elementos afectados se distinguen los subtipos siguientes:

a) Reforma menor: Son obras en las que no se efectúan variaciones en ninguno de los aspectos que definen las principales características arquitectónicas del edificio, como son el sistema estructural, la composición espacial y su organización general. También permitirá aquellas obras de redistribución interior que no afecten a los conceptos anteriores citados ni a los elementos de valor tales como fachadas exteriores e interiores, cubiertas, disposición de crujeas y forjados, patios, escaleras y jardines.

b) Reforma parcial: Son obras en las que, conservándose la fachada, la disposición de los forjados en la primera crujía, los muros o estructura que la configuran, sus características así como los elementos singulares que se dispongan en la misma, el tipo de cubierta, así como el resto de los elementos arquitectónicos de valor (patios, escaleras, jardines, etc.), permiten demoliciones que no afecten a elementos o espacios catalogados y su sustitución por nueva edificación, siempre que las condiciones de edificabilidad de la zona lo permita. Si la composición de la fachada lo exigiese, también se permitirán pequeños reloques en la misma.

c) Reforma general: Son obras en las que, manteniendo la fachada, la disposición de los forjados en la primera crujía, los muros o estructura que la configuran, sus características así como los elementos singulares que se dispongan en la misma y el tipo de cubierta, permite intervenciones en el resto de la edificación con obras de sustitución, siempre que se articulen coherentemente con la edificación que se conserve y lo permitan las condiciones particulares de la zona. Si la composición de la fachada lo exigiese, también se autorizarán pequeños reloques en la misma.

C) Obras de rehabilitación: Son obras tendientes a mantener el patrimonio

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	129/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

edificado y pueden consistir, en general, en cualquiera de las obras descritas en los puntos A y B anteriores, así como en la suma de algunos o de todos ellos en una misma intervención.

4. Las condiciones particulares de zona, y en particular las de Casco Tradicional, así como las normas de protección del patrimonio catalogado podrán limitar los distintos tipos de obras que se puedan ejecutar en una zona o edificio.

Artículo 8.1.4. Obras de demolición (N).

Son aquéllas que se realizan para hacer desaparecer un edificio o parte del mismo por lo que se dividen en:

- a) Demolición total: Cuando suponga la desaparición completa de un edificio, aunque en la parcela sobre la que estuviera implantado permanezcan otros edificios, siempre que estos puedan seguir funcionando independientemente.
- b) Demolición parcial: Cuando solamente se elimine parte de una edificación.

Artículo 8.1.5. Obras de nueva edificación (N).

1. Son aquellas que suponen una nueva construcción de la totalidad o parte de la parcela. Comprende los subtipos siguientes:

- a) Obras de reconstrucción: Son aquellas que tienen por objeto la reposición, mediante nueva construcción de un edificio preexistente, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo en el mismo lugar sus características formales.
- b) Obras de sustitución: Son aquéllas mediante las que se derriba una edificación existente o parte de ella y en su lugar se levanta una nueva construcción.
- c) Obras de ampliación: Son aquellas en las que la reorganización constructiva se efectúa sobre la base de un aumento de la superficie construida original. Este aumento se puede obtener por:

- Remonte o adición de una o más plantas sobre las existentes,

hasta alcanzar la altura permitida.

- Entreplanta o construcción de forjados intermedios en zonas en las que, por su altura, lo permita la edificación actual.
- Colmatación o edificación de nueva planta que se sitúa en los espacios libres no cualificados del solar y ocupados por edificaciones marginales. No se podrá proceder a colmatar cuando la edificación existente ocupe más superficie que la que correspondería a la parcela por aplicación de la correspondiente ordenanza de zona.

d) Obras de reimplantación tipológica: Son aquellas de nueva planta en la que la edificación proyectada tiene en común con el edificio al que sustituye, los siguientes elementos:

- Número, disposición y superficie de los espacios libres.
- Organización de accesos desde la calle.
- Disposición y sistema de los núcleos de accesos vertical y horizontal.
- Jerarquía entre la edificación a la calle y la edificación interior si la hubiere.

e) Obras de nueva planta: Son las de nueva construcción sobre solares vacantes.

Artículo 8.1.6. Condiciones de la edificación (N).

1. La edificación cumplirá las condiciones que se establecen en los capítulos siguientes, en los términos que resulten de los mismos y de las ordenanzas de zona o el planeamiento de desarrollo.
2. Las condiciones de edificación se refieren a los parámetros que a continuación se relacionan, que se desarrollan en Capítulos siguientes:
 - a) Condiciones de las parcelas, posición, volumen y forma de los edificios.
 - b) Condiciones de calidad e higiene, servicios y seguridad.
 - c) Condiciones de estética.

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	130/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



CAPITULO 2. CONDICIONES DE LA PARCELA, POSICIÓN, VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.

Sección 1. Condiciones de parcela y solar.

Artículo 8.2.1. Condiciones de la parcela (N).

1. Son las condiciones que debe cumplir una parcela para poder ser edificable. Se entiende por "parcela" la superficie de terreno deslindada como unidad predial y registrada. Las condiciones de la parcela son de aplicación para obras de nueva edificación y vienen señaladas en las condiciones particulares de los usos y en la normativa zonal.
2. Toda edificación deberá encontrarse indisolublemente vinculada a una parcela, circunstancia que deberá ser debidamente registrada junto con la superficie edificable u otras condiciones urbanísticas bajo las que hubiera sido construida. Esta determinación deberá ser considerada en las parcelaciones y en las segregaciones y agregaciones de parcelas.

Artículo 8.2.2. Linderos (N).

Son las líneas perimetrales de una parcela. Se considera "lindero frontal" el que limita con vía o espacio libre y "frente de parcela" aquel, en caso de darse varios linderos frontales, por el que se produce el acceso; son "linderos laterales" los restantes, llamándose "testero" al opuesto al frontal.

Artículo 8.2.3. Superficie de parcela (N).

Es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida entre los linderos de la misma.

Artículo 8.2.4. Parcela edificable y solar (N).

Se considera parcela edificable la que además de las condiciones establecidas en los artículos anteriores de la presente Sección, tenga la condición de solar, según se establece en el Título 2 de la presente Normativa.

Sección 2. Condiciones de posición del edificio en la parcela.

Artículo 8.2.5. Definición (N).

Las condiciones de posición del edificio en la parcela son las que determinan el emplazamiento de las construcciones dentro de la misma y vienen determinadas en la normativa zonal o en el instrumento de planeamiento que regule el desarrollo del área; son de aplicación tanto en obras de nueva planta como en aquellas que impliquen modificación de los parámetros de posición.

Artículo 8.2.6. Elementos de referencia y posición de la edificación (N).

1. Los parámetros de referencia respecto a los que se fijan estas condiciones de posición serán los que siguen:
- a) Linderos.
- b) Alineación exterior: Es la línea, señalada por el planeamiento, que establece los límites entre suelos destinados a viales o espacios libres de uso público y las parcelas edificables.
- c) Alineación interior: Es la línea, cuando se señala en el planeamiento, al interior de la cual puede localizarse la edificación en la parcela; la alineación interior puede tener un carácter fijo o flexible mediante el establecimiento de un área de movimiento o un retraqueo mínimo.
- d) Rasante: Es el perfil o sección longitudinal de la calle, normalmente referido al eje de la vía.
- e) Cota de nivelación: Es la altitud o cota de referencia para la ejecución de la urbanización y medición de alturas.
- f) Ceramiento de parcela: Es la cerca situada sobre los linderos que delimita una parcela.
- g) Plano de fachada: Es el plano o planos verticales que separan el espacio edificado del espacio libre de parcela, conteniendo todos los elementos constructivos del alzado a excepción de los salientes y vuelos de cornisa admitidos en la normativa zonal.
- h) Línea de edificación: Intersección del plano de fachada con el terreno.
- i) Medianería o fachada medianera: Lienzo de edificación común con una edificación colindante y, por tanto, en el lindero lateral o en el testero.
2. Conforme a los anteriores parámetros y respecto a la alineación, la edificación podrá estar en alguna de las situaciones que siguen:

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	131/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Sección 3. Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.

Artículo 8.2.12. Definición (N).

Las condiciones de ocupación son las que establecen la superficie de parcela que puede ser ocupada por la edificación y la que debe permanecer libre de construcciones. Vienen determinadas para cada parcela en la normativa zonal o en las condiciones de los usos y son de aplicación tanto en obras de nueva planta como en aquellas que supongan nuevas ocupaciones del suelo. Su aplicación viene regulada por los parámetros que se especifican a continuación.

Artículo 8.2.13. Ocupación o superficie ocupada (N).

Es el área, medida en proyección horizontal, comprendida dentro del perímetro de las líneas de edificación. En las zonas en las que sean admitidos patios de parcela, éstos deberán ser descontados de la superficie ocupada.

Artículo 8.2.14. Ocupación máxima admisible (N).

Es la superficie de parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación. Puede ser fijada de forma indirecta mediante el establecimiento de condiciones de posición del edificio en la parcela, siendo entonces coincidente con el área de movimiento, o bien directamente mediante la asignación de un coeficiente de ocupación (porcentaje respecto a la superficie de parcela).

Sección 4. Condiciones de edificabilidad.

Artículo 8.2.15. Definición y aplicación (N).

Las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento son aquellas que acotan la dimensión de las edificaciones que pueden levantarse en una parcela y concretan el contenido del derecho de propiedad. Son de aplicación para las obras de nueva planta y para todas las que supongan modificación de la superficie edificada; vienen determinadas para cada parcela en la normativa particular de zona y en las condiciones

a) Alineada: Cuando la línea de edificación o parte mayoritaria de ella coincida con la alineación.

b) Fuera de línea: Cuando la línea de edificación o el cerramiento sobresalgan respecto a la alineación.

c) Retranqueada: Cuando la línea de edificación o el cerramiento sean interiores a la alineación.

Artículo 8.2.7. Separación a linderos (N).

Es la distancia entre cada punto del plano de fachada y el lindero más próximo medida sobre una recta perpendicular a éste. En los casos en que, por la irregularidad de la parcela sea compleja esta interpretación, se adoptará la solución que implique una mayor separación de la edificación colindante y/o un mayor o más racional espacio libre de parcela.

Artículo 8.2.8. Retranqueo (N).

Retranqueo es la distancia entre la línea de edificación y la alineación exterior; puede establecerse como valor fijo o como valor mínimo y se medirá del mismo modo que la separación a linderos.

Artículo 8.2.9. Separación entre edificios (N).

Es la distancia entre sus respectivos planos de fachada.

Artículo 8.2.10. Fondo Edificable (N).

Es la distancia entre la fachada interior de un edificio, esto es, de su línea de edificación interior, y la alineación exterior.

Artículo 8.2.11. Área de movimiento (N).

Es la superficie al interior de la cual puede localizarse la edificación como resultado de la aplicación de la separación a linderos y retranqueos establecidos en la norma zonal o de uso.

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas		Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.		Página	132/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

particulares de los usos. Para su aplicación se utilizarán los parámetros que a continuación describen.

Artículo 8.2.16. Superficie edificada total y su cómputo (N).

1. Es la suma de las superficies edificadas para cada planta comprendidas entre los límites exteriores del edificio. Para el cómputo de la superficie edificada se seguirán los siguientes criterios:

- a) Con carácter general computará íntegramente (100%) la superficie cubierta y completamente cerrada sea cual sea su uso o materiales de cerramiento, excepto las salvedades que se especifican en los apartados siguientes.
- b) No se computará como superficie edificada la de los soportales de uso público, pasajes de acceso a espacios libres públicos, los patios interiores de parcela que no estén cubiertos aunque estén cerrados en todo su perímetro y las cubiertas en las condiciones establecidas en este Título, las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, los elementos ornamentales en cubierta, y la superficie bajo la cubierta si carece de posibilidades de uso, o está destinada o depósitos u otras instalaciones generales del edificio.
- c) Computarán íntegramente los cuartos de caldera, basuras, contadores y otros análogos, así como las edificaciones auxiliares en plantas sobre rasante.

No obstante, los cuartos integrados en la edificación principal o como edificación auxiliar en la parcela que se destinen a albergar centros de transformación de energía eléctrica que vengan exigidos por la compañía suministradora del servicio público, no computarán como edificabilidad lucrativa, contando con un tratamiento análogo a la edificabilidad de los equipamientos públicos.

d) La superficie edificada de espacios exteriores privativos volados tales como terrazas, porches, lavaderos, tendideros, etcétera, computarán a efectos de edificabilidad al 50% de la superficie que se presente cubierta, cuando estén cerrados por tres lados. Si están cerrados por dos lados, computarán al 25%, y si únicamente están cerrados por un solo lado no computarán. La zona de estos espacios que no resulte cubierta, no computará.

En todo caso, los espacios libres exteriores descubiertos (terrazas) vinculados a los áticos o a otras plantas no computarán a efectos de edificabilidad.

De igual modo no computarán, los porches localizados en planta baja cerrados por un solo lado adosados a la línea de edificación.

En todo caso, los espacios cubiertos que estén cerrados por cuatro lados, incluso con celosías o vidrios, computarán íntegramente al 100%. Así mismo computan en su integridad dichos cuerpos cerrados aun cuando se presenten volados sobre la línea de edificación.

2. Cómputo de sótanos: No computarán como superficie construida a efectos del límite de edificabilidad de la parcela, aquellas dependencias situadas en planta sótano que sean destinadas a los siguientes usos:

- a) Garaje-Aparcamiento.
- b) Trastero o almacén vinculado a la edificación sobre rasante.
- c) Instalaciones propias del funcionamiento del edificio como cuartos de calderas, de basuras, aljibes, maquinaria del aire acondicionado, grupos de presión y otros análogos; debiéndose reflejar en el proyecto la instalación de que se trate.
- d) Los aseos vinculados al aparcamiento en planta sótano o a la edificación de la planta baja.
- e) Usos complementarios de los usos terciarios de planta baja.
- f) Conservación e integración del patrimonio arqueológico.

Artículo 8.2.17. Superficie útil (N)

Es el sumatorio de las superficies (de los locales que lo integran) comprendidas en el interior de los paramentos verticales y que son de directa utilización para el uso al que se destine. (La medición de esta superficie se hará siempre a cara interior de paramentos terminados.)

Artículo 8.2.18. Superficie edificable. Índice de edificabilidad (N).

1. La superficie edificable es el valor que señala el planeamiento para cada parcela o grupo de parcelas con el fin de limitar la superficie máxima que puede construirse en dicho ámbito. Puede ser determinada de forma indirecta mediante condiciones de posición, forma y volumen de la

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	133/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



edificación sobre la parcela o bien de forma directa mediante un índice de edificabilidad.

2. Se denomina índice de edificabilidad al cociente entre la superficie edificable y la superficie de parcela. El índice de edificabilidad puede ser expresado como edificabilidad global, si se relaciona con la superficie total bruta de un Sector o Unidad de Ejecución (incluidos, además de las parcelas edificables, los suelos de cesión obligatoria, los espacios libres, el viario, etc.) o como edificabilidad neta, si se relaciona con la superficie neta edificable, esto es, las superficies de parcela edificable (no incluyendo las superficies de cesión obligatoria, espacios libres, viario, etc.).

En los casos en los que se establezcan simultáneamente un índice de edificabilidad y condiciones de posición, forma y volumen de la edificación la superficie edificable máxima aplicable será la menor resultante entre ambos parámetros.

Sección 5. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

Artículo 8.2.19. Definición y aplicación (N).

Las condiciones de volumen y forma son las que definen la organización de los volúmenes y la forma de las construcciones, siendo aplicables a las obras de nueva edificación y a las que impliquen modificación de las características que en este artículo se señalan. Estas condiciones son establecidas para cada parcela según la normativa propia del uso o de la zona en que se localice.

Artículo 8.2.20. Altura del edificio (N).

Es la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale del terreno, medida en unidades métricas o en número de plantas. La cota de origen es la cota de rasante medida como se indica en el artículo 8.2.23, midiéndose la altura hasta la cara inferior del último forjado (altura de cornisa). En caso de escalonamiento de la planta baja, la medición de alturas se realizará de forma independiente para cada plataforma.

Artículo 8.2.21. Altura máxima (N).

Es el límite que establece el planeamiento o la normativa zonal sobre la altura de la edificación. Cuando se fije en número de plantas y en unidades métricas simultáneamente ambas habrán de respetarse como máximas admisibles. También podrán establecerse limitaciones en relación al ancho de calle.

Artículo 8.2.22. Construcciones e instalaciones por encima de la altura reguladora máxima (N).

1. Por encima de la altura máxima reguladora máxima sólo se permitirá, y no computará superficie edificable:

a) La cubierta del edificio, de pendiente inferior al 40 % (salvo que en condiciones particulares de zona se establezca otra inferior), y una altura máxima de 3 metros medidos desde la altura de cornisa. Por encima del plano de cubierta sólo podrán sobresalir los chimeneas, los elementos técnicos tipo antena o placa solar u otros elementos de iluminación de la planta bajo cubierta. Las placas solares se apoyarán en la cubierta plana o inclinada, de acuerdo con los siguientes criterios:

-En las cubiertas inclinadas se apoyarán sobre el mismo plano inclinado de la cubierta en su misma inclinación o con desviación máxima de 10 grados respecto a la misma.

-En las cubiertas planas, la estructura soporte de los paneles se colocará sobre la misma y el lado inferior de cada placa, con la inclinación de captación que proceda, se separará un máximo de 0,5 metros del suelo de la azotea, procurando el menor impacto visual en el paisaje urbano desde la calle.

b) Los petos de barandilla o pretil de fachadas (anterior, posterior o laterales) y de patios interiores tendrán una altura máxima de 120 centímetros desde el acabado de la solería. Los petos de separación entre azoteas medianeras serán opacos y de un mínimo de 180 centímetros de altura. Estas alturas se medirán desde la cara superior del forjado de cubierta.

c) Las cámaras de aire y elementos de formación de pendiente de cubierta y jardinerías en los casos de terraza o cubierta plana, no podrán superar

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas		Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.		Página	134/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

una altura máxima de 130 centímetros sobre la cara superior del forjado de cubierta.

d) Las casetones de escaleras y cuartos de máquinas de ascensores e instalaciones se admiten con carácter general en cualquier zona de ordenanzas. En todo caso, estos elementos tendrán las siguientes limitaciones:

-Ocupación máxima: 20% de la superficie de la cubierta, aunque siempre se podrá disponer de un mínimo de 10 m2.

-En las edificaciones alineadas a vial o espacio libre público, deberán separarse como mínimo 3 metros de la alineación pública, salvo cajas de escalera.

-Altura máxima: 3,5 metros medidos desde la cara inferior del forjado de cubierta hasta el punto más alto de su cubierta para los casetones de escaleras y otras instalaciones. Las casetas de ascensores podrán llegar hasta 4,50 metros. Los demás elementos que resulten admitidos no podrán contar con una altura superior a tres metros.

e) Los elementos técnicos de las instalaciones: filtros de aire, depósitos de reserva de agua, de refrigeración o acumuladores, paneles solares, conductos de ventilación o de humos, claraboyas, antenas de telecomunicación, radio y televisión y elementos de soporte para el tendido y secado de ropa.

La altura de estos elementos técnicos vendrá determinada por la exigida para su buen funcionamiento, según determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación del Ministerio competente y en su defecto el buen hacer constructivo, pero en todo caso deberán integrarse en la edificación.

f) Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo y puntual, que no conformen un volumen cerrado ni tengan una altura superior a 4 metros. El Ayuntamiento podrá limitar esta altura cuando no se adecue al entorno urbano o afectara a vistas de parcelas del entorno.

g) Los toldos batientes en la fachada retranqueada, con una altura máxima de 2,20 metros sobre la cubierta. Se prohíben las pérgolas en el frente de fachada, debiendo cumplir idéntico retranqueo que la edificación. La superficie ocupada por las construcciones permitidas e indicadas en el apartado 1.d) de este artículo, más la de los toldos o pérgolas, no podrá

superar el 40 % de la superficie de cubierta.

2. En todo caso, en las condiciones particulares de zona prevalecerán las condiciones más restrictivas que se pudieran establecer para la protección del paisaje urbano.

Artículo 8.2.23. Criterios para el establecimiento de la cota de referencia y de la altura (N).

1. Edificios con alineación obligatoria o vial: En los edificios cuya fachada deba situarse obligatoriamente alineada al vial, la determinación de la cota de referencia o punto de origen para la medición de altura será diferente para cada uno de los supuestos siguientes:

1.1. Edificios con frente a una sola vía:

a) Si la rasante de la calle tomada en la línea de fachada es tal que la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada a mayor y a menor cota es igual o menor que 150 centímetros, la cota de referencia se tomará en el punto de fachada coincidente con lo rasante de calle de cota media entre las extremas.

b) Si por el contrario, a diferencia de niveles es superior a 150 centímetros, se dividirá lo fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, es decir, de forma que la diferencia entre las cotas extremas de cada tramo sea igual o inferior a 150 centímetros, aplicando a cada uno de estos tramos la regla anterior, y tomando en consecuencia como origen de alturas la cota media en cada tramo.

En cada uno de los tramos resultantes, la altura reguladora se medirá considerando únicamente a estos efectos cada tramo como fachada independiente.

1.2. Edificios con frente a dos o más vías públicas formando esquina o chaflán:

a) Si la altura de la edificación es la misma en cada frente de vial, se aplicarán las disposiciones del número 1.1. anterior, pero resolviéndose el conjunto de las fachadas a todos los viales desarrolladas longitudinalmente como si fuesen una sola. Las esquinas habrán de resolverse con tramos de fachada de altura continua de dimensión mínima

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	135/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp/2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



5 metros en cada frente a vial.

b) Si las alturas reguladoras fueran diferentes por motivos de composición estética, y sin incrementar la edificabilidad, se permitirá volver la altura mayor sobre la menor una distancia no superior al fondo edificable o alineación interior establecida y cuando no estuviesen establecidos estos parámetros una dimensión máxima de 10 metros, y mínima de 5 metros. El paramento originado por la diferencia de altura recibirá tratamiento de fachada.

1.3. Edificación en solares con frente o dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán:

a) La altura reguladora en el frente a cada calle se prolongará en el fondo edificable que tenga permitido, sin perjuicio del cumplimiento del supuesto siguiente. En el supuesto de que las alturas reguladoras en ambas calles fueran diferentes, la altura regulada frente a cada calle se prolongará hasta el plano equidistante entre ambas fachadas.

b) En el supuesto de que la diferencia de rasantes entre calles fuera superior a 1,50 metros, la altura reguladora en la parcela en pendiente descendente no superará el plano que une las alturas de cornisa de ambas calles, a partir del fondo edificable de 12 metros, debiendo escalonarse la altura reguladora descendente hasta enlazar con la reguladora en la calle opuesta.

1.4. Los casos particulares que originen alineaciones muy irregulares, se resolverán por analogía con los criterios expuestos en los apartados anteriores.

1.5. Edificios con frente a plaza: Las dimensiones de las plazas no influirán en la determinación de las alturas de la edificación con frente a ella. Cuando parte de la fachada de un edificio de frente a una plaza y el resto a viales se seguirán las mismas reglas que en los supuestos asimilables anteriores.

2. Edificios exentos: En los edificios exentos cuya fachada no deba situarse alineada al vial, las cotas de referencia para la medición de alturas se atenderán a las siguientes reglas:

a) La cota de referencia es la de planta baja que podrá establecerse con una variación absoluta superior o inferior a 150 centímetros con relación a

la cota natural del terreno.

c) En los casos en que la edificación se desarrolla escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, los volúmenes edificables que se construyan sobre cada planta o parte de planta que tengan la consideración de planta baja, se sujetarán a la altura máxima que corresponda a cada una de las partes citadas, y la edificabilidad total no deberá ser superior a la que resultaría de edificar en un terreno horizontal.

Artículo 8.2.24. Altura de piso y altura libre de piso (N).

1. Altura de piso es la distancia vertical entre la cara superior de los forjados de plantas consecutivas.

2. Altura libre de piso es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento acabado de una planta y la cara inferior del forjado del techo de la misma o del falso techo, si lo hubiera.

Artículo 8.2.25. Planta (N).

1. Es toda superficie horizontal practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad. Se distingue entre planta sótano, baja, entreplanta, piso, ático y bajo cubierta.

2. La planta baja es la de acceso, no pudiendo superar su cara inferior de forjado en ningún punto una altura respecto a la rasante de calle de 0,8 metros. Su altura libre de piso vendrá determinada según el uso al que se destine, conforme a las condiciones de estas Normas y su cota en el punto de medición de la altura máxima.

3. Planta sótano:

a) Se llama sótano a aquella parte de la edificación situada por debajo de la rasante definida en esta Normativa, no computando en la medición de la superficie construida a efectos de límites de edificabilidad. En cualquier caso el sótano no podrá sobresalir por encima de la rasante una distancia superior a 0,80 metros, medidos desde ésta a la cara inferior del forjado que lo cubre. En caso contrario se le considerará como planta baja. Su altura libre mínima en el punto más desfavorable, se fija en 2,25 m para aparcamientos y 2,50 para otros usos. Se prohíbe la utilización del sótano

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	136/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

para uso residencial.

En el supuesto de que en los equipamientos públicos sea de aplicación lo dispuesto en la presente Normativa en materia de conservación e integración de restos arqueológicos recuperados durante una intervención arqueológica y el Proyecto de Obra cuente con el Informe favorable de la Consejería competente en materia de Cultura, la planta de sótano no computará en la medición de superficie construida. En tal caso no deberá sobresalir de la rasante una distancia superior a 1,50 metros medidos desde ésta a la cota superior del forjado que lo cubre.

4. La planta de piso es aquella que se localiza por encima de la planta baja, con alturas libres de piso determinadas según las condiciones particulares que por su uso le sean de aplicación.

5. Entreplanta es aquella cuya cota superior de forjado se sitúa entre las cotas de dos plantas sucesivas, siendo la de cota inferior la planta baja o de acceso.

6. Planta ático es la última planta de un edificio cuya fachada en esta cota produce un retraqueo respecto al plano de fachada del edificio de 4 metros como mínimo y en al menos un 50% del perímetro. El cerramiento vertical en el plano de fachada del edificio en esta planta no podrá superar, además, 1,20 metros de altura sobre la cota de la solería terminada.

7. Bajo cubierta: Es la planta situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada.

Artículo 8.2.26. Fondo máximo edificable (N).

Es la dimensión máxima de la edificación medida perpendicularmente desde el lindero frontal.

CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE, SERVICIOS Y SEGURIDAD.

Sección 1. Condiciones de Calidad e Higiene de los Edificios.

Artículo 8.3.1. Definición (N).

Las condiciones de calidad e higiene son las que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por las personas, siendo aplicables a obras de nueva edificación y a aquellos locales resultantes de obras de reforma general. Estas disposiciones podrán desarrollarse o sustituirse por Ordenanzas de régimen local.

Artículo 8.3.2. Condiciones de Calidad (N).

Los proyectos habrán de buscar en sus soluciones constructivas la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de su colocación en obra.

Artículo 8.3.3. Condiciones de aislamiento y acondicionamiento térmico pasivo (N).

Las construcciones y edificaciones deberán cumplir las condiciones de transmisión y aislamiento térmico contenidas en la normativa vigente del Código Técnico de la Edificación.

Artículo 8.3.4. Local exterior (N).

Se considera que una pieza o local es exterior cuando disponga de al menos un hueco en una fachada a:

- a) Vía pública, calle o plaza o espacio libre público.
- b) Un espacio libre privado o patio que cumpla con las condiciones que establezca la norma zonal en cada caso.

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	137/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

Artículo 8.3.5. Piezas habitables (N).

Son piezas habitables aquellas en las que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas; deberán ser exteriores no pudiendo instalarse piezas habitables con uso residencial en sótanos o semisótanos en ningún caso.

Artículo 8.3.6. Ventilación e iluminación (N).

1. Los huecos de ventilación e iluminación de las piezas habitables deberán cumplir la normativa establecida en el Código Técnico de la Edificación, y en su caso, en la legislación sectorial de aplicación.
2. Las cocinas, así como cualquier otra pieza en la que se produzca combustión o gases, dispondrán de conductos independientes o ventilación forzada para su eliminación.
3. La ventilación de piezas no habitables tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, de basura, de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes, podrá llevarse a cabo mediante sistemas artificiales de ventilación forzada o por otros medios mecánicos.

Artículo 8.3.7. Servicios higiénicos (N).

Todos los usos o actividades dispondrán de los servicios higiénicos exigidos por el Código Técnico de la Edificación, la legislación sobre eliminación de barreras, la normativa medioambiental, la de seguridad en el trabajo y cualquier otra norma sectorial aplicable en función del uso.

Artículo 8.3.8. Patios (N).

1. Se considera patio toda aquella superficie libre de edificación limitada por fachadas interiores de edificios, o bien, si se localiza en la alineación exterior, rodeado por edificación en al menos 2/3 de su perímetro.
2. Los patios pueden ser:
 - 2.1. Patio de parcela: Es aquel que está situado en el interior de la edificación o en contacto con alguno de los linderos de la parcela salvo

con el frontal. Por su función estos patios pueden ser:

- a) Patios de ventilación, cuyo fin es ventilar piezas habitables.
 - b) Patios de luces, si su fin es ventilar e iluminar piezas habitables. Tendrán la consideración de patios vivideros aquéllos que reúnan las condiciones de dimensiones y accesos que se establecen en este artículo, resulta accesible y es susceptible de ser usado como una estancia más de la vivienda.
- 2.2. Patio abierto: El que cuenta con una embocadura abierta a la vía pública o espacio libre.
 - 2.3. Patio inglés: Patio abierto por debajo de la rasante de la acera o del terreno.
 - 2.4. Patio de manzana: Es aquel que tiene definida en el planeamiento su forma y posición en la parcela o manzana para, junto con los de las parcelas colindantes, formar un espacio libre único para todas ellas.
 3. Anchura de patios: Es la medida de separación entre los paramentos de fachada opuestos.
 - a) Los patios de cualquier tipo mantendrán uniformes sus dimensiones en toda su altura, salvo que las incrementen.
 - b) Salvo en los patios de manzana, la anchura mínima del patio no podrá ocuparse con cuerpos salientes.
 4. Dimensión de los patios: Sin perjuicio otras regulaciones en las condiciones particulares de zona, se establece la siguiente:

- a) En viviendas unifamiliares, la dimensión de cualquier lado del patio, será igual o superior a un tercio de la altura, con un mínimo de 250 centímetros.
- b) En viviendas plurifamiliares se ajustarán al siguiente cuadro:

Uso del local	Dimensión mínima	
	Respecto altura (H)	Absoluta (m)
Patios vivideros	2/3 H	4,00

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	138/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Uso del local	Dimensión mínima	
	Respecto altura (H)	Absoluta (m)
Patios luces piezas habitables	H/3	3,00
Patios luces sólo cocina	H/4	3,00
Patios ventilación	H/5	2,00

d) En consideración a las dificultades acreditadas que pudieran presentar las construcciones en parcelarios muy irregulares se permitirá una tolerancia de hasta un 5% en el ajuste de los parámetros establecidos en el apartado anterior siempre que se justifique una solución arquitectónica adecuada.

d) En los patios de planta no rectangular, su forma será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual a la dimensión menor entre paramentos opuestos, cuyas luces rectas no podrán ser en ningún caso inferiores a 3 metros, manteniéndose para el resto de los paramentos enfrentados las distancias mínimas establecidas en el cuadro anterior. A estos efectos se entiende por luz recta la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior medido en el eje del hueco considerado, desde dicho paramento hasta el muro o lindero más próximo.

e) Los patios adosados a los linderos con las otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal el de la linde, aún cuando no estuviera construido, o bien podrá considerarse como patio único, mancomunado con el edificio colindante, ateniéndose a lo establecido en el artículo siguiente.

5. Cubrición de los patios: Se podrán cubrir los patios de luces y ventilación con claraboyas y lucernarios traslúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral, entre los muros del patio y el elemento de cubrición, que permita una superficie mínima de ventilación superior en el veinte por ciento (20%) a la del patio. Los patios así cubiertos no computarán a efectos de edificabilidad.

Sección 2. Dotaciones y servicios de los edificios.

Artículo 8.3.9. Definición y aplicación (N).

1. Son condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios las que se imponen al conjunto de instalaciones y máquinas, así como a los espacios que ocupen, para el buen funcionamiento de los edificios y los locales conforme al destino que tienen previsto.

2. Las Normas contenidas en la presente sección podrán ser sustituidas total o parcialmente por Ordenanzas Municipales.

3. Las condiciones que se señalan para las dotaciones y servicios de los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a aquellos locales resultantes de obras de acondicionamiento y reforma total. Serán, asimismo, de aplicación en el resto de las obras en los edificios en las que su provisión no represente desviación importante en los objetivos de las mismas.

4. En todo caso se cumplirán las condiciones que estén vigentes de ámbito superior al municipal o las que el Ayuntamiento promulgue.

Artículo 8.3.10. Dotación de agua potable (N).

1. Todo edificio deberá disponer en su interior de instalación de agua corriente potable con dimensionado suficiente para las necesidades propias del uso.

2. La red de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo y preparación de alimentos y cuantos otros sean necesarios para cada actividad.

3. No se podrán otorgar licencias para la construcción de ningún tipo de edificio, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto, y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano. Cuando la procedencia de las aguas no fuera el suministro municipal, deberá justificarse su origen, la forma de captación, emplazamiento, aforos, análisis y garantías de suministro.

4. En todo edificio deberá preverse la instalación de agua caliente

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	139/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

destinado al aseo de las personas y a la limpieza doméstica.

Artículo 8.3.11. Energía eléctrica (N).

Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada a la red de abastecimiento general o a sistema de generación propia realizada de acuerdo con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión o, en su caso, la normativa vigente en cada momento.

Artículo 8.3.12. Gas energético (N).

Los edificios que incluyan el gas entre sus fuentes de energía, deberán cumplir en su instalación las condiciones impuestas por la reglamentación específica, por las ordenanzas correspondientes que apruebe el Ayuntamiento y por las normas de las propias compañías suministradoras en su caso.

Artículo 8.3.13. Energías: Ahorro y alternativas (N, D, R)

1. Los edificios de nueva construcción prevenirán espacios y condiciones técnicas suficientes para la ubicación de instalaciones receptoras de energía solar u otra energía alternativa, suficientes para las necesidades domésticas y de servicio propias del edificio. Esta previsión tendrá en cuenta el impacto estético y visual, sobre todo en zonas de especial significación en el paisaje urbano. (R).

2. Los edificios de nueva construcción cumplirán las exigencias del Código Técnico de la Edificación en materia de ahorro de energías. Se apoyarán directamente las placas de captación sobre el tejado o la azotea, ajustándose a las determinaciones del artículo 8.2.22. (N)

3. Las edificaciones en el ámbito del PBOM deberán tener en consideración lo establecido en el Plan Andaluz de Acción por el Clima (N).

4. En el mantenimiento de las edificaciones y dependencias destinadas a equipamientos comunitarios se realizarán auditorías energéticas para el cumplimiento de los objetivos de eficiencia energética del Plan Andaluz de Acción por el Clima (D).

Artículo 8.3.14. Telefonía (N).

1. Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.

2. De igual forma se exigirán las disposiciones que sobre telefonía se establecen por el Código Técnico de la Edificación, Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones, y en las demás disposiciones vigentes sobre la materia.

Artículo 8.3.15. Radio y televisión (N).

1. Todas las edificaciones estarán adaptadas para la recepción de radio y televisión conforme a las exigencias de la legislación de telecomunicaciones vigente en el momento de su autorización.

2. Cuando el elemento a instalar sea una antena receptora de señales de televisión vía satélite, deberá emplazarse en el punto del edificio o parcela en que menor impacto visual suponga para el medio y siempre donde sea menos visible desde los espacios públicos, y en todo caso en las crujeas interiores respecto a la fachada.

Artículo 8.3.16. Telecomunicaciones (N).

Cualquier actuación que se deba de realizar sobre el dominio público para la instalación de redes para telecomunicaciones se ajustará a lo establecido en la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones.

Artículo 8.3.17. Servicios postales (N).

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia en lugar fácilmente accesible para los servicios de correos.

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas		Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.		Página	140/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

Artículo 8.3.18. Evacuación de aguas pluviales y sistemas de recogida y utilización (N, D, R).

1. El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida que, por bajantes, les haga llegar a las atarjeas que las conduzcan al alcantarillado urbano destinado o recoger dicha clase de aguas o por vertido libre en la propia parcela cuando se trate de edificación aislada. (N)

2. Fomento de medidas de ahorro de agua potable: Se permitirán de soluciones de aljibes para recoger aguas pluviales de las cubiertas o patio de la propia vivienda, para su reutilización para riego de jardines o usos que no requieran agua potable, como sistemas de inodoros, fregaderos, jardines o similares. Estas instalaciones se deben de ajustar a la normativa vigente siguiente (D):

-Real Decreto 3/2023, de 10 de enero, por el que se establecen los criterios técnico-sanitarios de la calidad del agua de consumo, su control y suministro.

-Real Decreto 487/2022, de 21 de junio, por el que se establecen los requisitos sanitarios para la prevención y el control de la legionelosis.

-Norma UNE-EN 16941-1 Sistemas in situ de agua no potable.

3. Desde el Ayuntamiento mediante Ordenanzas de Régimen Local o Instrucciones técnicas se podrán desarrollar las condiciones de implantación de aljibes, con especial difusión entre la población de las medidas para evitar utilizarla en vaporizadores o riegos por aspersión, por el riesgo de legionelosis con dichas prácticas (R).

Artículo 8.3.19. Evacuación de aguas residuales (N).

Las instalaciones de evacuación de aguas residuales quedarán definidas por su capacidad de evacuación sobre la base de criterios indicados en el Código Técnico de Edificación y deberán cumplir las determinaciones técnicas de la empresa que gestione el servicio.

Artículo 8.3.20. Evacuación de humos, gases y olores (N).

1. Los gases y vapores que se produzcan en un local o actividad de uso

distinto a vivienda, solamente se eliminarán a través de chimenea, que cumplirá las exigencias del Código Técnico de la Edificación.

2. Los conductos no discurrirán visibles por fachadas exteriores y cumplirán los siguientes requisitos:

a) La evacuación de la corriente efuyente procedente de la combustión en las chimeneas domesticas deberá ser a través de un conducto vertical, con una altura sobre el suelo suficiente para asegurar la dispersión de las cenizas, olores y demás efuyentes de forma que su percepción en lugares próximos sea nula.

b) Los conductos se extenderán por encima del edificio en el que está localizado de forma tal que haya por lo menos 1 metro de distancia desde la salida a la superficie del techo y por lo menos 3 metros de distancia desde la salida a los edificios adyacentes, líneas divisorias de la propiedad, tomas de aires o niveles rasantes colindantes.

c) El enfoque de la salida será en sentido vertical ascendente.

d) La adecuada dispersión de los contaminantes debe ser por chimeneas. Estas tendrán una altura superior a 1 metro de toda la edificación situada dentro de un círculo de radio 10 metros y de centro el eje de la misma.

e) La desembocadura de la chimenea de la canalización de los efuyentes que procedan de la combustión en la chimenea doméstica, deberá pasar al menos en 2 metros de altura del edificio más alto, propio o colindante, en radio de 15 metros y siempre de forma que, por las condiciones del entorno, no afecte a la salud de las personas ni al medio ambiente.

3. Sólo cuando la evacuación no pueda discurrir por conducción o patios interiores, se permitirá la salida de humos por fachada, disponiendo de medios de depuración establecidos en el Código Técnico de la Edificación.

4. En toda edificación de nueva planta donde sea posible instalar el uso Recreativo o de Espectáculos Públicos será obligatorio la implantación de canalizaciones interiores verticales hasta la cubierta de los mismos en una proporción de un conducto por cada 100 metros cuadrados construidos de locales, con el objeto de albergar las instalaciones correspondientes. Estos conductos dispondrán de una dimensión mínima de 50x50 centímetros, y se dotarán de los correspondientes aislamientos térmicos y acústicos.

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	141/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

5. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario.

6. Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes.

Artículo 8.3.21. Evacuación de residuos sólidos (N).

1. La instalación de evacuación de basuras se definirá por su capacidad de recogida y almacenamiento, en función de las necesidades de los usuarios.

2. Complementariamente regirán las condiciones de la legislación vigente sobre Desechos y Residuos Sólidos Urbanos.

Artículo 8.3.22. Instalación de clima artificial (N).

1. Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas deberá disponer de una instalación de calor o acondicionamiento de aire. En el diseño de dicha instalación se buscará el mayor ahorro energético, intentándose primar desde las instituciones autonómicas o municipales proyectos de arquitectura bioclimática que incluyan soluciones de energía pasiva.

2. Los proyectos de edificación deberán prever la localización de la maquinaria, tanto interna como externa, y las preinstalaciones fijas necesarias para que pueda realizarse la puesta en marcha de los sistemas de acondicionamiento sin alteraciones del aspecto exterior del edificio.

3. Las instalaciones deberán cumplir la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación, no pudiendo en ningún caso localizarse la salida de aire caliente hacia espacio público alguno a distancias inferiores a las especificadas en este artículo. Las salidas de aire se protegerán con rejillas que se dispondrán en todo caso enrasadas con la fachada y de acuerdo con un diseño integrado en la misma. No se admitirán aparatos en fachada, o salientes del plano de la misma.

4. Sólo se permitirá la instalación de salidas de aire caliente en fachadas o patios, para aparatos de potencia menor a 10.000 frigorías/hora, y se

cumplan las siguientes condiciones:

a) Si el aparato tiene potencia inferior a 5.000 frigorías/hora, medie una distancia mínima de 3 metros desde la rejilla de salida del aire hasta el plano de fachada a que dé frente, y el máximo posible a los huecos de otros locales o viviendas, con un mínimo de un metro hasta los situados en el mismo plano de fachada y 150 centímetros a los situados en fachadas laterales, retranqueadas o en ángulo.

b) Si el aparato tiene potencia igual o superior a 5.000 frigorías/hora e inferior a 10.000 frigorías/hora, habrá de mediar una distancia mínima de 5 metros desde la rejilla de salida del aire hasta el plano de fachada a que dé frente, y el máximo de distancia posible a los huecos de otros locales o viviendas, con un mínimo de un metro hasta los huecos situados en el mismo plano de fachada y 150 centímetros a los situados en fachadas laterales, retranqueadas o en ángulo.

c) Si el aparato tiene una potencia igual o superior a 10.000 frigorías/hora, deberá ubicarse en la cubierta del edificio o dentro de sala de máquinas debidamente acondicionada. A estos efectos podrá entenderse como sala de máquinas los espacios situados a nivel de suelo y los ubicados bajo forjados, acústicamente aislados y separados de la cámara de aire, si ésta existiese.

5. Las salas de máquinas se aislarán acústicamente y la maquinaria se fijará a sus anclajes interponiendo los elementos antivibratorios que técnicamente se precisen.

6. La disposición de rejillas no perjudicará la estética de las fachadas. Se dispondrán enrasadas con el plano de fachada, con sus lamas perpendiculares al mismo, nunca oblicuas, sea en dirección ascendente (excepto cuando no existan huecos superiores), o descendente (para evitar molestias a los transeúntes). Cuando así se desprenda de los cálculos acústicos serán silenciadoras.

7. Los equipos de climatización, refrigeración o extracción de aire vinculados a fachadas dispondrán la salida del aire a la mayor altura posible, siempre a más de 225 centímetros desde el pavimento del espacio público hasta la base inferior de la rejilla. En ningún caso se producirán goteos al espacio público, debiendo canalizar el agua de condensación a la red de desagües del edificio.

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas		Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.		Página	142/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

8. La evacuación de aire no se realizará a galerías interiores o pasajes cubiertos. En galerías abiertas o soportales, la evacuación podrá realizarse al espacio interior (si no existen huecos de piezas habitables a la misma) o a la vía pública, conduciendo el aire mediante conductos convenientemente ocultos o arquitectónicamente integrados en la composición del edificio.

Artículo 8.3.23. Aparatos elevadores (N).

1. La instalación de ascensores será obligatoria en edificios con uso residencial plurifamiliar de más de tres plantas y en dotaciones o edificios públicos, no pudiendo localizarse el acceso al mismo en una cota superior a 1,5 m sobre el nivel de acceso en planta baja. En edificios dotacionales y en general en todo edificio de uso público, incluidos centros comerciales y de servicios deberá prestarse especial atención a la accesibilidad de discapacitados, conforme a la legislación vigente al respecto.

2. Los ascensores se instalarán conforme a las exigencias y condiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación, y en los supuestos en los que lo requiera el Decreto 293/2009 en materia de normas técnicas para la accesibilidad.

Sección 3. Dotación de aparcamientos.

Artículo 8.3.24. Dotación de servicio de aparcamiento (N).

1. La dotación de aparcamiento en el interior de las parcelas, salvo las exenciones de las normas particulares de zona para determinadas áreas del suelo urbano consolidado, o las mayores exigencias establecidas para usos determinados en la regulación del Título 10, será como mínimo la siguiente:

- a) Uso residencial: 1 plaza/100 m2 construidos o fracción.
- b) Uso industrial: 1 plaza/100 m2 construidos o fracción.
- c) Uso terciario en edificio no exclusivo: 1 plaza/100 m2 construidos o fracción.
- d) Uso terciario en edificio exclusivo: 1 plaza/50 m2 construidos o fracción.
- e) Gran superficie minorista: Dotación del artículo 39.2.a) de la LCIA (5 plazas por cada 100 m2 de superficie útil para exposición y venta al

público).

f) Usos dotacionales: 1 plaza/100 m2 construidos o fracción, salvo que se justifique dotación suficiente en red viaria o aparcamientos públicos cercanos.

2. La dotación mínima de plazas de aparcamiento establecida en el apartado 1 de este artículo, no será obligatoria en las edificaciones incluidas en alguno de los siguientes supuestos:

- a) Cuando, el número total de plazas resultantes como consecuencia de la aplicación de dichas reglas, sea igual o inferior a seis.
- b) Las que se construyan en parcela de superficie inferior a 200 m2.
- c) Las que den frente a calle con calzada sin tráfico rodado o de acceso restringido.
- d) Las que den frente a calle con calzada con tráfico rodado de anchura entre alineaciones inferior a 6 metros.
- e) Las edificadas sobre parcela con un frente de fachada inferior a 6 metros.

3. El Ayuntamiento podrá denegar la autorización de vado en calles en función de condicionantes de tráfico. Cuando no sea posible la disposición del vado sobre viales, dicha denegación implicará la eximente de la dotación obligatoria de aparcamiento.

4. Igualmente, el Ayuntamiento podrá eximir de la obligación de disponer de la dotación de aparcamientos, reducirla o aceptar otras soluciones en aquellos edificios en los que concurran circunstancias que, a juicio de los servicios municipales competentes, desaconsejen la aplicación de los estándares de dotación de aparcamientos por razones derivadas de las características del edificio, las condiciones particulares del uso, la afección a zonas de máximo interés de patrimonio histórico-arqueológico en el subsuelo y a elementos catalogados, la dificultad de acceso de vehículos, las características del viario o de la parcela, la proximidad a puntos conflictivos desde el punto de vista de la ordenación vial, y otros similares. La exención total o parcial requerirá informe municipal previo que justifique la admisibilidad del impacto generado por la inexistencia o disminución de la dotación de servicio de aparcamiento, así como las medidas correctoras a tomar a cuenta del promotor, y que deberá hacerse constar en la correspondiente licencia municipal.

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	143/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

Artículo 8.3.25. Plaza de aparcamiento (N):

1. Se entiende por plaza de aparcamiento una proporción de suelo plano con las siguientes dimensiones según el tipo de vehículo que se prevea:

Tipo de Vehículo	Longitud (m)	Latitud (m)
De dos ruedas	2,5	1,5
Automóviles	4,5	2,2
Industriales ligeros	5,7	2,5
Industriales grandes	9,0	3,0

2. La superficie mínima de garaje colectivo será, en metros cuadrados, como mínimo el resultado de multiplicar por veintidos el número de las plazas de aparcamiento que se dispongan, incluyendo así las áreas de acceso y maniobra.

3. Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, que figurarán asimismo en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de las licencias de construcción, funcionamiento y apertura. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aún cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para vehículos.

Artículo 8.3.26. Accesos a los garajes (N):

1. Los accesos a los garajes se realizarán en lugares que no incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones, en lugares de concentración y evitándose las paradas de transporte público.
2. Salvo en los garajes de viviendas unifamiliares, las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del 16 por ciento, y las rampas en curva del 12 por ciento, medida por la línea media. Su anchura mínima será de 3 metros, con el sobre ancho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medido también en el eje, será como mínimo de 6 metros y proporcional a la anchura de la calle.
3. Los garajes de menos de ochocientos (800) metros cuadrados pueden utilizar como acceso el portal del inmueble, cuando el garaje sea para uso exclusivo de los ocupantes del edificio.
4. Plataforma de entrada a los garajes: En el acceso directo desde la vía

pública, los cuatro primeros metros tendrán una pendiente máxima del 4 %.

Artículo 8.3.27. Altura libre de piso (N).

La altura libre de piso en los garajes será como mínimo de 225 centímetros en el punto más desfavorable.

Artículo 8.3.28. Condiciones constructivas (N).

1. Los elementos constructivos de los locales destinados al uso de garajes reunirán las condiciones de aislamiento y resistencia al fuego exigidos por el CTE-DB-SI.
2. En los garajes colectivos se dispondrá de abastecimiento de agua potable mediante un grifo con racor para manguera y de desagüe mediante sumidero, con un sistema eficaz de separación de grasas y lodos que no será necesario en garajes individuales.

Sección 4. Condiciones de seguridad de los edificios.

Artículo 8.3.29. Definición (N).

Condiciones de seguridad son las que se establecen con el propósito de obtener mejor protección de las personas mediante requisitos de características de los edificios, siendo de aplicación a las obras de nueva planta y a los edificios en los que se acometan obras de acondicionamiento y reforma.

Artículo 8.3.30. Accesos exteriores (N).

1. Los accesos exteriores de todas las edificaciones deberán encontrarse señalizados para su correcta identificación y deberán contemplar una iluminación correcta así como indicación del número de calle en cada acceso a parcela o edificio. Los edificios en esquina deberán asimismo indicar adecuadamente los nombres de las calles que confluyen.

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	144/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



CAPÍTULO 4. CONDICIONES DE ESTÉTICA.

Artículo 8.4.1. Definición y aplicación (N).

1. Condiciones estéticas son el conjunto de normas y parámetros que se dictan para procurar la adecuación formal mínima de edificios, construcciones e instalaciones al ambiente urbano. Tales condiciones hacen referencia a las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación en sus especies y su porte y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen de la ciudad.
1. Las construcciones y las edificaciones deberán someterse a las condiciones estéticas que para cada tipo de obra y zona en la que se localice se determina en esta Normativa.
2. La regulación de las condiciones estéticas se realiza en las presentes condiciones generales, y se complementan con las particulares que se establezcan para cada zona.

Artículo 8.4.2. Fachadas. Modificación y materiales (N).

1. Cuando la edificación sea objeto de una obra que afecte a su fachada y se encuentre contigua a flanqueada por edificaciones objeto de protección individualizada, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisa, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes.
2. En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, del entorno y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiere.
3. En edificios no catalogados, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.
4. El tratamiento estético de las plantas bajas deberá diseñarse en el

2. A las edificaciones deberá accederse desde vía pública, aunque sea a través de un espacio libre privado, no superando una distancia de 50 metros desde el acceso exterior hasta el portal. Cuando se trate de usos diferentes en una misma edificación podrán exigirse accesos independientes.
3. El acceso principal a cualquier edificio, a excepción de los destinados a vivienda unifamiliar deberá tener como dimensiones mínimas 130 cm. de ancho y 210 cm de alto, con un distribuidor en planta baja no menor de 2 metros de ancho hasta el arranque de escalera y ascensor. Las escaleras deberán ser dimensionadas en función de su uso, con un ancho mínimo de un metro y una pendiente de acuerdo con el Código Técnico de la Edificación o la normativa que le sea de aplicación, no pudiendo adoptarse soluciones que ofrezcan peligro a los usuarios por su dimensión o forma.

Artículo 8.3.31. Prevención y extinción de incendios (N).

1. En los edificios de uso público deberá existir una señalización interior racional que permita la correcta orientación del público en general, tanto en circunstancias normales como en posibles emergencias.
2. Deberá asimismo realizarse el diseño preceptivo de las instalaciones de prevención y extinción de incendios y alumbrado de emergencia, conforme a las medidas establecidas en el Código Técnico de la Edificación CTE-DB-SI y, para el caso de industrias, el Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Seguridad contra incendios en los establecimientos industriales, así como cuantas estuvieren vigentes en la materia, de cualquier otro rango para cada actividad.

Artículo 8.3.32. Otras condiciones de seguridad (N).

1. Los elementos de protección contra las caídas se diseñarán de forma que no sean escalables y con la altura necesaria.
2. Todo elemento saliente de la edificación, fijo o retráctil, que se localice sobre espacio público deberá estar situado a una altura mínima de 2,20 metros desde la rasante de la calle. Cuando los elementos salientes en planta baja sean rejas, miradores o similares, deberán llevarse hasta el suelo.

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	145/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



proyecto del edificio de forma integrada con el resto de lo fachada, debiéndose a tal efecto incluir sus alzados en el proyecto del edificio y ejecutarse conjuntamente con él. En las obras de reforma parcial en los edificios que afecten a la planta baja deberá justificarse que ésta sigue armonizando con el resto de la fachada.

5. Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de la fachada, que deberá presentar la comunidad o el propietario del edificio.

6. En edificios en que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de terraza, el Ayuntamiento podrá requerir para la adecuación de las mismas una solución de diseño unitario.

7. Las obras tendientes a la buena conservación de los edificios habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés. En las obras de restauración, además, habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores congruentes con la calidad y uso del edificio. En obras de restauración y de conservación o mantenimiento deberán respetarse las características básicas del edificio.

8. En obras de reforma, las fachadas visibles desde el espacio público deberán mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios. En obras de ampliación la solución arquitectónica deberá adecuarse al estilo o invariantes de la fachada preexistente manteniéndose los elementos de remate que permitan identificar las características específicas del edificio, diferenciándolas de las propias del nuevo añadido. En obras de reforma total deberán restaurarse adecuadamente la fachada o fachadas exteriores a espacio público y sus remates y satisfacer la normativa específica al respecto de la zona. En obras de acondicionamiento deberá mantenerse siempre el aspecto exterior del edificio.

9. Por razones de composición del espacio urbano y concordancia con el resto de los edificios, en áreas de uso global residencial, se evitarán las fachadas ciegas, debiendo, en todo caso, mantenerse la iluminación natural de las piezas habitables y locales a través de la fachada.

Artículo 8.4.3. Instalaciones en la fachada (N).

1. Se prohíbe la instalación vista en fachada de redes de abastecimiento de agua y de electricidad, debiendo ocultarse en bandejas o canalizaciones registrables y operables por las Compañías suministradoras.

2. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma.

3. Los aparatos de aire acondicionado no podrán instalarse en fachada, y las rejillas de ventilación se integrarán en un diseño unitario del conjunto de la fachada.

Artículo 8.4.4. Integración paisajística de los cerramientos de parcelas y solares (N).

1. El diseño de los cerramientos definitivos de parcelas urbanas se incluirá siempre en los proyectos de obras o de actividades, con el fin de que el diseño del cerramiento armonice formalmente con las construcciones y los espacios libres privados de la parcela, así como con las características escénicas del sector.

2. Las obras de fábrica deberán mantenerse en todo momento en condiciones óptimas de conservación y ornato, incluyendo el tratamiento de revoco, enlucido o pintura que hubieran sido establecidas en la licencia de obras.

3. Los elementos de forja o metálicos se mantendrán en perfecto estado de conservación, debiendo ser retirados y sustituidos por elementos iguales o similares características formales cuando se queden obsoletos o presenten desperfectos significativos.

4. Las plantaciones que formen parte del cerramiento estarán sujetas a las preceptivas labores de poda y mantenimiento, evitando en cualquier caso que alteren las condiciones de movilidad de los espacios públicos adyacentes.

5. En cerramientos transparentes o semiopacos se evitarán los apantallamientos por medio de elementos no vegetales.

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas		Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.		Página	146/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

Artículo 8.4.5. Cuerpos salientes (N).

1. Son cuerpos salientes los cuerpos de la edificación habitables u ocupables, cerrados o abiertos, que sobresalen del plano de fachada, o de la alineación de la edificación, o de la alineación del espacio libre interior de la manzana.
2. Salvo que las normas particulares de zona dispusieran otra regulación, se permiten los cuerpos salientes en planta alta siempre que no vuelen más del 10% de la latitud de la calle, con un máximo de un metro sobre la línea de edificación, y sin que pueda su ancho exceder de un medio (1/2) de la longitud de la fachada. En Casco Tradicional prevalecerán las en todo caso las condiciones particulares de zona.
3. En los edificios alineados a vial los cuerpos salientes deberán separarse la medida de vuelo y como mínimo 50 centímetros de la medianería sobre el plano de fachada.

Artículo 8.4.6. Elementos salientes (N).

1. Elementos salientes son partes integrantes de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada o de la alineación de la edificación, o de la alineación interior. No tendrán la consideración de elementos salientes los toldos y marquesinas que serán objeto de la correspondiente ordenanza municipal.
2. Los elementos salientes tales como los zócalos, pilares, aleros, gárgolas, parasoles y otros semejantes fijos, limitarán su vuelo de conformidad con las siguientes particularidades:
 - a) Se admiten en todas las situaciones los zócalos y molduras que podrán sobresalir un máximo de 10 centímetros respecto al paramento de fachada.
 - b) Se admiten los elementos salientes en planta baja siempre que den frente a calle de más de 6 metros de ancho, no sobresalgan más de un cuarentavo (1/40) del ancho del vial respecto a la fachada, ni superen los 50 cincuenta centímetros de altura y que no reduzcan en ancho accesible de la acera.

c) Se admiten los elementos salientes que se sitúen de forma que ninguno de sus puntos se encuentre a una altura inferior a 3 metros por encima de la rasante de la acera, y que su vuelo no supere en ningún punto la distancia de 60 centímetros.

d) En todo caso, el saliente máximo de cornisas y aleros no excederá de 60 centímetros sobre la alineación, sin perjuicio de lo que establezcan las ordenanzas de zona.

Artículo 8.4.7. Elementos salientes no permanentes (N).

Los elementos salientes no permanentes, tales como los toldos, las persianas, anuncios y similares, se regularán por las correspondientes Ordenanzas Municipales, sin perjuicio de lo que para determinadas zonas o en los aspectos básicos las puedan establecer directamente la presente Normativa.

Artículo 8.4.8. Portadas y escaparates (N).

La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a 15 centímetros, con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento. En ningún caso estos elementos reducirán la anchura mínima de la acera a efectos de accesibilidad.

Artículo 8.4.9. Medianerías (N).

1. Los paños medianeros al descubierto deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.
2. Por razones de ornato urbano el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de las obras de mejora de medianerías en determinados espacios públicos de importancia para el paisaje urbano, con cargo a los propietarios.
3. El Ayuntamiento podrá a través de Ordenanzas elaborar criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decoro de medianerías y fachadas en general y requerir a lo propiedad de los inmuebles para su cumplimiento.

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas		Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.		Página	147/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



CAPÍTULO 5. NORMAS MÍNIMAS DE HABITABILIDAD.

Artículo 8.5.1. Ámbito de aplicación, objeto y alcance (N):

1. El presente Capítulo tiene por objeto principal establecer las condiciones mínimas que en materia de habitabilidad y salubridad deben reunir las edificaciones existentes en el ámbito del PBOM, a las que procediera su aplicación en los procedimientos de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación y de regularización de las edificaciones terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley del Suelo de 1975.

Las edificaciones, integradas o no en la ordenación del PBOM que, situándose en parcelas edificables, no se ajusten a la ordenación establecida, podrán acceder a la situación de *asimilado al régimen de fuera de ordenación (AFO)* si sobre las mismas ya no se pueden adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido; todo ello sin perjuicio de la regulación del instrumento de ordenación detallada.

2. Conforme a lo dispuesto en estas normas, se entenderá que la edificación terminada resulta apta para el uso al que se destina cuando, sin necesidad de ninguna actuación material posterior, reúna las siguientes condiciones básicas:

- a) Su ubicación no resulta incompatible con otros usos autorizados y dispone de accesibilidad adecuada en condiciones de seguridad.
- b) Su implantación no genera impactos que supongan riesgos previsibles para las personas o bienes.
- c) Cuenta con las necesarias condiciones de seguridad estructural y de utilización, conforme al uso al que se destina.
- d) Reúne condiciones adecuadas de salubridad sin que se vea afectada la salud de las personas en su utilización, ni se alteren las condiciones medioambientales de su entorno.
- e) Los espacios habitables resultan aptos para el uso al que se destinan por reunir unos requisitos mínimos de funcionalidad.
- f) Es viable la realización previa o simultánea de las obras necesarias e indispensables para poder dotar a la edificación de los servicios básicos necesarios y su contratación con las empresas de servicios, para garantizar el mantenimiento del uso de forma autónoma y sostenible o, en su caso, mediante el acceso a las redes, conforme a lo dispuesto en el Título VIII de la LUSTA y su desarrollo reglamentario.

Artículo 8.4.10. Cerramientos (N).

1. Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre 2 y 3 metros, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.

2. Las parcelas podrán cerrarse con vallas de altura inferior a 250 centímetros, salvo en zonas de edificación aislada en las que el cerramiento de parcelas a vías o espacios públicos podrá resolverse:

- a) Con elementos ciegos de hasta 130 centímetros de altura máxima, completados, en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de 250 centímetros.
- b) Por medio de cerramientos de estética acorde con el lugar, que no formen frentes opacos continuos de longitud superior a 15 metros, ni rebasen una altura de 2 metros. Se exceptúan aquellos edificios aislados que, en razón de su destino, requieran especiales medidas de seguridad, en cuyo caso, el cerramiento se ajustará a las necesidades del edificio y requerirá aprobación municipal.
- 3. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.
- 4. Se permiten las portadas de acceso en el vallado de altura no superior a tres metros y de longitud no superior a cinco metros, pudiendo contar con una cubierta de un ancho máximo de un metro y volar sobre el acerado público un máximo de 30 centímetros.

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	148/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

3. La aplicación de estas normas se realizará sin perjuicio del cumplimiento de los siguientes requisitos:

a) El cumplimiento de las exigencias básicas establecidas en la normativa de edificación vigente al momento de la fecha de la terminación de la edificación, con independencia de que en la certificación técnica exigida en el procedimiento de reconocimiento se acredite que las posibles incompatibilidades quedan debidamente justificadas con las medidas que se adoptaron cuando se construyó la edificación.

b) La aplicación de aquellas otras normas exigibles en todo momento que guarden relación con las condiciones de seguridad, habitabilidad o salubridad dictadas por otros organismos, entidades o Administraciones Públicas.

4. El reconocimiento de que la edificación reúne las condiciones establecidas en materia de seguridad, habitabilidad y salubridad, determina la aptitud física de la edificación pero no presupone el cumplimiento de los requisitos y condiciones que fueran exigidos para autorizar las actividades que en la misma se lleven a cabo.

Artículo 8.5.2. Condiciones de ubicación y accesibilidad de las edificaciones (N).

1. La edificación deberá estar ubicada de forma que se respeten las distancias mínimas exigidas respecto de otros usos que resulten incompatibles con la propia edificación, conforme a lo establecido en la normativa sectorial de aplicación.

2. La edificación deberá disponer de acceso en condiciones de seguridad, así como reunir los requisitos de accesibilidad que sean requeridos por la normativa de aplicación en función del uso al que se destina.

Artículo 6.5.3. Impacto generado por las edificaciones (N).

Las edificaciones, incluyendo los usos y actividades que en ella se desarrollen, no pueden ser generadoras en sí mismas de impactos que pongan en peligro las condiciones de seguridad, de salubridad, ambientales o paisajísticas de su entorno, en especial:

- a) Afectar a las condiciones de estabilidad o erosión de los terrenos colindantes, ni provocar peligro de incendio.
- b) Provocar la contaminación de la tierra, el agua o el aire.
- c) Originar daños físicos a terceros o de alcance general.
- d) Alterar gravemente la contemplación del paisaje y de los elementos singulares del patrimonio histórico.

Artículo 8.5.4. Condiciones de seguridad (N).

1. Las edificaciones deberán reunir las condiciones de resistencia y estabilidad estructural exigidas por la normativa de aplicación conforme al uso al que se destina, sin que se pueda encontrar afectada por lesiones que pongan en peligro a sus ocupantes o a terceras personas, o repercutan sobre los predios colindantes. En todo caso, deberá contar con medidas que garanticen la seguridad de las personas, bienes o enseres ante posibles riesgos por avenidas o escorrenías.

2. La edificación deberá cumplir con las exigencias básicas de protección contra incendios conforme al uso al que se destina, disponiendo de las medidas que eviten el riesgo de propagación interior y exterior del incendio y los medios de evacuación que sean precisos.

3. La utilización de la edificación no debe comportar riesgos físicos para los usuarios, disponiendo de medidas que eviten el riesgo de caída en huecos, terrazas y escaleras, así como otros riesgos previsibles.

4. Las instalaciones que disponga la edificación deberán reunir las condiciones de uso y seguridad exigidas por la normativa de aplicación, sin que su funcionamiento pueda implicar riesgo alguno para las personas y usuarios.

Artículo 8.5.5. Condiciones mínimas de salubridad (N).

1. La edificación deberá reunir las condiciones de estanqueidad y aislamiento necesarias para evitar la presencia de agua y humedades que puedan afectar a la salud de las personas, así como disponer de medidas que favorezcan la ventilación y la eliminación de contaminantes procedentes de la evacuación de gases, de forma que se garantice la calidad del aire interior de la edificación.

2. La edificación deberá contar con un sistema de abastecimiento de agua

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	149/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

que posibilite las dotaciones mínimas exigibles en función del uso al que se destina. Cuando el sistema de abastecimiento sea de carácter autosuficiente, realizado mediante pozos, aljibes, balsas u otros medios autorizados, éstos deberán reunir las condiciones exigidas por la normativa de aplicación, y estar ubicados de forma que no exista peligro para la contaminación de las aguas. En todo caso, deberá quedar garantizada la potabilidad de las aguas para el consumo humano.

3. La edificación deberá contar con una red de evacuación de aguas residuales que se encuentre en buen estado de funcionamiento y conecte todos los aparatos que lo requieran, así como con un sistema de depuración que cuente con las garantías técnicas necesarias para evitar el peligro de contaminación del terreno y de las aguas subterráneas o superficiales. No podrá realizarse mediante pozos ciegos, debiendo los sistemas empleados estar debidamente homologados y ajustarse a lo establecido en la normativa de aplicación.

Artículo 8.5.6. Condiciones mínimas de habitabilidad y funcionalidad (N).

Si la edificación se destina al uso residencial deberá cumplir las siguientes exigencias:

- a) Las viviendas deberán contar con una superficie útil no inferior a 24 m², e incluir como mínimo una estancia que realice las funciones de estar y descanso, un equipo de cocina y un cuarto de aseo independiente.
- b) Las piezas habitables no pueden estar situadas en planta sótano y deberán estar independizadas de otros locales anexos de uso no compatible.
- c) Ninguno de los espacios habitables puede servir de paso obligado a otros locales que no sean de uso exclusivo de los mismos.
- d) Todas las piezas habitables deben disponer de iluminación natural desde un espacio abierto exterior o patio de luces, excepto los cuartos de aseo y las dependencias auxiliares. Los huecos de iluminación deben tener una dimensión mínima superior a 1/10 de la superficie útil de la pieza, con huecos practicables para ventilación de al menos 1/3 de la dimensión mínima. Los baños y aseos que no dispongan de huecos de ventilación directa al exterior, deben disponer de un sistema de ventilación forzada, con renovación continua de aire, o disponer de un sistema de ventilación mecánica.
- e) Los patios deberán poseer las dimensiones adecuadas para permitir, de forma eficaz, la iluminación y ventilación de las dependencias que den a

- ellos.
- f) La funcionalidad de las estancias debe posibilitar la inscripción de al menos un cuadrado de 2,40 x 2,40 m en la zona de estar y de 1,80 x 1,80 m en las zonas destinadas al descanso.
- g) Las alturas libres entre pavimentos y techos acabados deberán ser como mínimo de 2,40 m y de 2,20 m en vestíbulos, pasillos y cuartos de aseo.
- h) Toda vivienda deberá contar al menos con las siguientes instalaciones en condiciones de uso y seguridad:
 - Red interior para suministro de agua a los aparatos sanitarios y electrodomésticos.
 - Red interior para suministro de energía eléctrica a los puntos de consumo, conectada a la red de suministro o mediante soluciones alternativas de autoabastecimiento.
 - Red interior de desagüe de aparatos sanitarios y, en su caso, electrodomésticos, disponiendo todos ellos de dispositivos sifónicos individuales o comunes.
- i) Las viviendas deberán disponer de un equipo doméstico indispensable, constituido por aparatos sanitarios para baño o ducha, lavabo e inodoro, instalación de fregadero y espacios aptos para cocinar y lavar.

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	150/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



TÍTULO 9. REGULACIÓN DE LAS CONDICIONES DE URBANIZACIÓN.

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 9.1.1. Objeto y aplicación (N).

1. Las disposiciones de este Título, tienen por objeto regular las condiciones generales de las obras de urbanización que se realicen en el ámbito del PBOM de El Real de la Jara, en ejecución directa de sus determinaciones o de sus instrumentos de ordenación detallada de Actuaciones de Transformación Urbanística.
2. En desarrollo de este Título, el Ayuntamiento podrá aprobar una Ordenanza Especial y/o adoptar un Pliego de Prescripciones Técnicas, a los que obligadamente deberán ajustarse los Proyectos de Urbanización y de Obras Ordinarias de Urbanización en el municipio. Dichos instrumentos en ningún caso podrán reducir los estándares mínimos de calidad y de sección de viario o de conducciones fijados por esta Normativa.
3. Adicionalmente serán aplicables las prescripciones técnicas de las Compañías suministradoras de los diferentes servicios.
4. Todas las dimensiones establecidas deben entenderse para viario de nueva creación. En las reurbanizaciones del viario preexistente a la aprobación del PBOM, se ajustarán a las dimensiones reguladas en Capítulos siguientes, cuando sea viable.

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28	
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	151/211	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

CAPÍTULO 2. URBANIZACIÓN DEL VIARIO.

Artículo 9.2.1. Disposiciones Generales (N).

1. El diseño de las vías representado en la documentación gráfica del PBOM es vinculante en lo referente a alineaciones, trazados y rasantes, cuando éstas se especifiquen, y orientativo en lo referente a distribución de la sección de la calle entre aceras y calzadas, según se establece en Los Planos de Ordenación; no obstante, la variación de esta distribución, que no representará modificación del PBOM, habrá de atenderse al resto de criterios enunciados en este artículo, debiendo en todo caso estar adecuadamente justificada.

2. Las secciones tipo a establecer en el viario urbano se ajustarán a la importancia del tránsito rodado, ciclista y peatonal que haya de soportar y a la dotación de aparcamientos laterales a justificar en cada caso.

Artículo 9.2.2. Dimensiones mínimas del viario público (N).

1. El viario urbano se ajustará a las dimensiones mínimas especificadas en los Planos de Ordenación, y en el artículo 7.7.1 de esta Normativa, según la jerarquía asignada al mismo.

2. Para el viario preexistente sometido a reurbanización podrán justificarse dimensiones mínimas inferiores a las expresadas en el apartado anterior.

3. Excepcionalmente, y previa justificación motivada de la conveniencia por imposibilidad física de materializar las dimensiones mínimas, podrán adoptarse dimensiones inferiores a las indicadas en los apartados anteriores.

Artículo 9.2.3. El espacio reservado a la circulación de vehículos. La calzada (N).

1. El número y dimensiones de los carriles de circulación de vehículos se realizará teniendo en cuenta el rango jerárquico del viario afectado, de la velocidad de proyecto, del tipo de tráfico dominante y su intensidad y de la situación del carril en la calzada.

2. La segregación entre las bandas destinadas a la circulación de vehículos

y al tránsito peatonal o ciclista será obligada en el viario estructurante y la red básica en la que se especifique en los Planos de ordenación. El tratamiento compartido o de coexistencia de tráfico será aplicable sólo en los viarios de ámbito local que se determinen directamente por el PBOM o en Plan de Movilidad.

3. En general, las bandas de circulación serán de 350 centímetros de ancho en el viario urbano. Este valor podrá disminuirse o aumentarse dependiendo del número de carriles, de la jerarquía y de la funcionalidad del viario, hasta 300 centímetros como mínimo o a 450 centímetros como máximo.

Artículo 9.2.4. El espacio reservado a la circulación peatonal. Los acerados (N).

1. La red de itinerarios peatonales deberá tener las características suficientes, tanto longitudinal como transversalmente, para garantizar las comunicaciones no motorizadas dentro de cada sector de planeamiento y entre sectores adyacentes.

2. En cualquier caso se respetará la normativa vigente sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, constituida por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de las Normas Técnicas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía y la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados

3. Las dimensiones de los acerados expresadas en los siguientes apartados se entenderán referidas a una sola margen del viario de las dos que en general lo componen.

4. Los acerados estarán compuestos al menos por dos bandas funcionales:

a) Banda de circulación peatonal. Destinada al tránsito, libre de obstáculos, de peatones y personas de movilidad reducida. La anchura mínima de esta banda será de 120 centímetros.

b) Banda de servidumbre. Es la zona del acerado en la que se instalarán todos los elementos del viario público fijos o móviles que sobresalgan de

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	152/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

la rasante proyectada (arbolado y jardinería, señalización, mobiliario urbano, contenedores, kioscos, marquesinas, alumbrado u otras instalaciones, etc.). Las dimensiones de la banda de servicios será la suficiente para acoger todos los elementos del viario que se instalen sobre rasante.

5. En las calles en las que sean previsibles concentraciones importantes de peatones, sea por su carácter comercial u otra cualquier causa, la anchura mínima de la banda de circulación peatonal se incrementará en la medida de lo posible.

6. Cuando en zonas de la ciudad existente los anchos mínimos de circulación peatonal no puedan ser atendidos se recurrirá, como diseño preferente, al de las calles de circulación compartida.

7. La pendiente transversal de los acerados se establecerá entre el 1,50 y el 2,00 %.

8. La pendiente longitudinal de los acerados se adaptará a la de la calzada, salvo supuestos de soluciones singulares preexistentes, en que se podrán preservar dichas soluciones.

Artículo 9.2.5. El espacio reservado al estacionamiento de vehículos (N).

1. En todos los viarios urbanos, salvo en los de carácter exclusivamente peatonal, será preceptivo reservar al menos una banda lateral destinada al estacionamiento de vehículos adosada a la calzada, bien formando parte de la misma, bien formando espacios formalmente diferenciados.

2. Las bandas de estacionamiento deberán disponerse de tal forma que dejen libre las zonas próximas a las intersecciones viarias y que no interfieran en los recorridos peatonales o ciclistas.

3. El dimensionado de las bandas de estacionamiento se realizará teniendo en cuenta la dotación de plazas establecida por el planeamiento, el tipo de vía en que se localice, las características del vehículo y la maniobra de acceso a la plaza.

4. En relación al carril de circulación las bandas de aparcamiento pueden clasificarse en tres tipos:

a) En línea. Para el viario principal la dimensión mínima será de 220 centímetros, y para el industrial de 250 centímetros.

b) Oblicuos. Para el viario principal e industrial la dimensión mínima será de 500 centímetros.

c) En batería. Para el viario principal, secundario y local la dimensión mínima será de 500 centímetros y para el viario industrial de 525 centímetros.

5. La pendiente longitudinal y transversal de las bandas de aparcamiento se adaptará a la de la calzada contigua.

6. En las bandas destinadas al estacionamiento o en espacios libres públicos se reservarán plazas de aparcamiento para vehículos que transporten personas con movilidad reducida. El número y características geométricas de las plazas se adaptarán a los mínimos exigidos por la normativa autonómica vigente en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

Artículo 9.2.6. El espacio reservado a la circulación de bicicletas (N).

1. Los proyectos de urbanización deberán incluir la definición de espacios reservados para la circulación de bicicletas en el viario urbano y en los espacios libres, como mínimo en las áreas afectadas por la red básica definida en los Planos de ordenación, salvo imposibilidad física en caso de reurbanización de viario existente.

2. Las zonas para la circulación de bicicletas, podrán crearse, bien delimitando un espacio específico en la calzada, bien vuxtaponiéndolas al espacio de circulación peatonal o bien creando una pista independiente del tráfico rodado y peatonal.

3. Las dimensiones de las zonas reservadas para la circulación de bicicletas serán como mínimo de 140 centímetros para vías unidireccionales y de 225 centímetros, para vías ciclistas bidireccionales.

4. El diseño de las vías para bicicletas en cualquiera de sus clases atenderá preferentemente a la seguridad de ciclistas, peatones y vehículos, a criterios comúnmente aceptados por los proyectistas y, en su caso a las disposiciones municipales.

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	153/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

5. En los espacios destinados a la circulación de bicicletas se instalará la señalización horizontal, vertical o luminosa precisa para regular circulación entre los propios ciclistas y en las interacciones con el resto de los tráfico. Esta señalización garantizará las condiciones de seguridad e información de los usuarios del viario público.
6. En los proyectos de urbanización de Sectores afectados se reservarán espacios aptos para la instalación de dispositivos seguros y accesibles para el estacionamiento y amarre de bicicletas.

Artículo 9.2.7. Vialio compartido en coexistencia peatonal rodado (N).

1. En los vialios en los que exista una gran limitación del espacio disponible, en los que las intensidades de tráfico no sean muy elevadas y en los que no exista un claro predominio de un tipo de tráfico sobre los demás se favorecerá la implantación de espacios de uso compartido y flexible del vialio.
2. En los vialios de coexistencia de tráfico se evitará la segregación en altura entre calzada y acera; por consiguiente, no existirán diferencias físicas notables entre los distintos elementos de la sección transversal de la calle empleándose una tipología de pavimentos resistente y homogénea, diferenciando con texturas o materiales la calzada de la acera.
3. Las entradas y salidas de las calles compartidas deberán reconocerse como tales por su propia ordenación y, en la medida en que sean utilizables por vehículos, se tratarán de forma análoga a los accesos de garajes y aparcamientos. Los accesos a estas calles se indicarán preferentemente mediante señalización horizontal.

4. Las bandas destinadas a la circulación de vehículos dentro de los vialios compartidos se dimensionarán estrictamente. Se dispondrán ordenaciones y dispositivos específicos en las distintas partes de la zona de coexistencia destinadas a la circulación vehicular, de modo que los vehículos circulen a velocidad similar a los peatones.

Artículo 9.2.8. Pavimentación de los vialios públicos (N).

1. La pavimentación del vialio público se realizará teniendo en cuenta el

clima, el tráfico, la explanada y la disponibilidad de materiales locales, así como los factores que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana.

2. Las características superficiales de los pavimentos de los vialios urbanos deberán ofrecer resistencia, comodidad y seguridad a los usuarios, además de ajustarse a la normativa técnica específica de cada material y de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas. La explanada de la calzada del vialio estructural y de los Sectores de uso industrial se dimensionará para soportar una intensidad media diaria mínima de vehículos pesados (IMDp) de 200 a 500 vehículos, cumpliéndose lo establecido en la Orden FOM/3460/2003, de 28 de noviembre, por la que se aprueba la Norma 6.1.1.C Secciones de Firme, de la Instrucción de Carreteras.

3. Las calzadas del vialio estructural y complementario se proyectarán con pavimentos continuos flexibles de mezclas bituminosas en caliente sobre firmes granulares o de hormigón, evaluando la sección en coherencia con el nivel de tráfico pesado previsible.

4. En las calzadas del vialio de tipo local con baja intensidad circularia, y en los vialios de circulación compartida se favorecerán soluciones de pavimentación basadas pavimentos homogéneos de adoquines de hormigón prefabricado o de piedras naturales.

5. Las bandas formalizadas destinadas al estacionamiento de vehículos se pavimentarán diferenciadamente de los carriles de circulación, con pavimentos continuos rígidos de hormigón o pavimentos de adoquines de hormigón prefabricado o de piedras naturales. Excepcionalmente podrá admitirse la prolongación de la pavimentación de la calzada a la banda de estacionamiento por motivos justificados de carácter funcional, urbanístico o topográfico.

6. En las bandas de circulación peatonal de los acerados se emplearán pavimentos de elementos modulares normalizados de hormigón prefabricado, de terrazo, de aglomerados de cemento o de piedras naturales. En estas bandas no se permitirá el empleo de pavimentos continuos. Las características de estos pavimentos serán acordes con su función, movimiento exclusivo de personas y excepcionalmente de vehículos, por lo que deberán ser resistentes al paso ocasional tanto de vehículos ligeros como de obra y de mantenimiento.

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas		Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.		Página	154/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

7. Los acerados de nueva ejecución, salvo que la edificación adyacente se encuentre consolidada, se confinarán interiormente mediante piezas prefabricadas.

8. El pavimento de las sendas de circulación de los peatones y las plazas facilitará la cómoda circulación de personas y vehículos de mano, se distinguirán las porciones de aquellas que ocasionalmente pudieran ser atravesadas por vehículos a motor de forma que el acerado no deformará su perfil longitudinal sino que tendrán acceso por achafallado del bordillo.

9. Para el proyecto de los espacios reservados a la circulación de bicicletas se emplearán pavimentos continuos de mezclas asfálticas, pavimentos continuos rígidos de hormigón o pavimentos de adoquines prefabricados de hormigón que garantizarán la regularidad superficial, la resistencia al deslizamiento y el drenaje. Estas bandas de circulación ciclista no quedarán confinadas con elementos que supongan un resalto con las bandas de funcionales adyacentes. En general, la coloración y textura proyectada para los pavimentos de las bandas para la circulación de bicicletas serán uniformes para todo el núcleo urbano. La coloración o textura empleada para estas zonas se distinguirá claramente de las demás bandas del viario público.

10. La separación entre las áreas dominadas por el peatón y los vehículos se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, estableciendo esta separación normalmente mediante resalte o bordillo, o bien texturas de materiales o separación con balardos. A tales efectos, se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones, vados de vehículos, etc.

11. Las tapas de arquetas y registros de infraestructuras se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano. La disposición de imbornales será tal que las rejillas sean transversales al sentido de la marcha rodada.

Artículo 9.2.9. Trazado en planta del viario (N).

1. El trazado del viario urbano responderá a criterios de continuidad de la circulación, a través de una sucesión de alineaciones rectas y circulares de

radio constante enlazadas entre sí en los puntos de igual tangencia.

2. En general, salvo en las conexiones con las carreteras interurbanas, para los acuerdos en planta del viario urbano no se emplearán cloídes de transición. Para radios menores de ciento 150 metros se podrán emplear transiciones con curvas circulares de tres centros con relación entre radio máximo y radio mínimo de dos a tres.

3. Siempre que sea posible se mantendrá la alineación recta o del mismo radio de curvatura en cada tramo de viario comprendido entre dos intersecciones sucesivas.

4. Se aprovecharán las intersecciones para los cambios de curvatura. Las alteraciones de dirección del eje central se realizarán en el cruce de la forma más simétrica posible para resolver los pasos de peatones y ciclistas.

5. Los acuerdos entre las alineaciones de bordillos que confinan los acerados se realizarán con curvas circulares directas o transiciones con curvas circulares de tres centros. En cualquier caso, para cada tipología de viario, se garantizarán las condiciones de giro de los vehículos de servicio público (bomberos, baldeo, recogida de basura, etc.).

Artículo 9.2.10. Trazado en alzado (N).

1. En los cambios de rasante del viario se introducirán acuerdos parabólicos de transición cuyo parámetro estará condicionado por exigencias de la velocidad de proyecto de la vía, visibilidad, confort y estética.

2. En general para el diseño en alzado del nuevo viario urbano se recomienda:

- a) Evitar crestas y valles demasiado cortos.
- b) No incluir pequeños cambios de pendiente que varíen una rasante continua.
- c) No diseñar curvas horizontales tras cambios de rasante.

3. Las pendientes longitudinales del nuevo viario urbano estarán comprendidas entre el 0,50 y el 6,00 %. En tramos de longitud reducida del viario secundario y local podrán admitirse pendientes de hasta el 10 %. Excepcionalmente y previa justificación motivada de la imposibilidad de

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	155/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

cumplimiento de estos valores, podrán adoptarse pendientes longitudinales inferiores o superiores a los límites expresados con anterioridad.

4. La pendiente transversal de la calzada se establecerá entre el 1,50 y el 2,50%. Salvo en las conexiones con las carreteras interurbanas, no se emplearán peraltas que superen los valores anteriormente indicados.

Artículo 9.2.11. Intersecciones giratorias (N).

1. Se considera especialmente apropiado el empleo de soluciones tipo giratorio para las intersecciones de los viarios en los que se presenten las siguientes circunstancias:

- a) Que el tráfico de los distintos ramales afluentes sea similar.
- b) Que existan cuatro o más ramales de acceso.
- c) Que la zona de intersección posea una topografía sensiblemente horizontal.
- d) Que las intensidades de giros a la izquierda sean del orden de 1/3 del volumen total.
- e) Que las longitudes de frenzado sean apropiadas.

2. La isleta central será preferiblemente de geometría circular, aunque en determinados casos podrá adaptarse a la especial configuración de los ramales de acceso.

3. El trazado de los ramales de entrada a la glorieta facilitará la reducción gradual de la velocidad, pero sin introducir modificaciones bruscas. El diseño de las salidas de la glorieta permitirá el despeje rápido de la misma, para ello los radios de las curvas de salida serán aproximadamente el doble de las de entrada.

4. La calzada anular tendrá un ancho mínimo de 8 metros.

5. La calzada anular se dispondrá con la pendiente transversal hacia el exterior con objeto de facilitar la percepción de la intersección, el drenaje y el empalme de las calzadas.

CAPÍTULO 3. URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

Artículo 9.3.1. Condiciones Generales (N).

1. Toda actuación que incluya o afecte a zonas verdes y espacios libres de carácter público deberá contar con proyecto específico redactado por técnico competente. Cuando las obras de jardinería formen parte de obras de urbanización general, el proyecto de jardinería podrá integrarse en el global como separata del mismo.

2. Los proyectos de ejecución de las zonas verdes y espacios libres prevén la ejecución de todas las obras de acondicionamiento necesarias para su uso público y al menos las siguientes:

- a) Jardinería y arbolado.
- b) Riego.
- c) Drenaje.
- d) Pavimentación.
- e) Alumbrado público.
- f) Mobiliario urbano.
- g) Cuando en el interior de las zonas verdes y espacios libres se localicen edificaciones deberán preverse además las redes de: Abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y comunicaciones.

3. Junto con el proyecto se presentará documento público que comprometa al promotor o entidad promotora al mantenimiento de las zonas verdes hasta que no pasen a la tutela del Ayuntamiento.

Artículo 9.3.2. Criterios de urbanización (N).

1. El diseño de los espacios libres atenderá al distinto carácter de los mismos de acuerdo con su posición en la ciudad y su destino dotacional. A los efectos de sus condiciones de urbanización, se distinguen los tipos de usos definidos en el artículo 7.6.7.

2. Plazas, jardines y áreas de recreo de niños: En general estarán próximos al viario y forman un continuo con la red de calles de la ciudad. Su diseño fortalecerá el paisaje urbano con la incorporación de al menos:

- a) Arbolado y jardinería ornamental con especies que refuercen el papel

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	156/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

de este espacio en la trama urbana.
b) Pavimentación con materiales similares a los utilizados en las calles peatonales y de tráfico compartido.
c) Mobiliario urbano de bancos, papeleras y, según la dimensión de los mismos, juegos de niños.

3. Parques urbanos: Son espacios de gran relevancia en la trama urbana y su diseño contribuirá a la mejora del paisaje urbano con la incorporación de al menos:

- a) Conservación y protección de los recursos naturales, culturales o topográficos asociados al lugar.
- b) Arbolado y jardinería con especies adaptadas al lugar que refuercen la conservación y acondicionamiento del espacio.
- c) Pavimentación mediante el empleo de acabados y texturas naturales. Podrán utilizarse pavimentos terrizos o granulares con o sin estabilizaciones, acondicionándolos de tal forma que las escorrentías naturales no los dañen. En los parques habrá al menos un itinerario peatonal con tratamiento similar al de una calle peatonal que permita el recorrido del mismo y sus distintas partes.
- d) Mobiliario urbano de bancos, papeleras y juego de niños.
- e) Se incorporarán elementos de actividad como área deportiva, quiosco, explanada para representaciones etc.

4. Los itinerarios peatonales cumplirán la normativa vigente sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, constituida por el Decreto 293/2009, de 7 de julio y la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio.

5. Se considera necesaria la integración de la vegetación existente en la actualidad. Para ello deberá priorizarse en los proyectos oportunos, la conservación del máximo número de pies arbóreos o arbustivos existentes frente a la introducción de otras especies.

Artículo 9.3.3. Condiciones de protección del arbolado y jardines (N).

1. En cualquier trabajo público o privado en el que las operaciones y pasos de vehículos y máquinas se realicen en zonas próximas a algún árbol o plantación existente previamente al comienzo de los trabajos, deberán protegerse estos. Los árboles se protegerán a lo largo del tronco y en una altura no inferior a 3 m. desde el suelo, con tabloneros ligados con

alambres o cualquier otra protección eficaz que se retirará una vez terminada la obra.

2. Cuando se abran hoyos o zanjas próximas a plantaciones de arbolado, bien sean calles, plazas, paseos o cualquier otro tipo, la excavación no deberá aproximarse al pie del mismo más de una distancia igual a cinco veces el diámetro del árbol a la altura normal (1,20 metros) y, en cualquier caso, esta distancia será siempre superior a 0,50 metros. En caso de que, por otras ocupaciones del subsuelo, no fuera posible el cumplimiento de este artículo, se requerirá la visita de inspección de los correspondientes servicios municipales antes de comenzar las excavaciones.

3. En aquellos casos que por la excavación resulten alcanzadas raíces de grueso superior a 5 centímetros, éstas deberán cortarse con hacha, dejando cortes limpios y lisos que se pintarán, a continuación, con cualquier cicatrizante de los existentes en el mercado.

4. Deberá procurarse que la época de apertura de zanjas y hoyos próximos al arbolado sea la de reposo vegetal (diciembre, enero, febrero) y los árboles, en todo caso se protegerán tal como se ha indicado en el apartado 1.

5. Cuando en una excavación de cualquier tipo resulten afectadas raíces de arbolado, el retapado deberá hacerse en un plazo no superior a tres días desde la apertura, procediéndose a continuación a su riego.

6. Será motivo de sanción el depositar cualquier tipo de materiales de obra en los alcorques del arbolado, el vertido de ácidos, jabones o cualquier otro tipo de líquidos nocivos para el árbol, en el alcorque o cercanías de éste y la utilización del arbolado para clavar carteles, sujetar cables, etc., o cualquier fin que no sea específico del arbolado.

7. Cuando por daños ocasionados a un árbol o por necesidades de unas obras, paso de vehículos, badenes particulares, etc., resultase éste muerto o fuese necesario suprimirlo, el Ayuntamiento, a efectos de indemnización, y sin perjuicio de la sanción que corresponda, valorará el árbol siniestrado en todo.

Artículo 9.3.4. Sistema de riego (N).

Todo proyecto y obra de ajardinamiento contemplará los sistemas de

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	157/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



captación de aguas en el supuesto de no poder utilizar otro tipo de caudal y red de riego por goteo y aspersión.

Artículo 9.3.5. Condiciones del suelo y las tierras (N).

1. Suelos: Cuando se realicen movimientos de tierra que supriman las capas de suelo fértil, o en aquellos casos en que el suelo no presente características favorables a la vida vegetal, se proyectará y presupuestará la aportación de tierras vegetales en espesor no inferior a 25 centímetros.
2. Las tierras fértiles no deberán tener materiales pétreos de dimensiones superiores a los 3 centímetros, y su composición deberá ser arenosa, arcillosa, con abundante permeabilidad.
3. En todo caso, deberá preverse un abonado de fondo anterior a la instalación del jardín y, si los análisis lo aconsejaran, se realizarán las enmiendas que resulten pertinentes.
4. Las siembras de praderas se mantillarán con compostos naturales adecuados, siendo más aconsejables los "compost" de basuras urbanas.

Artículo 9.3.6. Plantación y siembra (N).

1. La elección de especies se justificará de una de las dos formas siguientes:
 - a) Por la experiencia que supone la presencia de la especie en la zona, con desarrollo normal.
 - b) Demostrando la coincidencia del hábitat de la especie con las condiciones del medio en el terreno municipal.
2. Se recomienda la aplicación de los principios básicos de las técnicas de la Xerojardinería en la selección del tipo de plantas y optimización de sistemas de riego.
3. Para establecer el tamaño de las plantas a utilizar se incluirán en los anejos croquis de dimensiones en los que se fijarán, para los árboles, diámetro o circunferencia natural, altura, copa y dimensiones y preparación del cepellón. Para arbustos, altura, ramificación y características del cepellón o maceta.

4. Igualmente, se fijarán las dimensiones de los hoyos para cada tipo de planta.
5. Plano de plantación. Todo proyecto deberá llevar un plano de plantación en el que figuren al menos las líneas y las especies a plantar, representadas en una clave que podrá detallarse al margen del mismo plano.
6. En las praderas se detallará la semilla o semillas a utilizar, época y forma de siembra, manillado y primeros cuidados.

Artículo 9.3.7. Conservación de los jardines (N).

1. En el capítulo de conservación del Proyecto de jardinería se detallarán los cuidados culturales anuales o periódicos de las especies propuestas, incluyendo presupuestos de los mismos, así como entidad o entidades que vengán obligados a realizarlos.
2. Se especificará también el equipo de máquinas y herramientas precisas para la conservación, detallando, por separado el presupuesto de adquisición y duración del equipo, salvo que se acredite que los Servicios municipales de mantenimiento de jardines ya dispone de las mismas.

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	158/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



CAPÍTULO 4. EQUIPAMIENTO Y MOBILIARIO URBANO.

Artículo 9.4.1. Condiciones generales (N).

Todos los equipamientos, tales como papeleras, bancos, juegos infantiles, etc., deberán ir sujetos a los cimientos por sujeciones que garanticen la seguridad, y que puedan ser desmontadas por los servicios de mantenimiento.

Artículo 9.4.2. Condiciones de los juegos y zonas infantiles (N).

Los elementos de juego en las zonas infantiles cumplirán las disposiciones establecidas en el Decreto 127/2001 y además las siguientes:

- a) En los juegos no deberán utilizarse materiales como chapa, tubos u otros elementos que al desgastarse o partirse puedan suponer peligro para los niños y niñas.
- b) Los juegos serán preferentemente de maderas duras y en sus movimientos no deberán suponer peligro para sus visitantes, construyéndose vallas que protejan las zonas de trayectoria de los mismos y colocándose carteles indicadores del peligro.
- c) En el diseño de las zonas infantiles deberá tenderse a los terrenos de aventuras en los que los niños y niñas tengan la ocasión de desarrollar su iniciativa y poner en juego su imaginación, procurando huir de elementos aislados con una finalidad única y determinada.
- d) Las áreas de juego contarán con pavimentos blandos que amortigüen y reduzcan los posibles daños producidos por las caídas.

Artículo 9.4.3. Papeleras y bancos (N).

- 1. Las papeleras serán del tipo municipal, y en el defecto de su falta de definición por Pliego de Prescripciones específico, deberán ser aceptadas, en cada caso, por los Servicios Técnicos Municipales.
- 2. Los bancos que incluyan elementos de madera, éstos no podrán tener ningún hueco inferior a los 6 centímetros.

CAPÍTULO 5. CRITERIOS DE URBANIZACIÓN EN EL CASCO TRADICIONAL.

Artículo 9.5.1. Aplicación (N).

- 1. Las Normas contenidas en el presente Capítulo serán de aplicación a las obras de urbanización interna de la zona de Casco Tradicional (CT), y orientativas para las áreas homogéneas colindantes, definidas en el Plano de Ordenación o.6.

- 2. Serán de aplicación supletoria el resto de Normas de Urbanización del presente Título 7.

Artículo 9.5.2. Directrices para la urbanización del Casco Tradicional (N).

- 1. Las presentes Normas podrán ser desarrolladas o complementadas median Ordenanza especial en esta materia.
- 2. Los Proyectos de urbanización o de obras ordinarias que se redacten dentro del ámbito del Casco Tradicional deberán desarrollar las directrices de urbanización contenidas en el presente Capítulo. Sin perjuicio de lo anterior, los proyectos podrán proponer soluciones diferentes a las previstas en espacios cuya singularidad lo justifique, debiendo motivarse la solución adoptada con base a las mejoras que ésta suponga en relación a las citadas directrices.

Artículo 9.5.3. Subterranización de las infraestructuras (N).

- 1. Se fomentará que el tendido de nuevas redes de infraestructuras sea subterránea, y cuando deba ir por las fachadas de las edificaciones sea en canalización o soluciones registrables de ocultamiento de las mismas.
- 2. Los Proyectos de reurbanización que se realicen en el ámbito del Casco Tradicional deberán propiciar en la medida en que técnicamente sea viable el soterramiento de todos los tendidos aéreos de infraestructuras existentes para lo cual el Ayuntamiento podrá establecer Convenios correspondientes con las Compañías suministradoras. Los proyectos que supongan el levantamiento del pavimento pero no tengan por objeto la renovación de infraestructuras, dejarán dispuestas las canalizaciones, con

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas		Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.		Página	159/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



las especificaciones técnicas adecuadas, que permitan en otro momento acometer fácilmente por ellas la sustitución de las infraestructuras aéreas o en fachadas, de forma sistematizada por tramos de calles funcionalmente independientes.

3. Se prohíbe la instalación de contadores, cajas de acometida u otros registros en las fachadas de los edificios catalogados.

4. Los proyectos de nuevas edificaciones prevén en la nueva fachada el sistema para canalizar correctamente los tendidos existentes.

5. Excepcionalmente, en suelo urbano y debido a preexistencias o condicionantes urbanísticos que impidan físicamente la materialización de las medidas descritas en los apartados anteriores podrá autorizarse el empleo de otras soluciones infraestructurales sustitutivas.

CAPÍTULO 6. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS BÁSICOS.

Artículo 9.6.1. El dimensionado y la conexión de las redes (N).

1. Los proyectos de urbanización resolverán completamente las dotaciones de infraestructuras necesarias para implantar los usos previstos por el planeamiento. Para el cálculo de las demandas de cada uno de los servicios urbanos básicos en cada sector se considerarán las dotaciones establecidas en la normativa específica correspondiente a cada infraestructura y las prescripciones técnicas de las Compañías suministradoras.

2. Los proyectos de urbanización en ejecución del planeamiento de desarrollo garantizarán la ejecución completa de las instalaciones y servicios urbanos y su conexión con las redes principales hasta los puntos de enlace aptos para la alimentación. Estas conexiones, si fuera necesario, deberán extenderse fuera de la delimitación de las ATUs, hasta donde la capacidad sea suficiente.

Artículo 9.6.2. Red de abastecimiento de agua potable (N).

1. En cada sector, núcleo o zona poblada se garantizará el consumo interno de agua potable de acuerdo con las instrucciones que a este fin establezca el Ayuntamiento y las Normas Técnicas del Consorcio Aguas del Huesna. Los Proyectos de urbanización justificarán adecuadamente los consumos a abastecer y las condiciones de dimensionado y ejecución de las redes.

2. Con el fin de garantizar el suministro de la zona o áreas servidas se dispondrán redes y elementos accesorios que incluso si ello fuera necesario, saldrán fuera de los límites del sector, núcleo o área a servir, siendo propio del Proyecto y de la correspondiente urbanización los costes adicionales que en instalaciones, servidumbres y elementos accesorios ellos supongan.

3. En general, los viarios urbanos poseerán una red de abastecimiento bajo cada uno de los dos acerados con objeto de servir a la fachada cercana sin que las acometidas queden bajo la influencia del tráfico rodado. En los viarios de tipo local, peatonal o de uso compartido podrá autorizarse previo informe de la compañía suministradora la instalación de una sola canalización que sirva a ambas fachadas.

4. Estandarización de la red de agua potable: Las tuberías a utilizar cumplirán los siguientes requisitos homologados de estanqueidad:

·La pérdida máxima durante el tiempo de dos horas que ha de durar la prueba será inferior a $P = 0,07 \times L \times D$, siendo:

P: Pérdida total en la prueba en litros.

L: Longitud del tramo seleccionado para la prueba, en metros.

D: Diámetro interior de la tubería en metros.

5. Los diámetros nominales, materiales, calidades, y piezas especiales a utilizar serán los que establezca la normativa municipal específica, y en su defecto las de la compañía suministradora. En general se empleará la fundición dúctil que podrá sustituirse por otro material con la aprobación del servicio que gestione la red, y previa justificación de su idoneidad.

6. Las condiciones de ejecución y recepción de las redes serán las dispuestas por la normativa específica municipal, y en su defecto las de la compañía suministradora.

7. Con el objeto de mejorar la eficiencia en el uso del agua y reducir los

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	160/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

costes de explotación, se recomienda que en los nuevos crecimientos se debe tender al uso de redes separativas, de aguas potables y no potables.

Artículo 9.6.3. Red de saneamiento (N).

1. En las áreas de suelo urbano sometidas a ATUS el sistema de saneamiento será de tipo separativo cuando así sea la conexión a las redes existentes, transportándose las aguas residuales y pluviales de forma separada. En las renovaciones de la red de saneamiento existente, en la medida de lo posible se tenderá a la separación de ambos tipos de aguas.

2. Las redes de saneamiento discurrirán por viarios de titularidad pública. Justificadamente, por razones urbanísticas o estrictamente constructivas, podrá admitirse la instalación de redes por zonas verdes públicas, o mediante servidumbres en parcelas privadas en sectores de baja o muy baja densidad.

3. En general, el trazado en planta de las redes de saneamiento se ajustará al eje de la calzada.

4. En lo referente a las condiciones particulares sobre las redes de saneamiento, depuración y vertido se estará a lo dispuesto a la normativa específica municipal y, en su defecto a las normas, prescripciones técnicas y recomendaciones de la compañía suministradora Consorcio de Aguas del Huesna.

5. Los Proyectos de Urbanización justificarán los coeficientes de escorrentía utilizados en función de las condiciones particulares de pluviometría de la zona geográfica del municipio.

6. La red de colectores de aguas residuales se proyectará con materiales y técnicas homologados, que garanticen la máxima estanqueidad de las juntas.

- Sección mínima: $\varnothing$ 300 mm (315 mm en PVC).
- Estanqueidad: Los colectores tendrán homologados (o se verificará en obra) los siguientes requisitos de estanqueidad:
 - Presión en el punto más alto durante la prueba: $0,11 \text{ kg/cm}^2$.
 - La pérdida máxima P permitida durante media hora:
$$P = 0,25x(l + 0,5x)l + 0,5x(l \times l \times d)$$

Donde,
 P : Cantidad de agua perdida en litros.
 J : Pendiente del conducto en tanto por uno.

- L: Longitud del tramo selec. para la prueba, en metros.
- d: Diámetro interior del colector, o altura del ovoido, en metros.

7. Queda prohibido el uso de las fosas sépticas en suelo urbano y rústico de nueva urbanización. En edificaciones legales existentes o que sean declaradas "asimiladas a fuera de ordenación", situadas en suelo rústico y que no sea viable su conexión al alcantarillado urbano próximo, se podrán autorizar como solución, soluciones técnicas de fosas sépticas o depuración autónomas homologadas por el Ayuntamiento.

8. Las autorizaciones de vertido de sistemas de saneamiento de zonas urbanas tendrán en cuenta los siguientes criterios en relación con los desbordamientos en episodios de lluvia:

- a) Los proyectos de nuevos desarrollos urbanos propuestos resolverán el saneamiento mediante redes separativas para la recogida de aguas pluviales y residuales, si el entorno urbano dispusiera de red separativa de pluviales a la que conectar. El dimensionado de las conducciones, su acometida y la capacidad de la red existente deben posibilitar el transporte de los caudales extremos, de forma que se impida el alivio de caudales de agua al dominio público hidráulico sin previa depuración. Se recomienda para reducir la carga contaminante en la entrega de las primeras aguas de lluvia la instalación de tanques de tormenta. En caso de desarrollos industriales será obligatoria la implantación de los citados tanques de tormenta, con conexión a la red de saneamiento para estas primeras lluvias. El volumen del tanque de tormenta se recomienda como mínimo corresponderá al necesario para que una lluvia de 20 minutos de duración y con una intensidad de 10 litros por segundo y hectárea no produzca vertidos por el aliviadero de tormentas.
- b) En las redes de colectores de aguas residuales urbanas no se admitirá la incorporación de aguas de escorrentía procedentes de zonas exteriores a la aglomeración urbana o de otro tipo de aguas que no sean las apropias para las que fueron diseñados, salvo en casos debidamente justificados.
- c) En tiempo seco no se admitirán vertidos por los aliviaderos.

- d) Los aliviaderos del sistema colector de saneamiento y los de entrada a la depuradora (o emisario que las conduzca) deberán dotarse de los elementos pertinentes en función de su ubicación, antigüedad y el tamaño del área drenada para reducir la evacuación al medio receptor de, al menos, sólidos gruesos y flotantes. Estos elementos no deben reducir la capacidad hidráulica de desagüe de los aliviaderos, tanto en su

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas			Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.			Página	161/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).				



AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

funcionamiento habitual como en caso de fallo.

e) Con el fin de reducir convenientemente la contaminación generada en episodios de lluvia, los fiturales de vertidos de aguas residuales urbanas tendrán la obligación de poner en servicio las obras e instalaciones que permitan retener y evacuar adecuadamente hacia la estación depuradora de aguas residuales urbanas las primeras aguas de escorrentía de la red de saneamiento con elevadas concentraciones de contaminantes producidos en dichos episodios.

9. Todas las actividades e industrias que viertan al alcantarillado público lo harán de manera que los parámetros de vertido de las aguas residuales que generen sean asimilables por los sistemas de depuración previstos. Caso de ser necesario, las aguas residuales habrán de someterse a depuración previa en la propia industria que garantice la consecución de esos niveles.

En las autorizaciones de vertido de sistemas de saneamiento de aguas residuales de zonas industriales, se tendrán en cuenta los siguientes criterios en relación a los desbordamientos en episodios de lluvia:

- Los proyectos de nuevos desarrollos industriales deberán establecer, preferentemente, redes de saneamiento separativas, e incorporar un tratamiento de aguas de escorrentía, independiente del tratamiento de aguas residuales.
- En las redes de colectores de aguas residuales de zonas industriales no se admitirá la incorporación de aguas de escorrentía procedentes de zonas exteriores a la implantación de la actividad industrial o de otro tipo de aguas que no sean las propias para las que fueron diseñados, salvo en casos debidamente justificados.

c) No se permitirán aliviaderos en las líneas de recogida y depuración de:

- Aguas con sustancias peligrosas.
- Aguas de proceso industrial.

Artículo 9.6.4. Alumbrado público (N).

1. Para el proyecto y ejecución de las instalaciones de alumbrado público en los viarios y espacios libres públicos se estará a la normativa específica de los servicios municipales competentes, así como a lo dispuesto en Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el

Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA.01 a EA.07.

2. Los niveles de iluminancia media en servicio y los coeficientes de uniformidad medios se fijarán justificadamente en los proyectos de urbanización para cada vía. En los proyectos de urbanización se estudiará especialmente la coordinación entre el alumbrado público y las plantaciones propuestas. El nivel de iluminación media será de 10 lux para el viario rodado y 8 lux para los espacios libres. La uniformidad no será inferior a 0,3 en vías de circulación rodada, ni a 0,25 en espacios libres. Los elementos metálicos de la instalación irán protegidos con toma de tierra y dispondrán de registro. Las conducciones serán subterráneas.

3. Se reforzará el alumbrado en las intersecciones de los viarios de tal forma que el nivel de iluminación será al menos un 50% superior al del vial incidente de mayor nivel, y su uniformidad media será superior a 0,55.

4. En el diseño de los viales se procurará la equidistancia entre los puntos de luz con carácter general, y la altura de las luminarias no superará la de la edificación en viales con anchura igual o inferior a 10 metros.

5. Los centros de mando y protección se instalarán en lugares de uso público accesibles no sujetos a servidumbres. El régimen de funcionamiento de la instalación será un encendido y reducción de potencia nocturna mediante equipo estabilizador-reductor. La alimentación de los puntos de luz se realizará en baja tensión mediante conducciones subterráneas.

6. Los báculos o sustentaciones serán preferentemente de material aislante debidamente acreditado mediante ensayos u homologación, pudiendo excepcionalmente instalarse de acero o fundición con autorización previa del Ayuntamiento.

7. Las instalaciones de alumbrado incluirán equipos para la reducción del consumo energético mediante sistemas de reducción y estabilización del flujo luminoso.

8. Se emplearán luminarias de reducida emisión hacia el hemisferio superior, preferiblemente dotadas de vidrio plano. Las luminarias serán de tipo cerrado y construidas preferentemente con materiales aislantes o fundición de aluminio. Se evitará la intrusión luminica en el entorno doméstico y, en todo caso, minimizar sus molestias y perjuicios.

9. Con carácter preferente se emplearán lámparas de vapor de sodio de alta presión por su mejor rendimiento y durabilidad. Las potencias de las

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	162/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

lámparas se ajustarán para reducir la contribución al resplandor del cielo y la consiguiente contaminación lumínica, disminuyendo las molestias en las viviendas y fomentando el ahorro energético.

10. Para la iluminación de áreas o edificios monumentales se podrán instalar báculos y luminarias especiales no sujetas a las anteriores condiciones, previa autorización municipal.

11. El alumbrado se ajustará a las determinaciones en materia de contaminación lumínica reguladas en el Capítulo 2 del Título 5 de la presente Normativa.

Artículo 9.6.5. Suministro de energía eléctrica (N).

1. Los Proyectos de urbanización resolverán completamente las dotaciones de infraestructuras de energía eléctrica necesarias para los usos y edificaciones a implantar, de acuerdo con las previsiones de la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico y el Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimiento de autorización de instalaciones de energía eléctrica. Para el cálculo de la demanda de energía de cada sector se considerarán las dotaciones establecidas en la normativa electrotécnica vigente.

2. En las obras de urbanización en suelo urbano las redes eléctricas de media y baja tensión se ejecutarán mediante canalizaciones subterráneas normalizadas.

3. En las obras de reurbanización del viario o de los espacios libres, salvo que se justificara expresamente su impropiedad, todas las redes eléctricas se ejecutarán mediante canalizaciones subterráneas normalizadas. Cuando las redes existentes en el ámbito a reurbanizar sean ya subterráneas se evaluará la conveniencia de renovar los conductores.

4. Los proyectos de urbanización prevén la modificación a subterránea de todas las instalaciones eléctricas aéreas existentes dentro del ámbito a urbanizar en alta, en media y en baja tensión. Excepcional y justificadamente podrá autorizarse por el Ayuntamiento la compatibilidad de ciertos tramos o instalaciones aéreas en alta tensión con la actuación urbanizadora.

5. Los centros y subestaciones transformadoras se emplazarán en los espacios previstos expresamente por el planeamiento de desarrollo. Sólo

en casos estrictamente necesarios y justificados se prevén centros de transformación en espacios públicos; en estos casos, las instalaciones se emplazarán en lugares no perjudiciales con la utilización pública de los espacios y en edificaciones homologadas debidamente protegidas y aisladas.

Artículo 9.6.6. Redes de telecomunicaciones (N).

1. Los proyectos de urbanización resolverán completamente las dotaciones de infraestructuras de telecomunicaciones necesarias para los usos a implantar acorde con la normativa sobre infraestructura común de telecomunicaciones. Para el cálculo de las necesidades se considerarán las dotaciones establecidas en la normativa específica vigente.

2. Las infraestructuras de redes públicas de comunicaciones electrónicas que se diseñen en los instrumentos de planificación urbanística, deberán garantizar la no discriminación entre los operadores y el mantenimiento de condiciones de competencia efectiva en el sector para lo cual, en su diseño, tendrán que preverse las necesidades de los diferentes operadores que puedan estar interesados en establecer sus redes y ofrecer sus servicios en el ámbito territorial de que se trate.

3. El Ayuntamiento de manera justificada por razones de cumplimiento de los objetivos urbanísticos o de protección del medio ambiente, y dando audiencia a los interesados, podrá fomentar, de acuerdo con la legislación estatal, la utilización compartida emplazamientos por parte de diferentes operadores, de acuerdo con los Planes de Implantación propuestos, así como los acuerdos voluntarios entre operadores para la ubicación compartida y el uso compartido de infraestructuras situadas en bienes de titularidad pública o privada. La utilización compartida puede desestimarse si se justifica la imposibilidad técnica, o si las condiciones no son razonables, o bien si el Ayuntamiento considera que el impacto ambiental, visual o sobre los límites de exposición del uso compartido, pueda ser superior al de las instalaciones por separado. En todo caso, la ubicación compartida sólo se podrá imponer en aquellas zonas que cuenten con la oportuna resolución del Ministerio competente en Telecomunicaciones, en los términos establecidos en la vigente Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones.

4. En las obras de urbanización del suelo urbano las redes de telecomunicaciones se ejecutarán mediante canalizaciones subterráneas normalizadas. En general, salvo justificación técnica en el Proyecto de mayor o menor necesidad, se dispondrán 4 conductos ø 110 mm bajo los acerados del nuevo viario local (o reurbanización del viario existente) y 6

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	163/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

conductos ø 110 mm bajo los Acerados del Vialito estructural.

5. En las obras de reurbanización del vialito o de los espacios libres existentes, salvo que se justifique expresamente su improcedencia, todas las redes de telecomunicaciones se ejecutarán mediante canalizaciones subterráneas normalizadas. Los proyectos de urbanización prevén la modificación a subterránea de todas las instalaciones de telecomunicaciones aéreas existentes dentro del ámbito a urbanizar. Excepcional y justificadamente podrá autorizarse por el Ayuntamiento la compatibilidad de ciertos tramos o instalaciones aéreas con la actuación urbanizadora.

5bis. En los supuestos concretos y justificados de edificaciones del patrimonio histórico-artístico a los que se refiere el apartado 8 del artículo 49 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, y en aplicación del artículo 19 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, el Ayuntamiento podrá limitar los despliegues aéreos y por fachadas de redes de telecomunicaciones, delegándose a posibles Ordenanzas municipales, la concreción de la regulación de estas limitaciones al régimen general establecido en la citada Ley 11/2022.

6. Los elementos y equipos de telecomunicación auxiliares a las redes subterráneas se instalarán de forma que su implantación produzca el mínimo impacto sobre el medio ambiente desde el punto de vista espacial y visual y sobre la salubridad pública, y de manera que el desarrollo de las redes de telecomunicación se produzca de forma ordenada.

7. En los proyectos de edificación correspondientes a obras de nueva edificación o de rehabilitación integral de edificios, será preceptiva la previsión de las instalaciones y arquetas de registro correspondientes para la Infraestructura Común de Telecomunicaciones (ICT), cuyo diseño se ajustará a la normativa específica de aplicación.

8. La regulación y gestión de nuevas infraestructuras de telefonía móvil se realizará sobre la base de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones y Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a las emisiones radioeléctricas.

9. El Ayuntamiento podrá formular Ordenanza Municipal de Telecomunicaciones, estableciendo las condiciones de localización,

instalación y funcionamiento de los elementos y equipos de telecomunicación, de forma que la implantación de equipos y antenas produzca el mínimo impacto sobre el medio ambiente de la ciudad, desde los puntos de vista espacial, visual y de salubridad pública; garantizando en todo caso la viabilidad técnica de la prestación del servicio. Desde el punto de vista de la salud las limitaciones estarán acordes con lo indicado en el Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, que establece los niveles de exposición a los campos electromagnéticos. En cuanto a reducción del impacto visual de los elementos del servicio, la Ordenanza utilizará como referencia el Código de Buenas Prácticas suscrito por la Federación Española de Municipios y Provincias y la Asociación de Empresas de electrónica, tecnologías de la información y telecomunicaciones de España.

Artículo 9.6.7. Red de riego (N).

1. Los Proyectos de urbanización deberán asegurar la dotación de los caudales necesarios y preverán las redes necesarias para garantizar el crecimiento y desarrollo de las alineaciones principales del abanico del vialito urbano y de los espacios libres.

2. Los diámetros nominales, materiales, instalaciones mecánicas, calidades, y piezas especiales a utilizar serán los que establezca la normativa municipal específica, y en su defecto las de la compañía suministradora. En general, se establecerán sectores de riego programable por goteo, y el material empleado para las canalizaciones será el polietileno, que podrá sustituirse por otro material con la aprobación del Ayuntamiento y previa justificación de su idoneidad.

3. Las condiciones de ejecución y recepción de las redes serán las dispuestas por la normativa específica municipal, y en su defecto las de la compañía suministradora.

4. Se proyectarán instalaciones para pozos artesanos y equipos de bombeo y filtrado con capacidad suficiente para alimentar el conjunto ajardinado. El proyecto, ejecución y legalización de estas instalaciones se adaptará a la normativa hidrológica vigente.

Artículo 9.6.8. Coordinación de los servicios urbanos básicos (N).

1. Los Proyectos de urbanización establecerán el orden de disposición de los servicios y sus elementos de registro en el espacio público. Las

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	164/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

dimensiones de los Acerados serán las suficientes para alojar todos los servicios urbanos previstos, con las condiciones de separación e instalación establecidas en sus normativas técnicas específicas.

2. En general, los servicios urbanos se distribuirán de forma que las redes que más acometidas requieran queden más próximas a las bandas de edificación, quedando las redes de transporte y el alumbrado público en la zona más exterior del Acerado.

3. Se recomienda la inclusión en los proyectos de urbanización de un plano conjunto de servicios urbanos a implantar, con la definición en planta de los trazados y ubicación de arquetas y elementos singulares de cada infraestructura.

4. En los proyectos de urbanización del suelo urbano no consolidado y del urbanizable no se construirán elementos que puedan deteriorarse durante la fase posterior de edificación. Es recomendable, siempre que sea posible, reservar libre de servicios el último metro del Acerado hasta la construcción de los edificios.

Artículo 9.6.9. Ubicación de contenedores de recogida de residuos sólidos (N).

1. En todo Proyecto de urbanización se deberá prever la reserva de espacio para contenedores o bien soterrado si el Ayuntamiento delimita mediante zonas en las que deba aplicarse dicha solución y ejecutar el soterramiento de zonas reservadas para la ubicación de contenedores para la recogida selectiva de residuos sólidos, en la proporción que resulte en función de la población servida, y con las características técnicas que establezca el Ayuntamiento o la Ordenanza Municipal sobre residuos sólidos.

2. Se incluirán contenedores independientes con clasificación para el reciclaje.

3. Será obligatoria la implantación progresiva de contenedores de tipo enterrado, cuando el Ayuntamiento así lo determine de acuerdo con programas municipales al efecto.

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28	
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	165/211	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

TÍTULO 10. NORMAS DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES Y ESPACIOS DE CATALOGACIÓN ORDINARIA MUNICIPAL.

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.

Sección 1. Aspectos generales.

Artículo 10.1.1. Contenido y alcance (N).

1. El objeto de este Título es establecer las determinaciones de ordenación referentes al patrimonio histórico del municipio que, en aplicación del artículo 66.1.g) de la LUTA y 77.6 del R-LUTA, deben adscribirse a los bienes y espacios de “protección ordinaria” municipal, o gozar de una protección distinta desde la escala de decisión exclusiva local, a la de los bienes de “protección singular” autonómica a la que se refiere el artículo 63.1.d) de la LUTA, y cuyo régimen ha sido integrado en los Capítulos 6 y 7 del Título 5 de la presente Normativa.
2. Las determinaciones de este Título 10 complementan y están en todo caso subordinadas, a las establecidas con carácter superpuesto previsible en materia de protección patrimonial en los Capítulos 6 y 7 del Título 5 de la presente Normativa, referentes respectivamente al patrimonio inscrito en el CGPHA, en el IBRPHA, y el patrimonio arqueológico.

Artículo 10.1.2. Instrumentos normativos para la protección del patrimonio (N).

1. Para las finalidades de protección del patrimonio cultural del ámbito del PBOM, se consideran los siguientes instrumentos normativos en aplicación de la LUTA y de la legislación de patrimonio histórico enumerada en el artículo 5.6.3:

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas		Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.		Página	166/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

a) Las Normas de carácter general para la protección del patrimonio de interés supramunicipal o incluido en el *Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz* (CGPHA), reguladas en el Capítulo 6 del Título 5 de esta Normativa.

b) Las Normas de carácter de la "ordenación detallada" siguientes:

- Las Normas de protección del presente Título 10 para el patrimonio arquitectónico (Capítulo 2) y urbano (Capítulo 3).
- Las Normas particulares de la zona "Casco Tradicional", que se incluyen en el Capítulo 2 del Título 11.
- Las Normas generales de edificación (Título 8), con las particularidades para la protección del patrimonio que se establecen en el presente Capítulo.
- Las Normas generales de los usos (Título 7), con las condiciones especiales que se establecen en el presente Capítulo.
- Las Normas particulares de urbanización del Casco Tradicional del Título 9 específicas para el Casco Tradicional.

c) El Documento IV-B Fichas de Catálogo, que complementa y particulariza para cada inmueble o espacio catalogados las condiciones específicas de normativa de protección en las Fichas individualizadas.

d) La delimitación de los bienes protegidos y la ordenación del Casco Tradicional que constan en los Documentos del PBOM, "IV-C Planos de Catálogo", y "III-B Planos de Ordenación", en la medida en que concretan físicamente el ámbito o perímetro de los mismos.

Artículo 10.1.3. Medios económicos para la protección del patrimonio (N).

Para las finalidades de protección, conservación y mejora del Patrimonio Cultural del municipio previstas en este PBOM, se consideraran los siguientes medios económicos:

- a) Las inversiones directas de las Administraciones Central y Autónoma.
- b) La inversión directa Municipal.
- c) La concertación de actuaciones entre la Administración Autónoma y el Ayuntamiento de El Real de la Jara.
- d) Los recursos propios aplicados para la protección, conservación y mejora de los bienes protegidos por los propietarios, titulares de derechos

o poseedores de los mismos, que correspondan a sus obligaciones de conservación.

- e) Las subvenciones de las Administraciones Central y Autónoma a los propietarios, titulares de derechos o poseedores de bienes protegidos, en aplicación de los Planes de Vivienda vigentes de dichas Administraciones.
- f) La subvención con medios propios o concertados con otras Administraciones, del Ayuntamiento a los propietarios, titulares de derechos o poseedores de bienes protegidos.
- g) La declaración de "Áreas de Rehabilitación" en el marco de los Planes de Vivienda y Suelo vigentes de la Administración Autónoma o bien, mediante la figura de "Rehabilitación Concertada de Iniciativa Municipal".

Artículo 10.1.4. Medios administrativos (N).

1. A efectos de coadyuvar al ejercicio de las competencias municipales en materia de patrimonio, el municipio de El Real de la Jara podrá crear un Servicio específico de patrimonio, o concertar con Servicio específico de la Diputación Provincial, que para emitir Informes sobre las licencias de obras, actividades, parcelaciones, órdenes de ejecución, expedientes de infracción, de ruina y actuaciones de desarrollo, incluidas Ordenanzas especiales, en todo lo que afecten al patrimonio cultural en el ámbito del PBOM, así como sobre las cuestiones específicamente reguladas en la presente Normativa al respecto.

2. Las actuaciones que afecten inmuebles incluidos en el CGPHA y a Zonas Arqueológicas o de Servidumbre Arqueológica, serán sometidas a Informe o autorización de la Consejería competente en Cultura de acuerdo con las previsiones generales de la LPHA, integradas en el Título 5.

Artículo 10.1.5. Clases de patrimonio catalogado de interés municipal (N).

1. A fin de regular la intervención sobre el patrimonio en el ámbito del PBOM conforme a los distintos elementos que lo componen, este se clasifica:

- a) Patrimonio arquitectónico: Edificios.
- b) Patrimonio etnográfico: Arquitectura vernácula o edificios que contuvieron o contienen actividades tradicionales de interés en la historia del municipio.

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	167/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

c) Elementos especiales o singulares: Monumento escultórico, fuentes, azulejos, rótulos o similares.

d) Patrimonio urbano: Espacios urbanos: El PBOM, aparte de la protección genérica del Casco Tradicional a través de sus ordenanzas particulares de zona, cataloga espacios urbanos específicos por sus valores cualificadores del paisaje urbano y de los inmuebles catalogados que, en su caso, incorpore.

e) Patrimonio de interés paisajístico en el medio rural.

Sección 2. Condiciones particulares de edificación y uso en inmuebles catalogados.

Artículo 10.1.6. Condiciones particulares sobre tipos de obras de edificación (N).

1. Los tipos de obras de edificación regulados en los artículos 6.1.1. a 6.1.5. de esta Normativa se complementarán para los edificios catalogados con las siguientes condiciones:

1.1. Obras en los edificios tendientes a la buena conservación del patrimonio.

a) Obras de restauración:

- Serán siempre obligatorias en las fachadas de los edificios, así como en las otras zonas que se determinen en la ficha correspondiente.
- Los materiales a emplear se ajustarán a los que presenta el edificio o que presentaba antes de intervenciones documentadas que los alterasen.
- La introducción de elementos originales no existentes deberá documentarse, así como la recuperación de huecos y ritmos.
- Cuando sea precisa la intervención sobre elementos estructurales o incluso sustitución de algunos, deberán utilizarse materiales y soluciones constructivas similares en cuanto a su función a los originales. Cuando ello no sea técnicamente viable, y sea necesario intervenir con soluciones estructurales de la técnica actual, se procurará evitar imitaciones o reproducciones miméticas, siendo preferible dejar patente y reconocible las adiciones sobre el edificio original, adiciones que en todo caso buscarán la mayor neutralidad expresiva.
- Las texturas, técnicas y colores de los acabados, especialmente de los

exteriores, serán los originales de los edificios.
-Será objeto de especial estudio y autorización municipal la conservación de elementos introducidos en anteriores etapas, a fin de determinar si son coherentes con la calidad y el respeto a las características originales del edificio.

b) Obras de conservación:

- No podrán alterar los acabados del edificio, que lo caracterizan y particularizan.
- Deberán utilizar los mismos materiales existentes en origen o en todo caso sustituirlos por otros de iguales características, cualidades, color, forma y aspecto.

c) Obras de consolidación:

- Se utilizarán materiales cuya función estructural sea igual a la original, de forma que su introducción no altere el funcionamiento de la estructura existente que se mantenga.
- La introducción de diferentes materiales, cuando sea imposible la utilización de los originales, deberá tener en cuenta lo previsto en el anterior apartado.

d) Obras de acondicionamiento:

- Se deberán conservar todos los elementos interiores de importancia, quedando condicionada la nueva compartimentación del edificio a que sea respetuosa con dichos elementos (artesonados, moldurajes, solados, etc.).
- Se respetará el trazado, disposición y tratamiento de los elementos comunes del edificio y no podrá alterarse su aspecto exterior.
- Las obras de adaptación de las instalaciones a las nuevas normativas técnicas y de habitabilidad vigentes no alterarán la posición de los muros exteriores, estructura básica de distribución, patios, escaleras u otros elementos protegidos, buscándose siempre soluciones técnicas de compartimentación del edificio que preserven los elementos protegidos.

1.2. Obras de reforma:

- Quedarán limitadas a las zonas permitidas según niveles de protección, tratándose con el máximo respeto al edificio y alterando en la menor medida posible sus características morfológicas, así como los elementos interiores de importancia, según lo señalado para las obras de acondicionamiento.

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas		Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.		Página	168/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



especialmente la posibilidad de reconstruir con el material derruido.

-Cuando en algún edificio con protección en los grados global o parcial no sea técnicamente posible la ejecución de las obras permitidas manteniendo un elemento catalogado, se podrá solicitar su desmontaje y posterior reconstrucción con los mismos materiales, forma y dimensiones que tenía en origen. Este tipo de obra tendrá siempre un carácter excepcional, por lo que deberá solicitarse al Ayuntamiento debidamente avalada por los informes periciales que los servicios técnicos municipales consideren oportunos y siempre quedará sujeta a que se cumplan las garantías que el Ayuntamiento considere conveniente pedir para asegurar el cumplimiento de las condiciones que sean impuestas.

-No se concederá licencia para este tipo de obra cuando se considere imposible realizar la reconstrucción por la clase de materiales o técnicas constructivas con las que el elemento catalogado esté realizado, pudiendo en este caso quedar limitado el régimen de obras autorizable en el edificio al que no ponga en peligro la conservación del elemento protegido.

b) Obras de sustitución: Salvo en los supuestos en los que proceda la demolición de añadidos o reformas inadecuadas sobre el inmueble originario, referidos en el apartado 1.3 de este artículo, queda expresamente prohibida la sustitución total o parcial de un edificio catalogado integral o globalmente, ni aunque fuera declarado en ruina. En este supuesto, en la reconstrucción de los elementos ruinosos se mantendrá en todo caso la estructura y tipología arquitectónica preexistente y en ningún caso esta situación supondrá variación de las condiciones de aprovechamiento aplicables a los edificios catalogados.

c) Obras de ampliación: Son las definidas en el apartado 1.c) del artículo 8.1.5 y serán admisibles en general en las parcelas con inmuebles no catalogados y en éstos, en los supuestos en los que en la regulación del Capítulo 2 del presente Título se admiten y, sometiéndose en su caso a las determinaciones más detalladas que pudiera establecer la Ficha de Catálogo.

Artículo 10.1.7. Unidad edificatoria (N).

1. La unidad de intervención a efectos edificatorios es la parcela catastral, cuyas formas y dimensiones se recogen en los Planos de Ordenación y de Protección y Catálogo.

-No podrán modificar las fachadas ni las soluciones de cubierta inclinada, ni los materiales de ambas. Se podrá cambiar cubierta plana por inclinada, si ello responde a la recuperación de la configuración originaria del inmueble. En los edificios de protección parcial de una planta se podrán elevar hasta la altura regulada en zona de ordenanza manteniendo el mismo tipo de cubierta, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 10.1.9, para la arquitectura vernácula o popular-tradicional.

-Deberán respetarse la posición de patios y en la medida de lo posible escaleras, como elementos definidores de la tipología a conservar.

1.3. Obras de rehabilitación:

-En el caso del patrimonio catalogado, la “rehabilitación”, aparte del significado del apartado 7 del Anexo del R-LISTA, de incorporar cualquiera de los tipos de obras anteriores, tendentes al cumplimiento del deber de conservación, incluye el significado del artículo 39 de la LPHE, y su desarrollo en la presente Normativa, con el alcance, en relación a los dispuesto en el artículo 8.1.3., que se especifica en los apartados 1.1. y 1.2. de este artículo.

1.4. Obras de demolición: En ningún caso supondrán la desaparición total o parcial del edificio catalogado. Las demoliciones solamente pueden afectar a añadidos o reformas inadecuadas acreditados sobre la edificación o tipología originaria. En cualquier caso, deberán respetarse las aportaciones de todas las épocas existentes que constituyan un valor propio del bien. La eliminación de alguna de ellas se realizará, en su caso, siempre que quede fundamentado que los elementos que traten de suprimirse supongan una degradación del bien y su eliminación fuere necesaria para permitir la adecuada conservación del bien y una mejor interpretación histórica y cultural del mismo. Las partes suprimidas quedarán debidamente documentadas.

1.5. Obras de nueva edificación:

a) Obras de reconstrucción:

-La ejecución de obras de reconstrucción no será facultativa sino que vendrá impuesta por el órgano competente a fin de recuperar aquellos elementos originales que por una u otra razón hayan desaparecido.

-La reconstrucción reproducirá fielmente los volúmenes, materiales, disposición y decoración del edificio a reconstruir. Se valorará

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	169/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



2. No obstante se admitirán proyectos sobre ámbitos parciales de la unidad catastral, representando el conjunto de lo edificado en la parcela y analizando los posibles efectos, si los hubiere, sobre la parte en que no se intervenga.

Artículo 10.1.8. Condiciones particulares de parcelación (N).

1. Segregación y parcela mínima edificable.
- a) Parcela mínima: Con carácter general la parcela mínima será la existente a la entrada en vigor del PBOM.
- b) Las parcelas con edificios de alguno de los niveles de protección podrán ser objeto de segregaciones, cumpliendo los requisitos establecidos para cada zona en el Título 11, y los siguientes en lo referente al inmueble catalogado:

- La parcela segregada que contenga al inmueble catalogado deberá disponer como mínimo del 20% de la superficie libre de edificación, para separación entre dicho inmueble protegido y el fondo de la parcela u otras nuevas construcciones admisibles de acuerdo con las condiciones particulares de zona.
- Las condiciones particulares que, en su caso se pudieran establecer en la Ficha de Catálogo para garantizar la protección de la parte esencial del inmueble protegido que justifica la catalogación.

2. Agregación:

En general las parcelas con inmuebles de cualquier grado de protección, podrán agregarse, salvo impedimento expreso de la Ficha de Catálogo porque comprometiese los valores a proteger.

Artículo 10.1.9. Condiciones particulares de posición de la edificación en la parcela y edificabilidad (N).

1. Alineación: La posición de la edificación será la existente, no admitiéndose variaciones más que en el caso de añadidos recientes, que podrán eliminarse.

2. Fondo edificable y alineación interior: En edificios con protección integral o global, serán los existentes. En edificios con protección parcial, se podrán variar éstos, ajustándose en todo caso a las condiciones particulares de zona, justificando debidamente que no se afecten los valores que motivan la protección, para lo cual las posibles ampliaciones mediante nuevas crujías, se separarán del inmueble protegido con un patio con un fondo y ancho mínimo de 3 metros y resolviendo la conexión de continuidad entre la parte catalogada y la nueva edificación.

3. Edificabilidad: Para los niveles de protección integral y global, salvo en los supuestos en los que se permita agregación o segregación, la edificabilidad será la existente. Para el nivel de protección parcial se podrá alterar en aplicación de las condiciones particulares de zona, con la superficie edificada que resulte de aplicar el criterio de separación de nuevas crujías, del apartado 2 anterior.

4. Altura de la edificación: La altura máxima que podrá alcanzar la edificación será la existente para los niveles de protección A y B. En el caso del nivel de protección parcial, en crujías adicionales que según el apartado 2 y las condiciones particulares de zona, sean admisibles, podrán alcanzar la altura reguladora establecida para dicha zona.

5. En los edificios de arquitectura popular-tradicional o vernácula catalogados con nivel C, se admite la sobreelevación de la planta de “doblado” para la mejora de las condiciones de habitabilidad, hasta una altura máxima interior en el frente de fachada de 2,25 metros, debiendo mantenerse la inclinación y características de la cubierta preexistente.

Artículo 10.1.10. Condiciones de uso de edificios protegidos (N).

1. En las edificaciones protegidas, se autorizan los usos permitidos en las condiciones particulares de zona en que se ubiquen, con las restricciones, en su caso, establecidas en el Capítulo 2 de este Título, en función del nivel de protección.
2. También la Ficha de Catálogo del inmueble podrá establecer restricciones o autorizaciones particulares, que por su mayor concreción a las características del inmueble, prevalecerán sobre las generales de esta Normativa.
3. Los edificios catalogados, en sus espacios y elementos protegidos, quedan eximidos del cumplimiento de los parámetros dimensionales de las

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	170/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

condiciones generales de edificación (Título 8) y condiciones generales de usos (Título 7). No obstante deberán reunir las características espaciales y dimensionales suficientes para desarrollar adecuadamente, y en condiciones de seguridad y salubridad, el uso para el que se pretenda rehabilitar.

Sección 3. Deber de conservación y situación de ruina en inmuebles catalogados.

Artículo 10.1.11. Deberes de conservación del patrimonio (N).

1. Los edificios catalogados, sus elementos y partes, deberán ser conservados por sus propietarios o, en su caso, por los titulares de derechos reales o poseedores de tales bienes.

2. Los propietarios o titulares de derechos reales de edificios catalogados, además de las obligaciones genéricas expresadas en el número anterior de este artículo, deberán realizar las obras tendientes a la buena conservación de los inmuebles o, en su caso, de reforma de los mismos, requeridos por las determinaciones del presente PBOM, para adecuarlos a las condiciones estéticas, ambientales y de seguridad, salubridad y ornato público, de conformidad con lo exigido por las legislaciones vigentes de aplicación en materia urbanística y de protección del patrimonio.

3. Cuando los propietarios o titulares de derechos reales de edificios catalogados no ejecuten las actuaciones exigibles en el cumplimiento de las obligaciones antedichas, el Ayuntamiento, o la Administración competente en el caso de tratarse de un elemento inscrito en el CGPHA, previo requerimiento a los interesados, podrá ordenar su ejecución subsidiaria. El Ayuntamiento, o la Administración competente en caso de elemento inscrito en el CGPHA, podrá también realizar de modo directo las obras necesarias, si así lo requiere la más eficaz conservación de los bienes protegidos.

4. Los propietarios, titulares de derechos reales, o usuarios de edificios catalogados, así como de elementos protegidos (portadas, reilablos, escudos, emblemas o placas heráldicas, cruces, exvotos o elementos análogos), no podrán cambiarlos de lugar ni realizar en ellos obras o reparaciones algunas, sin previa autorización del Ayuntamiento o, en caso de elementos inscritos en el CGPHA, de la administración competente.

5. Se prohíben toda clase de usos indebidos de los edificios catalogados,

así como los anuncios, carteles, postes, marquesinas o elementos superpuestos y ajenos a los mismos que perturben sus valores generen contaminación visual o perceptiva. Igualmente se prohíbe toda construcción, así como las instalaciones aparentes o vistas, que alteren su carácter, perturben su contemplación o den lugar a riesgos para los mismos. Los elementos, construcciones o instalaciones de esta naturaleza existentes deberán suprimirse, demolerse o retirarse, correspondiendo a las compañías concesionarias de tales instalaciones, y a los propietarios de locales comerciales o de los inmuebles, la instalación subterránea de dichos elementos, haciéndolo en caso contrario el Ayuntamiento por vía de apremio. Todo ello en aplicación de lo establecido en la vigente legislación de patrimonio.

6. El Ayuntamiento o, la Administración competente en el caso de elementos inscritos en el CGPHA, podrá impedir las obras de demolición total o parcial, las operaciones de cambio de uso, o suspender cualquier clase de obra de intervención sobre los edificios o elementos unitarios catalogados en el presente PBOM.

7. Será causa significativa de interés social para la expropiación por la Administración competente de los bienes afectados por una declaración de interés cultural, el incumplimiento de las obligaciones de conservación y protección establecidas en este artículo, el peligro de destrucción o deterioro de los mismos, y la implantación de un uso incompatible con sus valores o que pueda dañarlos. Podrán expropiarse por igual causa los inmuebles que impidan o perturben la contemplación de los bienes afectados por la declaración de interés cultural o den lugar a riesgos para los mismos, según lo señalado en la vigente legislación de protección del patrimonio de aplicación.

8. La enajenación de un elemento inscrito en el CGPHA requerirá la notificación, a efectos de tanteo y retracto, a los organismos competentes, en aplicación de lo establecido en la vigente legislación de protección del patrimonio.

9. Cualesquiera obra que hubiese de realizarse en edificios catalogados, aunque fuesen obras menores, se realizarán en los términos previstos en la legislación urbanística, de patrimonio histórico y del presente PBOM.

10. Las infracciones que se produzcan por incumplimiento de los deberes de conservación y protección del patrimonio, están sujetas a las sanciones establecidas en la vigente legislación administrativa de protección del patrimonio y legislación urbanística, sin perjuicio de las responsabilidades

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	171/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

pendes a las que pudiesen dar lugar.

11. Los propietarios y poseedores de edificios protegidos estarán obligados a soportar y facilitar la ejecución de las obras de conservación y rehabilitación que de forma subsidiaria se asuman por la Administración.

Artículo 10.1.12. Situación de ruina y edificios protegidos (N).

1. Los edificios, elementos, instalaciones o conjuntos catalogados cuya rehabilitación resultara forzosa quedarán exceptuados del régimen común de declaración de ruina, rigiéndose por las siguientes normas:

a) Quedaran enervados los efectos relativos a la demolición cuando se hallen en estado ruinoso hasta tanto se proceda a la aprobación del proyecto de rehabilitación. En todo caso se adoptarán las medidas urgentes para mantener la estabilidad y seguridad del edificio y evitar los daños a personas y bienes.

b) En la misma resolución que se decida sobre la situación de ruina, se emitirá pronunciamiento sobre el cumplimiento o no de los deberes de conservación exigibles al propietario.

c) Cuando se haya constatado que el edificio presenta deficiencias que lo hagan merecedor de una declaración de ruina, la Administración podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva.

d) De ordenarse la realización de las obras de rehabilitación y el particular no presentase el proyecto de intervención en el plazo otorgado al efecto o no ejecutase la obra en el plazo establecido en el proyecto autorizado, la Administración acordará la ejecución subsidiaria, y con carácter urgente, de las obras imprescindibles para mantener la estabilidad, y declarará el incumplimiento del deber de rehabilitar, y procediendo a la sustitución del propietario incumplidor para acometer la rehabilitación definitiva mediante agente rehabilitador.

e) Constatado el estado ruinoso de un edificio catalogado, el proyecto de intervención concretará los elementos cuya demolición se hace imprescindible para garantizar la seguridad y procederá a la definición de las medidas a adoptar para la conservación de los valores del edificio que han motivado su catalogación. Para llevar a cabo las labores de demolición, con el alcance anteriormente indicado, en los edificios

catalogados será preciso justificar que su conservación es técnicamente imposible.

f) En los casos de expedientes que afecten a edificios catalogados con nivel de protección integral el Ayuntamiento se solicitará informe a la Consejería competente en Cultura sobre el interés histórico-artístico del edificio en cuestión, y la posibilidad de su inclusión en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, sin dicho informe no podrá resolverse el expediente abierto.

g) Serán exigibles las normas generales sobre presentación de documentación que deba acompañar a la solicitud de declaración de ruina.

h) En la visita de inspección se tomarán las fotografías pertinentes para verificar el estado del inmueble así como para realizar el inventario de elementos a conservar.

2. La demolición ilegal, la ruina sobrevinida o la provocación de ruina por abandono, negligencia o incumplimiento de una orden de ejecución de los edificios incluidos en el Catálogo, comportará la obligación de su reedificación total o parcial con idénticos parámetros edificatorios a los de la edificación catalogada, todo ello con independencia de las sanciones que, en su caso, resulten pertinentes.

4. La demolición de un edificio catalogado, con independencia de las causas que lo hayan originado, no supone la modificación de las condiciones de edificabilidad, siendo ésta la que se determine por su nivel de catalogación en el planeamiento urbanístico y en las fichas del catálogo, o en otro caso la edificabilidad consolidada por el edificio preexistente.

5. La declaración de ruina de un edificio catalogado en el que se constate el incumplimiento del deber de conservar, es causa de expropiación o de sustitución del propietario incumplidor para la aplicación de la ejecución forzosa de la rehabilitación.

6. Serán de aplicación supletoria, para lo previsto en el presente artículo, las disposiciones del régimen general de declaración de ruina reguladas en la legislación urbanística y de patrimonio.

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	172/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Artículo 10.1.13. Especialidades de la ruina inminente en edificios protegidos (N).

1. La declaración de ruina inminente de edificios protegidos se limitará a ordenar la demolición de los elementos estrictamente necesarios para garantizar la seguridad de las personas y ordenará las medidas de preservación del inmueble incluyendo la previsión de la reparación de los elementos retirados. En el informe técnico municipal que sirva de objeto para declarar el estado de ruina inminente deberá incluir el inventario de los elementos que deben ser objeto de reposición.

2. En lo demás será de aplicación lo previsto en el artículo anterior.

Sección 4. Normas particulares de tramitación de licencias en inmuebles protegidos.

Artículo 10.1.14. Normas particulares de tramitación (N).

1. Además de los documentos exigidos en la legislación urbanística y, en su caso, Ordenanza municipal de régimen local, la solicitud de licencia de obras en inmuebles catalogados incluirá la siguiente documentación, que deberá ser presentada y tramitada antes de iniciar ningún tipo de actuación sobre los edificios en cuestión:

- a) Memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de la obra a realizar, evaluándola frente a los demás tipos de obras permitidas para el edificio y justificación de que es la alternativa técnica de intervención más adecuada para la preservación del bien catalogado.
- b) Justificación de la adecuación de la obra propuesta a las características del entorno, estudiando su integración morfológica.
- c) Descripción de las características tipológicas del edificio, así como de sus elementos de composición y orden arquitectónico y justificación de las obras en relación con las permitidas para el nivel de protección que le afecte.
- d) El proyecto del edificio se realizará de forma unitaria sin perjuicio de que su ejecución pueda realizarse por fases. Incluirá el tratamiento de la fachada de la planta baja para ser ejecutado unitariamente con el conjunto de la obra así como de las medianeras vistas, que deberán acabarse como otra fachada. En caso de intervención parcial, en toda la documentación gráfica se representará la zona de actuación en relación con el resto y se acreditará la coherencia entre ambas.

- e) Alzado del tramo o tramos de calles donde se ubica el edificio, con indicación del estado actual y el resultante de la obra propuesta. En todo caso comprenderá un tramo de calle que abarque un edificio colindantes a cada lado del supuesto y reportaje fotográfico desde los tramos de calle de aproximación al mismo y como mínimo de otros dos edificios adicionales a los anteriores. En caso de que el edificio esté ubicado en una plaza se presentarán los alzados del frente propio y reportaje fotográfico desde todos los frentes de la plaza.
- f) Levantamiento a escala no inferior a 1:100 del edificio existente.
- g) Descripción fotográfica del edificio existente.
- h) Detalle pormenorizado de usos actuales, y cuadro de superficies de usos previstos.
- i) Descripción pormenorizada del estado de la edificación existente.

Artículo 10.1.15. Informe urbanístico previo (N).

Previamente a la solicitud de licencia que afecte a edificios catalogados, se recomienda a los propietarios solicitar al Ayuntamiento un Informe Urbanístico previo de la parcela o edificio sobre el que se pretende actuar, acompañado de estudios previos o anteproyecto justificando el tipo de obra a realizar en función de las características físicas del edificio existente y los usos actuales y futuros a los que se pretende destinar.

CAPITULO 2. CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO, ETNOGRÁFICO Y ELEMENTOS ESPECIALES.

Sección 1. Ámbito.

Artículo 10.2.1. Delimitación y niveles (N).

1. El área de aplicación de estas Normas de protección se extiende al patrimonio arquitectónico, etnográfico y elementos especiales catalogados en el ámbito del PBOM, formando un área discontinua. Su situación se

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	173/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

representa en los Planos de Catálogo c.1 y c.2.

2. A los efectos de aplicación de estas Normas a los edificios o elementos protegidos se distinguen los siguientes niveles de protección, cuya asignación se concreta tanto en las Fichas de Catálogo, y en los Planos c.1 y c.2:

- Nivel A. Protección integral.
- Nivel B. Protección global.
- Nivel C. Protección parcial.

3. En el caso de elementos especiales, o edificios implantados en entornos de singular paisaje urbano o rural colindante, se regulan las condiciones complementarias para que la intervención en el edificio o entorno proteja el contexto de influencia del inmueble catalogado.

4. En el supuesto de inmuebles que sean contenedores de elementos funcionales de actividades de interés etnográfico, se identificarán dichas elementos de interés en la Ficha de Catálogo, estableciendo las condiciones de conservación, en especial en caso de actividades tradicionales abandonadas.

Sección 2. Condiciones del nivel de protección integral (A).

Artículo 10.2.2. Definición y ámbito de aplicación (N).

1. El “nivel de protección integral” es el asignado a todos aquellos inmuebles que por la significación, representación y entidad de sus valores históricos, artísticos, arquitectónicos, arqueológicos y etnológicos quedan sujetos al nivel máximo de protección. Los inmuebles incluidos son bienes de innegable categoría patrimonial y representan hitos fundamentales dentro del patrimonio local de El Real de la Jara. Estos edificios deben ser conservados íntegramente por las razones anteriormente indicadas, preservando sus características arquitectónicas, es decir volúmenes, formas y elementos decorativos así como los valores culturales.

2. Dentro de este nivel de protección integral, a los inmuebles para los que desde el Catálogo se propone la incoación de expediente para su inclusión en el CGPHA y/o pudieran declararse en el futuro, les serán aplicables adicionalmente las condiciones de protección derivadas de dicho régimen, que por su carácter supramunicipal y de ordenación

estructural, se regulan en el Capítulo 6 del Título 5 de esta Normativa.

3. Los elementos especiales o singulares relacionados como tales en el Catálogo, en general tienen asignado este nivel de protección, lo cual implica su total mantenimiento en buen estado, forma y disposición en el inmueble o lugar que los sustenta, implendiendo asimismo su traslado o remoción.

Artículo 10.2.3. Condiciones de edificación (N).

1. Dentro del nivel de protección integral se permiten obras con los siguientes grados de intervención, según definiciones de los artículos 8.1.2. a 8.1.5. y 10.1.6:

- a) Conservación y mantenimiento.
- b) Consolidación.
- c) Acondicionamiento.
- d) Restauración.
- e) Reforma menor.
- f) Demolición parcial, sólo de cuerpos de obra añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original. En cualquier caso, deberán respetarse las aportaciones de todas las épocas existentes que constituyan un valor propio del bien. La eliminación de alguna de ellas se realizará, en su caso, siempre que quede fundamentado que los elementos que traten de suprimirse supongan una degradación del bien y su eliminación fuere necesaria para permitir la adecuada conservación del bien y una mejor interpretación histórica y cultural del mismo. Las partes suprimidas quedarán debidamente documentadas.
- g) Reconstrucción, en los supuestos previstos en la LPHA.
- h) Rehabilitación que comprenda exclusivamente los tipos anteriormente citados.

2. En “elementos especiales”, por su propia naturaleza, sólo se permiten las obras enumeradas en los puntos a), b), c) y d), del apartado 1 de este artículo.

3. Las obras dispuestas y recomendadas para cada inmueble, así como los elementos a conservar y eliminar, se pormenorizan, en su caso, individualizadamente en la Ficha de Catálogo correspondiente.

4. Previamente a cualquier actuación sobre el edificio o jardín, el titular comunicará al Ayuntamiento el alcance de la intervención que se pretende

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	174/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



acometer, y será preceptiva la visita de inspección del Técnico(a) Municipal, e Informe previo sobre su viabilidad y condicionantes de la misma.

5. Se prohíben expresamente los tendidos de infraestructuras aéreas y adosadas al inmueble, antenas, conducciones aparentes, aparatos de climatización y similares, que discurren o se dispongan en fachadas y cubiertas, y en general cualquier contaminación visual o perceptiva sobre el bien catalogado. Asimismo se prohíbe la inclusión de todo tipo de rótulos de cualquier carácter. Solo podrán situarse paneles informativos, expresamente en consonancia con el entorno con un diseño y tamaño homogéneo para todo el Casco Tradicional, en los que se indiquen los datos histórico-artísticos del inmueble y destino actual.

Artículo 10.2.4. Condiciones de uso (N).

1. El uso asignado a los edificios incluidos en este nivel de protección, será preferentemente el que tradicionalmente hayan sustentado. Los usos permitidos por las condiciones particulares de zona en que se inserte el edificio, tendrán el límite de ser compatibles con la conservación de los valores y permanencia de los elementos constructivos y tipológicos que justifican la catalogación.

2. En el caso de estar en desuso, las obras tenderán a incluirlos como equipamientos representativos, si sus características arquitectónicas lo permiten.

Sección 3. Condiciones del nivel de protección global (B).

Artículo 10.2.5. Definición y ámbito de aplicación (N).

El “nivel de protección global” es el asignado a aquellas edificaciones de notable valor histórico, artístico, arqueológico, etnológico o industrial que constan de una estructura y de una serie de elementos cuya conservación se pretende. Este grado tiene por objeto mantener la estructura y los elementos de dichas edificaciones con valores significativos de entidad, permitiendo modificaciones parciales sin alteración de los mencionados valores protegidos, conservando siempre fachadas, volúmenes y todos los elementos tipológicos, estructurales y especiales configuradores del inmueble.”

Artículo 10.2.6. Condiciones de edificación (N).

1. Dentro del nivel de protección global, se permiten obras con los siguientes grados de intervención, según definiciones de los artículos 8.1.2. a 8.1.5. y 10.1.6:

- a) Conservación y mantenimiento.
- b) Consolidación.
- c) Acondicionamiento.
- d) Restauración.
- e) Reforma menor.
- f) Reforma parcial.
- g) Demolición parcial, de cuerpos de obra añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original o que no sean esenciales en la configuración del edificio. En cualquier caso, deberán respetarse las aportaciones de todas las épocas existentes que constituyan un valor propio del bien. La eliminación de alguna de ellas se realizará, en su caso, siempre que quede fundamentado que los elementos que traten de suprimirse supongan una degradación del bien y su eliminación fuere necesaria para permitir la adecuada conservación del bien y una mejor interpretación histórica y cultural del mismo. Las partes suprimidas quedarán debidamente documentadas.
- h) Reconstrucción, en los supuestos previstos en la LPHA.
- i) Sustitución parcial limitada a los supuestos del apartado 1.4.b) del artículo 10.1.6.
- j) Rehabilitación que comprenda exclusivamente los tipos anteriormente citados.

2. Las obras dispuestas y recomendadas para cada inmueble, así como los elementos a conservar y eliminar, se pormenorizan, en su caso, en la Ficha de Catálogo correspondiente.

3. Previamente a cualquier actuación sobre el edificio o jardín, el titular comunicará al Ayuntamiento el alcance de la intervención que se pretende acometer, y será preceptiva la visita de inspección del Técnico(a) Municipal, e Informe previo sobre su viabilidad y condicionantes a la misma.

4. En cualquier caso han de mantenerse íntegramente los siguientes elementos de la edificación existente: Fachadas, patio principal, jardines (si por su interés consta en la Ficha de Catálogo), escalera principal, estructura arquitectónica del inmueble, volumetría de la cubierta y todos y cada uno de sus elementos

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	175/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Tradicional, o bien tratarse de valores patrimoniales claramente localizados en un ámbito "parcial" del inmueble.

Artículo 10.2.9. Condiciones de edificación (N).

1. Dentro del nivel de protección parcial, se permiten obras con los siguientes grados de intervención, según definiciones de los artículos 8.1.2. a 8.1.5. y 10.1.6:

- a) Conservación y mantenimiento.
 - b) Consolidación.
 - c) Acondicionamiento.
 - d) Restauración.
 - e) Reforma menor.
 - f) Reforma parcial.
 - g) Reforma general.
 - h) Demolición parcial, excepto dos primeras crujías de fachada o elementos parciales del inmueble que se indiquen en Catálogo.
- En el caso de edificaciones aisladas habrá de respetarse la volumetría general, en especial las cubiertas inclinadas y tipología y elementos visibles desde el exterior que justifica la protección. En cualquier caso deberán respetarse las aportaciones de todas las épocas existentes que constituyan un valor propio del bien. La eliminación de alguna de ellas se realizará en su caso, siempre que quede fundamentado que los elementos que traten de suprimirse supongan una degradación del bien y su eliminación fuere necesaria para permitir la adecuada conservación del bien y una mejor interpretación histórica y cultural del mismo. Las partes suprimidas quedarán debidamente documentadas.
- i) Reconstrucción.
 - j) Sustitución parcial limitada a los supuestos del apartado 1.4.b) del artículo 10.1.6.
 - k) Ampliación, hasta alcanzar la volumetría permitida por las condiciones particulares de zona, y manteniendo el tipo de cubierta.
 - l) Rehabilitación que comprenda exclusivamente los tipos anteriormente citados.

2. Las obras dispuestas y recomendadas para cada inmueble, así como los elementos a conservar y eliminar, se pormenorizan, en su caso, en la Ficha

espaciales y tipológicos esenciales.

Artículo 10.2.7. Condiciones de uso (N).

1. El uso asignado a los edificios incluidos en este nivel de protección, será preferentemente el que tradicionalmente hayan sustentado. Los usos permitidos por las condiciones particulares de zona en que se inserte el edificio, tendrán el límite de ser compatibles con la conservación de los valores y permanencia de los elementos constructivos y tipológicos que justifican la catalogación.

2. En el caso de estar en desuso, las obras tenderán a incluirlos como equipamientos representativos, si sus características arquitectónicas lo permiten.

3. Los usos admitidos serán los siguientes:

- Residencial: Para los edificios catalogados de la tipología "casa", se admiten los usos preferentes de vivienda, en las condiciones reguladas en las Normas particulares de la zona que corresponda. En caso de rehabilitación de edificios de superficie construida superior a 120 m2, se admite la transformación a plurifamiliar, siempre y cuando queden garantizados el mantenimiento de los valores patrimoniales reconocidos en el inmueble, con un nº máximo de viviendas, resultado de dividir la superficie máxima edificada del inmueble por 50, cumpliéndose en todo caso los límites de tamaño regulados en las condiciones particulares del uso vivienda (Título 7, Capítulo 2).
 - Terciario en la categorías de comercio minorista, oficinas y hospedaje.
 - Dotacional
- En la categoría de SIPS, siempre que los requerimientos del equipo sea compatible con la protección.

Sección 4. Condiciones del nivel de protección parcial (C).

Artículo 10.2.8. Definición y ámbito de aplicación (N).

El "nivel de protección parcial" es el asignado a edificios con valores arquitectónicos significativos en el contexto histórico del municipio que, se protegen fundamentalmente por su contribución a la formalización de la imagen y paisaje urbano, fundamentales en la percepción del Casco

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas		Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.		Página	176/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



de Catálogo correspondiente.

Artículo 10.2.10. Condiciones de uso (N).

1. El uso asignado a los edificios incluidos en este nivel de protección, será preferentemente el que tradicionalmente hayan sustentado. Los usos permitidos por las condiciones particulares de zona en que se inserte el edificio, tendrán el límite de ser compatibles con la conservación de los valores y permanencia de los elementos constructivos y tipológicos que justifican la catalogación.

2. Los usos admitidos serán los siguientes:

- Residencial: Para los edificios catalogados de la tipología “casa”, se admiten los usos preferentes de vivienda, en las condiciones reguladas en las Normas particulares de la zona que corresponda. En caso de rehabilitación de edificios de superficie construida superior a 120 m2, se admite la transformación a plurifamiliar, con un nº máximo de viviendas, resultado de dividir la superficie máxima edificada del inmueble por 50, cumpliéndose en todo caso los límites de tamaño regulados en las condiciones particulares del uso vivienda (Título 7, Capítulo 2).
- Terciario en la categorías de comercio minorista, oficinas y hospedaje.
- Industrial en la categoría de talleres artesanales.
- Dotacional en la categoría de SIPs, siempre que los requerimientos del equipo sea compatible con la protección.

CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE PROTECCIÓN DE LOS ESPACIOS Y PAISAJE URBANOS EN EL CASCO TRADICIONAL.

Sección 1. Protección de espacios y conjuntos urbanos.

Artículo 10.3.1. Definición y ámbito de aplicación (N)

1. La protección del “patrimonio urbano” tiene por objeto proteger conjuntos o espacios urbanos de los tipos de plazas, y calles , que por sus rasgos de homogeneidad formal o singularidades de su trazado, sección y vegetación, tienen una especial contribución en la formación del paisaje urbano.
2. Se aplicará este nivel de protección a los siguientes espacios identificados en el Plano de Catálogo c.1):
 - a) Espacios urbanos: Plazas, parques y jardines.
 - b) Espacios urbanos: Calles.
3. La protección de los espacios urbanos y entornos se aborda desde dos tipos de determinaciones:
 - a) Mediante el control de la imagen urbana de las fachadas edificadas y en especial de los inmuebles no catalogados, así como de la protección del arbolado existente.
 - b) Mediante el control de la reurbanización y renovación de los espacios, que debe de abordarse de forma integrada, y de acuerdo con parámetros propios para el Casco Tradicional.

Artículo 10.3.2. Condiciones de intervención en los edificios no catalogados que delimitan espacios urbanos catalogados (N).

1. Intervención en los edificios que delimitan el espacio: La catalogación como *patrimonio urbano*, afecta a los edificios no catalogados que configuran el espacio. Respecto a los edificios catalogados basta con la aplicación del régimen ordinario que proceda de acuerdo con su nivel de protección.
2. Respecto a las obras en los edificios no catalogados, se tendrán en cuenta en los Proyectos las siguientes condiciones adicionales respecto a

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	177/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

las condiciones particulares de zona:

- a) En obras de nueva edificación y de ampliación se analizará la incidencia volumétrica en el espacio urbano catalogado delimitado, seleccionando las mejores alternativas de articulación de volúmenes o escalonamientos, en su caso.
- b) En la composición de fachadas y medianerías vistas de la edificación o rehabilitación proyectada, se justificará la integración en la secuencia urbana de las fachadas de la parcela colindante a cada lado de la que es objeto de intervención, así como en el mismo espacio del frente opuesto de la calle, acreditándose con carácter general:

- Que no se producirán impactos sobre el paisaje urbano.
- Que no se añaden elementos que supongan contaminación visual o perceptiva en el espacio urbano catalogado.
- Que no se obstaculizará el fondo escénico de edificaciones con los grados A o B de protección.
- Justificación de las relaciones hueco-macizo, y colores de pintura de fachada a utilizar, en relación a la visualización próxima de edificios con cualquier nivel de catalogación.
- Análisis de incidencia de vuelos y salientes de fachada.
- Análisis de incidencia de publicidad comercial que se pretenda instalar, en su caso.

Artículo 10.3.3. Condiciones de intervención en la red viaria y espacios libres de espacios urbanos catalogados (N).

1. En los espacios urbanos catalogados se intervendrá mediante Proyecto de Urbanización o de Obras Ordinarias de Urbanización, referido al conjunto del espacio urbano catalogado. Si las obras se pretenden acometer por fases, el Proyecto en todo caso será integrado, con el alcance previsto en la legislación urbanística para dichos instrumentos de ejecución para todos los capítulos y conceptos previstos para reurbanizar o renovar a medio plazo.
2. Las intervenciones en espacios urbanos catalogados se ajustarán a los siguientes criterios:
- Serán coherentes con el carácter y jerarquía establecida para la nueva ordenación de la movilidad y red viaria en los Planos de ordenación del PBOM.

- En los viarios rodados y compartidos de tráfico peatonal-rodado, se tenderá a disponer el máximo espacio para uso peatonal y a situarlos en el mismo nivel, diferenciándolos con distintos materiales o texturas, acabados, o con bollardos.
- El arbolado de los espacios urbanos catalogados está protegido conjuntamente con el espacio. Las labores de mantenimiento y sustitución que sean necesarias deberán ir encaminadas al mantenimiento del porte y especie, debiendo de justificarse la necesidad de sustituciones con carácter excepcional, previo informe de Técnico(a) competente.

Sección 2. Protección del paisaje urbano.

Artículo 10.3.4. Instrumentos complementarios para la protección del paisaje urbano (N).

1. Como medidas complementarias de las de regulación de los componentes permanentes como la edificación y de la urbanización de los espacios urbanos, a la vista del diagnóstico de la situación actual, desde el PBOM se estima necesario intervenir en el control formal de los elementos no permanentes que se adosan a la edificación, o se incorporan al espacio urbano, mediante instrumentos adicionales de eviten, en lo sucesivo, la contaminación visual o perceptiva y que, paulatinamente, se pueda ir corrigiendo la actualmente existente, mediante otras medidas de fomento, en su caso.
2. Por el Ayuntamiento se podrá promulgar una Ordenanza especial reguladora de condiciones estéticas y de homogeneización que habrán de cumplir los elementos salientes (permanentes y no permanentes), portadas y escaparates, muestras y banderolos, toldos, salidas o aparatos de aire acondicionado y en general cualquier elemento susceptible de provocar impacto visual en la percepción del paisaje urbano del Casco Tradicional.
3. Sin perjuicio de la regulación detallada de esta temática mediante Ordenanza Especial, en tanto se formula la misma, se establece el siguiente grupo de medidas de protección del paisaje e imagen urbana, referentes a:
- a) Regulación de la publicidad exterior.
- c) Conservación de elementos o paramentos visibles.

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	178/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Artículo 10.3.5. Publicidad exterior (D).

- 1. La actividad publicitaria realizada mediante elementos externos que se incorporen a la edificación, así como los rótulos de obras en curso y las instalaciones publicitarias que puedan considerarse como mobiliario urbano dentro del área de Casco Tradicional, quedarán regulados por las siguientes normas.
- 2. A los efectos de aplicación de estas normas, los carteles o rótulos publicitarios se clasifican en tres grupos:
 - a) Placas: Los sujetos o pintados a cualquier paramento visible y cuya dimensión mayor no exceda de 60 centímetros.
 - b) Muestras o rótulos: Los que igualmente situados tengan dimensiones mayores de 60 centímetros.
 - c) Banderolas: Los anuncios perpendiculares al plano de fachada con una altura máxima de 60 centímetros y un vuelo saliente máximo de 75 cm. sobre el plano de fachada.

3. Las placas cumplirán las siguientes condiciones:

- a) No podrán utilizarse como propaganda de productos ni de marcas, ni tampoco repetirse como anuncios.
- b) Únicamente podrán disponerse en paramentos lisos sin que sobresalgan de éstos más de 3 centímetros. Cuando vayan adosadas en jambas de huecos o mochetes, su dimensión máxima será de 25 x 25 centímetros. No podrán ser luminosas.

4. Las muestras o rótulos cumplirán las condiciones que a continuación se determinan:

- a) Las muestras exclusivamente podrán situarse en la planta baja.
- b) La altura máxima de las situadas sobre los dinteles de los huecos será de 60 centímetros sin que puedan cubrir a éstos, ni sobrepasar la altura del forjado. En todo caso deberán retirarse a una distancia superior a 50 centímetros de los laterales de los huecos del portal de entrada a vivienda, dejando totalmente libre la parte superior del mismo. Se exceptúan las placas que con una dimensión máxima de 25 centímetros podrán situarse en las jambas de las puertas.
- c) Se prohíben las muestras en las paredes medianeras.
- d) Se prohíben las muestras en los edificios catalogados en el Nivel A, con la excepción de los paneles informativos a los que se refiere el apartado 5 del artículo 10.2.3. En los edificios catalogados con los niveles B y C, se

aplicarán las siguientes condiciones:

- No se admitirán anuncios en interferencia con elementos singulares de la composición de la fachada del edificio catalogado, como portadas, molduras y similares.
- Los textos se compondrán mediante letras sueltas no luminosas adosadas a la fachada. Se recomienda la tipografía clásica o actual de la máxima simplicidad.
- 5. Las banderolas cumplirán las siguientes condiciones:
 - a) Sólo se podrán ubicar en la planta baja y hasta planta primera sin sobrepasar ésta, siempre por encima de 2,50 m. sobre la rasante de la acera. No podrán sobresalir de la vertical del bordillo de la acera, y cuando ésta no exista o la calle fuese menor de 5 metros de ancho se quedan prohibidas, salvo si la calle fuese exclusivamente peatonal, aunque fuese menor de este ancho, se podrán autorizar con las medidas indicadas.
 - b) Se prohíben las banderolas en todos los edificios catalogados.
 - 6. En los espacios urbanos catalogados, se establecerán, dentro de las dimensiones fijadas, unos parámetros homogéneos de diseño muestras y banderolas aprobados por el Ayuntamiento y, en tanto sean aprobados, se aplicarán supletoriamente las mismas limitaciones que en los inmuebles protegidos con niveles B y C.

Artículo 10.3.6. Conservación de elementos visibles desde el espacio urbano (N).

- 1. El Ayuntamiento podrá ordenar por motivos de interés patrimonial, turístico o estético, la ejecución de obras de conservación y reforma aunque no estuvieran previamente incluidas en el PBOM en los siguientes supuestos:
 - a) Fachadas o medianeras visibles desde la vía pública, tanto por su mal estado de conservación como por haberse transformado el uso de un predio colindante a espacio libre, o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultasen medianeras al descubierto. Estos paramentos visibles desde la vía pública deberán tratarse como tales, pudiendo exigirse la adecuación de huecos así como su composición y

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	179/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



acabado como fachada.

b) Jardines o espacios libres particulares o privados comunitarios, que por ser visibles desde la vía pública, se exigiere su adecentamiento, ornato e higiene, o eliminación de construcciones precarias.

2. Los cerramientos o vallados permanentes de jardines o espacios privados se conservarán igualmente en las debidas condiciones de ornato y seguridad.

Sección 3. Protección de espacios de interés paisajístico.

Artículo 10.3.7. Protección de espacios de interés paisajístico (N).

1. Los espacios catalogados por su interés paisajístico en el municipio se identifican en el Plano de Protección y Catálogo pc.1. Dichos espacios coinciden en su mayor parte con espacios catalogados por el PEPMF de la provincia de Sevilla y ya desde el Capítulo 3 del Título 5 y específicamente el artículo 6.4.2 de esta Normativa se articula a nivel normativo el régimen de protección adecuado a través de la clasificación de suelo y la integración del conjunto de normativas supramunicipales aplicables, aparte del citado PEPMF, el PORN y PRUG del Parque Natural Sierra Morena de Sevilla.

2. Es objeto del PBOM y de la presente Normativa reconocer adicionalmente desde la valoración estrictamente patrimonial y paisajística, mediante su catalogación individualizada, la excepcional importancia de dichos espacios para la comprensión del entorno en el que se insertan el patrimonio arquitectónico etnográfico y yacimientos protegidos, así como las medidas particulares que se dispongan desde la Ficha de Catálogo.

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28	
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	180/211	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

TÍTULO 11. REGULACIÓN DE LAS ZONAS DE ORDENANZA DEL SUELO URBANO.

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 11.1.1. Ordenanzas particulares de zonas de ordenación pormenorizada (N).

Las Ordenanzas particulares reguladas en este Título tienen por objeto la regulación de la integración de las condiciones de edificación y usos en cada una de las zonas, cuya ordenación tiene el carácter de "pormenorizada-detallada" en el PBOM.

Artículo 11.1.2. Ámbito de aplicación (N).

1. Las presentes Ordenanzas particulares son de aplicación directa y obligada a todo el suelo urbano del ámbito del PBOM, salvo en las ATUs con Propuesta de delimitación previa y las que incorporan ordenación pormenorizada remitida a su concreción volumétrica y de alineaciones de edificación a Estudio de Detalle, en cuyo caso será esta figura la que concretará la distribución de la edificabilidad aplicable a cada unidad edificatoria.

2. Tanto para las ATUs cuya ordenación detallada se realiza desde el propio PBOM, como para las que se remiten a Planes de Reforma Interior o Estudios de Ordenación, en dichos instrumentos se podrán integrar total o parcialmente las determinaciones de las presentes Ordenanzas particulares de zona, como proponer otras diferentes, respetando las directrices del PBOM a tal efecto en esta Normativa o en la Ficha de parámetros y criterios de desarrollo de la ATU.

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28	
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	181/211	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

3. Respecto a las condiciones generales de uso (Título 7), de edificación (Título 8) y de urbanización (Título 9), para los instrumentos de planeamiento de las ATUs propuestas desde el PBOM o las que se puedan proponer en el futuro, dichas regulaciones tendrá el carácter de “directrices” para dichos instrumentos y la adopción de parámetros diferentes deberá justificarse la mejora que suponga para el interés público.

Artículo 11.1.3. Integración de la ordenación de planeamiento pormenorizado anterior (N).

Es objeto de las disposiciones del presente Título 11 formalizar un documento unitario e integrador, respecto a los instrumentos de planeamiento detallado aprobados en desarrollo del anterior planeamiento general, por lo que en la calificación de dichos ámbitos, se les ha asignado la zona y subzona más adecuada para formalizar dicha integración, o bien se remite a la ordenación literal del Plan Parcial o Especial, mediante la calificación de “Planeamiento Incorporado P-I-P” o indicando, en su caso, las innovaciones que introduce el PBOM respecto al citado planeamiento que se incorpora.

Artículo 11.1.4. Prevalencia de las determinaciones sectoriales de protección de carácter superpuesto (N).

Las normas de ordenación pormenorizada referentes a protección del patrimonio histórico catalogado reguladas en el Título 10, prevalecen sobre las del presente Título. Prevalecen igualmente las normas de carácter superpuesto de protección ambiental y las de integración de las normativas sectoriales del Título 5.

Artículo 11.1.5. Enumeración de Ordenanzas particulares de zonas (N)

1. El PBOM, en función de los objetivos en cada uno de los ámbitos homogéneos del suelo urbano objeto de ordenación detallada, y de la evolución del modelo respecto al planeamiento anterior, establece las siguientes Zonas de Ordenanza, identificadas en el Plano de Ordenación o.6.:

- a) Zona Casco Tradicional (CT).
- b) Zona de Extensión del Casco (EC).
- c) Zona de Extensión en Proyecto Unitario (EU).
- d) Zona de aparcamiento (Ap).
- e) Zona de Servicios Terciarios (T).
- f) Zona de Extensión Industrial (I).
- g) Zona de Equipamiento y Servicios Urbanos.
- h) Zonas de Planeamiento Incorporado (Pi)

2. En los Capítulos siguientes se establecen las condiciones particulares de integración de condiciones de uso y de edificación para las Zonas de Ordenanza enumeradas.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA CASCO TRADICIONAL (CT).

Artículo 11.2.1. Definición y ámbito (N).

1. La zona de Casco Tradicional está integrada por la ciudad histórica desarrollada hasta finales del siglo XIX. Su estructura urbana se caracterizaría por una trama compacta conformada mayoritariamente por viviendas unifamiliares entre medianeras, entre las que se intercalarían algún ejemplo de plurifamiliar en bloque, fruto de las tendencias arquitectónicas de la segunda mitad del siglo XX, así como algunos enclaves de tipología “bifamiliar”. El objetivo de la ordenación es el mantenimiento de la morfología urbana así como la diversidad tipológica actualmente permitida, ya que ofrece flexibilidad que es objetivo prioritario municipal mantener. Asimismo dicha flexibilidad es conveniente extenderla a la compatibilidad de los usos dotacionales tanto públicos como privados, y establecer condiciones particulares de implantación en el caso de que se adopten dichos usos “alternativos”.

2. El ámbito es el identificado como zona “Casco Tradicional (CT)” en el Plano de Ordenación o.6., no diferenciándose ninguna Subzona dentro de la misma.

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==		
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Estado	Firmado
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	182/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Artículo 11.2.2. Condiciones de uso (N).

- 1. El uso pormenorizado determinado (D) de esta zona es el "residencial".
- 2. Usos compatibles con el uso determinado (D) en las condiciones de la presente Normativa en cuanto a implantación (Título 7): Se podrán implantar los que se indican como compatibles, simplificadosamente "C", en la tabla siguiente. En los que se especifica "A", aparte de compatibles, podrán sustituir íntegramente al uso determinado, como uso alternativo, cumpliéndose las condiciones adicionales del Título 7, resto de Normativa y legislación específica, para el mismo:

USOS: Determinado (D), compatibles(C) y alternativos (A)	Zona CT
Vivienda unifamiliar:	D
Vivienda bifamiliar:	A
Agrupación de viviendas unifamiliares:	A
Vivienda plurifamiliar:	A
Alojamiento colectivo:	A
Comercio minorista:	C
Oficinas:	C
Hospedaje:	A
Recreativo tipos d1,d2: (1)	C
Recreativo tipo d3, d4:	C
Talleres artesanales:	C
Talleres domésticos:	C
Deportivo:	
Educativo:	
SIPS:	A
Servicios urbanos (excepto funerarios):	C
Aparcamiento en planta baja	C

Observaciones:
(1) El Uso d1 salones de juego se alejará un mínimo de 300 m de centros escolares.

- 3. En los supuestos de rehabilitación de edificios catalogados, o que estando incluidos en espacios catalogados se opte por la rehabilitación, se podrá implantar el uso de vivienda bifamiliar y plurifamiliar en las

condiciones previstas en los artículos 10.2.7 y 10.2.10.

- 4. En parcelas de la zona CT de tamaño superior a 500 m2 y frente mayor de 15 metros, se permite la implantación de vivienda plurifamiliar y agrupación de viviendas unifamiliares, previa formulación de Estudio de Detalle, que ordene la volumetría y justifique la idoneidad de la inserción en la manzana, en especial si forma parte de espacio urbano catalogado, o es colindante con edificios catalogados.

Artículo 11.2.3. Tipos de obras permitidas (N).

- 1. Se permiten todos los tipos de obras en los edificios y de nueva edificación reguladas en los artículos 8.1.2 a 8.1.5. de esta Normativa, con las excepciones y condicionantes siguientes, según catalogación, situaciones o zonas:
- a) En los edificios catalogados, los tipos de obras están limitadas a las previstas en el Título 10 de esta Normativa para cada nivel de protección.
- b) En los edificios existentes no catalogados que conforman o dan frente a espacios urbanos catalogados, desde el PBOM se fomenta la rehabilitación con normas que favorecen la misma, pero se podrá optar por la nueva edificación ajustándose a los parámetros de protección del paisaje urbano establecido para estos espacios en el artículo 10.3.2.

Artículo 11.2.4. Condiciones de parcelación (N).

- 1. Unidad edificatoria: La unidad de intervención a efectos edificatorios es la parcela catastral constituida a la entrada en vigor del PBOM o la resultante de la aplicación de las condiciones de este artículo.
- 2. Ninguna parcela registral o catastral de las existentes a la entrada en vigor del PBOM será no edificable por causa de sus dimensiones, tanto superficiales como de fachada o fondo.
- 3. Condiciones de segregación de parcelas:
 - a) En las parcelas con edificios protegidos, se atenderán a los supuestos del artículo 10.1.8.
 - b) En el resto de las parcelas se admite la segregación siempre que las

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	183/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

parcelas resultantes cumplan los siguientes requisitos dimensionales mínimos:

- Frente mínimo: 6 metros.
- Superficie mínima: 120 m2.

4. Condiciones de agregación de parcelas:

- a) En las parcelas con edificios protegidos, se atenderán a los supuestos del artículo 10.1.8.
- b) En las parcelas con frente a espacios urbanos protegidos, se admite la agregación a una de las parcelas laterales, y hasta un frente máximo de 1,5 metros.
- c) En el resto de parcelas, se admite como máximo la agregación a dos colindantes y un frente máximo de 25 metros.

Artículo 11.2.5. Condiciones de edificación (N).

1. Alineación de la edificación: Salvo en las situaciones en las que en el Plano de ordenación o.7 se especifica retranqueo obligado, la edificación se alineará obligatoriamente con la alineación de vial o de espacio público establecida, ocupando todo el frente de la parcela, y adosándose a las medianeras colindantes, salvo edificación protegida retranqueada o calificación de espacio libre privado.

2. Ocupación máxima de la parcela sobre rasante:

-Ocupación máxima genérica en todas las plantas: 75% en todas las plantas. En el caso de implantación de uso alternativo dotacional público o privado en la totalidad de la superficie edificable, se podrá ocupar el 100%.

-En planta baja se podrá ocupar el 100% para la implantación de los usos compatibles permitidos en el artículo 11.2.2.

-En todos los supuestos de uso vivienda, en función de la distribución de la misma, cuando sean necesarios patios, deberán alcanzar las superficies mínimas reguladas en el artículo 8.3.8. y, en función de cada uso, deberán cumplirse las condiciones de ventilación natural o artificial del Título 8 de esta

Normativa.

3. Ocupación bajo rasante: Se permite la ocupación de una planta bajo rasante con destino a cualquiera de los usos enumerados en el apartado 2 del artículo 8.2.1.6.

4. Altura reguladora de edificación:

a) Número máximo de plantas: El fijado en el Plano de Ordenación o.4., referente a regulación de alturas.

b) Altura máxima en unidades métricas: La resultante de la aplicación de los siguientes parámetros:

-La altura de piso de planta baja estará comprendida entre 300 y 380 centímetros.

-La altura de piso en planta alta estará comprendida entre 270 y 320 centímetros. En el caso de que la planta alta permitida sea del tipo "doblado", se admite en la cara interior de la fachada una altura mínima de 220 cm.

-La altura máxima de cornisa en nueva edificación no podrá superar en su punto más alto:

- Para 1 planta: 4,00 metros
- Para 2 plantas: 7,50 metros.
- Para 3 plantas: 10,50 metros.

-En ningún caso, de la aplicación de los criterios anteriores se producirá que la altura de una planta superior sea mayor que la de la planta inferior.

c) En los supuestos de edificios catalogados o que den frente a espacios catalogados en los que se opte por la rehabilitación, se admiten las alturas existentes reguladas en el Plano de ordenación o.7.

5. Construcciones por encima del número máximo de plantas:

a) En el caso de cubierta con azotea visible, se permite castillete para escaleras e instalaciones, retranqueado 3 metros de todas las alineaciones de fachada, con un máximo del 20% de ocupación de la última planta.

b) En el caso de cubierta inclinada, por encima de la planta máxima edificable, solamente se autoriza la formación de pendiente de cubierta

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	184/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

en las condiciones de esta Ordenanza. La superficie bajo la misma que por altura interior mínima de 2,20 metros pudiera ser aprovechable para trastero o instalaciones, no será computable a efectos de límite de superficie edificable de la parcela.

c) Los paneles solares en esta Zona se colocarán a partir de la segunda crujía, en los términos establecidos en el artículo 8.2.22.

6. La superficie edificable máxima permitida, será el resultado de aplicar a la superficie de la parcela las condiciones de ocupación y altura máxima por plantas.

7. No se admiten las pérgolas en la azotea alineadas a fachada. Las soluciones de sombra mediante toldos se adosarán a la fachada retranqueada y su movimiento será batiente desde la misma.

Artículo 11.2.6. Condiciones de configuración de fachadas y volúmenes (N).

1. Fachadas:

a) La fachada de los edificios deberá componerse unitariamente en todas sus plantas, incluidos los locales comerciales si los hubiera, debiendo resolverse totalmente en el Proyecto que se presente para obtención de licencia. Queda expresamente prohibida la composición incompleta, dejando la fachada de los locales comerciales a la futura implantación de su actividad.

b) La fachada deberá implantarse en el suelo mediante tramos macizos dimensionados en coherencia con los huecos de planta alta. Requerirá especial cuidado evitar que los huecos del local comercial o garajes alcancen hasta las paredes medianeras, respecto a las que deberá dejarse una zona maciza mínima de 60 centímetros.

c) Se recomienda el respeto de las características arquitectónicas siguientes:

-Establecer un orden modular en fachada, con zócalo en planta baja, y el empleo del huecos de proporción preferente vertical, de relación alto ancho 3/2, con dinteles rectos o, de disponerse arcos, solamente los muy rebajados. En entornos de arquitectura vernácula se recomienda la máxima simplicidad y austeridad

formal y huecos cuadrados con mayor proporción de macizo en la fachada.

-Predominará el macizo sobre el hueco (60%-40% mínimo), con las excepciones en planta baja derivadas de cuando se dispongan locales o accesos a garajes, que en todo caso deberán de formar parte de la composición integrada de la fachada. En entornos de arquitectura vernácula se recomienda mayor proporción de macizo sobre hueco en torno a 70%.

-Cerrajería de líneas sobrias.

d) Medianerías: Las medianerías existentes como consecuencia de las diferencias de alturas con los edificios colindantes y los escalonamientos de las calles en pendiente, deberán ser incluidos en su tratamiento en el Proyecto, a efectos de su consideración en cuanto a acabado como una fachada más.

2. Materiales de fachadas:

a) Se permiten y recomiendan los materiales y acabados tradicionales, de los que los edificios catalogados son la mejor referencia compositiva en toda la zona CT.

b) El color general de la fachada será el blanco, pudiendo emplearse colores tierras tradicionales en la arquitectura local en los receros, molduras, cornisas y elementos decorativos. El Ayuntamiento, mediante Instrucción u Ordenanza de régimen local podrá detallar las condiciones estéticas y regular la gama de códigos de colores Pantone admisibles en estos elementos del Casco Tradicional.

c) Se prohíbe expresamente el uso de materiales de revestimiento de fachada vitrificados (ladrillos o azulejos), salvo en las prácticas de la arquitectura tradicional o regionalista con detalles decorativos inherentes a dicha práctica.

d) Las jambas y receros moldurados en huecos podrán tener un realce sobre el plano de fachada inferior a 7 centímetros.

e) Los zócalos se tratarán en general en coherencia con el diseño de la fachada, en color blanco o tierras, con la excepción de los edificios catalogados en que el ladrillo forme parte de la composición decorativa de estilos que justifican dicha solución. El realce máximo del zócalo

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	185/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

respecto al plano de fachada será de 5 centímetros y la altura máxima un metro, salvo en calles inclinadas en que dicha altura se aplicará en el punto medio.

f) La cerajería de los huecos será de hierro para pintar, prohibiéndose los elementos de aluminio u otros materiales, como vidrios, metacrilatos y similares.

g) En las carpinterías no se admitirán acabados brillantes ni anodizados. Se recomiendan perfiles metálicos o de madera pintadas o lacadas, de los colores tradicionales (blanco, sepías, tierras y similares).

h) Se recomienda el uso de contraventanas. Se admiten las persianas de librillo en madera o metal pintado. En caso de utilizarse persianas enrolladas, el tambor nunca quedará visto ni sobresaldrá del plano de fachada.

i) Los elementos de cierre y seguridad se diseñarán relacionándolos con el entorno, quedando expresamente prohibidos los cierres metálicos de fuelle o tijera en fachada.

j) Los huecos de garajes tendrán una anchura máxima de 3 metros y quedará a una distancia mínima de setenta 60 centímetros de las medianeras, y de 1,50 metros de las esquinas de parcelas en esta situación. Las puertas se dispondrán en el plano de fachada, con giro vertical hacia adentro.

k) Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores podrá sobresalir del plano de la fachada exterior ni perjudicar la estética de la misma. Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire no podrán colgarse de la fachada; sino habilitarse huecos enrasados con el plano de la misma e integrados en el conjunto de su composición.

3. Salientes de huecos: Las jambas de las portadas y rejas voladas de planta baja, así como salientes decorativos de tiendas, como muestras, vitrinas, escaparates, y similares, podrán sobresalir del plano de fachada un máximo de 10 centímetros.

4. Cuerpos salientes: Para supuestos de rehabilitación se admiten conformes a la ordenación los cuerpos salientes existentes. Para nueva edificación se admiten los siguientes:

-El vuelo máximo en balcones, terrazas, cornisas, marquésinas y viseras, será de 40 centímetros. Se situarán a altura mínima de 3,5 m de la rasante de la calle.

5. Balcones:

a) El canto máximo del vuelo será de 12 centímetros si no tiene malduras, y 20 centímetros en caso de que las tenga.

b) La anchura máxima del balcón será la correspondiente al hueco, incrementada en 40 centímetros a cada lado.

c) La distancia mínima del balcón a la medianera será de un metro.

d) Cada balcón se ceñirá a un hueco.

6. Cubiertas:

a) Se admiten indistintamente las cubiertas planas e inclinadas.

b) Las cubiertas inclinadas, de utilizarse se ajustarán a las siguientes condiciones:

-La pendiente máxima será del 35%.

-El vuelo máximo de la cubierta sobre fachada será de 40 centímetros.

-Como material de cubrición se recomienda la teja curva en su color natural de tonos rojizos o tierras de la zona.

-Se prohíben los acabados de piezas de fibrocemento, plásticos o metalizados.

- No se permiten soluciones de cubiertas quebradas tipo mansardas o similares ajenas a la cultura o clima del municipio.

- Se prohíben los lucernarios de castillete en todos los faldones y los huecos enrasados con el plano de las cubiertas de la primera crujía.

-La altura máxima de la cubierta inclinada será de 3 metros medidos desde la altura de cornisa. Por encima de dicha cubierta sólo podrán sobresalir chimeneas, elementos técnicos tipo antena.

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	186/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



CAPÍTULO 3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE EXTENSIÓN DEL CASCO (EC).

Artículo 11.3.1. Definición y ámbito (N).

1. La Zona de Extensión del Casco (EC) comprende aquellos primeros crecimientos a partir del casco tradicional que se producen en su mayor parte hasta los años 70 en el siglo XX al Sur de la travesía. Se caracterizan por un claro predominio de la vivienda unifamiliar entre medianeras, pero con una morfología urbana y parcelaria más regular fruto de su crecimiento ordenado fuera de la zona histórica. En estas zonas ya se aprecia ciertas directrices urbanísticas de homogeneidad en el desarrollo, que son las que justifican la diferenciación como zona de ordenanza. La composición de fachadas se caracteriza por una mayor simplicidad y austeridad compositiva y menor presencia de balcones y, cuando se disponen, de un mayor vuelo que en Casco Tradicional.

2. El ámbito es el identificado como zona Zona de Extensión del Casco (EC), en el Plano de Ordenación o.6.

Artículo 11.3.2. Condiciones de uso (N).

1. El uso pormenorizado determinado (D) para esta zona es el “residencial”.
2. Usos compatibles con el uso determinado en las condiciones de la presente Normativa en cuanto a implantación (Título 7): Se podrán implantar los que se indican como compatibles, simplificadaamente “C”, en la tabla siguiente. En los que se especifica “A”, aparte de compatibles, podrán sustituir íntegramente al uso determinado, como uso alternativo, cumpliéndose las condiciones adicionales del Título 7, resto de Normativa y legislación específica, para el mismo:

USOS: Determinado (D), compatibles(C) y alternativos (A)	Zona EC
Vivienda unifamiliar:	D
Vivienda bifamiliar:	A
Agrupación de vivienda unifamiliar:	A
Vivienda plurifamiliar:	A
Alajamiento colectivo:	A
Comercio minorista:	C

USOS: Determinado (D), compatibles(C) y alternativos (A)	Zona EC
Oficinas:	C
Hospedaje:	C
Recreativo tipos d1 ,d2,d3: (I)	C
Recreativo tipo d4:	C
Talleres artesanales:	C
Talleres domésticos:	C
Deportivo:	
Educativo:	
SIPS:	A
Servicios urbanos (excepto funerarios):	C
Aparcamiento en planta baja	C

Observaciones:
(I) El Uso d1 salones de juego se alejará un mínimo de 300 m de centros escolares.

Artículo 11.3.3. Tipos de obras permitidas (N).

Se permiten todos los tipos de obras en los edificios y de nueva edificación reguladas en los artículos 8.1.2. a 8.1.5 de esta Normativa.

Artículo 11.3.4. Condiciones de parcelación (N).

1. Unidad edificatoria: La unidad de intervención a efectos edificatorios es toda parcela que reúna los requisitos mínimos del apartado 3 de este artículo.
2. Ninguna parcela registral de las constituidas a la entrada en vigor del PBOM será no edificable por causa de sus dimensiones, tanto superficiales como de fachada o fondo.
3. Condiciones de segregación de parcelas: Se autorizan segregaciones de parcelas en esta zona siempre que se cumplan todos y cada uno de los siguientes requisitos en todas las parcelas segregadas:

-Frente mínimo: 6 metros.

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	187/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- Superficie mínima: 100 m2.
4. Condiciones de agregación de parcelas: Se permiten.
- Artículo 11.3.5. Condiciones de edificación (N).**
1. Alineación de la edificación: La edificación se alineará obligatoriamente a vial, o retranqueada en las situaciones que se especifican en el Plano de ordenación o.7 de regulación de alturas de edificación.
2. Ocupación máxima de la parcela sobre rasante:
- Ocupación máxima genérica en todas las plantas: 75% en todas las plantas. En el caso de implantación de uso *alternativo* dotacional público o privado en la totalidad de la superficie edificable, se podrá ocupar el 100%.
 - En planta baja se podrá ocupar el 100% para la implantación de los usos compatibles permitidos en el artículo 11.3.2.
 - En todos los supuestos de uso vivienda, en función de la distribución de la misma, cuando sean necesarios patios, deberán alcanzar las superficies mínimas reguladas en el artículo 8.3.8. y, en función de cada uso, deberán cumplirse las condiciones de ventilación natural o artificial del Título 8 de esta Normativa.
3. Ocupación bajo rasante: Se permite la ocupación de una planta bajo rasante con destino a cualquiera de los usos enumerados en el apartado 2 del artículo 8.2.16.
4. Altura reguladora de edificación:
- a) Número máximo de plantas: El fijado en el Plano de Ordenación o.7., referente a regulación de alturas.
- b) Altura máxima en unidades métricas: La resultante de la aplicación de los siguientes parámetros:
- La altura de piso de planta baja estará comprendida entre 300 y 380 centímetros.
- La altura máxima de cornisa en nueva edificación no podrá superar en su punto más alto:
- Para 1 planta: 4,00 metros
 - Para 2 plantas: 7,50 metros.
 - Para 3 plantas: 10,50 metros.
- En ningún caso, de la aplicación de los criterios anteriores se producirá que la altura de una planta superior sea mayor que la de la planta inferior.
5. Construcciones por encima del número máximo de plantas:
- a) En el caso de cubierta con azotea visible, se permite casillero para escaleras e instalaciones, retranqueado 3 metros de todas las alineaciones de fachada, con un máximo del 20% de ocupación de la última planta.
- b) En el caso de cubierta inclinada, por encima de la planta máxima edificable, solamente se autoriza la formación de pendiente de cubierta en las condiciones de esta Ordenanza. La superficie bajo la misma que por altura interior mínima de 2,20 metros pudiera ser aprovechable para trastero o instalaciones, no será computable a efectos de límite de superficie edificable de la parcela.
- c) Los paneles solares en esta Zona se colocarán a partir de la segunda crujía, en los términos establecidos en el artículo 8.2.22.
6. La superficie edificable máxima permitida, será el resultado de aplicar a la superficie de la parcela las condiciones de ocupación y altura máxima por plantas.
7. No se admiten las pérgolas en la azotea alineadas a fachada. Las soluciones de sombra mediante toldos se adosarán a la fachada retranqueada y su movimiento será batiente desde la misma.

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	188/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Artículo 11.3.6. Condiciones de configuración de fachadas y volúmenes (N).

1. Fachadas:

- a) La fachada de los edificios deberá componerse unitariamente en todas sus plantas, incluidos los locales comerciales si los hubiera, debiendo resolverse totalmente en el proyecto que se presente para obtención de licencia.
- b) La fachada deberá implantarse en el suelo mediante tramos macizos dimensionados en coherencia con los huecos de planta alta. Requerirá especial cuidado evitar que los huecos del local comercial alcancen hasta las paredes medianeras, respecto a las que deberá dejarse una zona maciza mínima de 60 centímetros.

2. Materiales de fachadas:

- a) El color de fachada será el blanco o colores tierras tradicionales en la zona.
- b) Se prohíbe expresamente el uso de materiales de revestimiento de fachada vitrificados (ladrillos o azulejos), salvo detalles ornamentales tradicionales.
- c) Las jambas y recercos moldurados en huecos podrán tener un realce sobre el plano de fachada inferior a 7 centímetros.
- d) Se admiten zócalos en color blanco o tierras, con realce máximo de 5 centímetros y altura máxima 1,00 metro.
- e) En las carpinterías no se admitirán acabados brillantes ni anodizados.
- f) Los huecos de garajes tendrán una anchura máxima de tres 3 metros (salvo que la estrechez de la calle requiera una cifra mayor) y quedará a una distancia mínima de 60 centímetros de las medianeras, y de 1,50 de las esquinas de parcelas en esta situación.

- g) Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores podrá sobresalir del plano de la fachada exterior ni perjudicar la estética de la misma. Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire no podrán colgarse de la fachada; sino habilitarse huecos enrasados con el plano de la misma e integrados

en el conjunto de su composición.

- l) Las placas solares se instalarán a partir de la segunda crujía o faldón posterior de cubierta y se dispondrán apoyadas directamente en el plano de la cubierta inclinada o sobre el de la azotea, quedando expresamente prohibida su disposición sobre estructura sobreelevada respecto a los planos indicados.

- 3. Salientes de huecos: Las jambas de las portadas y rejas voladas de planta baja, así como salientes decorativos de tiendas, como muestras, vitrinas, escaparates, y similares, podrán sobresalir del plano de fachada un máximo de 10 centímetros.

4. Cuerpos salientes:

- a) El vuelo máximo en balcones, terrazas, cornisas, marquesinas y viseras, será de 50 centímetros.

- b) No se permiten los cuerpos volados cerrados fuera de las alineaciones.

5. Balcones:

- a) La anchura máxima del balcón será la correspondiente al hueco, incrementada en 60 centímetros a cada lado. La solución de balcón corrido deberá estar justificada en base a la composición de la fachada o al entorno en que se sitúe la edificación.

- b) La distancia mínima del balcón a la medianera será de 40 centímetros.

6. Cubiertas:

- a) Se admiten indistintamente las cubiertas planas e inclinadas.

- b) Las cubiertas inclinadas, de utilizarse se ajustarán a las siguientes condiciones:

- La pendiente máxima será del 35%.
- El vuelo máximo de la cubierta sobre fachada será de 40 centímetros.
- Como material de cubrición se recomienda la teja curva en su color natural de tonos rojizos o tierras de la zona.
- Se prohíben los acabados de piezas de fibrocemento, plásticos o metalizados.

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	189/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- No se permiten soluciones de cubiertas quebradas tipo mansardas o similares ajenas a la cultura o clima del municipio.
- Se prohíben los lucernarios de castillete en todos los toldones y los huecos enrasados con el plano de las cubiertas de la primera crujía.
- La altura máxima de la cubierta inclinada será de 3 metros medidos desde la altura de cornisa. Por encima de dicha cubierta sólo podrán sobresalir chimeneas, elementos técnicos tipo antena.

Artículo 11.4.2. Condiciones de uso (N).

1. El uso pormenorizado determinado para esta zona es el “residencial” en su categoría de vivienda unifamiliar.
2. Usos compatibles con el uso determinado (D) en las condiciones de la presente Normativa en cuanto a implantación (Título 7): Se podrán implantar los que se indican como compatibles, simplificadosamente “C”, en la tabla siguiente. En los que se especifica “A”, aparte de compatibles, podrán sustituir íntegramente al uso determinado, como uso alternativo, cumpliéndose las condiciones adicionales del Título 7, resto de Normativa y legislación específica, para el mismo:

USOS: Determinado (D), compatibles(C) y alternativos (A)	EU-1	EU-2	EU-3	EU-4
Vivienda unifamiliar:	D	D		D
Vivienda bifamiliar:				
Vivienda plurifamiliar:			D	
Comercio minorista:	C	C		C
Oficinas (solo despachos prof. domésticos):	C	C	C	C
Talleres domésticos:	C	C	C	C
SIPS:	C	C		C
Aparcamiento en sótano y planta baja	C	C		C

USOS: Determinado (D), compatibles(C) y alternativos (A)	EU-5	EU-6	EU-7	EU-8
Vivienda unifamiliar:	D	D	D	D
Vivienda bifamiliar:				
Vivienda plurifamiliar:				
Comercio minorista:	C	C	C	C
Oficinas (solo despachos prof. domésticos):	C	C	C	C
Talleres domésticos:	C	C	C	C
SIPS:	C	C	C	C
Aparcamiento en sótano y planta baja	C	C	C	C

CAPÍTULO 4. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE EDIFICACIÓN UNITARIA (EU).

Artículo 11.4.1. Definición y ámbito (N).

1. La zona de Edificación Unitaria (EU), comprende diversas intervenciones edificatorias de promociones recientes caracterizadas por intervención a través de Proyecto unitario del conjunto, lo que les da una homogeneidad formal que es objeto del PBOM mantener en los términos en los que obtuvieron licencia.
2. El ámbito es el identificado como zona Edificación Unitaria (EU), en el Plano de Ordenación o.6, diferenciándose las siguientes subzonas, en función exclusivamente de los ámbitos de los Proyectos unitarios implementados:
 - a) Subzona EU-1: Esquina calles Sevilla y Mogoña.
 - b) Subzona EU-2: Conjunto Los Pinos - Barrio Nuevo.
 - c) Subzona EU-3: Edificio c/ Fleming.
 - d) Subzona EU-4: Calles Zumacal y Xara.
 - e) Subzona EU-5: Calle Santa María Sur.
 - f) Subzona EU-6: Calle Santa María Norte.
 - g) Subzona EU-7: Calle Paz Norte.
 - h) Subzona EU-8: Calle Paz Sur.

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	190/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Artículo 11.4.3. Tipos de obras permitidas (N).

Se permiten todos los tipos de obras en los edificios y de nueva edificación reguladas en los artículos 8.1.2. a 8.1.5. de esta Normativa.

Artículo 11.4.4. Condiciones de parcelación (N).

1. Unidad edificatoria: La unidad de intervención a efectos edificatorios es la parcela existente.
2. Condiciones de segregación y agregación de parcelas: No se permiten.

Artículo 11.4.5. Condiciones de edificación (N).

1. Alineación de la edificación: La edificación se dispondrá coincidente con la alineación de vial establecida, ocupando todo el frente de la parcela, y adosándose a las medianerías colindantes, salvo que en el Plano o.7 se establezca retranqueo.
2. Ocupación máxima de la parcela: La prevista en el Proyecto unitario que obtuvo licencia.
3. Altura reguladora de edificación: La establecida en el Plano de ordenación o.7.

Artículo 11.4.6. Condiciones de configuración de fachadas y volúmenes (N).

1. Los previstos en el Proyecto unitario que obtuvo licencia. Por el conjunto de propietarios o comunidad en su caso, se podrá plantear modificación del conjunto edificatorio de acuerdo con los parámetros siguientes:
 - a) En el caso de que se pretenda alterar exclusivamente condiciones estéticas y de acabados, se planteará en la documentación técnica necesaria, la nueva formalización pretendida del conjunto edificatorio suscrito por todos los propietarios o la mayoría suficiente según la legislación de propiedad horizontal en caso de comunidades con dicho régimen.

- b) En el caso de que el cambio pretendido sea un nuevo tratamiento del espacio privado retranqueado con una mayor ocupación de construcciones auxiliares, que no supongan un incremento edificatorio superior al 10% el Proyecto conjunto o modelo de intervención por unidad edificatoria de vivienda, se presentará al Ayuntamiento y, una vez concedida licencia, todas las intervenciones individuales se ajustarán a dicho Proyecto o modelo unitario, con el objetivo de que el resultado final sea homogéneo para todo el conjunto edificatorio unitario.

CAPÍTULO 5. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE APARCAMIENTO (Ap).

Artículo 11.5.1. Definición y ámbito (N).

1. La zona de Aparcamiento comprende áreas destinadas exclusivamente a aparcamiento privado en recinto específico a tal fin.
2. El ámbito es el identificado como zona de Aparcamiento (Ap)), en el Plano de Ordenación o.6.

Artículo 11.5.2. Condiciones de uso (N).

1. El uso pormenorizado determinado para esta zona es el de "aparcamiento".
2. Usos compatibles con el uso determinado en las condiciones de la presente Normativa en cuanto a implantación (Título 7): Se podrán implantar los que se indican como compatibles, simplificadosamente "C", en la tabla siguiente. En los que se especifica "A", aparte de compatibles, podrán sustituir íntegramente al uso determinado, como uso alternativo, cumpliéndose las condiciones adicionales del Título 7, resto de Normativa y legislación específica, para el mismo:

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas		Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.		Página	191/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



USOS: Determinado (D), compatibles(C) y alternativos (A)	Ap
Aparcamiento en planta baja	D

Artículo 11.5.3. Tipos de obras permitidas (N).

Se permiten todos los tipos de obras en los edificios y de nueva edificación reguladas en los artículos 8.1.2. a 8.1.5. de esta Normativa.

Artículo 11.5.4. Condiciones de parcelación (N).

1. Unidad edificatoria: La unidad de intervención a efectos edificatorios es toda parcela que reúna los requisitos mínimos de configuración del apartado 2 de este artículo. En todos los casos regulados en el núcleo urbano se trata de una parcela en régimen de propiedad horizontal, con acceso común y una serie de lotes destinados al aparcamiento individual.

2. Condiciones de segregación de parcelas: No se permiten.

a) Frente mínimo de parcela: 4,00 m.

b) Superficie mínima: La existente.

3. Condiciones de agregación de parcelas: No se permiten.

Artículo 11.5.5. Condiciones de edificación (N).

1. Alineaciones y ordenación volumétrica.

a) Frente a la alineación de vial se dispondrá de puerta de acceso común al conjunto de lotes de aparcamiento.

b) Ocupación máxima por la edificación: 65 %.

c) Altura máxima: Una planta y 4 metros.

Artículo 11.5.6. Condiciones de configuración de fachadas y volúmenes (N).

1. Volúmenes y su integración en el entorno:

Tanto para el vallado de la parcela como para las edificaciones de los aparcamientos individuales se tratarán de forma homogénea el conjunto, con acabado enlucado en color blanco.

En el caso de situación de borde del perímetro urbano se cuidará especialmente el acabado y transición con el medio rural.

2. Cubiertas: la cubierta plana o inclinada, tendrán un tratamiento homogéneo como el resto de zonas colindantes del suelo urbano y, si no se utiliza cubierta de tejas, si pintará de color similar para su integración con el entorno.

CAPÍTULO 6. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE SERVICIOS TERCIARIOS (T).

Artículo 11.6.1. Definición y ámbito (N).

1. La zona de Servicios Terciarios comprende áreas ocupadas o destinadas a ocuparse con edificaciones para uso de actividades económicas de servicios.

Se trata de una ordenanza orientativa para el planeamiento de desarrollo que contenga uso global "servicios terciarios".

2. El ámbito es el identificado como zona Servicios Terciarios (T), en el Plano de Ordenación 0.6, diferenciándose las siguientes subzonas, en función exclusivamente del tamaño, configuración de la parcela tipo, variante de uso detallado y condiciones de edificación:

- a) Subzona Comercial Intensivo (T-1).
- b) Subzona Comercial Extensivo (T-2).

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	192/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

4. La implantación del uso pormenorizado “gran superficie minorista”, en cualquiera de los espacios calificados como Servicios Terciarios, requerirá su autorización previa de acuerdo con lo establecido en la LCIA.

Artículo 11.6.3. Tipos de obras permitidas (N).

Se permiten todos los tipos de obras en los edificios y de nueva edificación regulados en los artículos 8.1.2. a 8.1.5. de esta Normativa.

Artículo 11.6.4. Condiciones de parcelación (N).

1. Unidad edificatoria: La unidad de intervención a efectos edificatorios es toda parcela que reúna los requisitos mínimos de configuración del apartado 2 de este artículo.

2. Condiciones de segregación de parcelas: Se autorizan segregaciones de parcelas en esta zona siempre que se cumplan todos y cada uno de los siguientes requisitos en todas las parcelas segregadas:

a) Frente mínimo de parcela por subzonas:

- T-1: 10 metros.
- T-2: 15 metros
- T-3: 10 metros
- T-4: 15 metros

b) Superficie mínima por subzonas:

- T-1: 100 m2
- T-2: 500 m2
- T-3: 200 m2
- T-4: 500 m2

c) Cualquier parcela existente a la entrada en vigor que no cumpla los requisitos antes regulados podrá continuar su actividad hasta la sustitución de la edificación y actividad existente.

3. Condiciones de agregación de parcelas: Se permiten. En caso de superar el tamaño de gran superficie minorista, la instalación de la actividad deberá atenerse a los requisitos de la Ley 1/1996, de 10 de enero, del Comercio Interior de Andalucía (LCIA) y someterse a la tramitación regulada por dicha Ley.

Artículo 11.6.2. Condiciones de uso (N).

1. El uso pormenorizado determinado para esta zona es el de “servicios terciarios” en las categorías específicas que se indican en el apartado 2 de este artículo para cada subzona.

2. Usos compatibles con el uso determinado en las condiciones de la presente Normativa en cuanto a implantación (Título 7): Se podrán implantar los que se indican como compatibles, simplificadaamente “C”, en la tabla siguiente. En los que se especifica “A”, aparte de compatibles, podrán sustituir íntegramente al uso determinado, como uso alternativo, cumpliéndose las condiciones adicionales del Título 7, resto de Normativa y legislación específica, para el mismo:

USOS: Determinado (D), compatibles(C) y alternativos (A)	T-1	T-2	T-3	T-4
Comercio minorista:	D	D	C	C
Comercio mayorista:	C	C		
Establecimiento comercial colectivo:	A	A	C	
Oficinas:	C	C	C	C
Hospedaje:	C	C	D	C
Recreativo y espectáculos públicos:	C	C	C	C
Estación de servicio:	C	C		D
Servicios empresariales cualificados:	C	C	C	C
Talleres artesanales y pequeña industria:	C	C		C
Deportivo:	C	C	C	
Educativo:	C	C	C	
SIPS:	A	A	A	
Servicios urbanos (excepto funerarios):	C	C	C	C
Aparcamiento en sótano o planta baja	C	C	C	C

3. En las instalaciones de más de 1.000 m2 construidos se admite una vivienda para guarda de las mismas.

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	193/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Artículo 11.6.5. Condiciones de edificación (N).

1. Alineaciones y ordenación volumétrica.
- a) Es objetivo general de esta Ordenanza que los parámetros reguladores de la edificación serán los mismos que los de las parcelas colindantes en la zona donde estuviera enclavada, respetando las alineaciones consolidadas, justificando los retroanques convenientes a la entrada, para singularizar la misma o para espacio de servicio de aparcamiento o carga y descarga.
- b) En caso de estar la parcela rodeada por parcelas de ordenanzas diferentes, las condiciones concretas de la edificación, quedarán determinados, en cada caso por el Ayuntamiento, que podrá requerir la formulación de un Estudio de Detalle si fuera necesario, cuya resolución responderá a criterios de interpretación basados en el objetivo del logro de una adecuada composición urbana, teniendo presente las características y condiciones tipológicas dominantes del entorno.

2. Edificabilidad máxima y ocupación: Según subzonas:

- T-1: 1,20 m2/m2s; ocupación 75%.
T-2: 0,85 m2/m2s; ocupación 60%.
T-3: 1,50 m2/m2s; ocupación 75%.
T-4: 0,85 m2/m2s; ocupación 80%.

3. La altura máxima será dos plantas y de 8 metros.

4. La ordenación de la edificación ocultará las medianeras colindantes en su caso, resolviendo la continuidad formal de edificaciones alineadas a vial próximas, con soluciones de ordenación volumétrica más abierta propias del espacio terciario.

5. Bajo rasante se admite sótano con destino a los usos enumerados en el apartado 2 del artículo 8.2.16.

Artículo 11.6.6. Condiciones de configuración de fachadas y volúmenes (N).

1. Volúmenes y su integración en el entorno:

- a) Las alturas máximas serán las reguladas en el Plano de ordenación o.7.
- b) La composición de fachadas y volúmenes responderá al criterio de ordenación libre y abierta dentro de los parámetros de posición de la edificación fijados.
- c) En el Proyecto obligadamente se proyectará el tratamiento del espacio libre de la parcela no ocupada por la edificación y la vegetación de los espacios libres de acuerdo con criterios de integración en el entorno y atenuar el impacto en el paisaje urbano.
- d) En el caso de la subzona T3 hospedaje, cuando se integre en entorno residencial, se ajustará a las condiciones de volumetría y alturas de las zonas residenciales colindantes.
2. Cubiertas: Se admiten indiferentemente las cubiertas planas e inclinadas.

CAPÍTULO 7. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA INDUSTRIAL (I).

Artículo 11.7.1. Definición y ámbito (N).

1. La zona Industrial comprende áreas ocupadas o destinadas a ocuparse con edificaciones para usos industriales en cualquiera de sus categorías, con las limitaciones en su caso derivadas de la proximidad de áreas residenciales. Integra las áreas industriales existentes en el núcleo urbano en las que se establece esta calificación.
2. El ámbito es el identificado como zona Industrial (I), en el Plano de Ordenación o.6, diferenciándose las siguientes subzonas, en función exclusivamente del tamaño y configuración de la parcela tipo:
- a) Subzona Industrial artesanal o tradicional de Sierra Morena (Ia).

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	194/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

- b) Subzona Industrial Intensiva (II).
- c) Subzona Industrial Extensiva (Ie).
3. En los supuestos en los que se establece la calificación Industrial Extensiva “Ie”, el objetivo del PBOM es doble:
- Reconocer las implantaciones industriales de carácter extensivo existentes, con muy baja ocupación edificatoria, o bien parcelas que por su configuración y tamaño justifican la asignación de esta Subzona.
 - Posibilitar la remodelación interna mediante la formulación de Estudio de Detalle, para ordenar volúmenes y establecer el viario interior privado funcionalmente necesario que permita alcanzar las posibilidades de la Subzona Industrial Intensiva II. El incremento de aprovechamiento edificatorio se gestionará como ATU de “mejora urbana” y el régimen correspondiente de los artículos 27 y 28 de la LUISA.

Artículo 11.7.2. Condiciones de uso (N).

1. El uso pormenorizado determinado para esta zona es el “industrial” en la categoría específica que se indica en el apartado 2 de este artículo para cada subzona.
2. Usos compatibles con el uso determinado (D) en las condiciones de la presente Normativa en cuanto a implantación (Título 7): Se podrán implantar los que se indican como compatibles, simplifícadamente “C”, en la tabla siguiente. En los que se especifica “A”, aparte de compatibles, podrán sustituir íntegramente al uso determinado, como uso alternativo, cumpliéndose las condiciones adicionales del Título 7, resto de Normativa y legislación específica, para el mismo:

USOS: Determinado (D), compatibles(C) y alternativos (A)	la	li	Ie
Industrias manufactureras: Categorías a1, a4, a6, a11,a15,a16, del artículo 5.5.1.1.a);		D	D
Industrias manufactureras: Categorías a2,a3, a5, a8-10, a12-14, a17-18, del artículo 5.5.1.1.a).		D	D

USOS: Determinado (D), compatibles(C) y alternativos (A)	la	li	Ie
Logística y almacenamiento:		D	D
Servicios empresariales cualificados:	C	D	D
Talleres artesanales y pequeña industria:	D	D	D
Comercio minorista:	C	C	C
Comercio mayorista:	C	C	C
Establecimiento comercial colectivo:			C
Oficinas:	C	C	C
Recreativo y espectáculos públicos:	C	C	C
Estación de servicio:		C	C
Deportivo:		A	A
Educativo:		C	C
SPIS (excepto “a3.2 bienestar social”):	A	A	A
Servicios urbanos (excepto cementerio): (I)		C	C
Aparcamiento en sótano o planta baja	C	C	C

Observaciones: (I) Se admite la compatibilidad de uso de tanatorio.

3. En las instalaciones de más de 1.000 m2 construidos se admite una vivienda para guarda de las mismas.

Artículo 11.7.3. Tipos de obras permitidas (N).

Se permiten todos los tipos de obras en los edificios y de nueva edificación reguladas en los artículos 8.1.2. a 8.1.5. de esta Normativa.

Artículo 11.7.4. Condiciones de parcelación (N).

1. Unidad edificatoria: La unidad de intervención a efectos edificatorios es la parcela que soporta la actividad existente. En el caso de remodelación de la zona industrial para nuevos usos pormenorizados industriales, se permiten segregaciones de parcelas en las condiciones reguladas en el apartado 2 de este artículo, o las que justificadamente pudieran regularse en el PRI que ordene la remodelación.

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	195/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



2. Condiciones de segregación de parcelas: En caso de remodelación se permiten segregaciones de parcelas en esta zona siempre que se cumplan todos y cada uno de los siguientes requisitos en todas las parcelas segregadas:

a) Frente mínimo:
Subzona la: 8 metros
Subzona li: 10 metros
Subzona le: 15 metros

b) Superficie mínima:
Subzona la: 250 m2.
Subzona li: 400 m2
Subzona le: 1.000 m2
3. Condiciones de agregación de parcelas: Se permiten.
- Artículo 11.7.5. Condiciones de edificación (N).

1. Con carácter general las condiciones de edificación serán las existentes en el momento de aprobación del PBOM, reflejadas en la cartografía base del mismo. En caso de remodelación o nuevos Sectores industriales en los que se decida integrar esta Ordenanza, las condiciones de edificación serán las especificadas en apartados siguientes de este artículo.

2. Alineación de la edificación:
a) Subzonas la e li: Las fachadas se dispondrán alineadas a vial, salvo que en el Plano de ordenación o.7 se establezca retranqueo.
b) Subzona le: El retranqueo mínimo respecto a la alineación de vial y resto de linderos será de 5 metros.

3. Ocupación máxima de la parcela:
a) Subzonas la e li: 100 %.
b) Subzona le: 60 %

4. Altura total de edificación:
a) Subzonas la e li: 8 metros.
b) Subzona le: 9 metros. En esta subzona podrá admitirse
5. Edificabilidad neta:
a) Subzonas la e li: 1,2 m2l/m2s
b) Subzona le: 0,70 m2s/m2l.

5. Bajo rasante se admite sótano con destino a los usos enumerados en el apartado 2 del artículo 8.2.16.
- Artículo 11.7.6. Condiciones de configuración de fachadas y volúmenes (N).

1. Volúmenes y su integración en el entorno:
a) Tanto los edificios de nueva construcción como sus remodelaciones, deberán adecuarse al entorno, en su organización de volúmenes, composición, modulación, proporciones, materiales y colores, tanto en fachadas como en cubiertas o cualquier elemento visible desde el exterior. Con el objeto de acreditar estas circunstancias, el Ayuntamiento podrá exigir la inclusión en el Proyecto que acompañe a la solicitud de licencia, o en el PRI que remodele espacios industriales existentes, esquemas de alzados o fotografías del entorno inmediato al solar a edificar, para la justificación de la integración paisajística o con las edificaciones colindantes en su caso.
b) La composición de fachadas y volúmenes responderá al criterio de ordenación libre y abierta dentro de los parámetros posición de la edificación fijados.
c) En el Proyecto obligadamente se definirá el tratamiento del espacio libre de la parcela no ocupada por la edificación y la vegetación de los espacios libres de acuerdo con criterios de integración en el entorno y atenuar el impacto en el paisaje urbano.
d) En las edificaciones de tipología adosada, se potenciará la coordinación con los elementos fundamentales de las fachadas

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	196/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

colindantes, en cuanto a volúmenes, continuidad de elementos de cubierta, tamaños de huecos y demás elementos que contribuyan a la homogeneidad compositiva.

2. Cubiertas:

a) Se admiten indiferentemente las cubiertas planas e inclinadas.
b) Se cuidará especialmente la utilización de color y materiales de tonos que no ofrezcan contraste o impacto visual apreciable en el paisaje urbano y su relación con el medio rural, en caso de borde con éste.

3. Los Proyectos de edificaciones industriales incluirán un estudio de inserción en el medio urbano y en el paisaje rural, especialmente en los bordes del núcleo, con montajes fotográficos expresivos de los colores exactos y volúmenes a utilizar.

para su urbanización y forestación del Capítulo 3 del Título 9.

3. El ámbito es el identificado como zonas de Sistemas dotacionales, en el Plano de Ordenación o.6, diferenciándose las siguientes subzonas, en función exclusivamente del nivel de concreción del uso de la dotación:

3.1. Equipamientos básicos:

E. Equipamiento Básico genérico.

E1. Docente.

E2. Deportivo.

E3. Sanitario.

E4. Asistencial.

E5. Social.

E6. Cultural.

E7. Mercado abastos.

E8. Cementerio-Funerario

E9. Religioso

E10. Alojamiento protegido

3.2. Equipamientos de gestión:

G. Equipamiento de gestión genérico.

G1. Administrativo.

G2. Juzgados.

G3. Policía-Guardia Civil.

G4. Protección civil.

G5. Almacén municipal.

3.3. Infraestructuras y Servicios Técnicos:

S1. Depósito de abastecimiento de agua.

S2. Gestión de residuos.

S3. Estación de bombeo.

S4. Subestación eléctrica.

S5. Centro de transformación.

S6. Telecomunicaciones.

S7. Estación depuradora de aguas residuales.

3.4. Carácter general o local: En el caso de las dotaciones que se adscriben al concepto de “sistemas”, por formar parte de la red pública básica de funcionamiento de la ciudad o del municipio, la diferenciación entre carácter “local” o “general”, alude a su nivel de funcionalidad. Las dotaciones de carácter privado (excluidas las adscritas a entes consorciados o compañías que presten servicios) así calificadas, no forman parte de la red básica de “sistemas”, pero cumplen una función social y

CAPÍTULO 8. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DOTACIONAL DE SISTEMAS DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS.

Artículo 11.8.1. Definición y ámbito (N).

1. La zona de Sistemas de Equipamientos y Servicios comprende áreas ocupadas o destinadas a ocuparse para usos dotacionales públicos, integrantes de los “sistemas generales y locales”, así como de las dotaciones de carácter privado, y que para el cumplimiento de sus finalidades y plena funcionalidad, requieran de edificación, cuya regulación es el principal objeto de esta ordenanza.

2. Las zonas dotacionales calificadas de espacios libres, por su propia naturaleza, quedan excluidas de esta ordenanza, regulándose exclusivamente por las condiciones generales de usos del Capítulo 6 del Título 7 (en especial artículo 7.6.7.), así como las condiciones generales

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	197/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

computan en el cumplimiento de estándares hasta en el 20% respecto al conjunto de dotaciones públicas.

Artículo 11.8.2. Condiciones de uso (N).

1. El uso pormenorizado determinado para esta zona es el de “Dotacional” en la categoría específica en cuanto a nivel de concreción del uso que se indica en el apartado 2 de este artículo para cada subzona.
2. Usos compatibles con el uso determinado (D) en las condiciones de la presente Normativa en cuanto a implantación (Título 7): Se podrán implantar los que se indican como compatibles, simplificados “C”, en las tablas siguientes. En los que se especifica “A”, aparte de compatibles, podrán sustituir íntegramente al uso determinado, como uso alternativo, cumpliéndose las condiciones adicionales del Título 7, resto de Normativa y legislación específica, para el mismo:

USOS: Determinado (D), compatibles(C) y alternativos (A)	E	E1	E2	E3	E4	E5	E6	E7	E8
Deportivo:	D	C	D		C				
Educativo:	D	D	C		C	C	C		
SIPS:	D	C	C		D	D	C		
-Bienestar social:	D		D	C	C				
-Salud:	D			D	C	C			
-Socio-cultural, religioso:	D	C	C		C	C	D		
-Equip. Economía social:	D				C	C	C		
-Abastecimiento alimentario:	D							D	
-Funerario: Cementerio:	D							D	
-Funerario: Tanatorio:	D								C
-Vivienda alojamiento temporal	C								
-Vivienda vinculada a vigilancia	C	C	C	C					
Gestión:	C	C	C	C	C	C	C	C	C
-Administrativo:	C								
-Juzgados:	C								
-Policía y defensa:	C								
-Bomberos, Protección civil:	C								
-Almacén municipal	C								

USOS: Determinado (D), compatibles(C) y alternativos (A)	E	E1	E2	E3	E4	E5	E6	E7	E8
Infraestructuras y Servicios Técnicos:	C								
-Depósito agua:									
-Gestión residuos:									
-Estación bombeo:									
-Subestación eléctrica:									
-Centro Transformación:	C	C	C						
-Telecomunicaciones:									
-Estación depuradora aguas resid.									
Aparcamiento en sótano o planta baja	C	C	C	C	C	C	C	C	C

USOS: Determinado (D), compatibles(C) y alternativos (A)	E9	E10	G	G1	G2	G3	G4	G5
Deportivo:	C	C	C	C	C		C	
Educativo:	C	C	C	C	C			
SIPS:								
-Bienestar social:								
-Salud:	D		C					
-Socio-cultural, religioso:								
-Equip. Economía social:		C	C					
-Abastecimiento alimen.:								
-Funerario: Cementerio:								
-Funerario: Tanatorio:								
-Vivienda alojamiento temporal		D	C					
-Vivienda vinculada a vigilancia	C	C	C			C	C	
Gestión:	C							
-Administrativo:			D	D	C	C	C	C
-Juzgados:			D	C	D	C	C	
-Policía y defensa:			D	C	C	D	C	
-Bomberos, Protección civil:			D	C	C	C	C	D

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	198/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp/2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

USOS: Determinado (D), compatibles (C) y alternativos (A)	E9	E10	G	G1	G2	G3	G4	G5
-Almacén municipal								D
Infraestructuras y Servicios Técnicos:								C
-Depósito agua:			D					
-Gestión residuos:								
-Estación bombeo:								
-Subestación eléctrica:								
-Centro Transformación:			C	C				
-Telecomunicaciones:								
-Estación depuradora aguas residuales.								
Aparcamiento en sótano o planta baja	C	C	C	C	C	C	C	C

USOS: Determinado (D), compatibles (C) y alternativos (A)	S1	S2	S3	S4	S5	S6	S7
-Almacén municipal:							
Infraestructuras y Servicios Técnicos:							
-Depósito agua:	D						
-Gestión residuos:		D					
-Estación bombeo:			D				
-Subestación eléctrica:				D			
-Centro Transformación:	C	C	C	C	D	C	C
-Telecomunicaciones:							D
-Estación depuradora aguas resid.							D
Aparcamiento en sótano o planta baja	C	C	C	C	C	C	C

Artículo 11.8.3. Tipos de obras permitidas.

- a) En los edificios catalogados, los tipos de obras están limitadas a las previstas en el Título 10 de esta Normativa para cada nivel de protección.
- c) En las parcelas no afectadas por el supuesto a) anterior, se permiten todos los tipos de obras en los edificios y de nueva edificación reguladas en los artículos 8.1.2. a 8.1.5. de esta Normativa.

Artículo 11.8.4. Condiciones de parcelación (N).

1. Unidad edificatoria: Con carácter general la unidad parcelaria de intervención a efectos edificatorios será la totalidad de los terrenos con la calificación establecida.
2. Condiciones de segregación de parcelas:
- 2.1. En las parcelas con edificios protegidos, se atenderán a los supuestos del artículo 10.1.8.
- 2.2. En parcelas no afectadas por el apartado anterior, según las subzonas, se establecen las siguientes determinaciones:
- a) Subzona Equipamiento Básico o de Gestión Genéricas (E, G): Se

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	199/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



podrán realizar segregaciones, previo Informe de los Servicios Municipales que acredite que con las mismas no se van a dificultar implantaciones futuras en función de los estándares de superficie mínima exigidos por legislación específica.

b) Subzona Educativo (E1): Deberá acreditarse mediante Informe de los Servicios Municipales, que las parcelas segregadas son susceptibles de seguir ajustándose a los estándares mínimos establecidos por la legislación vigente en materia de centros docentes.

c) Subzona Deportivo (D): No se permite la segregación.

d) Subzona SIPS (E3 a E10): Se podrán realizar segregaciones de las que no resulten parcelas resultantes de superficie inferior a 300 m2.

e) En las subzonas de servicios, salvo supuestos en que sea necesario adscribir una parte de la parcela a un ente consorciado o compañía diferente para la prestación del servicio, no se permite la segregación.

3. Agregación de parcelas: Se permite entre dotaciones de la misma calificación genérica.

Artículo 11.8.5. Condiciones de edificación (N).

1. Alineaciones y ordenación volumétrica:

a) Es objetivo general de esta Ordenanza que las dotaciones situadas en las Zonas Casco Tradicional (CT) y de Zona de Extensión del Casco (EC), se integren de forma armónica con la ciudad preexistente, y que los parámetros de edificación de las dotaciones se integren formalmente en dichos entornos, sin perjuicio de que el edificio dotacional se pueda singularizar mediante retranqueos o volúmenes singulares propios del destino dotacional, a justificar en el correspondiente Proyecto.

b) En el resto de Zonas, se permiten condiciones de edificación más abiertas, propias de la singularidad de los edificios dotacionales, remitiéndose a las condiciones generales especificadas para cada uso en el Capítulo 6 del Título 7 de esta Normativa.

2. Excepcionalmente, fuera del Casco Tradicional, para equipamientos que tradicionalmente han tenido una volumetría singular en el medio urbano (iglesias, teatros, pabellones deportivos, parques de bomberos y similares), el Ayuntamiento, podrá previa tramitación de un Estudio de Detalle determinar la volumetría más idónea desde el equilibrio entre el

interés público y la incidencia en el paisaje urbano de la singularidad del hito volumétrico de la dotación.

3. Bajo rasante se admite sótano con destino a los usos enumerados en el apartado 2 del artículo 8.2.16, en las condiciones reguladas en los artículos 8.3.24 a 8.3.28 y para resolver las dotaciones de aparcamiento requeridas que no se resuelvan en superficie.

4. Con carácter general la edificabilidad máxima de las parcelas de dotaciones y equipamientos vendrá dada por una ocupación máxima de parcela del 100% al número de plantas establecido en el Plano de Ordenación o.7.; salvo en el caso de las dotaciones escolares, en que la edificabilidad máxima vendrá dada por el programa del centro según la normativa de centros docentes.

Artículo 11.8.6. Condiciones de configuración de fachadas y volúmenes (N).

1. Volúmenes y su integración en el entorno:

a) La composición de fachadas y volúmenes responderá al criterio de ordenación libre y abierta dentro de los parámetros de posición y límites de la edificación fijados.

b) En el Proyecto obligadamente se determinará el tratamiento del espacio libre de la parcela no ocupada por la edificación y la vegetación de los espacios libres de acuerdo con criterios de integración en el entorno y atenuar el impacto en el paisaje urbano.

2. Cubiertas: Se admiten indiferentemente las cubiertas planas e inclinadas.

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	200/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



CAPÍTULO 9. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO (Pi).

Artículo 11.9.1. Definición y ámbito (N).

1. La zona *Planeamiento Incorporado (Pi)* comprende áreas de desarrollo del planeamiento general anterior, que se encuentran con planeamiento aprobado definitivamente, que se integra literalmente en cuanto a su calificación pormenorizada en el presente PBOM, remitiéndose a los instrumentos de planeamiento correspondientes que se especifican para cada caso, sin perjuicio de las innovaciones que establezcan en el presente Plan, y que se especifican en el apartado 2 siguiente.
2. El ámbito es el identificado como zonas *Planeamiento Incorporado (Pi-nº)*, en el Plano de Ordenación o.6, diferenciándose las subzonas de la tabla siguiente, en la que se identifica el ámbito, planeamiento de desarrollo que se “incorpora”, así como, en su caso, innovaciones del presente PBOM.

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO INCORPORADO DEL PG ANTERIOR			
CÓDIGO PBOM	Identificación de planeamiento anterior e innovaciones introducidas por PBOM-2026.		Aprobación definitiva
Pi-1	Plan Parcial del Sector Industrial I-1		17-07-1997
	INNOVACIONES PBOM-2026 -Reajustes de ordenación mediante reforma interior con ordenación detallada incorporada al propio PBOM.		
Pi-2	Plan Parcial del Sector R-2		16-09-2004
	INNOVACIONES PBOM-2026: -Reajustes de calificación incorporada al propio PBOM.		
Pi-3	Plan Parcial del Sector R-1		27-06-2005
	INNOVACIONES PBOM-2026: -Reajustes de calificación incorporada al propio PBOM.		

Artículo 11.9.2. Condiciones de uso (N).

1. El uso pormenorizado determinado para esta zona es el especificado en el Plano de Ordenación o.6, coincidente con el del planeamiento de desarrollo que se incorpora al PBOM, salvo en las innovaciones realizadas desde el mismo que se especifican en la Tabla resumen del apartado 2 del artículo anterior 11.9.1.
2. Usos *compatibles* con el uso determinado (D): El que establezcan las Ordenanzas Reguladoras del instrumento de planeamiento pormenorizado de cada Subzona. Con carácter supletorio, en caso de indefinición de las Ordenanzas Reguladoras de dichos instrumentos o de remisión a las normas generales de uso del planeamiento general anterior, serán de aplicación las condiciones del Título 7 de la presente Normativa.
3. Con carácter general, para las dotaciones no edificadas y en los espacios libres de ámbitos sin proyecto de urbanización aprobado que los concrete a dicha escala, se aplicarán con carácter prevalente las determinaciones de la presente Normativa sobre las del planeamiento incorporado.

Artículo 11.9.3. Tipos de obras permitidas (N).

Con carácter general, los tipos de obras permitidas en las Ordenanzas Reguladoras del planeamiento que se incorpora y, supletoriamente los tipos de obras en los edificios y de nueva edificación reguladas en los artículos 8.1.2. a 8.1.5. de esta Normativa.

Artículo 11.9.4. Condiciones de parcelación, edificación, configuración de fachadas y volúmenes (N).

1. Se ajustarán a las previstas en la Ordenanzas Reguladoras del planeamiento pormenorizado respectivo que se incorpora.
2. En los supuestos en los que en los planeamientos de desarrollo incorporados al presente PBOM se establecieron ordenaciones volumétricas con frentes total o parcialmente retranqueados, se podrán alterar con cerramientos que implique incremento de superficie edificada, condicionado al cumplimiento de las siguientes determinaciones:

- a) Deberán reordenarse con Estudio de Detalle el frente completo de

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas		Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.		Página	201/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

manzana o del edificio que fue objeto de Proyecto unitario de edificación, garantizándose que en un plazo máximo a concertar entre propietarios y Ayuntamiento se va a proceder a la transformación de todas las viviendas afectadas a la nueva volumetría unitaria definida por el Estudio de Detalle.

b) En el supuesto de que la nueva ordenación implique un incremento de aprovechamiento edificatorio superior al 10 %, se considerará que se incurre en el supuesto de ATU de “mejora urbana” de la LISTA y por los propietarios afectados se aportará al Ayuntamiento, antes de la aprobación definitiva del Estudio de Detalle, una compensación económica del 10% del incremento de aprovechamiento materializado, más el importe, si procediere, de la participación en el incremento o mejora de dotaciones, servicios públicos o de urbanización existentes, que demande dicho incremento de aprovechamiento.

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28	
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	202/211	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

ÚNICA. Instrumentos de ordenación aprobados definitivamente antes de la entrada en vigor del nuevo PBOM (N).

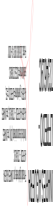
1. El PBOM integra en las Normas Particulares de Zonas del Título 11, Capítulo 9 de la presente Normativa la ordenación pormenorizada de los instrumentos de planeamiento de desarrollo tramitados durante la vigencia del planeamiento general anterior que se incorpora al presente PBOM, con las innovaciones que se especifican, en su caso. No obstante en las licencias sucesivas de parcelas de dichos ámbitos, serán aplicables las condiciones generales de uso y de edificación del nuevo PBOM, que prevalecerán sobre las normas del mismo carácter de dichos planeamientos anteriores.
2. Antes de la aprobación definitiva del PBOM, el Ayuntamiento incorporará un Anexo a la presente Normativa, con el carácter de Texto Refundido de las Ordenanzas Reguladoras de los Planeamientos anteriores expresamente incorporados al presente PBOM, a efectos de facilitar la consulta futura del planeamiento detallado vigente en el suelo urbano, en los términos del artículo 121.2.a) del R-LISTA.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA.

ÚNICA (N).

1. Queda derogado el planeamiento general y detallado anterior en el municipio de El Real de la Jara, constituido por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal aprobadas definitivamente su texto refundido con fecha 29-01-1998, así como el PGOU Adaptación Parcial a la LOUA, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento con fecha 27-04-2016.
2. Quedan igualmente derogados los instrumentos de planeamiento de desarrollo cuyos parámetros de ordenación detallada no hayan sido expresamente integrados como Planeamiento Incorporado Pt-1 a Pt-3, en el artículo 11.9.1. de la presente Normativa.

El Real de la Jara, 15 de abril de 2026


Fdo.: Alfredo Linares Agüera
ARQUITECTO

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28	
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	203/211	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

PARTE-C. FICHAS DE NORMATIVA DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS Y DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA.

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28	
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	204/211	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

PARTE-C. FICHAS DE NORMATIVA DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS Y DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA.

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28	
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	205/211	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

TABLAS DE CARACTERÍSTICAS DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS (AU's)

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

ACTUACIONES DE REURBANIZACIÓN, REDISEÑO DEL ESPACIO PÚBLICO Y/O AMPLIAR O COMPLETAR SERVICIOS CON CARGO A PROPIETARIOS.			
IDENTIFIC	SUPERFICIE m2	CLASIFIC	OBSERVACIONES
Au-1	14.601,30	SUr	Mejora de zona verde c/ Magoña
Au-2	5.826,39	SUr	Mejora de zona verde c/ Huelva.
Au-3	9.134,13	SUr	Mejora z. verde entre c/ Huelva y Magoña
Au-4	16.996,60	SUr	Mejora z. verde en Cerro El Ejido
Total	46.558,42		

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

ACTUACIONES SIMPLES DE GESTIÓN DE SUELO DOTACIONAL, DE VIARIO O DE INFRAESTRUCTURAS.			
IDENTIFIC	SUPERFICIE m2	CLASIFIC	OBSERVACIONES
Ad-RV-1	34,61	SUr	Pequeña gestión de viario en Camino del Rodeo
Ad-RV-2	119,93	SUr	Gestión de suelo para aparcamiento en confluencia de c/ Zumacal y Cervantes.
Ad-RV-3	3.317,61	SR	Gestión de suelo y ejecución de carril-bici entre c/ Magoña y cementerio
Ad-RV-4	314,03	SUr	Reserva de suelo para futura prolongación de c/ de Sector R-2 hacia el N
Ad-RV-5	128,89	SUr	Gestión de suelo en confluencia de c/ Ramón y Cajal con La Paz, para ampliación de viario
Total	3.915,07		

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	206/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

ATUs DE REFORMA INTERIOR CON PROPUESTA DE DELIMITACIÓN PREVIA					SUR
PARÁMETROS PARA EL ESTABLECIMIENTO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA					
Superficie m ²	Ap Medio Ar UA/m ²	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Apto UA	Excesos(+/-) UA Deficit(-) UA
5.132,44	Según PRI	Según PRI	Según PRI	Según PRI	Según PRI
USOS GLOBALES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO					
Uso GL	Zona	Superficies (m ²)	Edif max (m ² /m ² s)	Edif min (m ² /m ² s)	Viviendas (máx/min)
Residencial	R-MD1	Según PRI	0,50	0,40	35-25 viv/ha
Totales zonas					
SISTEMAS GENERALES					
SG adscritos en área SG			Ninguno	RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES	
Total SG incluidos			Ninguno	Sistema de espacios libres	
SG adscritos exteriores:				Equipamiento	
				Viano (según plan. detalle)	
				Totales (sin viano)	
				Aparcamientos: 1 por cada 100 m ² edif (50% públicos):	
OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA					
-Vacio urbano con potencialidad de uso residencial de media densidad.			-Se reservará un mínimo del 30% de la edificabilidad residencial para vivienda protegida.		
-El objetivo básico es la conexión de la calle Santa Marta con la travesía de la A-5301.			-La reserva de equipamiento para mantener el estándar dotacional se ubicará en la esquina del nuevo viano con c/ Santa Marta, para complementar la reserva dotacional existente.		
DESARROLLO, GESTIÓN Y ORDEN DE PRIORIDAD					
PLANEAMIENTO DESARROLLO: PRI			INICIATIVA REDACCIÓN: Propietarios		
OTROS: Proyectos de Urbanización y de Reparcelación			SISTEMA ACTUACIÓN: Compensación		
ORDEN DE PRIORIDAD: 1			PROGRAMACIÓN: 2027-2030		
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: No se establecen			ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: No se establecen		

Área reparto:

Coincide con Ri-2

ATU reforma interior:

Ri-2

ÁMBITO QUE PRECISA ATU DE REFORMA INTERIOR

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	208/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Área reparto:	Coincide con Ri-3	ATU reforma interior:	Ri-3
ÁMBITO QUE PRECISA ATU DE REFORMA INTERIOR  			

ATUs DE REFORMA INTERIOR CON PROPUESTA DE DELIMITACIÓN PREVIA						SUP
PARÁMETROS PARA EL ESTABLECIMIENTO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA						
Superficie ₃ m²	Ap Medio Ar UA/m²	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Apto UA	Exasos(+)/UA Deficit(-) UA	Según PRI
6.435.02	Según PRI	Según PRI	Según PRI	Según PRI	Según PRI	Según PRI
USOS GLOBALES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO						
Uso GL	Zona	Superficies (m²)	Edif max (m²/m².s)	Edif min (m²/m².s)	Viviendas (máx/min)	Ap Obj (UA) Según PRI
Residencial	R-MD2	Según PRI	0,65	0,50	50-40-vi/ha	
Totales zonas						
SISTEMAS GENERALES						
SG adscritos en área	SG		Ninguno	Sistema de espacios libres Equipamiento Viano (según plan, detalle)	No requiere No requiere Según PRI	No requiere No requiere Según PRI
Total SG incluidos			Ninguno	Totales (sin viano)		Según PRI
SG adscritos exteriores:		Aparcamiento: 1 por cada 100 m² edif (50% públicos):				
OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA						
-Vacío urbano, con potencialidad de uso residencial de media densidad R-MD2		Se reservará un mínimo del 30% de la edificabilidad residencial para vivienda protegida.				
-El objetivo básico es la compleción del viano de la zona y su coordinación con futuro viano de borde Este del cerro del Ejido.		-La operación no supone necesidad de nuevas dotaciones de espacios libres y equipamiento, sino que el objetivo es ordenar una zona con cierta complejidad topográfica.				
-Dar continuidad a las calle Dr. Fleming y Jacinto Benavente.						
DESARROLLO, GESTIÓN Y ORDEN DE PRIORIDAD						
PLANEAMIENTO DESARROLLO: PRI		INICIATIVA REDACCIÓN: Propietarios				
OTROS: Proyectos de Urbanización y de Reparcelación		SISTEMA ACTUACIÓN: Compensación				
ORDEN DE PRIORIDAD: 1		PROGRAMACIÓN: 2027-2030				
NOTA PARTICIPACIÓN DE S. GENERALES:		ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES:				

Código Seguro De Verificación	j u3wZcFgFp/5z+xA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	209/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



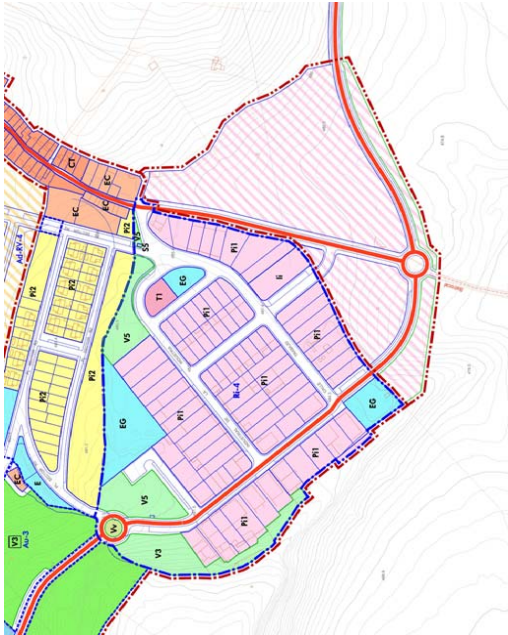
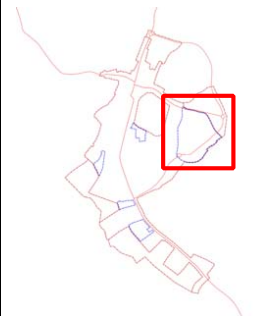
Área reparto:

Coincide con Ri-4

ATU reforma interior:

Ri-4

ÁMBITO QUE PRECISA ATU DE REFORMA INTERIOR



ATUs DE REFORMA INTERIOR CON DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN						SUR
PARÁMETROS PARA EL ESTABLECIMIENTO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA						
Superficie m²	Ap Medio AUA/m²	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Apto UA	Exceso(+/-) UA Deficit(-) UA	
78.638,59	0,76	59.717,52	53.745,77	Ya cedido	0,00	
USOS GLOBALES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO						
Uso GL	Zona	Superficies (m²)	Edif max (m²/m²s)	Sup edific (m²)	Viviendas (máx/min)	Ap Obj (UA)
Productivo	I-P1	78.638,59	0,76	59.717,52	0	59.717,52
Totales zonas		78.638,59		59.717,52	0	59.717,52
SISTEMAS GENERALES						
SG adscritos en área	SG	Ninguno	ORDENACIÓN DETALLADA	SISTEMAS LOCALES		
			Industrial P1:	40.639,50	Elibres:	9.846,33
			Industrial li	2.816,15	Equip:	6.842,13
			Tercario:	779,55	Vario:	17.714,93
			Total lucrativo:	44.235,20	Total:	34.403,39
SG adscritos exteriores:				Aparcamientos: 1 por cada 100 m² edif (50% públicos):		
OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA INCORPORADA AL PBOM						
-Reajuste de ordenación perimetralizada del Plan Parcial del Sector I-1 (AD-17-071997 y Mod-26-07-2022), a través del PBOM en los siguientes aspectos, según Plano de ordenación 0,6 y a complementar con Estudio de Detalle en los ámbitos afectados:						-Ejecución de nuevos viarios previstos, con cargo a nuevos aprovechamientos de suelo industrial preisto por el PBOM en el Sector.
-Integración del paso de futura ronda urbana de corona Sur del núcleo y coordinación con posible ATU futura al Este.						-Ejecución de nueva rotonda en entrada al Polígono por c/Mogana.
-Terminar pequeña porción de viario acorde con ordenación del Plan Parcial, con cargo a propietarios afectados.						
DESARROLLO, GESTIÓN Y ORDEN DE PRIORIDAD						
PLANEAMIENTO DESARROLLO: Estudio de Detalle						INICIATIVA REDACCIÓN: Propietarios
OTROS: Proyecto Obras Ordinarias y Proy de distribución de cargas						SISTEMA ACTUACIÓN: Asistémica
ORDEN DE PRIORIDAD: I						PROGRAMACIÓN: 2027-2030
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: No se establecen						ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: No se establecen

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	210/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp%2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

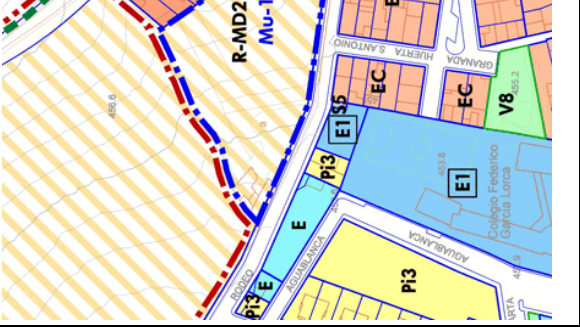
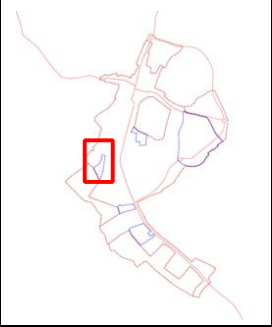


Área reparo:

Coincide con Mu-1

Mu-1

ÁMBITO QUE PRECISA ATU DE MEJORA URBANA



ATUs DE MEJORA URBANA CON PROPUESTA DE DELIMITACIÓN PREVIA					SUR
PARÁMETROS PARA EL ESTABLECIMIENTO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA					
Superficie m ²	Ap Medio Ar UA/m ²	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ajo UA	Excesos(+/-) UA Deficit(-) UA
6.231,61	Según EO	Según EO	Según EO	Según EO	Según EO
USOS GLOBALES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO					
Uso GL	Zona	Superficies (m ²)	Edif max (m ² /m ² s)	Viviendas (máx/min)	Ap Obj (UA)
Residencial	R-MD2	Según EO	0,65	0,50	50-40 -viv/ha
Totales zonas					
SISTEMAS GENERALES					
SG adscritos en área SG		Ninguno		RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES	
				Sistema de espacios libres	
				Equipamiento	
				Viano (según plan. detalle)	
				Totales (sin viano)	
				Según EO	
SG adscritos exteriores:		Ninguno		Aparcamientos: 1 por cada 100 m ² edif (50% públicos): No procede	
OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA					
-Vacío urbano con potencialidad de uso residencial de media densidad R-MD2.		-Se reservará un mínimo del 30% de la edificabilidad residencial para vivienda protegida.			
-Previo o simultáneamente a la ordenación se desafectará el tramo de la vía pecuaria Cordel de Monesterio o Almadén, que supone en torno a 4.952,61 m2, el 79,47% del ámbito.		-Se deberá ampliar la sección del frente de calle camino del Rodeo para posibilitar aparcamientos, y ejecutar las obras ordinarias de urbanización complementarias, con la dotación de acometidas de servicios en el frente Sur del ámbito.			
-La dotación para mantener o mejorar el estándar de sistemas locales de 540,31 m2, se podrá materializar por el EO en espacios libres y equipamiento. Dada su pequeña entidad, se podrá sustituir por compensación económica.					
DESARROLLO, GESTIÓN Y ORDEN DE PRIORIDAD					
PLANEAMIENTO DESARROLLO: PRI		INICIATIVA REDACCIÓN: Propietarios			
OTROS: Proyectos de Urbanización y de Reparcelación		SISTEMA ACTUACIÓN: Compensación			
ORDEN DE PRIORIDAD: 1-2		PROGRAMACIÓN: 2027-2034			
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: No se establecen		ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: No se establecen			

Código Seguro De Verificación	ju3wZcFgFp/5z+xxA8SMvQ==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas		Firmado	08/09/2026 09:07:28
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.		Página	211/211
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ju3wZcFgFp/2F5z%2BxxA8SMvQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

