



EL REAL DE LA JARA

PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

P B O M

DOCUMENTO DE SÍNTESIS:

RESUMEN EJECUTIVO

REDACCIÓN PBOM:
ALFREDO LINARES AGÜERA
ARQUITECTO
MIGUEL ORTEGA NARANJO
GEÓGRAFO

DOCUMENTO DE AVANCE

OCT 2024

ORGANISMO COLABORADOR:

DIPUTACION
DE
SEVILLA

EL REAL DE LA JARA



AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

P B O M

DOCUMENTO DE SÍNTESIS: RESUMEN EJECUTIVO

Redacción:

Alfredo Linares Agüera / ARQUITECTO
Miguel Ortega Naranjo / GEÓGRAFO

FASE 3: **AVANCE** / OCT 2024

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, constituida por:

- D. José Manuel Trejo Fernández, Alcalde.
- D^o.
- D.
- D^o.
- D.
-

0.2. REDACCIÓN DEL PBOM.

A) ADMINISTRACIÓN COLABORADORA EN LA REDACCIÓN DEL PLAN:

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

B) EQUIPO REDACTOR:

-Coordinación:

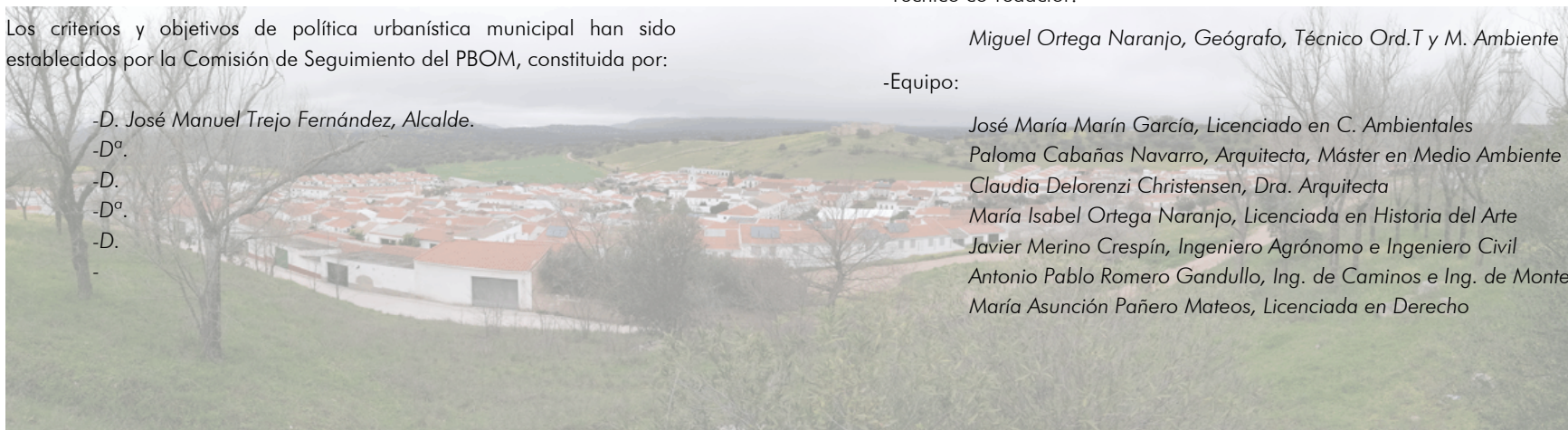
Alfredo Linares Agüera, Arquitecto

-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 Crespín, Ingeniero Agrónomo e Ingeniero Civil
Antonio Pablo Romero Gandullo, Ing. de Caminos e Ing. de Montes
María Asunción Pañero Mateos, Licenciada en Derecho



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

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

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

0.4. DOCUMENTOS INTEGRANTES DEL AVANCE DEL PBOM:

Documento de síntesis: **RESUMEN EJECUTIVO**

Documento I: **MEMORIA:**

I-A1: Memoria de información-diagnóstico.

I-B: Memoria de participación e información pública

I-C: Memoria de ordenación.

Documento II: **CARTOGRAFÍA:**

II-A: Planos de información.

II-B: Planos de ordenación.

Documentos y estudios complementarios:

-DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO.

-ESTUDIO DE PERSPECTIVA DE GÉNERO.

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.

__-__-25: Fase 4: Documento para aprobación inicial+ EsAE + EVIS.

__-__-25: Fase 5: Información pública y resumen explicativo de modificaciones.

__-__-26: Fase 6: Solicitud de declaración ambiental estratégica e integración de su resultado.

__-__-26: Fase 7: Aprobación definitiva del PBOM.

__-__-26: Fase 8: Elaboración de versión final del Plan.



DOCUMENTO: **RESUMEN EJECUTIVO.**



ÍNDICE.	Páginas
1. INTRODUCCIÓN . OBJETO.	1
2. SÍNTESIS DE ÁMBITOS EN LOS QUE LA ORDENACIÓN PROYECTADA ALTERA LA VIGENTE..	3
2.1. Cambio de marco de referencia normativo urbanístico, de modelo y de concepto planificador: De la planificación urbanística a la planificación estratégica.	3
2.2. Cambios más relevantes sobre la ordenación del término municipal.	6
2.3. Cambios más relevantes sobre la ordenación del núcleo urbano y su entorno.	11
2.4. Avance de previsión de actuaciones de transformación urbanística (ATUs) y de actuaciones urbanísticas (AUs) en suelo urbano.	17
2.4.1. ATUs de reforma interior.	17
2.4.2. ATUs de mejora urbana.	18
2.4.3. Otras actuaciones urbanísticas (AUs).	18
2.5. Avance de capacidad del suelo urbano.	19
2.6. Ámbitos en los que se propone suspender la ordenación anterior y criterios de aplicación.	20
3. CONCLUSIONES.	21

1. INTRODUCCIÓN. OBJETO.



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

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

- a) Síntesis de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con plano de situación comparativa, y alcance de la alteración. En este caso interpretamos que se refiere a las *alteraciones más significativas* de “clasificación” y de “modelo estratégico de ordenación”, ya que por simple cuestión metodológica derivada de que las NNSS-98 se realizaron en soporte papel, son muchos los ajustes de alineaciones o de calificación realizados por el presente instrumento, como resultado de integrar la realidad física reflejada en la cartografía digital base del nuevo PBOM y su contraste con la información catastral. Por lo tanto sería claramente contradictorio con la finalidad de este resumen

ejecutivo la simple enumeración de decenas de estos ajustes, por lo que nos limitaremos a destacar las alteraciones más relevantes de “clasificación” y de “modelo de ordenación” respecto al planeamiento vigente, por entender que esa es la finalidad que persigue el artículo 25.3 del TRLSRU y del artículo 62.1 de la LISTA. En cualquier caso es conveniente dejar claro que estamos también ante dos modelos de planificación, por una parte el modelo de PGOU-LOUA, extremadamente determinista e inflexible y, por otra parte, el modelo de PBOM-LISTA, que deberá caracterizarse por la “flexibilidad y simplificación”, conceptos ambos en las antípodas y, por lo tanto, difícilmente “comparables”.

- b) Ámbitos en los que se propone suspender la ordenación anterior y duración: Es objeto del nuevo PBOM respetar en lo esencial los parámetros de ordenación de la ciudad consolidada y de las posibles actuaciones en curso que se estimen compatibles con el nuevo “**modelo de ordenación estratégica**”, en especial de aquellas que se encuentran en algún grado de desarrollo aún activo en este momento, al objeto de interferir lo menos posible en la escasa dinámica de desarrollo actual por las circunstancias económicas de crisis permanente conocidas. Por tal motivo, en esta fase de Avance no se estima conveniente establecer ninguna suspensión de ordenación vigente, relegándose dicha suspensión a la que opera de forma automática en la fase de aprobación inicial del PBOM.



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



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

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

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

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

AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

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

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

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

AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

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

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

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

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

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

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

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

AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

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

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

las determinaciones de esta ley con plena capacidad”.

Este Avance de PBOM es el primer paso para que la población de El Real de la Jara se exprese y participe sobre unas propuestas ya bastante concretas, en las que también hemos procurado integrar, aparte de las aspiraciones de los representantes y servicios municipales, las aspiraciones ciudadanas que han quedado de manifiesto en la encuesta de participación iniciada en enero de 2024. Continuando en términos del libro citado de Emilio Carrillo, desde el Avance se pretende un debate lo más amplio posible sobre **“la ciudad que queremos”** y que su resultado final en cuanto al modelo estratégico de territorio municipal y de ciudad **vayan hacia donde sus ciudadanos han señalado**, y para el logro de dichos objetivos se recomienda al Ayuntamiento el máximo fomento e integración de los resultados de la participación pública en las distintas fases de elaboración y tramitación del PBOM.

2.2. CAMBIOS MÁS RELEVANTES SOBRE LA ORDENACIÓN DEL TÉRMINO MUNICIPAL.

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

-El nuevo marco normativo de la LISTA, según han explicado públicamente sus responsables en varias ocasiones recientes de difusión del mismo, implica que todos los instrumentos

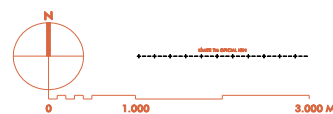
AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

COMPARACIÓN DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO PGOU-AdP VIGENTE Y NUEVO PBOM				
1. PGOU-AdP-2016		2. PBOM 2024		3. VARIACIÓN
1a. CLASIFICACIÓN SEGÚN LOUA	1b. SUPERFICIES m ²	2a. CLASIFICACIÓN SEGÚN LISTA	2b. SUPERFICIES m ²	% (2b-1b)
S. URBANO (SUR): -Consolidado:	374.836	S. URBANO (SUR): -Urbanizado:	428.238	14,25
-No consolidado:	16.289	-Sujeto ATU de reforma interior:	104.295	540,28
		-Sujeto a ATU de mejora urbana:	6.232	
		-Sujeto a AU para completar urbanización	57.498	
TOTAL SUR:	391.125	TOTAL SUR:	596.263	52,45
S. URBANIZABLE (Suz): -Ordenado:	143.449	S. RÚSTICO adscrito a modelo estratégico: -En curso desarrollo		-100,00
-Sectorizado:		-Modelo a medio plazo:	86.648	
-No sectorizado:		-Modelo a largo plazo:	193.590	
TOTAL SUz:	143.449	TOTAL RÚSTICO adscrito a modelo estratégico:	280.238	95,36
TOTAL URBANO + URBANIZABLE:	534.574	TOTAL SUR + SR adscrito a modelo estratégico de evolución urbana a medio y largo plazo:	876.501	63,96
SUELO NO URBANIZABLE (SNU):		SUELO RÚSTICO (SRU)		
-SNU carácter rural o natural:		-SRU común: resto no adscrito a modelo estratégico:		
-SNU protegido planific territ o urbanística:		-SRU preservado:		
-SNU esp protección leg. Específica (*):	156.965.426	-SRU especial protección leg sectorial espacios naturales:	156.623.499	-0,22
TOTAL SNU:	156.965.426	TOTAL SRU:	156.623.499	-0,22
	157.500.000	TOTALES:	157.500.000	

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

vigentes (incluidos los territoriales) deben de ser interpretados a la luz de la LISTA que, según su Disposición transitoria 1ª, es de aplicación íntegra, inmediata y directa. A tal efecto, es clarificador la concreción del artículo 2.1. de la LISTA acerca de los conceptos que tienen "incidencia supralocal" y que son objeto exclusivo y límite de la "ordenación del territorio" (POTA, PEPMF), limitada a dichos intereses supralocales concretos.

-Respecto al marco legislativo sectorial, durante la vigencia de la LOUA, a pesar de su claridad al respecto de las competencias locales, se ha producido una gran anomalía, en especial por las legislaciones ambientales, de los espacios naturales y de sus instrumentos de ordenación de los "recursos naturales" (PORN, PRUG), que habitualmente, en una singularidad netamente andaluza (no lo detectamos en ninguna otra Comunidad Autónoma), en vez de limitarse a identificar, inventariar y proteger motivadamente los recursos



MEMORIA DE ORDENACIÓN / 8

naturales objetivos del ámbito protegido, e *intocables* para el resto de instrumentos de planificación sectoriales y planes urbanísticos; es habitual encontrar PORN y PRUG regulando condiciones netamente *urbanísticas* de implantación, altura, distancia a linderos, e incluso estéticas y paisajísticas de edificaciones, naves, y viviendas y demás construcciones relacionadas con la actividad agropecuaria. No todo el ámbito de las ZEC, y en el caso del Parque Natural Sierra Morena de Sevilla es muy representativo, son de una biodiversidad intocable, sino que en un espacio protegido se da una multiplicidad de usos y actividades agrarias o económicas tradicionales, que en ningún caso es objeto de la legislación sectorial suprimir, sino *convivir*, y es función de los PORN identificar los diferentes grados de protección de la diferente biodiversidad. El Parque Natural Sierra Morena de Sevilla afecta a la totalidad del término municipal, pero el 92 % del mismo está zonificado con las categorías C y B2, a las que por los propios instrumentos de ordenación de los recursos naturales de 2004 vigentes hasta agosto de 2024, ni siquiera se considera obligada su clasificación como SNU (ahora rústico) de especial protección por legislación sectorial y, por lo tanto, los instrumentos de ordenación urbanística deberían de poder profundizar sobre unos “criterios orientadores” del PORN y PRUG, que según la legislación de patrimonio natural y biodiversidad, deberían ser una mera **referencia orientadora**. En cambio en el 8 % del término municipal restante, a los que la zonificación del PORN y PRUG asignan la máxima protección (zonas A y B1), compartimos plenamente que las restricciones deben ser especialmente rigurosas en la integración de los criterios de la planificación de los recursos naturales.

-Desde los municipios, ciudadanía y sectores económicos de

la comarca se tenían grandes expectativas respecto a los nuevos PORN y PRUG de 2024 que acaban de entrar en vigor, en los que de una primera aproximación deducimos que se ha avanzado bastante, y que por lo menos ya cada municipio podrá en su PBOM plantear normas desde la competencia “urbanística”, alternativas a las de la planificación de los recursos naturales, que obviamente precisarán informe favorable de la Administración del Parque natural y Consejería competente.

-A la vista de la situación descrita, se estima muy conveniente la máxima coordinación con la Administración del Parque Natural y con los recientes PORN y PRUG, para que, de acuerdo con las previsiones de la legislación de régimen local y de espacios naturales, una vez plasmada en el PBOM una normativa para las zonas C y B2 que haya recibido Informe favorable de la Consejería competente en medio ambiente, se pueda materializar la delegación de competencias al municipio para la autorización de actuaciones “ordinarias” y “extraordinarias” que se ajusten a dicha normativa, con lo cual se pretende profundizar en el principio jurídico básico de “subsidiariedad” y superar las dificultades administrativas actualmente existentes para la seguridad jurídica de cualquier iniciativa económica e incluso en las actividades agro-ganaderas tradicionales y que es prácticamente la única percepción negativa de la población y sectores económicos respecto a la situación actual de limitaciones del Parque Natural.

-El municipio de El Real de la Jara, aparte de los valores naturales, dispone de un relevante patrimonio arquitectónico, etnográfico y arqueológico, en parte ya protegido por el planeamiento general vigente, pero al que le faltaba el

AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

instrumento vital para ello del “Catálogo”, aspecto que se pretende resolver en el PBOM incorporándolo al mismo y con plena coherencia entre catalogación y normas urbanísticas al efecto. El único bien de patrimonio histórico protegido en el municipio desde el marco de decisión supramunicipal, es el Castillo de El Real de la Jara, con declaración BIC. El resto de bienes que se proponen catalogar, lo serán por exclusiva decisión y competencia municipal en la valoración de si los mismos son representativos de la memoria histórica local, y es conveniente que en la exposición pública del Avance se profundice sobre la idoneidad o no de la selección de bienes y espacios que se proponen y en su representatividad de dicha memoria local.

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

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

-Mejora de la SE-179 con Cazalla de la Sierra, para mejorar la accesibilidad a servicios comarcales.

-Infraestructuras territoriales de

abastecimiento para la comarca desde El Pintado, proyecto de hace una década que se está reactivando por Diputación de Sevilla.

-Propuesta de mejora de los servicios de transporte con Sevilla.

-Incorporación de acciones territoriales desde la escala municipal:

-Memoria de caminos rurales.

-Reforzar el itinerario recreativo del camino Batrocal a la Rivera del Cala.

-Carril bici desde el núcleo urbano a la Rivera del Cala.

-Fomento del turismo rural en la franja Oeste del TM entre el núcleo y la Rivera del Cala y mejora de las dotaciones de servicios y restauración.

-Infraestructura de Parque solar en el entorno del núcleo en régimen de comunidad energética local.

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

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

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

-Actualizar la clasificación del suelo en diversas situaciones de borde urbano en situación de obsolescencia respecto a la realidad física de cumplimiento de las condiciones regladas del artículo 13 de la LISTA para su clasificación como “suelo urbano”, sometido o no a “actuaciones de transformación urbanística” (ATUs) de reforma interior y de mejora urbana; así como, en su caso, a otras “actuaciones urbanísticas” (AUs), como necesidad de completar urbanización para alcanzar la condición de “solar”, u otras actuaciones simples de gestión dotacional mediante expropiación, compra o permuta. En las Figuras 2.2 y 2.3 de las páginas siguientes se representa la clasificación del suelo del núcleo urbano y el modelo de ordenación estratégica.

-Apostar por la mejora y acabado de la ciudad existente, remodelando la actual travesía a una vía más urbana, y humanizada y segura y reforzar los itinerarios peatonales y carril bici, sobre dicha vía remodelada. Las operaciones de reforma interior y de mejora urbana cuyas características básicas se describen en el apartado 2.4 siguiente, permitirán optimizar la ciudad existente y su capacidad en huecos, así como profundizar en las posibilidades de ligero incremento de capacidad residencial para dar respuesta a las necesidades más inmediatas.

-Como complemento de la medida anterior, promover una nueva ronda urbana en el arco sur del núcleo urbano, que desdoble del tráfico pesado por el Casco Tradicional.

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

-Vivienda protegida: 28 viviendas.
-Vivienda de régimen libre: 40 viviendas
Total: 68 viviendas.

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

En las Figuras siguientes se pueden apreciar los suelos adscritos al “modelo de ordenación estratégica a medio y largo plazo”, para los que se han seleccionado aquellos con mejor capacidad de acogida del entorno del núcleo, en su práctica totalidad Zonas C de la zonificación del Parque Natural.

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

-Respecto a suelo residencial, se estima que el suelo urbano y sus ámbitos de reforma interior y de mejora urbana, tienen capacidad suficiente para dar respuesta a dichas necesidades “mínimas”, y sería conveniente durante la tramitación pendiente concertar con los propietarios la incorporación desde el PBOM de la ordenación detallada para agilizar su futura transformación urbanística.

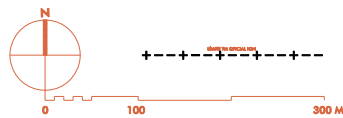
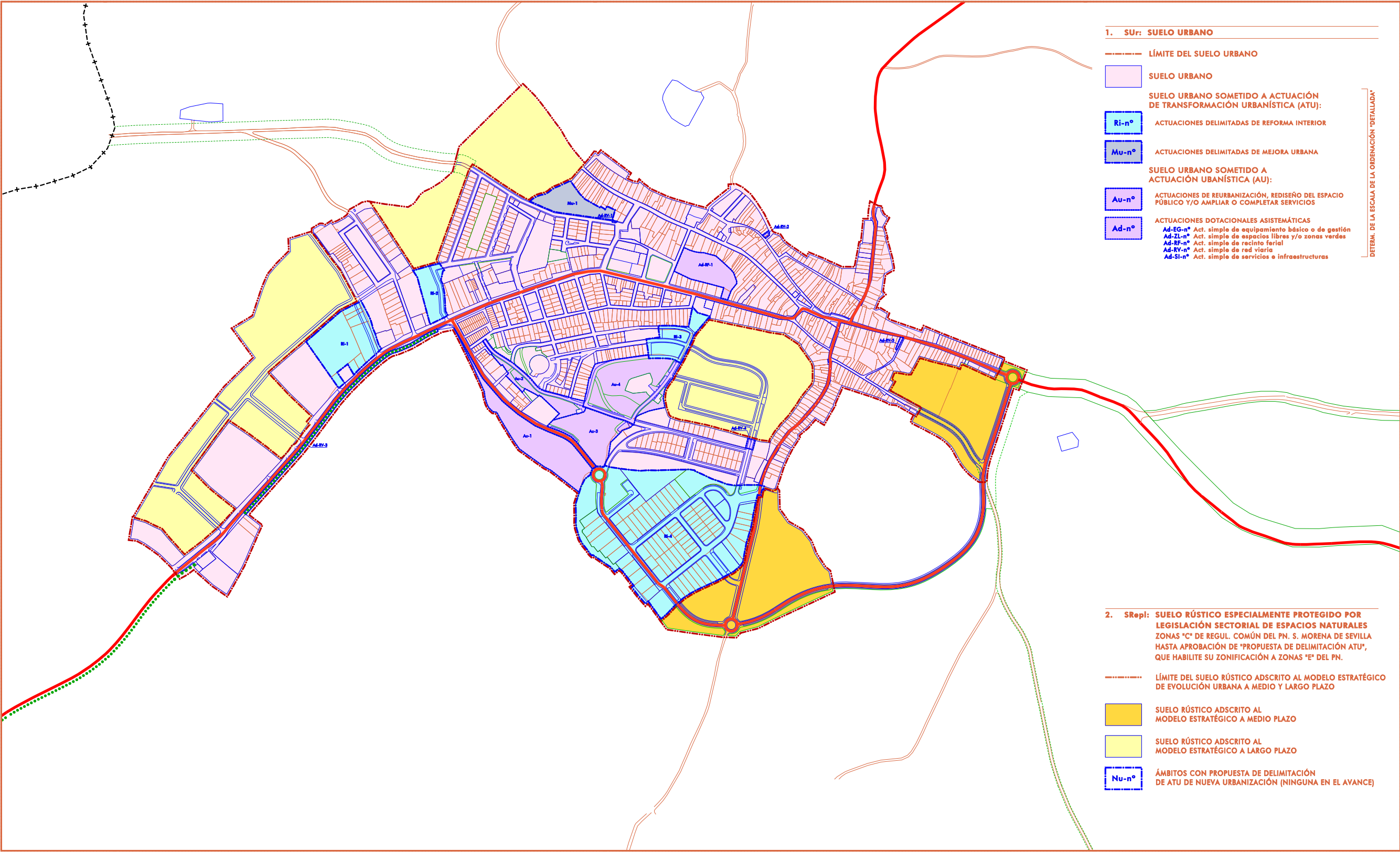


Figura: 2.2
NÚCLEO URBANO
**CLASIFICACIÓN DETALLADA DEL SUELO URBANO
ACTUACIONES URBANÍSTICAS (AUs) Y DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA (ATUs)**

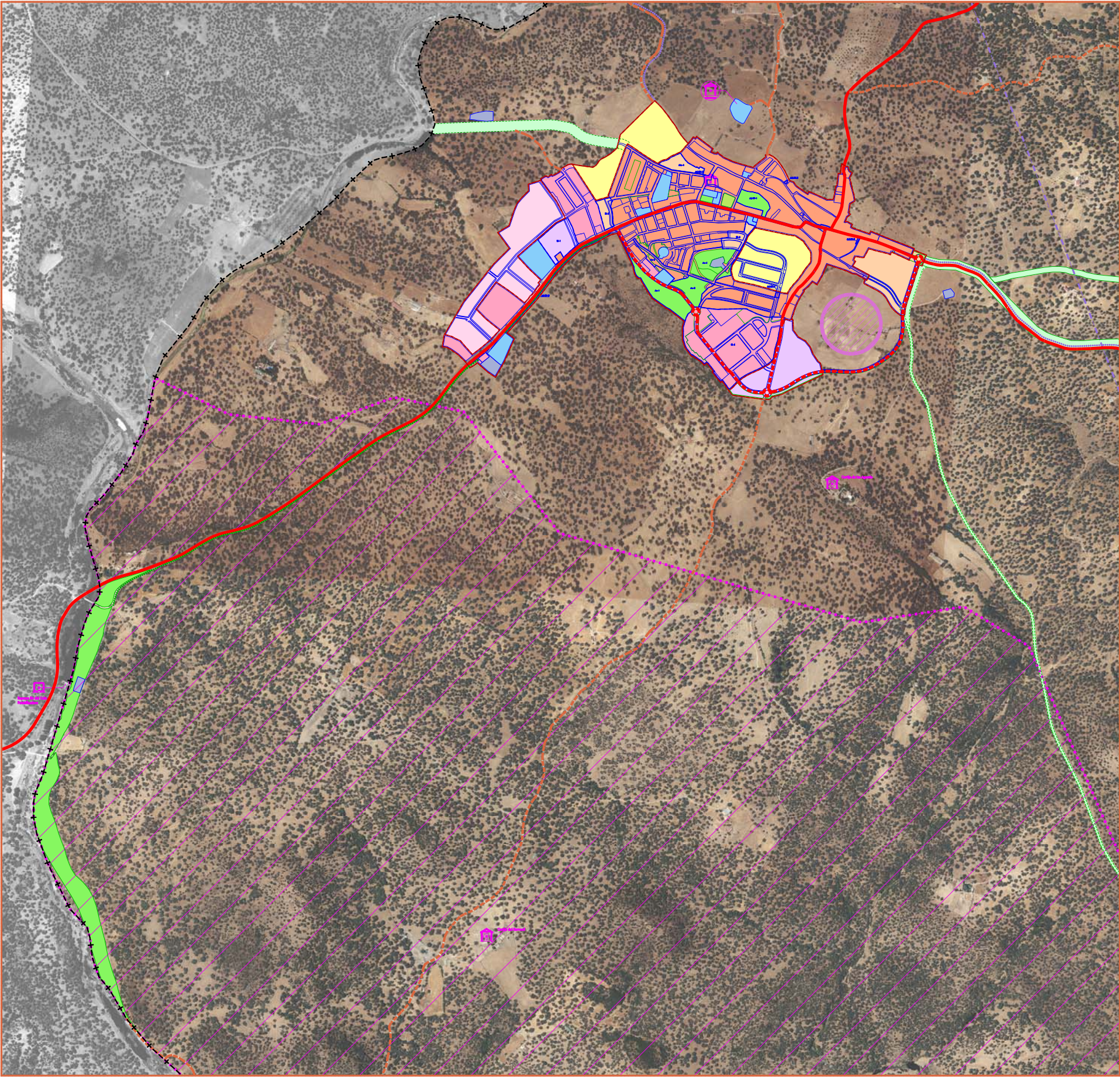
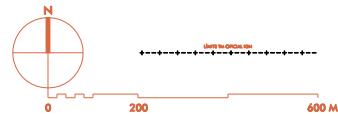


Figura: 2.3
NÚCLEO URBANO Y ENTORNO
MODELO DE ORDENACIÓN ESTRATÉGICA

MODELO GENERAL DE ORDENACIÓN DEL NÚCLEO URBANO Y ENTORNO				
		N	D	
CONCEPTOS	CIUDAD Y MODELO EXISTENTE	PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA DE LA EVOLUCIÓN DEL MODELO		
		A MEDIO PLAZO		A LARGO PLAZO
1. MODELO GENERAL DE USOS				
RESIDENCIAL NÚCLEO ACTUAL				
RESIDENCIAL DE EXTENSIÓN				
ACTIVIDAD ECONÓMICA ACTUAL				
ACTIVIDAD ECONÓMICA DE EXPANSIÓN				
2. ESQUEMA DE SISTEMAS Y ELEMENTOS ESTRUCTURANTES DEL MODELO				
SISTEMAS DE MOVILIDAD	S. GENERALES EQUIP Y SERVICIOS EXISTENTES DIRECTRIZ DE UBICACIÓN DE S. GENERALES Y S. LOCALES PARA ATUS DE Sñc		A concretar por planeamiento de detalle	
	S. GEN. DE E. LIBRES, Z. VERDES Y PROTECCIÓN EN SU Y DIRECTRIZ DE UBICACIÓN DE S. GENERALES Y S. LOCALES PARA ATUS DE Sñc		A concretar por planeamiento de detalle	
	INFRAESTRUCTURA PARA LA AUTONOMÍA ENERGÉTICA DEL MUNICIPIO (Alternativas de parque solar en rñg. comunal, energética local)			
	LÍNEAS ELÉCTRICAS ALTA TENSIÓN			
	SISTEMA DE VÍAS PECUARIAS			
	SISTEMA HIDROLÓGICO Cauces y arroyos principales Cauces y escorrentías secundarias			
	CARRETERAS EXISTENTES			
	PROPUESTA DE NUEVA RONDA URBANA			
	PROPUESTA DE CARRIL-BICI ENTRE NÚCLEO URBANO Y RIVERA DEL CALA			
	POTENCIAR USO TURÍSTICO-RECREATIVO DE RUTA DE LA PLATA (C. SANTIAGO)			
	CAMINOS PÚBLICOS DE ESPECIAL INTERÉS RECREATIVO			
	SISTEMA PATRIMONIAL Bienes de singular protección: BIC Castillo de El Real de la jara			
	Entorno protección BIC Castillo			
	Bienes de protección ordinaria municipal (En núcleo urbano ver detalle de plano o.7)			
	Patrimonio arquitectónico relevante			
Patrimonio arquitectónico y etnográfico				
Infraestructuras del agua y paisaje				
Espacio de interés paisajístico IP-04: Entorno de Riv del Cala y Dehesa Batrocal				

FIJACIÓN DEL CARÁCTER DE LAS DETERMINACIONES: NORMA (N), DIRECTRIZ (D) O RECOMENDACIÓN (R)

FIJACIÓN DEL CARÁCTER DE LAS ZONAS Y ELEMENTOS PARA LA PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA (P) O RECOMENDACIÓN (R)



AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

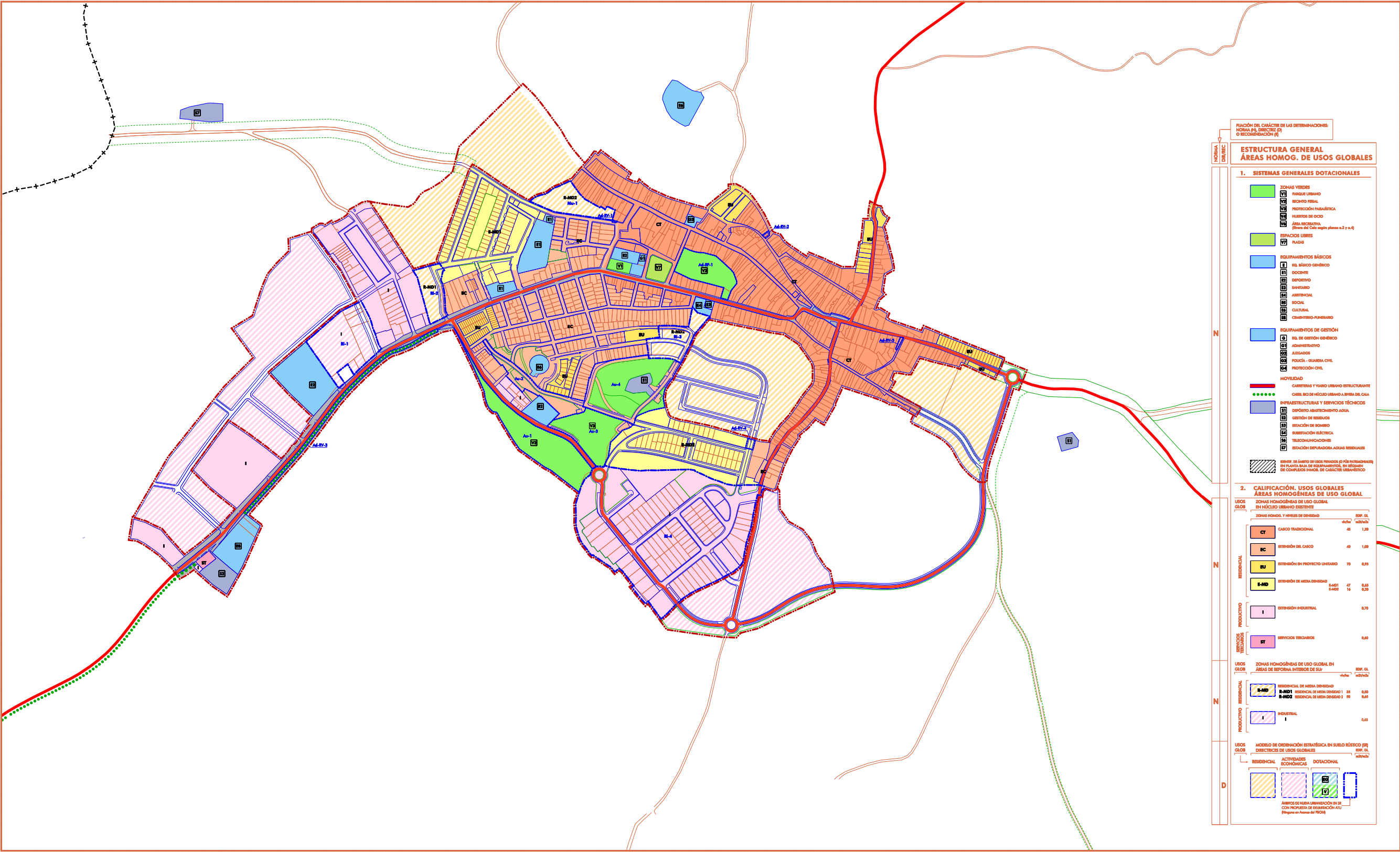
-Respecto al suelo para actividades económicas, dado el casi agotamiento actual del polígono industrial Norte, se estima justificada su activación en cualquier momento tras la entrada en vigor del PBOM, debiendo justificarse en las implantaciones industriales previstas a medio plazo, y el desarrollo en fases coherentes con las demanda previsible. Se estima de especial importancia, a la vista de las limitaciones de implantación en el suelo rústico, íntegramente incluido todo el término municipal en el Parque Natural, favorecer la implantación de el núcleo urbano para contribuir a fijar población.

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

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

Aunque el objeto del Avance es el establecimiento de los criterios y propuestas “generales” de la ordenación, somos conscientes de que en los últimos años ha sido especial preocupación municipal y de ciudadanía afectada el elevado nivel de obsolescencia de la ordenación detallada, razón por la que se ha procurado profundizar en la misma para dar respuesta a las numerosas discordancias detectadas por los Servicios municipales entre el planeamiento general vigente y la realidad física o jurídica.





LEGENDA

1. SISTEMAS GENERALES DOTACIONALES

- ZONAS VERDES
- PARQUE URBANO
- RECTOR FISCAL
- PROTECCIÓN PASADIZA
- RECTOR DE OJO
- ÁREA RECREATIVA (Plano del Calle según planes a.2 y a.4)
- ESPACIOS LIBRES
- PLAZAS
- EQUIPAMIENTOS BÁSICOS
- ED. BÁSICO GÉNICO
- DOCTOR
- DEPORTE
- SANITARIO
- ASISTENCIAL
- SOCIAL
- CULTURAL
- COMUNITARIO-PUBLICO
- EQUIPAMIENTOS DE GESTIÓN
- ED. DE GESTIÓN GÉNICO
- ADMINISTRATIVO
- ALMACÉN
- POLICÍA - GUARDIA CIVIL
- PROTECCIÓN CIVIL
- MOVILIDAD
- CARRETERAS Y VÍAS URBANAS ESTRUCTURANTES
- CARRETERA DE NÚCLEO URBANO A BARRIO DEL CALA
- INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS TÉCNICOS
- DEPORTE AMATEURISMO AGUA
- GESTIÓN DE RESERVA
- ESTACIÓN DE BOMBO
- ILUMINACIÓN ELÉCTRICA
- TELÉCOMUNICACIONES
- ESTACIÓN DEPURADORA AGUAS RESIDUALES
- SEÑAL DE USO DE USO PÉNDULO (O FÓRMAS INTRINSECAS) EN PLANTA BAJA DE EDIFICIOS EN BARRIO DE COMPLEJOS URBANOS DE CARÁCTER URBANÍSTICO

2. CALIFICACIÓN, USOS GLOBALES ÁREAS HOMOGÉNEAS DE USO GLOBAL

USOS GLOBALES

ZONAS HOMOGÉNEAS DE USO GLOBAL EN EL NÚCLEO URBANO EXISTENTE

ZONAS HOMOG. Y TIPO DE DENSIDAD	USO GL.	USO GL.
	Área	Intensidad
CT	CASCO TRADICIONAL	40 1,30
EC	EXTENSIÓN DEL CASCO	40 1,00
EU	EXTENSIÓN EN PROYECTO URBANO	70 0,90
B-MD	EXTENSIÓN DE MEDIA DENSIDAD	B-MD1 47 0,60 B-MD2 16 0,30
I	EXTENSIÓN INDUSTRIAL	0,70
ST	SERVICIOS TERCIARIOS	0,60

USOS GLOBALES

ZONAS HOMOGÉNEAS DE USO GLOBAL EN ÁREAS DE REFORMA INTERIOR DE EU

USO GL.	USO GL.
	Intensidad
B-MD	RESIDENCIAL DE MEDIA DENSIDAD
B-MD1	RESIDENCIAL DE MEDIA DENSIDAD 1
B-MD2	RESIDENCIAL DE MEDIA DENSIDAD 2
I	INDUSTRIAL

USOS GLOBALES

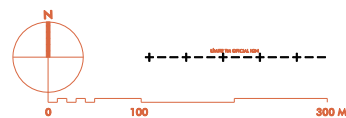
MODELO DE ORDENACIÓN ESTRATÉGICA EN SULO RÚSTICO (R)

DIRECTRICES DE USOS GLOBALES

USO GL.	USO GL.
	Intensidad
RESIDENCIAL	ACTIVIDADES ECONÓMICAS
DOTACIONAL	

ÁMBITO DE HAZA URBANIZACIÓN EN SU CON PROYECTO DE ORDENACIÓN URB. (Plano en Anexo del PBO)

Figura: 2.5
NÚCLEO URBANO
ESTRUCTURA GENERAL
USOS GLOBALES



MEMORIA DE ORDENACIÓN / 16

AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

TABLA RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DE PROPUESTAS DE NUEVAS ATUs DE REFORMA INTERIOR EN SUELO URBANO														
CL	ÁMBITO	SUPERFICIE m²	CALIFIC.	SUP. GLOBAL m²s	SUP. PORMEN m²s	EDIFIC. m²t	VIVIEND		CESIONES DE SISTEMAS LOCALES (m²)					OBSERVACIONES Desar./S.Act/Prioridad
							Lb	Pr	E. LIBRES	DOCENTE	DEPORTIV	EQUIP	VIARIO	
SUr	Ri-1	14.089,09	I-Industrial	14.089,09	Según PRI	9.157,91			563,56			563,56	Según PRI	PRI-PU-PR/CU-COM/2
	Ri-2	5.132,44	Resid R-MD1 Resid R.-MD1-VP	5.132,44	Según PRI	1.796,35 769,87	11	7				156,23	Según PRI	PRI-PU-PR/CU-COM/1
	Ri-3	6.435,02	Resid R-MD2 Resid R-MD2-VP	6.435,02	Según Plano o.6	2.927,93 1.254,83	20	12					Según PRI	PRI-PU-PR/CU-COM/1
	Ri-4	78.638,59	I-Industrial-Pi-1	78.638,59	Según Ordzas	Según Ordzas								Según Plan Parcial vigente (Pi-1) salvo innovaciones de PBOM
	TOTALES	104.295,14		104.295,14	6,00	15.906,89	31	19	563,56			719,79	0,00	

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

2.4.1. ATUs DE REFORMA INTERIOR.

Como resultado del diagnóstico realizado, se estima que desde el Avance es conveniente la realización de 4 concreciones de “Delimitación de ATUs de reforma interior”, en los términos establecidos por los artículos 25 y 29 de la LISTA, y cuyas características básicas se indican en la tabla de la página siguiente.

Es importante el matiz de los artículos citados, respecto a que en “suelo urbano” desde el instrumento de ordenación urbanística detallada en dicha clase de suelo (PBOM, POU), se puede proceder directamente a la “delimitación”, e incluso a la incorporación de la ordenación pormenorizada detallada si existiera grado de concertación suficiente entre Ayuntamiento y propietarios afectados. Es una diferencia relevante respecto al “suelo rústico incluido en el

modelo de ordenación estratégica”, en el que solo cabe realizar “Propuestas de delimitación de ATUs” de nueva urbanización, que en el presente Avance de PBOM ya hemos indicado en el apartado 3 de esta Memoria, que no se concreta ninguna.

Respecto a la incorporación de la “ordenación pormenorizada”, o solo de la “delimitación”, sería conveniente durante la exposición pública del Avance, profundizar con los propietarios afectados en la concertación a través de los correspondientes convenios urbanísticos, sobre la conveniencia de incorporar o no una ordenación detallada, o bien remitirla a futuros instrumentos que la desarrollen (Planes de reforma interior, o Estudios de detalle).

En este aspecto, mención especial merece el ámbito de reforma interior Ri-4 del Polígono Industrial la Encina, en que los aspectos objeto de “reforma interior” son de escasa entidad y se incorporan ya en la ordenación pormenorizada del Plano o.6, y que consiste en leves reajustes de calificación y de red viaria para hacer viable que la futura ronda urbana del arco Sur del núcleo pase por este Polígono, y se coordine con los suelos colindantes en suelo rústico incorporados

AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

TABLA RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DE ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE “MEJORA URBANA” EN SUR												
CL	ÁMBITO	SUPERFICIE m²	CALIFIC.	SUP. PORMEN m²s	EDIFIC. PGOU-AdP m²t	EDIFIC. PBOM-2024 m²t	VIVIEND. Nº aprox		DOT SIST. LOCALES m2s	DOT SIST. GENERALES m2s	CESIÓN m2t 10% Aprov	OBSERVACIONES Desarrollo
							Lb	Pr				
SUR	Mu-1	6.231,61	Resid R-Md2 Resid R-MD2-VP	6.231,61	0,00	2.835,38 1.215,16	19		453,00		283,538 121,52	Estudio ordenación
	TOTALES	6.231,61		6.231,61	0,00	4.050,54	19	12	453,00		405,05	

al modelo de ordenación estratégica.

En el resto a ámbitos de reforma interior a lo más que se llega en el Avance es a sugerir algunas continuidades de viario con el suelo urbano o el rústico colindante.

2.4.2. ATUs DE REFORMA MEJORA URBANA.

Como resultado del diagnóstico realizado, se estima que desde el Avance es conveniente la realización de solo una concreción de “Delimitación de ATUs de mejora urbana”, en los términos establecidos por los artículos 25 y 27 de la LISTA, y cuyas características básicas se indican en la tabla de esta página y su localización en el Plano de ordenación o.3 y en la Figura 2.3. de la página anterior.

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

la “reforma o renovación sistemática de la urbanización”, que es el matiz que sería diferenciador entre ATU de “reforma interior”, respecto a la ATU de “mejora urbana”.

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

Al igual que en las áreas de reforma interior, se podrá incorporar la ordenación detallada, si en fases siguientes de tramitación se alcanza consenso sobre la misma entre Ayto y propiedad.

2.4.3. OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS (AUs).

Aunque no es objeto básico del Avance la determinación detallada de todas las posibles Actuaciones Urbanísticas (AUs) simples (no sistemáticas), en el Plano de ordenación o.3 y Figura 2.1 se han puesto ya de manifiesto las más relevantes, si bien cualquiera adicional del mismo carácter se podría delimitar a través del procedimiento genérico de delimitación de unidades de ejecución. En la tabla siguiente se enumeran las AUs propuestas desde el Avance:

AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

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

Se trata de actuaciones en su totalidad dirigidas a completar la urbanización necesaria en espacios libres o zonas verdes para alcanzar su plena operatividad, ya que es una de las conclusiones del diagnóstico dotacional es precisamente la insuficiente funcionalidad de las amplias reservas de espacios libres en las que ya está gestionado el suelo de titularidad municipal.

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/ Mogoña
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 Mogoña
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.

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

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/ Mogoña 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		

2.5. AVANCE DE CAPACIDAD DEL SUELO URBANO.

De acuerdo con los datos de los apartados anteriores de esta Memoria, la evaluación de la capacidad residencial del suelo urbano de la ordenación propuesta por el Avance del PBOM, sería la siguiente:

-La población actual en las 1075 viviendas existentes es de 1.510 hab.

-Existe una capacidad en huecos, solares y sectores de

AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

reciente desarrollo de 128 viviendas.

-Según se ha justificado en los apartados 4.5.1 y 4.5.2 , en los 3 ámbitos de reforma interior o de mejora urbana de uso global residencial, se prevé una capacidad máxima, de acuerdo con las densidades globales asignadas, de 81 viviendas.

Por lo tanto, el techo poblacional de las $128 + 81$ nuevas viviendas sería de $209 \text{ viv} \times 2,4 \text{ hab/viv} = 501 \text{ hab}$ potenciales, que unidos a los 1.510 actuales sería una capacidad teórica de **2.011 hab** que es la que se utilizará de referencia como techo poblacional sobre el que evaluar de forma detallada las necesidades dotacionales.

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

Desde el Avance no se recomienda que en esta fase incipiente de formación del nuevo PBOM se adopte ningún tipo de suspensión de ordenación de las NNSS-98+PGOU-AdP vigente o de los procedimiento de ejecución o de intervención urbanística; sino que se estima oportuno para los objetivos del nuevo PBOM que dicha suspensión se limite a la estrictamente legal y que opere de forma automática a partir de la siguiente fase de aprobación inicial.

3. CONCLUSIONES.

El presente documento de Avance de PBOM de El Real de la Jara, cuando concluya su tramitación, vendrá a sustituir el régimen urbanístico vigente constituido por las Normas Subsidiarias de 1998 más la Adaptación Parcial a la LOUA aprobada con fecha 27-04-2016.

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

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

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

AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

es de aplicación íntegra, inmediata y directa. A tal efecto, es clarificador la concreción del artículo 2.1. de la LISTA acerca de los conceptos que tienen “incidencia supralocal” y que son objeto exclusivo y límite de la “ordenación del territorio” o de los “recursos naturales”, de competencia autonómica, en un municipio incluido en su totalidad en el Parque Natural Sierra Morena de Sevilla, cuyos instrumentos de ordenación PORN y PRUG, han sido objeto de muy reciente revisión que entró en vigor el pasado mes de agosto de 2024, y con los que es una gran oportunidad la mejora de coordinación con la planificación urbanística, sobre la base del respeto mutuo de ambos ámbitos competenciales.

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

Los retos más importantes a escala de término municipal, aparte de la mejor coordinación competencial con la planificación de los recursos naturales, trabajar en el logro de una ordenación consensuada con dicho ámbito sectorial, en condiciones suficientes para que, en cumplimiento de la legislación básica de régimen local y de recursos naturales, tras la aprobación del PBOM se puedan delegar en el municipio las competencias de autorización de actuaciones “ordinarias” y “extraordinarias” en las zonas B2 y C del Parque Natural, que constituyen en torno al 92 % del término municipal y contribuir a introducir un mayor nivel de certeza y de seguridad jurídica en las inversiones económicas sostenibles plenamente compatibles con los recursos naturales en unas zonas en las que desde los propios PORN y PRUG se reconoce que en las

Zonas C y B2, se estaría ante un suelo que incluso en los anteriores PORN y PRUG de 2004, se reconocía una situación asimilable a la del suelo rústico común, y que están incluidos en el Parque Natural por razones de coherencia general del espacio en cuanto a su protección y conservación en compatibilidad con las actividades primarias tradicionales en el mismo, que sería conveniente complementarlas con las relacionadas con el turismo rural sostenible y el sector de la caza, que mejoren las actividades de las personas que trabajan en el sector agro-ganadero local y cuya ayuda al mantenimiento de sus actividades es la mejor garantía de conservación y de mantenimiento de la población frente al reto demográfico.

Hay igualmente retos importantes respecto a la articulación territorial de la del municipio en la comarca en materia de comunicaciones e infraestructuras, a los que se les ha dado especial relevancia en la visión estratégica del PBOM, para reforzar la cohesión de la comarca, en la que El Real de la Jara siempre ha tenido una elevada dependencia funcional con el Corredor de La Plata, precisamente por esas deficiencias de articulación territorial.

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

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

-Apostar por la mejora y acabado de la ciudad existente, remodelando y mejorando la habitabilidad de la actual travesía hacia una a una vía más netamente urbana, reforzando los itinerarios peatonales y de carril-bici, en coordinación con la construcción de una nueva ronda urbana en el acrcio Sur del núcleo, que permitiera descargar de tráfico pesado la zona de Casco Tradicional.

AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

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

En cualquier caso, este Avance de PBOM, no es un modelo acabado, sino meramente representativo, de los objetivos y criterios generales de la ordenación, por lo que se invita a la ciudadanía de El Real de la Jara, propietarios y asociaciones a la máxima participación durante la información pública y la tramitación pendiente, para que el nuevo PBOM, que sustituye a las NNSS-1998 vigentes y su PGOU-AdP-2016, sea un modelo que responda con la mayor precisión a las aspiraciones ciudadanas para las próximas dos o tres décadas, en los términos de las cualidades de *“flexibilidad”* para adaptarse a necesidades sobrevenidas y de *“simplificación”* de las determinaciones de ordenación y de gestión, acordes con las capacidades y medios de un municipio “rural”, de grandes valores naturales y patrimoniales.

El Real de la Jara, 30 de octubre de 2024



Fdo.: Alfredo Linares Agüera
ARQUITECTO

