



EL REAL DE LA JARA

PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

P B O M

DOCUMENTO: I-A:

MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO PREVIO

REDACCIÓN PBOM:
ALFREDO LINARES AGÜERA
ARQUITECTO
MIGUEL ORTEGA NARANJO
GEOGRÁFO

ORGANISMO COLABORADOR:
DIPUTACION DE SEVILLA

DOCUMENTO DE AVANCE

OCT 2024

INICIATIVA
AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

EL REAL DE LA JARA



AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

P B O M

DOCUMENTO 1A: MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

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:

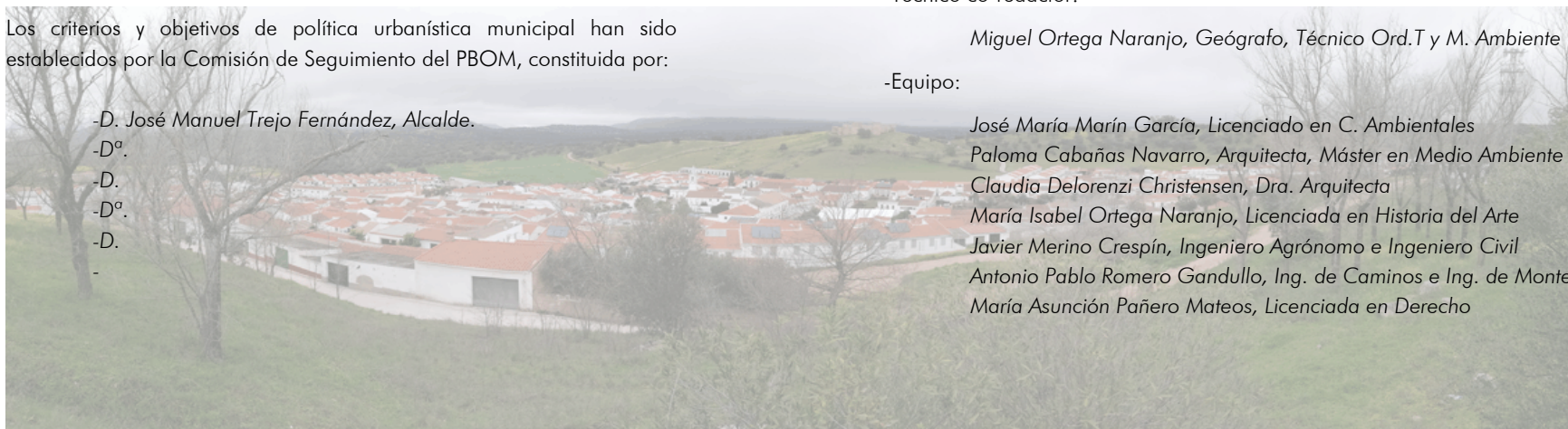
Alfredo Linares Agüera, Arquitecto

-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 particip. e información pública
- I-C: Memoria de ordenación.

Documento II: **CARTOGRAFÍA:**

- II-A: Planos de información.
- II-B: Planos de ordenación.

Documentos y estudios complementarios:

- DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO.
- ESTUDIO DE 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 IA. MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO.

ÍNDICE Páginas

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

1.1. Encuadre territorial del municipio.. 1

1.2. Caracterización físico-ambiental del municipio. 2

1.2.1. Fisiografía, aspectos geológicos y edáficos. 2

1.2.2. Hidrología. 6

1.2.3. Climatología. 8

1.2.4. Procesos y riesgos. 9

1.2.5. Medio biótico. 11

1.3. Análisis del paisaje. 14

1.4. Usos del suelo y estructura de la propiedad. 17

1.4.1. Distribución de los usos del suelo. 17

1.4.2. Estructura de la propiedad. 20

1.5. Red de comunicación e infraestructuras básicas. 20

1.5.1. Sistemas de comunicaciones. 20

1.5.2. Infraestructuras básicas. 24

1.6. Caracterización demográfica y socioeconómica. 26

1.6.1. Evolución demográfica. 26

1.6.2. Distribución espacial de la población. 27

1.6.3. Proyecciones de población. 30

1.6.4. Contexto socioeconómico. 31

1.7. Análisis del medio urbano. 33

1.7.1. Evolución de la estructura urbana y modelo de crecimiento. 33

1.7.2. La antigüedad de la edificación. 36

1.7.3. Las áreas urbanísticas homogéneas en el plan. vigente. . 36

1.7.4. La morfología urbana. 39

AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

1.7.5. Las tipologías constructivas residenciales.	41	2.4.3. La ordenación detallada vigente.	94
1.7.6. Parámetros del espacio edificado. Edificabilidad y ocupación.	42	3. ANÁLISIS DE LAS INFRAESTRUCTURAS SUPRAMUNICIPALES. . .	95
1.7.7. Las alturas de edificación	46	3.1. Sistemas de comunicaciones.	95
1.7.8. Los usos urbanos.	48	3.2. Infraestructuras hidráulicas.	97
1.7.9. La estructura viaria y el espacio público.	54	3.3. Infraestructuras energéticas.	97
1.7.10. El paisaje urbano.	56	4. ANÁLISIS DE LAS VINCULACIONES SECTORIALES, MEDIOAMBIENTALES Y DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL A TENER EN CUENTA POR LA FUTURA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.	98
1.8. Estudio de vivienda.	60	4.1. Espacios protegidos Red Natura.	98
1.8.1. El parque de viviendas actual.	60	4.2. Espacios protegidos por el PEPMF.	102
1.8.2. La demanda de nuevas viviendas.	60	4.3. Planes de recuperación y conservación de determinadas especies.	104
1.9. Diagnóstico dotacional.	63	4.4. Hábitats de interés comunitario.	105
1.9.1. Tabla de equipamientos, servicios e infraestructuras. . .	64	4.5. Montes públicos.	105
1.9.2. Tabla de espacios libres y zonas verdes.	65	4.6. Red hidrográfica y afecciones de aguas.	108
1.9.3. Criterios generales para el enfoque del diagnóstico dotacional.	66	4.7. Vías pecuarias.	108
1.9.4. Diagnóstico pormenorizado de cada dotación.	69	4.8. Legislación de carreteras.	109
1.10. Análisis de elementos que deban contar con algún tipo de protección patrimonial.	72	4.9. Legislación de patrimonio histórico.	109
1.10.1. Elementos protegidos por el planeamiento vigente o inscritos en el Catálogo General de Patrimonio Histórico de Andalucía.	72	4.10. Legislación de infraestructuras que afectan al municipio.	110
1.10.2. Propuesta de patrimonio susceptible de protección en el núcleo urbano.	73	4.11. Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA).	110
1.10.3. Propuesta de patrimonio susceptible de protección en el entorno rural.	74	4.11.1. Inserción del municipio en el modelo territorial de Andalucía.	111
1.11. Unidades ambientales y capacidad de acogida.	75	1.11.2. El Real de la Jara en el Sistema de Ciudades.	111
1.11.1. Valoración de la calidad ambiental.	76	4.11.3. Esquema básico de articulación territorial.	113
1.11.2. Análisis de la capacidad de acogida de las Unidades. 77		4.11.4. Dominios territoriales.	114
2. ANÁLISIS DE LAS CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE Y DE SU EJECUCIÓN.	82	4.11.5. Unidades territoriales.	116
2.1. Planeamiento general vigente e innovaciones.	82	4.11.6. POTA. Modelo de ciudad y de asentamientos. Límites de crecimiento.	117
2.2. Planeamiento detallado vigente.	83	4.11.7. Estrategias específicas del POTA para las redes de asentamientos en áreas rurales.	119
2.3. Parámetros básicos de ordenación del término municipal. . .	83	5. ANÁLISIS PREVIO DEL ESTADO DE MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD DEL MUNICIPIO.	121
2.3.1. Clasificación del suelo.	83	5.1. Evaluación de la situación actual sobre movilidad y accesibilidad en el municipio.	121
2.3.2. Estructura general.	85	5.1.1. Estructura y accesibilidad de la red viaria.	121
2.4. Parámetros básicos de la ordenación del núcleo urbano. . . .	85	5.1.2. Modelo de movilidad del municipio.	122
2.4.1. Clasificación de suelo.	85	5.2. Identificación de los problemas existentes y propuestas de movilidad..	
2.4.2. Estructura general y usos globales.	91		

.....	125	7.2. Líneas de trabajo sobre los problemas urbanísticos del núcleo urbano y su entorno.	152
6. INFORME-SÍNTESIS DE SITUACIÓN DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS URBANÍSTICOS OBJETO DEL PLANEAMIENTO.	129	7.2.1. Ordenación de la ciudad y suelo urbano existente.	152
6.1. Situación de los problemas urbanísticos a escala del término municipal.	130	7.2.2. Modelo de ordenación estratégica a medio y largo plazo	154
6.1.1. Grado de adecuación de la ordenación vigente del término municipal.	130	8. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.	155
6.1.2. Sistema de asentamientos y su articulación territorial.	130	8.1. Objetivos y criterios generales.	155
6.1.3. Insuficiente coordinación entre la ordenación sectorial de los recursos naturales y la ordenación urbanística.	131	8.2. Objetivos y criterios específicos en relación con los problemas urbanísticos detectados.	159
6.1.4. Problemas de vertebración funcional del medio rural del término.	135	9. ESTRATEGIAS PREVIAS PARA LA INCORPORACIÓN Y EL DESARROLLO DE LOS INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DE SUELO.	160
6.1.5. Problemas específicos del patrimonio histórico rural.	136	9.1. Instrumentos de intervención.	160
6.1.6. Problemas de delimitación administrativa del término municipal.	136	9.2. Instrumentación recomendada para nuestro municipio.	161
6.2. Síntesis de situación de los principales problemas urbanísticos del núcleo urbano.	139	10. ESTRATEGIAS A PROPONER PARA LAS DISTINTAS FASES DEL PROCESO DE PLANEAMIENTO.	162
6.2.1. Ordenación de la ciudad y suelo urbano existente.	139	10.1. Estrategia para las fases del proceso de planeamiento.	162
6.2.2. Modelo de ordenación estratégica a medio y largo plazo en coherencia con las necesidades.	143	10.2. Cronograma.	165
7. LÍNEAS DE TRABAJO GENERALES Y ESPECÍFICAS PARA EL TRATAMIENTO Y RESOLUCIÓN DE LOS PROBLEMAS DETECTADOS.	147	11. ANEXOS CON LA INFORMACIÓN RECOPIADA DURANTE LA FASE.	167
7.1. Líneas de trabajo respecto a los problemas específicos en el término municipal.	147	11.1 Información recopilada durante la Fase 2.	167
7.1.1. Respecto a la ordenación vigente del término municipal y su relación con las normativas supramunicipales.	147	12. PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA A DESARROLLAR EN LAS FASES POSTERIORES.	169.
7.1.2. Respecto a los problemas del sistema de asentamientos.	148	ADENDA: Integración de nuevos PORN y PRUG-2024	171
7.1.3. Respecto a la mejora y coordinación entre la ordenación de los recursos naturales y la ordenación urbanística.	148		
7.1.4. Respecto a los problemas de vertebración del medio rural.	151		
7.1.5. Respecto a los problemas específicos del patrimonio histórico rural.	151		
7.1.6. Respecto a los problemas detectados en la delimitación del término municipal.	151		

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

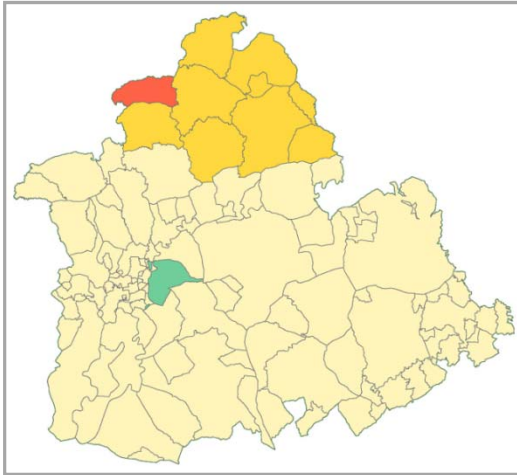
1.1. ENCUADRE TERRITORIAL DEL MUNICIPIO.

El municipio se encuadra en el extremo norte de la provincia de Sevilla, a 74 kms de la capital. Limita al norte con los municipios extremeños de Montemolín y Monesterio, al este con Cazalla, al oeste con Santa Olalla del Cala (Huelva); y al sur con Almadén de la Plata. Su término municipal con una superficie de 157,5 km² presenta un tamaño medio; y según el *Nomenclátor de Entidades y Núcleos de Población en Andalucía*, existe una única entidad de población; el actual núcleo urbano.

Desde el punto de vista natural, El Real de la Jara participa exclusivamente de la comarca de **“Sierra Morena de Sevilla”**, situándose en el sector occidental de la misma. Su situación está muy condicionada por los accidentes geográficos (Valle del Viar y Sierra Padrona) que le separan del resto de la misma. Ello explica las deficientes comunicaciones por carretera que existen con el resto de municipios del sector central y oriental; lo cual provoca que funcionalmente sus relaciones socioeconómicas cotidianas sean más fuertes con los municipios del Corredor de la Plata (favorecidas por la cercanía de la autovía A-66); siendo esta falta de interrelación con el resto de su comarca natural su principal problemas a nivel territorial. Este problema, se hace especialmente patente en el plano administrativo, ya que servicios como los Juzgados, Oficina comarcal Agraria o Mancomunidad, se encuentran a más de una hora en coche desde la localidad.

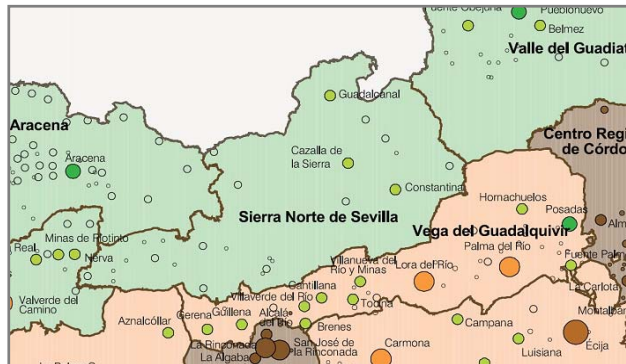


Figura 1.1. Localización del T.M. El Real de la Jara (rojo) en la Provincia de Sevilla (verde Sevilla capital y naranja Comarca Sierra Morena de Sevilla).



Esa interrelación aludida, se ejemplifica en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA), el cual encuadra al municipio en la Unidad Territorial “Sierra Norte de Sevilla”, que integra tanto a los de la “Sierra Morena de Sevilla” como a los del “Corredor de la Plata”. En la Unidad aparece como cabecera municipal dependiente de los Centros Funcionales Básicos de Cazalla y Constantina.

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



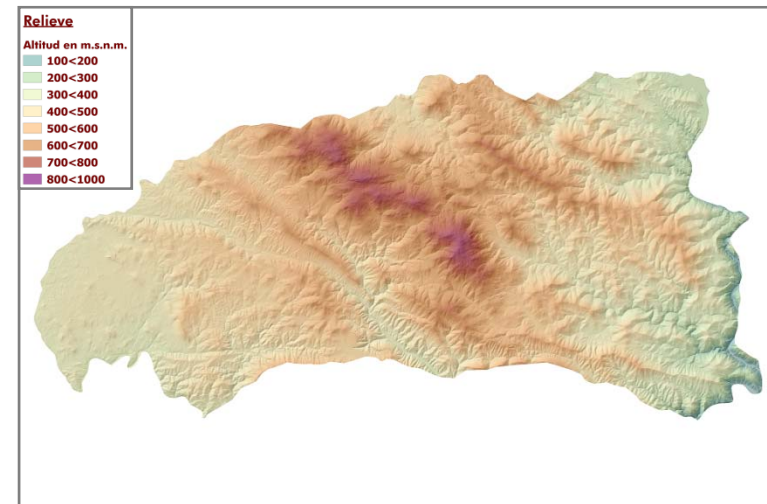
1.2. CARACTERIZACIÓN FÍSICO-AMBIENTAL DEL MUNICIPIO.

1.2.1. FISIOGRAFÍA, ASPECTOS GEOLÓGICOS Y EDÁFICOS.

Relieve, geomorfología y clinometría.

El municipio se asienta sobre la unidad fisiográfica de Sierra Morena, la cual se conforma como una alineación de sierras y cumbres redondeadas, fracturadas por valles encajados que actúa de borde entre la Penillanura extremeña al norte y el Valle del Guadalquivir al sur. Desde este marco, el municipio muestra una gran variedad, ofreciendo áreas escarpadas como el valle del Viar; o alineaciones de sierras como la Sierra del Pimpollar o la Sierra Padrona. Precisamente, en esta última, a unos 9,5 kms al este del núcleo, se sitúa la mayor altura del municipio: Padrona con 911 mts. Por el contrario, las áreas de menor altitud se localizan en el valle del Viar, justo en el límite suoriental del término con alturas en torno a los 140-130 mts.

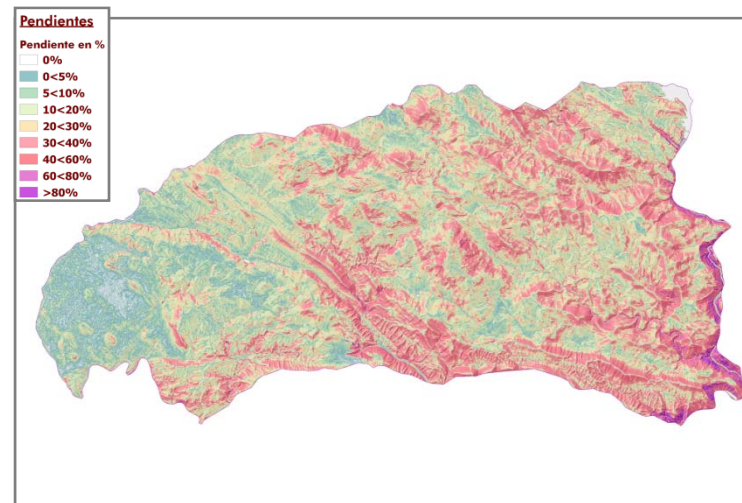
Figura 1.3: Esquema ilustrativo del relieve del municipio.



La morfología del relieve tiene su origen en tres procesos que se identifican en tres áreas orográficas y geomorfológicas diferentes dentro del término:

- Por un lado, aparecen las alineaciones de sierras del tercio central (*Sierra del Pimpollar, Sierra Padrona, Puerto Quejigo o Loma de la Lobera*) que se asocian al plegamiento de los materiales preexistentes durante la orogenia hercínica. Estas sierras arrancan en torno a los 500 mts llegando a superar los 900, describiendo la típica formación hercínica en dirección noroeste-sureste. Las pendientes en esta zona son acusadas situándose entre el 20 % en las faldas de las sierras, hasta el 40-50 % en las zonas más elevadas.
- En el tercio occidental encontramos superficies de erosión o aplanamiento, coincidentes con los afloramientos graníticos que conforman el “*batolito del Real de la Jara*”, que en su conformación geomorfológica debemos considerarlo como una “*penillanura*” con un relieve suavemente alomado (en ocasiones llano) y valles muy abiertos como el de la Rivera de Cala. Las alturas aquí oscilan entre los 400-500 mts. Claramente en este sector las pendientes son las más suaves del término, siendo muy común al sur del núcleo encontrar áreas prácticamente llanas (0-5%) o que rara vez llegan a superar el 10 %.
- Finalmente en el tercio oriental encontramos el encajado Valle del Viar. Su accidentado relieve es fruto de los reajustes del relieve durante la orogenia alpina y por la posterior acción erosiva de la red fluvial. Aquí encontramos un gradiente altitudinal muy acusado en poca distancia, pasando de los 500-600 mts en las áreas levadas del valle, a cotas de poco más de 150 mts en el cauce del río. Esto se traduce en unas pendientes muy elevadas, que llegan a superar claramente el 70% dentro del cañón del Viar y que en las zonas aledañas se mantienen siempre por encima del 40 %

Figura 1.4: Esquema ilustrativo de pendientes en el municipio.



Geología y Edafología.

A nivel geológico, El Real de la Jara se asienta sobre el borde del Macizo Hespérico, sobre materiales antiguos de época hercínica (pizarras, grauwacas cuarcitas, dolomías y pequeñas intercalaciones de calizas), que al ser fracturadas permitieron la aparición de rocas magmáticas como los granitos y dioritas. Esta misma actividad ha permitido también la aparición de formaciones de tipo vulcano-sedimentario. Esta configuración geológica de rocas magmáticas, ha impedido la existencia en el municipio de acuíferos importantes, quedando al margen de los Acuíferos carbonatados presentes en el resto de la comarca.

Las grandes unidades litológicas que aparecen en el municipio se disponen siguiendo la dirección armonicana o hercínica (NW-SE), distinguiéndose como Unidades principales según el Mapa Litológico a escala 1:400.000: el grupo compuesto por *Esquistos, gneises, cuarcitas y anfibolitas* (Unidad 10 – mayoritaria en el tercio oriental); las *granodioritas* (Unidad 6 – batolito al sur del núcleo y

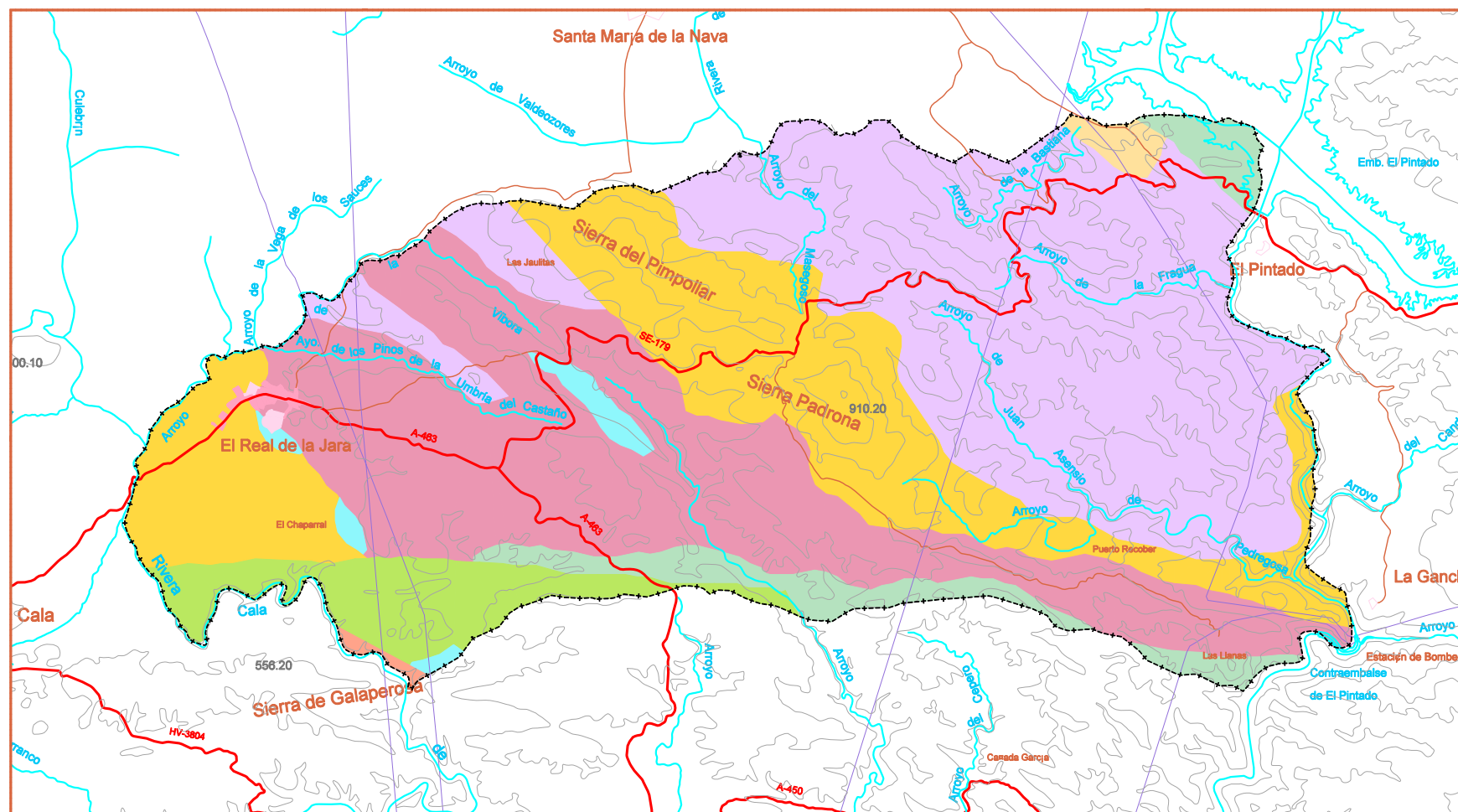
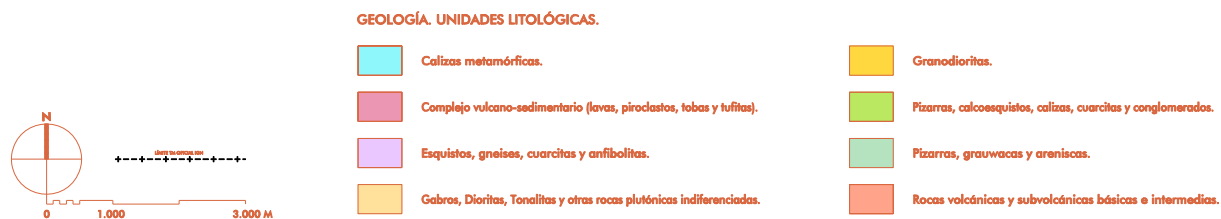
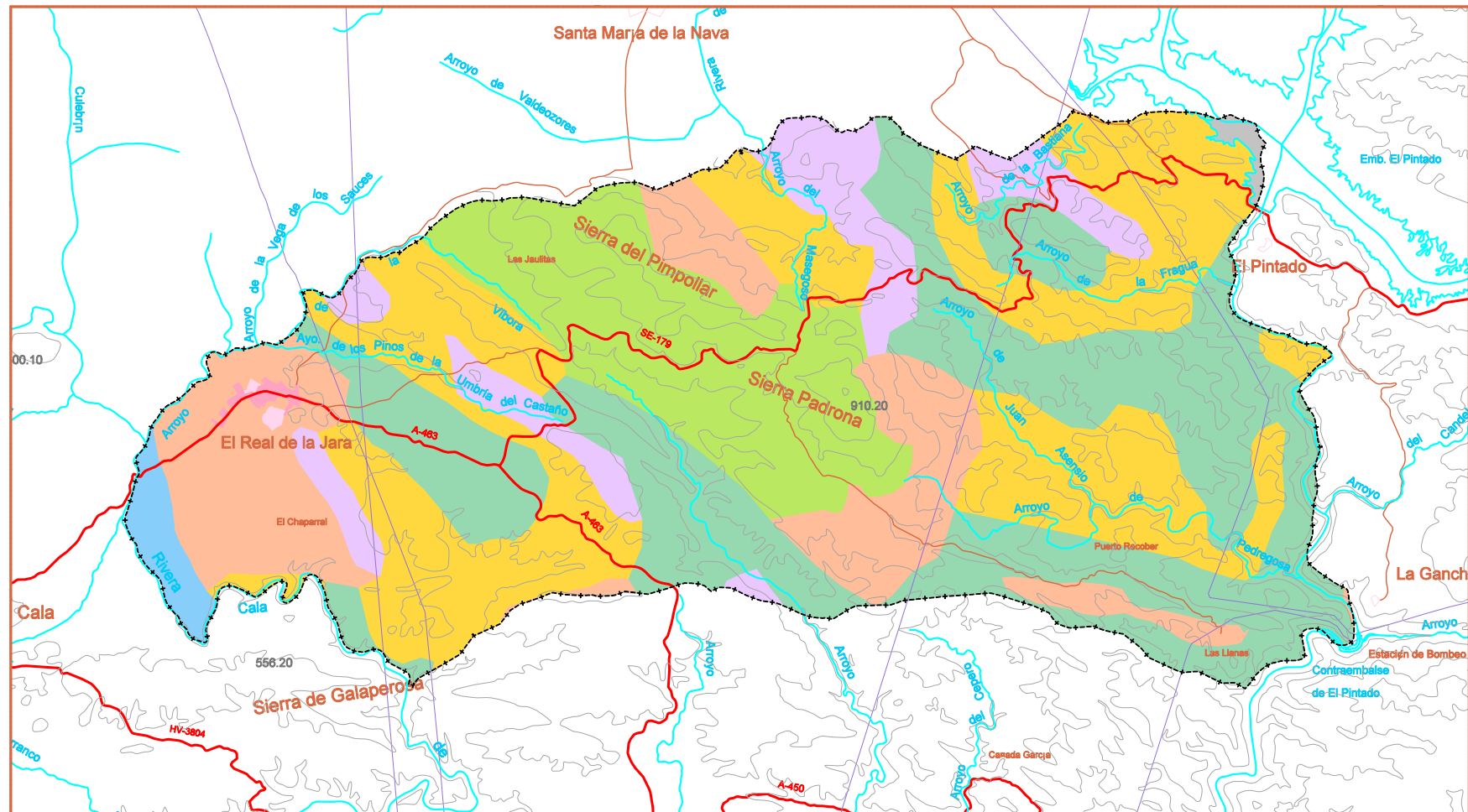


Figura: 1.5
TERRITORIO MUNICIPAL
GEOLOGÍA





EDAFOLOGÍA. UNIDADES EDÁFICAS.

- | | | | |
|---|--|---|--|
|  | Fluvisoles eutrícos y Cambisoles eutrícos. UNIDAD - 1. |  | Cambisoles eutrícos, Luvisoles crómicos y Luvisoles órtricos. UNIDAD - 38. |
|  | Regosoles eutrícos, Litsoles y Cambisoles eutrícos con Rankers, sobre materiales metamórficos. UNIDAD - 5. |  | Luvisoles crómicos, Cambisoles eutrícos y Litsoles. UNIDAD - 56. |
|  | Regosoles eutrícos, Litsoles y Cambisoles eutrícos con Rankers, sobre materiales plutónicos. UNIDAD - 6. |  | Sin suelo. Embalses. |
|  | Cambisoles eutrícos, Regosoles eutrícos y Litsoles con Rankers. UNIDAD - 31. | | |

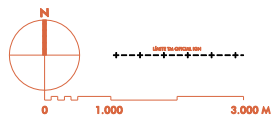


Figura: 1.6
TERRITORIO MUNICIPAL
EDAFOLOGÍA

las Sierras del Pimpollar y Padrana); y el Complejo vulcano-sedimentario de lavas, piroclastos, tobas y tufitas (Unidad 3 – franja entre el núcleo urbano y la Sierra del Pimpollar). De forma más minoritaria aparecen en dirección W-E dos franjas en el extremo sur del término asociadas a las unidades 12 (Pizarras, *grauwacas* y areniscas) y 14 (Pizarras, *calcoesquistos*, calizas, *cuarcitas* y conglomerados); y finalmente destacar pequeños afloramientos de calizas metamórficas (Unidad 21).

Bolos graníticos en la Dehesa del Batrocal.



Como resultado de la interacción entre la geología dominante y los procesos geomorfológicos, se da una presencia mayoritaria de suelos de tipo: Regosoles eutricos, Cambisoles eutricos y Litosoles, encuadrados en las unidades 5, 6, 31 y 38, y en menor medida Luvisoles (unid. 56); según la clasificación del Mapa de Suelos de Andalucía a escala 1:400.000.

-Los Cambisoles aparecen tanto en terrenos de pizarra como en granitos (sobre estos últimos se desarrolla con un horizonte más profundo), con escasa materia orgánica, horizonte B bien desarrollado y estructurado, y aparece totalmente descarbonatado

(son suelos de aptitud forestal y pastoril).

-Los Regosoles y Litosoles, se desarrollan sobre los relieves más acusados tanto sobre materiales pizarrosos como graníticos. Se caracterizan por su escaso horizonte, escasez de materia orgánica, su dureza y aspecto pedregoso (son suelos forestales).

-Finalmente los Luvisoles son minoritarios y se desarrollan sobre los pequeños afloramientos de calizas metamórficas y presentan una apariencia arcillosa y con notables procesos de lixiviación.

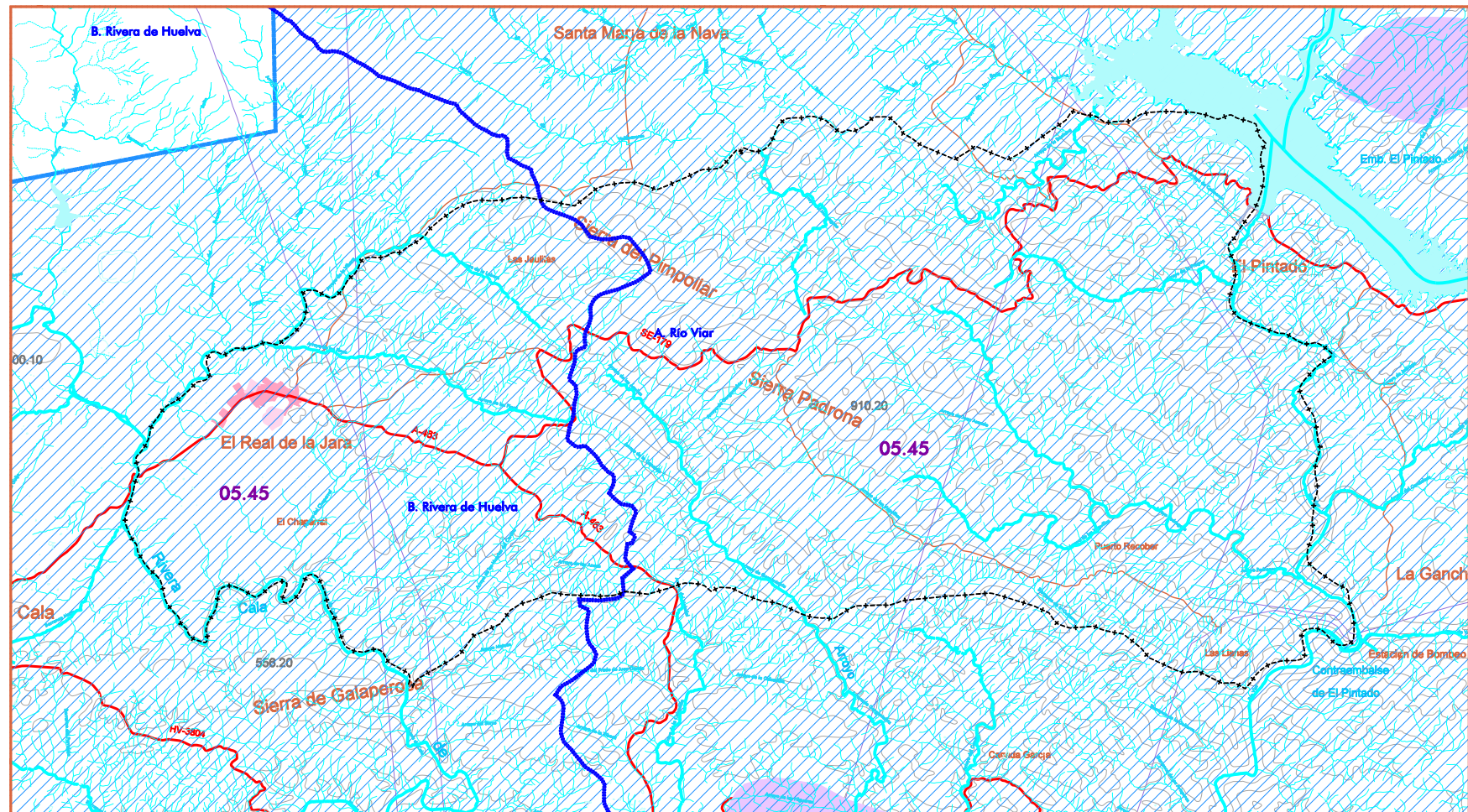
1.2.2. HIDROLOGÍA.

Hidrología superficial.

La red fluvial del municipio pertenece íntegramente a la cuenca del río Guadalquivir, y en concreto, según la zonificación que propone la Confederación, participaría de las subcuencas del Viar y de la Rivera de Huelva.

La **subcuenca del Viar** englobaría aproximadamente los tercios central y oriental del término. El Río Viar discurre por el límite oriental del municipio en dirección N-S a través de un estrecho cañón, recibiendo desde su margen derecha diferentes afluentes que discurren por el territorio del Real. Entre los más relevantes aparecen: el Arroyo de Garganta Fría, Arroyo de Cepero, Arroyo de Pedregosa, Arroyo de Juan Asencio, Arroyo de la Fragua, Arroyo de Colmenar Blanco o Arroyo de la Bastiana, entre otros. La mayoría de estos arroyos describen un sinuoso trazado que salva un importante gradiente altitudinal, ya que en poca distancia salvan los cientos de metros de diferencia existentes entre el entorno de las Sierras del Pimpollar y Padrona, y el propio cauce del Viar.

La **subcuenca de la Rivera de Huelva** engloba aproximadamente el tercio occidental del municipio, articulándose por medio de la Rivera de Cala, que discurre sirviendo de límite municipal y provincial en el extremo oeste del término. A la Rivera de Huelva vierten por su margen izquierda como arroyos más importantes el Arroyo de la Víbora, Arroyo de los Pinos, Arroyo de la Lobera,



HIDROLOGÍA. AFECCIONES DE CARÁCTER HIDRICO.

ACUÍFEROS.

-  UNIDAD HIDROGEOLÓGICA.
- 05.45. Sierra Morena.**
-  DELIMITACIÓN DETALLADA DE ACUÍFEROS.
- Ac-1 - Acuíferos carbonatados de Sierra Morena.**

RED HIDROGRÁFICA.

-  CAUCES.
-  GRANDES MASAS DE AGUA. EMBALSES.
-  PEQUEÑAS LÁMINAS DE AGUA. LAGUNAS.
-  PRESAS, ACEQUIAS, CANALES Y DRENAJES.

CUENCAS.

-  DIVISORIA DE CUENCAS HIDROGRÁFICAS
- A. Río Vilar.**
- B. Rivera de Huelva.**

Figura: 1.7
TERRITORIO MUNICIPAL
HIDROLOGÍA

Arroyo del Batrocal o el Arroyo de las Huertas del Corcho, entre otros. Estos arroyos discurren por terrenos más suaves y de menor pendiente, dibujando una red hidrográfica más abierta y sin cauces encajados.

Todos estos cursos fluviales presentan un régimen hídrico propio de la región mediterránea en la que se localiza; marcado por fuertes oscilaciones de caudal interanuales, consecuencia de la irregularidad de las precipitaciones y un régimen anual con un mínimo estival, muy acentuado, y un máximo invernal en el que pueden producirse fuertes avenidas.

Por otro lado, situación del término municipal en una zona de cabecera dentro de la Cuenca del Guadalquivir, le confiere al municipio una notable relevancia desde el punto de vista hidrográfico como reserva hídrica. De esta hecho queda constancia por la presencia del embalse de El Pintado en su extremo nororiental sobre el cauce del río Viar.

Cauce de la Rivera de Cala junto al Área recreativa.



Hidrología subterránea.

Como hemos visto anteriormente, la singular configuración geológica de los terrenos sobre los que se asienta el municipio ha condicionado la inexistencia de acuíferos importantes. La dominancia de rocas magmáticas y pizarras, y la escasa presencia de materiales porosos, ha supuesto que el territorio del municipio quede al margen de las grandes bandas calizas sobre las que se asientan los denominados *Acuíferos carbonatados* presentes en el resto de la comarca. En todo caso, el municipio participa íntegramente de la *Unidad Hidrogeológica 05.45 Sierra Morena*, que integra todo ese grupo de acuíferos carbonatados paleozoicos a los que hemos hecho mención. Y es precisamente sobre los pequeños afloramientos de calizas metamórficas que aparecen al sureste del núcleo, donde surgen los manantiales más destacados del municipio (Parajes de *Huerta del Corcho*, *Nava Redonda* y *El Chaparral*).

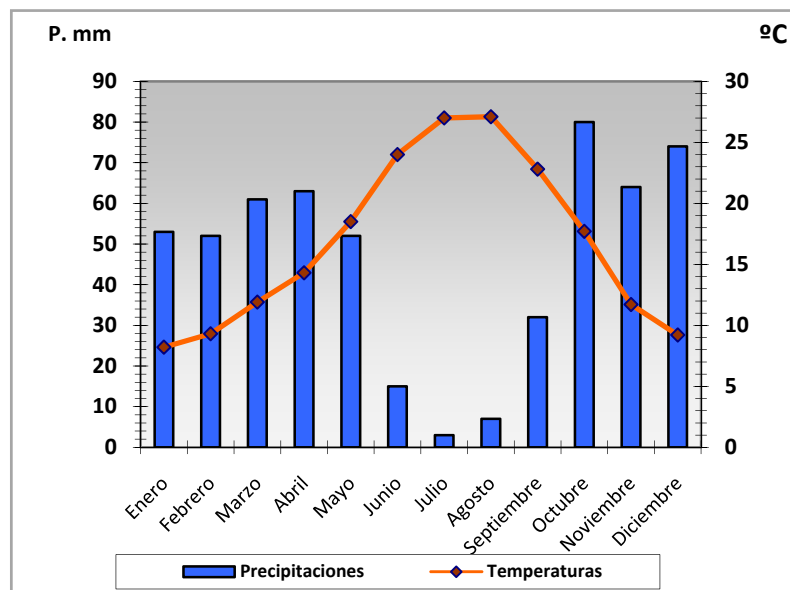
1.2.3. CLIMATOLOGÍA.

El clima del municipio es el “*mediterráneo continental de inviernos fríos*”. Su régimen se caracteriza por inviernos relativamente fríos y veranos secos y calurosos, con una gran amplitud térmica anual (18,9°C entre las medias máximas y mínimas mensuales); y precipitaciones elevadas para el contexto. La temperatura media anual se sitúa en torno a los 16,8°C; desde los 27,1°C del mes más caluroso (agosto), a los 8,2°C de media del mes más frío (enero).

Las precipitaciones se concentran mayoritariamente desde mediados de otoño hasta mediados de primavera, aunque suelen ser octubre, noviembre, diciembre, marzo y abril, los meses más lluviosos. En total la media anual se sitúa alrededor de los 500-600mm anuales (556 mm).

Figura 1.8: Temperaturas y Precipitaciones medias anuales (1991-2021).

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



En relación a otros parámetros podemos resaltar la elevada humedad relativa media que se da a lo largo del año, superándose el 60 % entre los meses de octubre y abril, con máximos del 77% en diciembre y enero; y en especial la cantidad de horas de sol al año, con una media de 3.231 horas, aunque en ningún caso se llega a los niveles que se dan en las áreas con mayor insolación de la península. Por último, la circulación de los vientos en superficie está claramente influenciada por el relieve y el efecto barrera que supone el escalón de Sierra Morena respecto a la llanura del Valle del Guadalquivir; esta situación hace que los vientos dominantes sean sobre todo de oeste-suroeste y que se produzca el denominado efecto Foehn, obligando a estos vientos a ascender y enfriarse, descargando la humedad que contienen.

1.2.4. PROCESOS Y RIESGOS.

Geotecnia.

Según la información recogida en el *Mapa Geotécnico General* (escala 1: 200.000), elaborado por el IGME, el municipio presenta una gran diversidad de terrenos:

Terrenos con condiciones constructivas favorables. Se reducen al entorno del núcleo y las áreas más llanas situadas en los parajes de Los Pinos y La Laguna. Son terrenos de escaso relieve y buen drenaje superficial y capacidad de carga media.

Terrenos con condiciones constructivas aceptables. Se extienden al sur y suroeste del núcleo (*dehesa del Batrocal*), así como en zonas de vaguadas entre las Sierras del Pimpollar o la Loma de la Lobera. Son terrenos de relieve algo más acusado, pero con buen drenaje superficial y capacidad de carga media.

Terrenos con condiciones constructivas desfavorables. Se asientan sobre los principales relieves de sierra del municipio, especialmente en el tercio central (*Sierra Padrona, Pimpollar, la Lobera o Loma de los Pájaros*). Se trata de relieves abruptos de ahí sus malas condiciones.

Terrenos con condiciones constructivas muy desfavorables. Se sitúan básicamente en los bordes más escarpados del cañón del Viar. Las altas pendientes y los deslizamientos frecuentes son la causa de su nula condición constructiva.

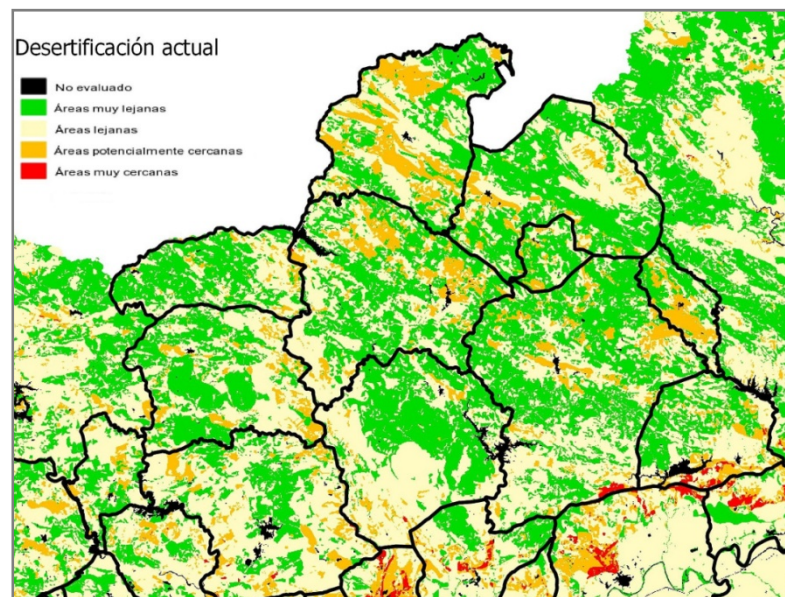
Erosión y Desertificación.

El municipio de El Real de la Jara se encuentra cuantificado dentro de susceptibilidad alta en cuanto a riesgos de erosión. Los materiales dominantes son muy erosionables y las pendientes de moderadas a altas influyen de manera determinante. Estos factores por si solos no implicarían un aumento significativo del riesgo erosivo, ya que la actual cobertura vegetal impide que la erosión real sea alta. No obstante, si añadimos la acción antrópica que hace disminuir la cubierta vegetal de esas zonas, generalmente

para usos agro-ganaderos, las consecuencias puede ser negativas. De hecho los valores de pérdida de suelo que presenta de media el municipio son bajos, lo cual constata que la importante cobertura vegetal existente y la ausencia de grandes espacios de cultivos son dos variables a favor del control de los riesgos erosivos. Dichos valores de pérdida de suelo se sitúan en torno a las 12-25 Tn/Ha/año en la mayor parte del territorio; datos ligeramente superiores al nivel de tolerancia de la FAE (12,5 Tn/ha/año).

Respecto al riesgo de desertificación, El Real muestra de forma general un riesgo bajo. Si observamos la figura situada a continuación, la mayor parte del municipio se encuentra en áreas donde el riesgo de desertificación es muy lejano o lejano.

Figura 1.9: Detalle del riesgo de desertificación actual en la comarca de la Sierra Morena de Sevilla. Fuente: Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio (REDIAM). Elaboración propia.



Sismicidad.

El Real de la Jara, como la mayor parte de la provincia, se sitúa en zona de peligrosidad media-baja a los sismos. El grado de intensidad macrosísmica (MSK) en esta zona está en VI, con un período de retorno de 500 años. Esto se traduce, de manera teórica, en que en el supuesto caso de que se produzca un sismo de esa intensidad, este se limitaría como mucho a causar pequeños daños en las construcciones más estables y algo más graves en edificios de menor consistencia y mayor antigüedad. La intensidad VI la identificaríamos con un sismo “levemente dañino”.

Independientemente de los valores de intensidad macrosísmica, la valoración del riesgo sísmico del municipio, según el Real Decreto 997/2002, de 27 de septiembre, por el que se aprueba la Norma de Construcción Sismorresistente: Parte General y de Edificación (NCSE-02), es la siguiente:

En El Real, de acuerdo con el mapa de peligrosidad sísmica del Centro Nacional e Información Geográfica (CNIG), el valor de la aceleración sísmica básica en su término municipal se sitúa entre 0,06 y 0,05 g, con un coeficiente de contribución $K=1,20$; y la norma de construcción sismorresistente específica, que con un valor superior a 0,04 g, es de obligatorio cumplimiento para las construcciones de importancia normal y especial.

Riesgos de Inundación.

Respecto a la existencia de riesgos de inundación, consultada la información existente en el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI), así como en el Plan de prevención contra avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces, no se han identificado ninguna zona de riesgo que afecte a zonas habitadas o entornos cercanos; ni siquiera en el resto del suelo rústico del municipio. No obstante, está claro que en las riveras de los grandes cauces como el Viar o la Rivera de Cala, en episodios de avenidas se producen inundaciones de los espacios cercanos al

cauce.

En todo caso, será necesario durante la tramitación del nuevo Plan, evaluar la posible afección de las escorrentías procedentes de las elevaciones que circundan al núcleo urbano.

Contaminación por vertidos y sobreexplotación de acuíferos.

-Vertidos:

Las aguas residuales tanto industriales como urbanas del núcleo urbano son recogidas por un sistema de alcantarillado mixto, que diferencia entre aguas pluviales y residuales; siendo estas últimas dirigidas a la EDAR situada a unos 600 mts del casco siguiendo el Camino del Rodeo; y posteriormente unas vez depuradas son dirigidas hacia el Arroyo de la Víbora.

El sistema que presenta la EDAR de El Real está basado en un pre-tratamiento inicial de las aguas (desbaste, desarenado y desengrasado) y posterior tratamiento biológico de aireación prolongada a baja carga, decantación secundaria, recirculación y purga de fangos y vertido del efluente. Su diseño está calculado para un caudal punta de unos 630 m³/día (4.030 habitantes equivalentes), si bien el caudal medio diario que recibe es de unos 400 m³/día.

Respecto a otros tipos de vertidos diferentes a los urbanos, no se han constatado riesgos reseñables. En el municipio no existen industrias aisladas que puedan ser susceptibles de generar vertidos peligrosos (por ejemplo alpechines procedentes de almazaras...); y en el caso de la actividad ganadera, al ser de carácter extensivo, tampoco tiene asociados peligros reseñables como pudieran ser los vertidos de purines que se dan en la ganadería intensiva.

-Situación de los acuíferos:

Anteriormente, se ha hecho alusión a la escasa importancia que

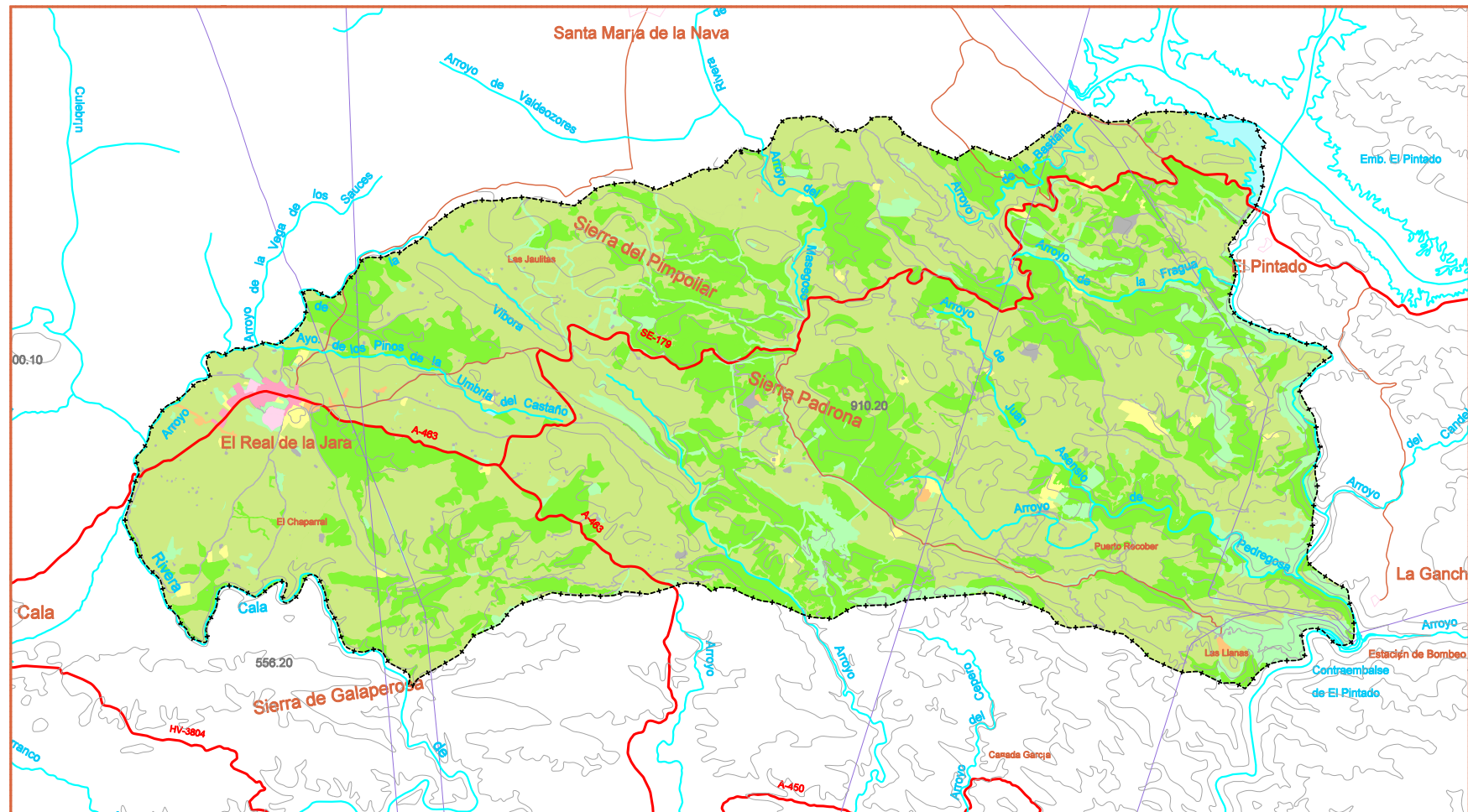
tienen los acuíferos existentes en el municipio. La geología dominante no es propicia para su existencia, lo que determina que los acuíferos tengan un carácter aislado y sean de escasa importancia; no permitiendo su explotación a niveles reseñables. No existe una explotación de los recursos hídricos subterráneos ni para uso agrario ni doméstico, más allá del que se puede dar en forma aislada en los cortijos repartidos por el suelo rústico. En base a ello podemos decir que no existe ninguna sobreexplotación de los acuíferos existentes.

1.2.5. MEDIO BIÓTICO.

Vegetación.

De los seis pisos bioclimáticos presentes en la Región mediterránea, en el territorio municipal se ha identificado dos: el *piso termomediterráneo* (en su escalón superior) que se extiende únicamente por el cañón del río Viar; y el *mesomediterráneo* en sus dos escalones. El *mesomediterráneo superior*, que se situaría en las zonas más elevadas de la franja central (Sierra del Pimpollar y Padrona) y el *mesomediterráneo inferior*, que se extiende a ambos lados del piso superior abarcando la mayor parte del territorio municipal.

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



SÍNTESIS DE USOS DEL SUELO. VALORACIÓN DE LA VEGETACIÓN

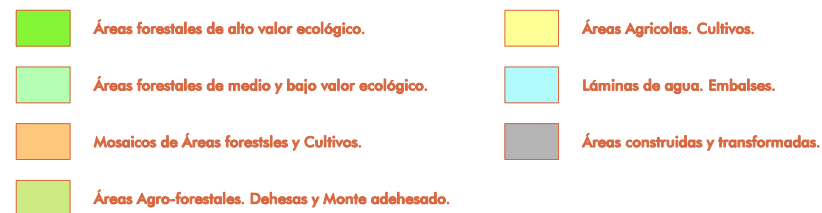


Figura: 1.10
TERRITORIO MUNICIPAL
VEGETACIÓN

de San Pedro, etc...), donde especies como; fresnos, alisos, chopos, olmos, tamujos, mimbreras o adelfas se hacen fuertes.

Vista del a dehesa de encinas en las inmediaciones del Cortijo de "Casa del Batrocal".



En relación a la vegetación se ha de destacar la notable presencia de *Hábitats de Interés Comunitario*. Entre los de formación arbórea destaca notablemente la presencia de las Dehesas perennifolias de *Quercus* spp (Cod.6310) que ocupan casi la mitad de la superficie municipal, y en menor medida los Bosques Esclerófilos mediterráneos de encinas y alcornoques (Cod. 9330 y 9340). En formaciones de matorral destacan los Brezales secos europeos (Cod.4030) y los Matorrales arborescentes de *Juniperus* spp (Cod.5210). En las formaciones riparias destacan las Galerías y matorrales ribereños termomediterráneos (Cod.92B0; adelfares y tamujares). Finalmente, destacar también la presencia de amplios espacios de formaciones herbáceas de Pastizales anuales acidófilos mediterráneos (Cod.6220_4).

Fauna.

En cuanto a la fauna, está representado un elevado número de especies de las censadas en la región mediterránea, destacando la

presencia de numerosas especies amenazadas o en peligro. La variedad de ecosistemas garantizan dicha diversidad. Los hábitats que albergan una fauna más interesante desde el punto de vista de la conservación pertenecen al ámbito del Monte Mediterráneo, destacando las dehesas.

En estos hábitats encuentran refugio, alimento y lugares de reproducción especies amenazadas tan emblemáticas como el águila imperial, el buitre negro, la cigüeña negra o el lince ibérico. Otras especies de carnívoros y rapaces asociadas a estos hábitats son: gato montés, gineta, meloncillo, tejón, zorro, águila real y culebrera, azor, ratonero, cárabo, búho real y mochuelo. Como herbívoros característicos hay que mencionar el conejo, el ciervo; y entre los omnívoros, el jabalí.

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

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

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

1.3. ANÁLISIS DEL PAISAJE.

Según el “Mapa de Paisajes de Andalucía” el municipio, participaría de dos ámbitos paisajísticos: **“Sierra Morena Occidental”** (englobaría casi todo el municipio) y el ámbito **“Valle del Viar”** (reducido a dicho valle). El análisis a esta escala es muy general y no plasma la verdadera diversidad paisajística del municipio. Los rasgos fisiográficos, modelados por la acción prolongada del hombre, han configurado un territorio de una elevada calidad paisajística, de la que el monte adeshado y el matorral mediterráneo pueden ser los principales componentes, por su extensión y por el nivel de identificación de sus habitantes con el mismo. Por otro lado, a la hora de percibir el paisaje, hay que tener en cuenta, que la densa trama radial de caminos que parten del núcleo, junto con las carreteras existentes, configura una extensa red de corredores visuales, que se conforman como itinerarios de observación paisajística.

Por tanto, el análisis de las cualidades fisiográficas, topográficas, geológicas y de uso, junto con las condiciones de observación y percepción del medio, nos ha llevado a la delimitación de una serie de “unidades paisajísticas”.

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

- **UP-2 “El Pintado y Valle del Viar”**: se trata de un área de orografía muy accidentada, donde el Viar ha escavado un profundo cañón. Todo el borde del valle conforma un fondo escénico de primer nivel, claramente visible desde el propio valle y permitiendo grandes visuales desde su borde elevado (especialmente visibles son la panorámicas sobre el embalse). El matorral en las zonas escarpadas y la dehesa en las más suaves

son las coberturas dominantes.

- **UP-3 “Sierra del Pimpollar y Sierra Padrona”**: conjunto de alineaciones montañosas en dirección NW-SE que van tomando altura hasta culminar en las sierras del Pimpollar y Padrona (800-900 MTS). El espacio es monopolizado por un bosque cerrado de quercus y monte noble en las zonas escarpadas; que adopta la forma de dehesa en aquellas más suaves. Se constituye como un punto culminante del paisaje, fácilmente observable desde el resto de espacios, e integrando en su interior al principal “corredor visual” del municipio; la ctra. SE-179 (a Cazalla), que presenta en su recorrido varios miradores de enorme atractivo paisajístico al discurrir por puntos elevados del relieve.

- **UP-4 “Entorno de los Bonales y la Trocha”**: se trata de una pequeña área individualizada del resto por la Riv. de Cala al oeste y por el Arroyo de la Gargantafría al este, caracterizada por la presencia de una dehesa densa y madura que se desarrolla sobre un relieve medianamente accidentado. Las visuales aquí son reducidas por la ausencia de puntos elevados, tomando el protagonismo la dehesa como elemento distintivo de un paisaje observable desde el “corredor visual” constituido por la Ctra. A-5301 (a Almadén).

- **UP-5 “Los Quejigales y Rivera de Cala”**: esta unidad se extiende en el tercio occidental, englobando en su interior a la UP-1. Se caracteriza por una orografía suave (casi llana) que se desarrolla sobre una penillanura de geología granítica y dominada por una dehesa aclarada de ejemplares maduros. El elemento singular a parte de la geología es la presencia de la Rivera de Cala, que discurre hacia el oeste abriéndose a través de un suave valle de gran valor paisajístico.

Mirador de Sierra Padrona (UP-3).



Vista de la Rivera de Cala (UP-4).



Dehesa en el entorno del Paraje del Batrocal(UP-5).

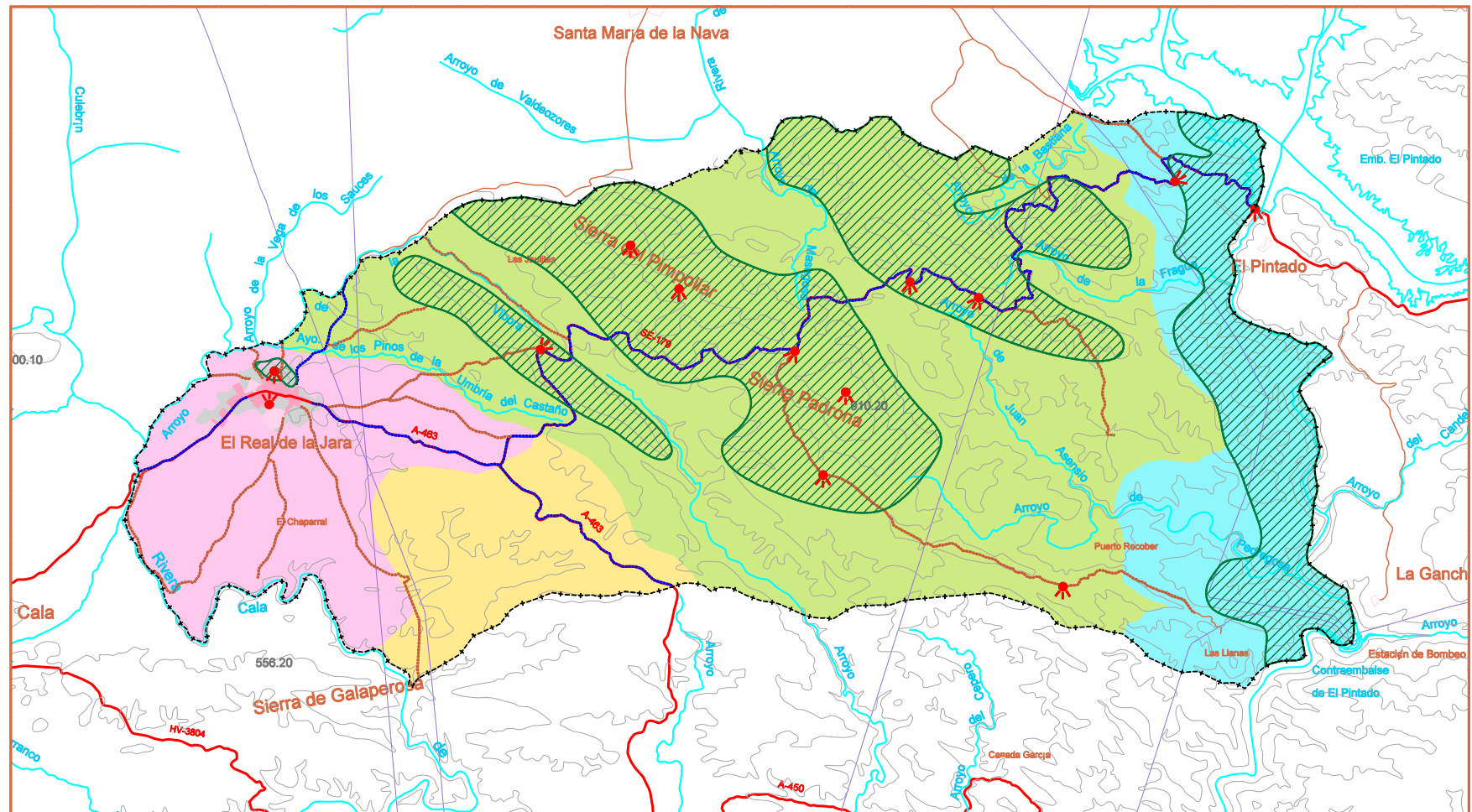


Valle del Viar. Paraje de Jadraga (UP-2).



Vista aérea del entorno del núcleo urbano desde la salida a Almadén (UP-1).





UNIDADES PAISAJÍSTICAS

- UP-1. Núcleo urbano y ruedas agrícolas.
- UP-2. El Pintado y Valle del Río Viar.
- UP-3. Sierra del Pimpollar y Sierra Padrona.
- UP-4. Entorno de Los Bonales y La Trocha.
- UP-5. Los Quejigales y Rivera de Cala.

CORREDORES VISUALES

- De Primer orden.
- De Segundo orden.

OTROS ELEMENTOS VISUALIZADORES DEL PAISAJE

- Fondos Escénicos.
- Miradores y Puntos culminantes.

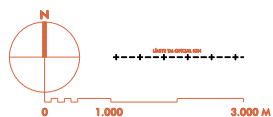


Figura: 1.11
TERRITORIO MUNICIPAL
PAISAJE

1.4. USOS DEL SUELO Y ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

1.4.1. DISTRIBUCIÓN DE LOS USOS DEL SUELO.

Según el *Mapa de Usos del Suelo*, elaborado a partir de los datos del *Sistema de Información sobre Ocupación del Suelo de España* SIOSE, se ha configurado el siguiente cuadro que resume las diferentes ocupaciones y usos del suelo en el término municipal:

Tabla 1.4.1: Resumen de Usos de suelo. Fuente: Sistema de Información sobre Ocupación del Suelo de España SIOSE.

Usos y Coberturas Vegetales	Superficie (hectáreas)	Porcentaje (%)
Superficies forestales	15.376,66	96,52
Combinación de cultivos y vegetación natural	25,85	0,16
Pastizal continuo	219,83	1,38
Matorral	514,64	3,23
Pastizal continuo	216,52	1,36
Formación arbolada densa. Bosques	1.447,08	9,08
Matorral con arbolado	6.159,96	38,67
Pastizales con arbolado (Dehesa pura)	6.681,83	41,94
Zonas sin vegetación. Suelo desnudo	110,95	0,70
Superficies agrícolas	127,95	0,80
Cultivos herbáceos	47,34	0,30
Cultivos leñosos	80,61	0,51
Superficies construidas y alteradas	224,98	1,41
Zonas urbanas y áreas construidas del entorno	61,41	0,39
Zonas mineras o de vertidos	3,73	0,02
Infraestructuras de comunicación, hidráulicas....(canales, acequias, balsas, carreteras, caminos....)	159,84	1,00

Usos y Coberturas Vegetales	Superficie (hectáreas)	Porcentaje (%)
Zonas húmedas y superficies de agua	201,35	1,26
Ríos, cauces, lagos, lagunas y otras láminas de agua natural	128,86	0,81
Embalses y otras láminas de agua artificial.	72,49	0,46

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

- Superficies construidas: 1,41 %
- Superficies agrícolas: 0,80 %
- Superficies forestales: 96,52 %
- Superficies de agua: 1,26 %

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

- Es destacado el dominio absoluto de los terrenos forestales, monopolizado por la *dehesa pura* que llega a integrar casi el 42 % de la superficie municipal, y por el monte adhesado con el 38,67 % (matorral arbolado).

- Las superficies construidas y alteradas tienen en nuestro municipio una presencia muy minoritaria, debido al escaso desarrollo del actual núcleo urbano, a la inexistencia de núcleos secundarios y por la escasa densidad de desarrollo que tienen infraestructuras como las carreteras.

- Por otro lado, llama mucho la atención la casi ausencia de zonas de cultivo. A diferencia del sector oriental de la comarca donde es muy abundante la presencia de olivares (Cazalla, Guadalcanal. Alanís o Constantina), en el caso concreto de El Real, no se han desarrollado históricamente este tipo de cultivos, quedando reducidos a enclaves muy localizados y pequeños.

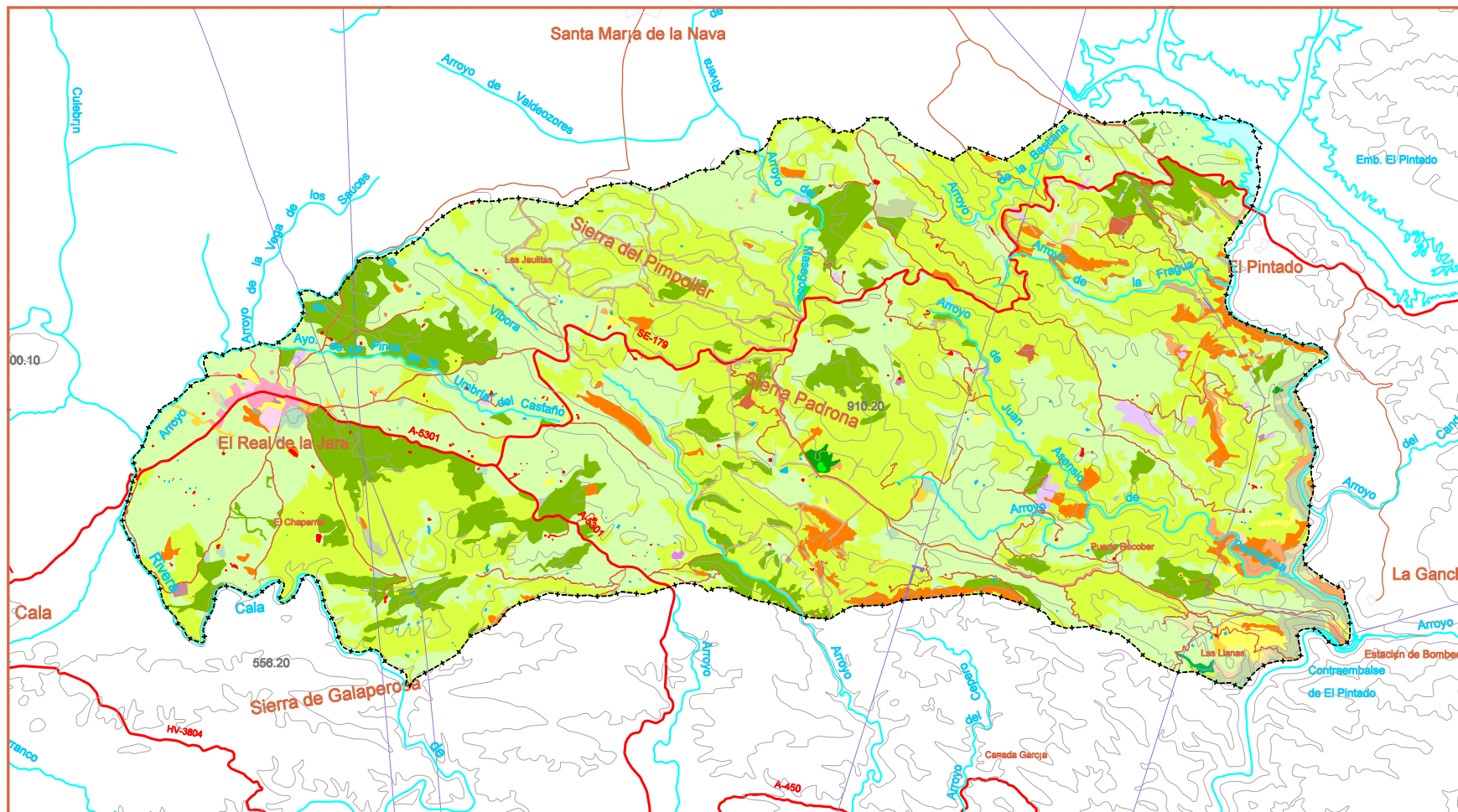
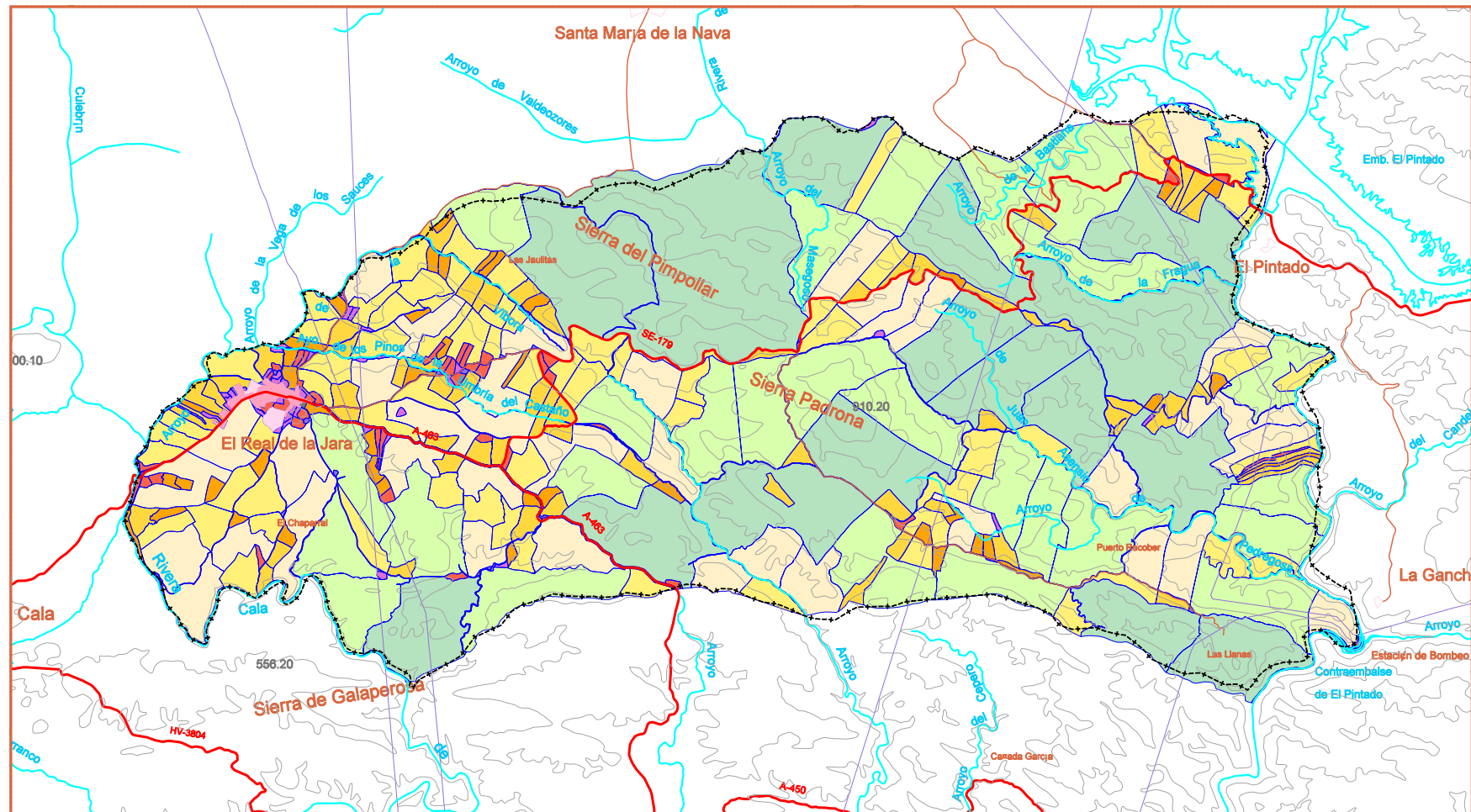


Figura: 1.12
TERRITORIO MUNICIPAL
USOS DEL SUELO



TAMAÑO DE PARCELAS: CATASTRO DE RÚSTICA

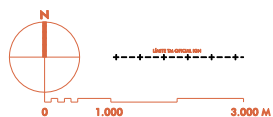


Figura: 1.13
TERRITORIO MUNICIPAL
**ESTRUCTURA
DE LA PROPIEDAD**

1.4.2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

En el término municipal de El Real de la Jara, en virtud de la distribución espacial de las explotaciones y de las grandes unidades de utilización del suelo, se identifican una serie de áreas diferenciadas según la propia estructura de usos y tamaño de las propiedades. Para un adecuado análisis tomaremos como base la división parcelaria del catastro de rústica. Como resumen de la estructura de la propiedad se incluye la siguiente tabla en la que se recoge el número de parcelas catastrales según su tamaño.

Tabla 1.4.2: Estructura de la propiedad. Fuente: Catastro de Rústica y Elaboración propia.

Estructura de la Propiedad				
Tamaño de parcelas en Hectáreas	Nº de parcelas	% sobre Nº de parcelas total	Superficie en Hectáreas	% sobre la superficie total
< 1 Has.	103	20,93	40,14	0,25
1 < 2 Has	48	9,76	70,31	0,44
2 < 5 Has	77	15,65	252,72	1,58
5 < 10 Has	52	10,57	367,35	2,29
10 < 20 Has	64	13,01	902,60	5,63
20 < 50 Has	65	13,21	6.065,69	37,84
50 < 100 Has	40	8,13	2.789,54	17,40
100 < 300 Has	27	5,49	4.177,21	26,06
> 300 Has	16	3,25	5.364,17	33,46
TOTAL	492	100,00	20.029,73	124,95

Respecto al tamaño, está claro que las parcelas de tamaño pequeño (< 10 Has) son las predominantes (280 parcelas). Si bien el tamaño medio se sitúa en 32,58 Has, la mediana es de 6,095 Has; siendo este un parámetro más representativo en la distribución del tamaño de parcelas en el término municipal. En todo caso, no cabe duda que la parcela tipo la encontramos entre 1 y 10 Has, estando siempre ligadas tanto a zonas del ruedo del

núcleo como a “cortinales” de dehesa. Respecto a su localización, las parcelas de tamaño pequeño son mucho más numerosas en el tercio occidental (ver Figura 1.12 de página anterior). Por el contrario, las que presenta un mayor tamaño (mayores de 50 Has), aparecen mayoritariamente asociadas a grandes fincas dedicadas al aprovechamiento de los recursos forestales, cinegéticos y ganaderos; localizándose preferentemente sobre los terrenos más accidentados de los sectores central y oriental.

Finalmente, las de tamaño medio (entre de 10 y 50 Has) constituyen el segundo grupo más numeroso (129 parcelas que suponen el 26,22%). Su distribución está muy localizada en el tercio occidental y en especial al norte del núcleo urbano, ocupando las áreas de dehesa de los parajes de Los Pinos, La Lobera y márgenes junto al Arroyo de la Víbora.

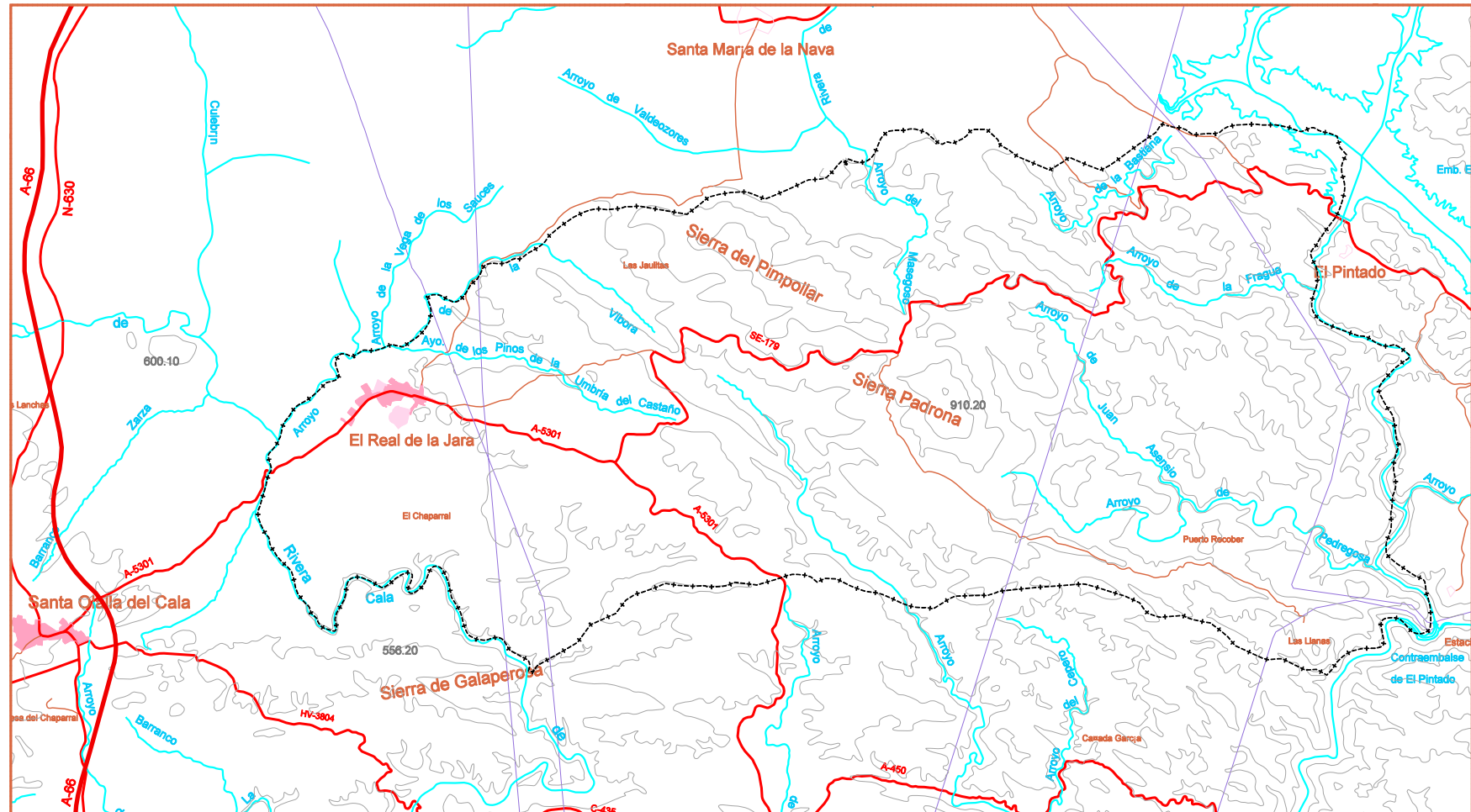
A modo de conclusión podemos decir, que El Real de la Jara presenta de forma general los rasgos característicos de la estructura de propiedad que se da en la Sierra Morena de Sevilla; donde el latifundio de aprovechamiento forestal y ganadero es claramente dominante. No obstante, quizás en El Real ese dominio del latifundio no es tan claro, tanto en superficie total ocupada por estas grandes parcelas, como por el propio tamaño de las fincas. De hecho sólo 5 parcelas superan las 300 Has y sólo 2 las 500 Has.

1.5. RED DE COMUNICACIÓN E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS.

1.5.1. SISTEMAS DE COMUNICACIONES.

A) CARRETERAS.

La red oficial de carreteras de El Real de la Jara se caracteriza por su simpleza. Son pocas las vías que transitan por el municipio.



COMUNICACIONES

- RED ESTATAL: A-66, N-630
- RED AUTONÓMICA Y PROVINCIAL: A-5301, SE-179
- CAMINOS PRINCIPALES

INFRAESTRUCTURAS

- LÍNEAS ELÉCTRICAS AT

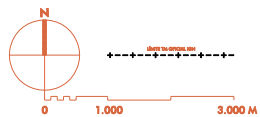


Figura: 1.14

TERRITORIO MUNICIPAL

COMUNICACIONES E
INFRAESTRUCTURAS

El principal eje de comunicación es el compuesto por la carretera autonómica de segundo orden A-5301, que comunica hacia el oeste con Santa Olalla y la autovía A-66, y hacia el este con Almadén de la Plata. Este eje absorbe la gran mayoría de desplazamientos por carretera que se producen en el municipio, en especial en el tramo hacia la A-66.

En un segundo nivel se situaría la carretera provincial SE-179 hacia Cazalla de la Sierra, que constituye el único eje de conexión del municipio con el resto de la comarca de la Sierra Morena de Sevilla, pero que dado su sinuoso trazado y estrechez, básicamente queda relegado a un uso local de acceso a las explotaciones agrarias. La situación de esta carretera pone de manifiesto el déficit histórico de comunicaciones este-oeste que viene sufriendo esta comarca desde épocas pasadas.

Vista del cruce entre la SE-179 A Cazalla y la A-5301 a Almadén de la Plata.



Finalmente en tercer lugar, y aunque es un “camino rural” (no está recogido en la catálogo oficial de carreteras), debemos integrar dentro de la categoría de carreteras, el Camino a Santa María de Nava. Su condición de camino asfaltado y perfectamente

señalizado, junto al hecho de servir de acceso a un núcleo de población de entidad como es Santa María de Nava (pedanía del municipio extremeño de Montemolín), le hace merecedor de integrarlo como una carretera más.

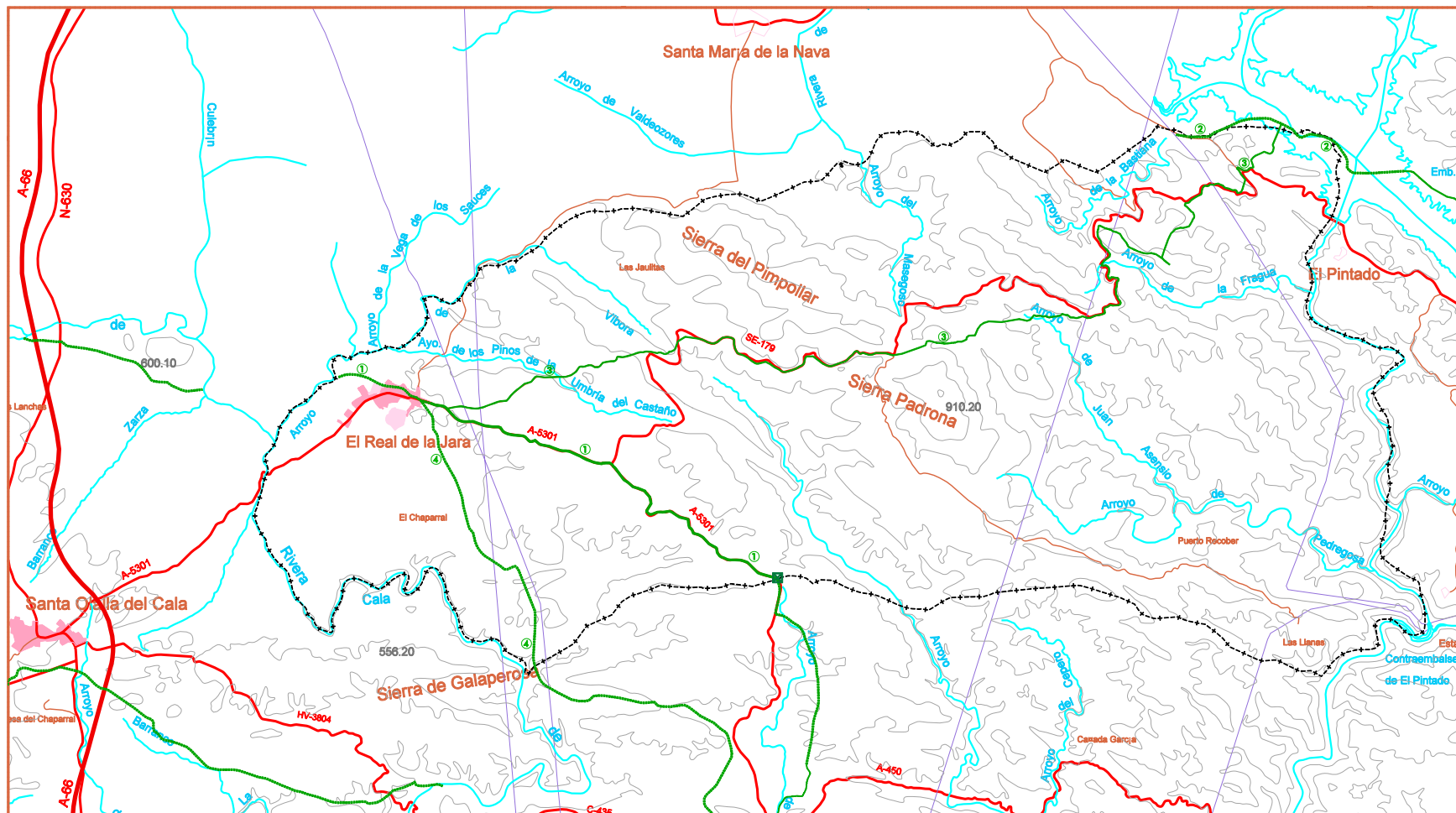
B) CAMINOS DE USO PÚBLICO.

Existe en el municipio una red de caminos rurales y vecinales que completan el esquema de comunicaciones iniciado por las carreteras, vertebrando de forma más detallada y posibilitando un sistema de comunicaciones más especializado, satisfaciendo las necesidades de acceso a las explotaciones agropecuarias y forestales, así como a otros usos que se desarrollan en el medio rural (turismo, deportes de naturaleza, segunda residencia, etc...).

Muchos de ellos parten desde el propio núcleo y sus inmediaciones, estableciendo un esquema radial en el tercio occidental del término; mientras que otros lo hacen desde las carreteras existentes, especialmente desde la SE-179. Dentro del grupo de caminos públicos, podemos nombrar en el entorno de núcleo: el *Camino del Batrocal*, del *Chaparral*, del *Rodeo* (vía pecuaria), de *los Pinos* o el de *Monesterio* (*Vía de la Plata*). Este último constituye parte del itinerario del Camino de Santiago – *Vía de la Plata*. Alejados del núcleo urbano tomando con eje de unión la carretera SE-179 aparecen otros caminos importantes como el *Camino de Colmenar*, el de *la Lobera*, de *los Recoberos*, o de *la Santa*, entre otros.

C) VÍAS PECUARIAS.

Consultado el “Proyecto de Clasificación” de las vías pecuarias de El Real de la Jara, aprobado por Orden ministerial el 3 de noviembre de 1958 (BOE 15/12/1958); y contrastado con los datos actuales procedentes de la REDIAM, las vías pecuarias presentes en el término municipal son las siguientes:



COMUNICACIONES

- RED ESTATAL: A-66, N-630
RED AUTONÓMICA Y PROVINCIAL:
A-5301, SE-179
CAMINOS PRINCIPALES

INFRAESTRUCTURAS

- **LÍNEAS ELÉCTRICAS AT**

RED DE VÍAS PECUARIAS.

- VÍAS PECUARIAS CON DESLINDE.
 VÍAS PECUARIAS SIN DESLINDE.

VÍAS PECUARIAS SEGÚN "PROYECTO DE CLASIFICACIÓN"

1	CORDEL DE MONESTERIO A ALMADÉN	37,61 m
2	CORDEL DEL VADO DE LAS PARRAS	37,61 m
3	VEREDA DE COLMENAR BLANCO Y PUERTO QUEJIGO	20,89 m
4	COLADA DEL CAMINO VIEJO DE ALMADÉN	8,00 m

OTROS ELEMENTOS

-
- DESCANSADERO DE LAS NAVAS.**

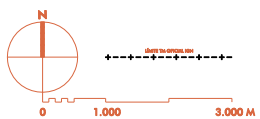


Figura: 1.15
TERRITORIO MUNICIPAL
VÍAS PECUARIAS

Tabla 1.5.1: Resumen de características de las Vías Pecuarias de El Real de la Jara. Elaboración propia a partir de los datos de la REDIAM. Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

Denominación	Tipo Vía	Anchura legal (m)	Longitud (Km)
Cordel de Monesterio a Almadén	Cordel	37,61	9,97
Sin deslindar en el tramo entre el núcleo urbano y el límite con Monesterio. El tramo sur hasta el límite con Almadén está deslindado según su anchura legal (coincidente con el Camino de los Bonales).			
Cordel del Vado de las Parras	Cordel	37,61	3,79
Sin deslindar en todo su recorrido.			
Vereda de Colmenar Blanco y Puerto Quejigo.	Vereda	20,89	22,68
Se encuentra deslindada en su totalidad según su anchura legal, coincidiendo en algunos tramos con el trazado de la SE-179.			
Colada del Camino viejo de Almadén	Colada	8,00	5,93
Sin deslindar en todo su recorrido.			

1.5.2. INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS.

A) ABASTECIMIENTO DE AGUA.

El Real de la Jara toma el agua para abastecimiento de la Rivera de Cala, mediante la existencia de dos azudes construidos en el citado cauce. El primero de ellos (utilizado preferentemente en época invernal) se sitúa en el área recreativa Rivera de Cala (a escasos metros de la A-5301); el segundo, localizado aguas abajo (paraje del Batrocal) es utilizado principalmente en época estival, cuando el caudal de la rivera es menor. La estación depuradora se ubica junto al primer azud, disponiendo de un tratamiento de decantación, dosificación con hipoclorito, permanganato, sulfato,

poli electrolito y dióxido de cloro, filtrado con arena y carbón. Desde allí es bombeado al depósito general del municipio, ubicado en el Cerro del Ejido. El depósito es de planta circular y unos 6 mts de radio, de un sólo seno y con capacidad para 310 m³. En el depósito mediante una bomba inyectora de hipoclorito sódico se da el tratamiento de potabilización final; y posteriormente, por medio de dos conducciones generales, de 100 y 80 mm de diámetro, se distribuyen al resto de la red del núcleo.

La gestión del abastecimiento en el municipio, y del ciclo integral del agua (también el saneamiento y depuración) es realizado por la empresa pública *Aguas del Huesna* que pertenece al *Consortio de Aguas del Huesna*.

Vista del depósito general de abastecimiento a la localidad.



B) SANEAMIENTO.

El Real de la Jara trata todo el volumen de sus aguas residuales mediante una estación depuradora de aguas residuales (EDAR).

Las aguas residuales tanto industriales como urbanas del núcleo urbano son recogidas por un sistema de alcantarillado mixto, que diferencia entre aguas pluviales y residuales; siendo éstas últimas dirigidas a la EDAR situada a unos 600 mts del casco siguiendo el

Camino del Rodeo; y posteriormente unas vez depuradas son dirigidas hacia el Arroyo de la Víbora.

El sistema que presenta la EDAR de El Real está basado en un pre-tratamiento inicial de las aguas (desbaste, desarenado y desengrasado) y posterior tratamiento biológico de aireación prolongada a baja carga, decantación secundaria, recirculación y purga de fangos y vertido del efluente. Su diseño está calculado para un caudal punta de unos 630 m³/día (4.030 habitantes equivalentes), si bien el caudal medio diario que recibe es de unos 400 m³/día.

C) RESIDUOS.

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

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

Entrada al punto limpio de la localidad.



En el municipio también existe un Punto Limpio ubicado junto al Cementerio y la Gasolinera, en la entrada de la A-5301. Al no disponer la Mancomunidad de planta de tratamiento de residuos propia, son trasladados a la Planta de Alcalá del Río, gestionada por la Mancomunidad de municipios de La Vega.

D) ENERGÍA Y TELECOMUNICACIONES.

Actualmente el municipio cuenta con cobertura móvil con tecnología 4G y 5G en todo su territorio (hasta 4 antenas se localizan en el municipio pertenecientes a los principales operadores de telefonía), así como conexión mediante fibra óptica en su núcleo urbano. La principal instalación de telefonía se ubica junto al depósito de abastecimiento en el Cerro del Ejido.

Respecto a la distribución de energía eléctrica, la principal conexión que distribuye energía al núcleo es una línea de 200 Kv que discurre al este del núcleo urbano y que forma parte del eje de grandes líneas que conectan los nodos eléctricos de Almaraz y Guillena (línea 220GUI-MER). En concreto, El Real se sitúa entre las subestaciones de Bienvenida (Badajoz) y Guillena (Sevilla). Junto a esta línea, algo más al este discurren otras grandes líneas de este eje: 400BVE-GUI (400 Kv), 400BRV-GUI1 y 400BRV-GUI2 (también de 400Kv cada una).

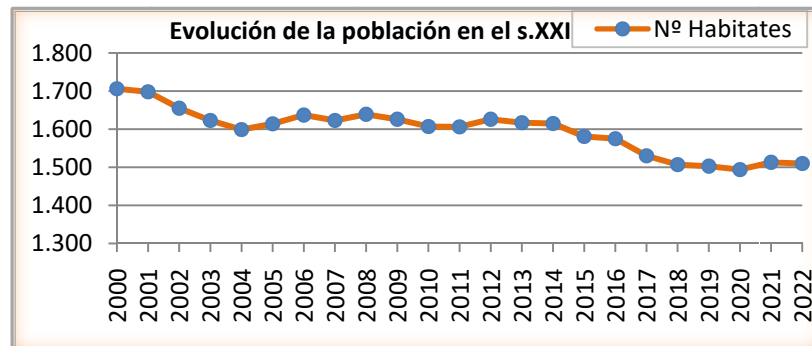
En el sector oriental aparecen otras grandes líneas eléctricas. En el entorno de Puerto Quejigo discurre la línea 400GUI-VAL de 400Kv que une las centrales hidroeléctricas de Valdecaballeros (Badajoz) y Guillena (Sevilla). Finalmente, en el entorno del embalse del Pintado y Viar, asociadas a la central hidroeléctrica de La Ganchosa (Cazalla de la Sierra), discurren la línea de 66 Kv Llerena-Pintado y la línea Cala-Pintado de 132 Kv.

1.6. CARACTERIZACIÓN DEMOGRÁFICA Y SOCIOECONÓMICA.

1.6.1. EVOLUCIÓN DEMOGRÁFICA.

La población del municipio según el último padrón asciende a 1.510 Hab (2022), describiendo una evolución claramente decreciente en el actual siglo (entre 2000 y 2022 ha descendido un 11,49 %). Esa tendencia ha sido constante y mantenida en su proporción durante esas dos décadas, con alguna excepción puntual como la del 2021, donde se refleja un pequeño incremento, cuyo origen lo encontramos en el efecto producido por la pandemia del "covid-19", el cual generó un flujo migratorio de retorno hacia zonas rurales que contrarrestó la pérdida poblacional que sufren estos entornos; aunque debemos entenderlo como algo coyuntural y es probable que en los próximos años se retorne a la senda del decrecimiento.

Figura 1.16: Evolución de la población en el s.XXI. Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. 2024.



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

Tabla 1.6.1: Comparativa de la Edad media poblacional por sexos. Fuente: Inst. de Estadística y Cartografía de Andalucía. 2023.

	Hombres	Mujeres	Ambos Sexos
España	42,76	45,33	44,07
Andalucía	41,60	43,80	42,70
Prov. Sevilla	40,85	43,37	42,14
El Real de la Jara	43,01	46,71	44,87

Figura 1.17: Evolución del crecimiento vegetativo en el s.XXI. Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. 2024.

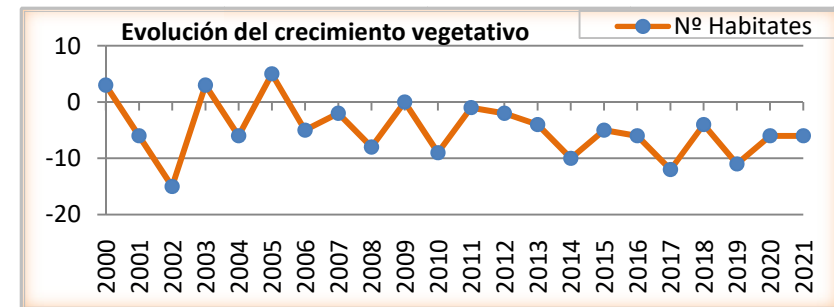


Figura 1.18: Evolución del saldo migratorio en el s.XXI. Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. 2024.

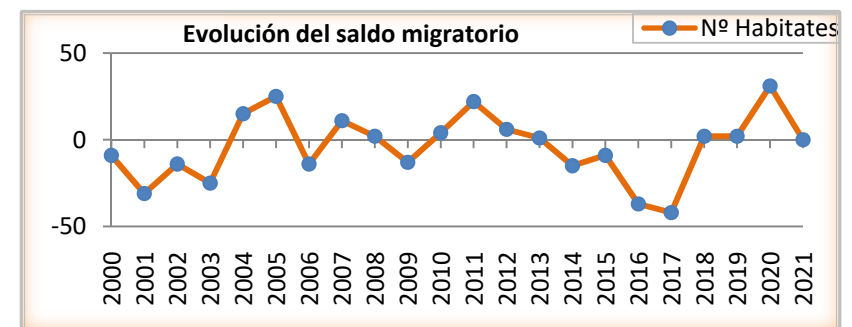
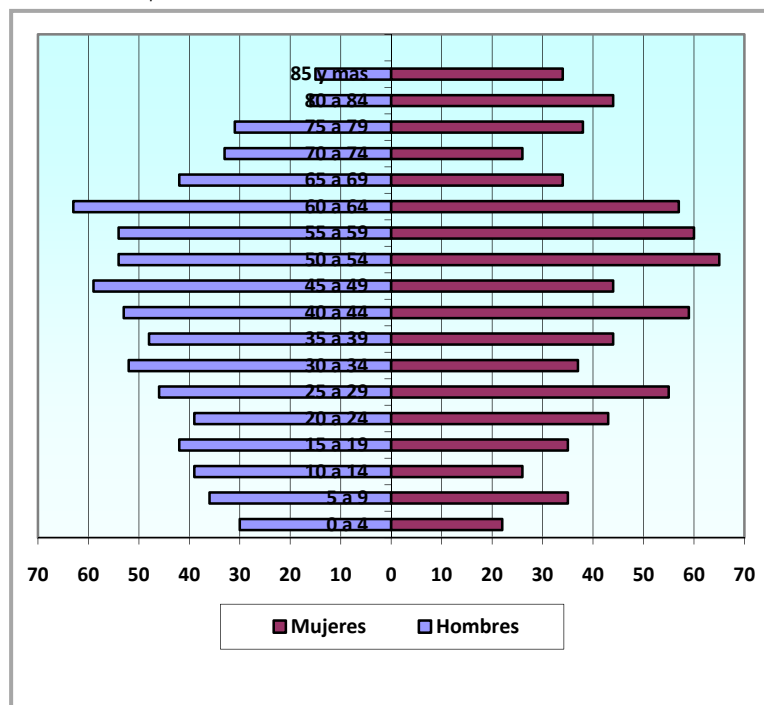


Figura 1.19. Pirámide de población del municipio. Fuente: IECA, 2024, Padrón Municipal de Habitantes, 2022.



La pirámide de población vuelve a corroborar lo dicho anteriormente. El fuerte proceso de envejecimiento poblacional que viene sufriendo el municipio se hace patente en la notable potencia que presentan los grupos con edad superior a los 50 años, especialmente entre las mujeres, cuya mayor esperanza de vida es mayor.

La conclusión que nos deja este análisis, es una tendencia negativa a corto y medio plazo, aunque se aprecia en los últimos años signos de estancamiento, lo cual puede hacernos pensar, que se pueda haber alcanzado la base poblacional mínima operativa necesaria para mantener los niveles de actividad económica y de dotaciones existentes; y que en adelante no se produzca un

descenso poblacional notable. Teniendo en cuenta esta situación, el PBOM, debe corregir los desequilibrios y carencias del planeamiento vigente, evitando crecimientos desmesurados y poco realistas. Deberá centrar sus esfuerzos en un urbanismo que revitalice el casco existente, y en nuevos crecimientos adaptados a la situación socioeconómica actual. En una estructura poblacional que transita hacia un modelo de población envejecida, se deben conjugar de forma equilibrada las actuaciones de rehabilitación con las de creación de nuevas viviendas.

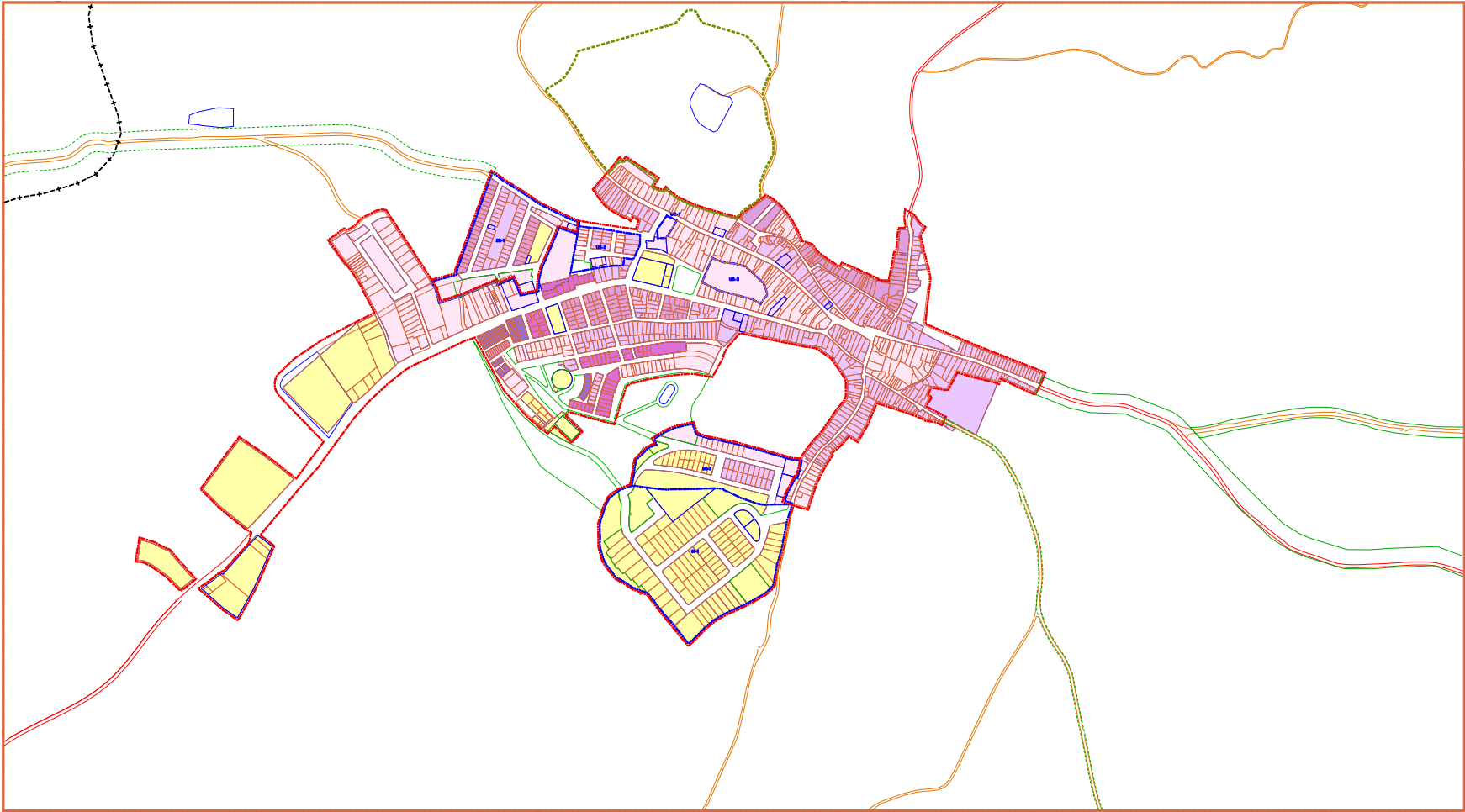
1.6.2. DISTRIBUCIÓN ESPACIAL DE LA POBLACIÓN.

Desde otro punto de vista conviene analizar también la distribución de la población en el espacio. Por un lado, su distribución en el territorio, y por otro, cuales son las pautas de distribución dentro del núcleo urbano.

En cuanto al territorio, decir, que según el último padrón de habitantes, la población en diseminado se situaba en tan sólo 15 hab frente a los 1.495 hab que residen en el núcleo. Tenemos por tanto, un poblamiento muy concentrado en el núcleo y un escaso poblamiento en diseminado, a pesar de ser un municipio con una vocación agro-ganadera y forestal muy fuerte.

Respecto a la distribución de la población en el núcleo urbano, se ha realizado un análisis de su distribución según su densidad por manzanas; y también se ha analizado el número de habitantes por parcela y su patrón de distribución espacial según los grupos de edad. El resultado de este análisis ha sido el siguiente:

- Respecto a la densidad de habitantes, se determina que las manzanas con una mayor densidad de habitantes se localizan entre el eje de la travesía (Av de Sevilla y C/ Párroco Antonio Rosendo) al norte y las calles Doctor Marañón y Ramírez Doreste, al sur. Junto a estas manzanas también aparece el entorno del Barrio Nuevo (junto a la plaza de toros) como otra zona donde la densidad es más elevada. Este hecho se produce



DENSIDAD DE HABITANTES POR POLÍGONOS CATASTRALES.

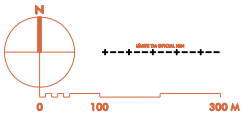
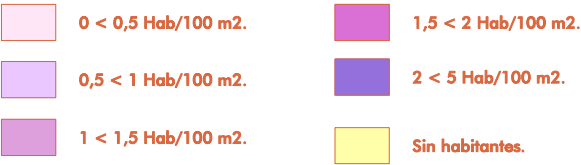
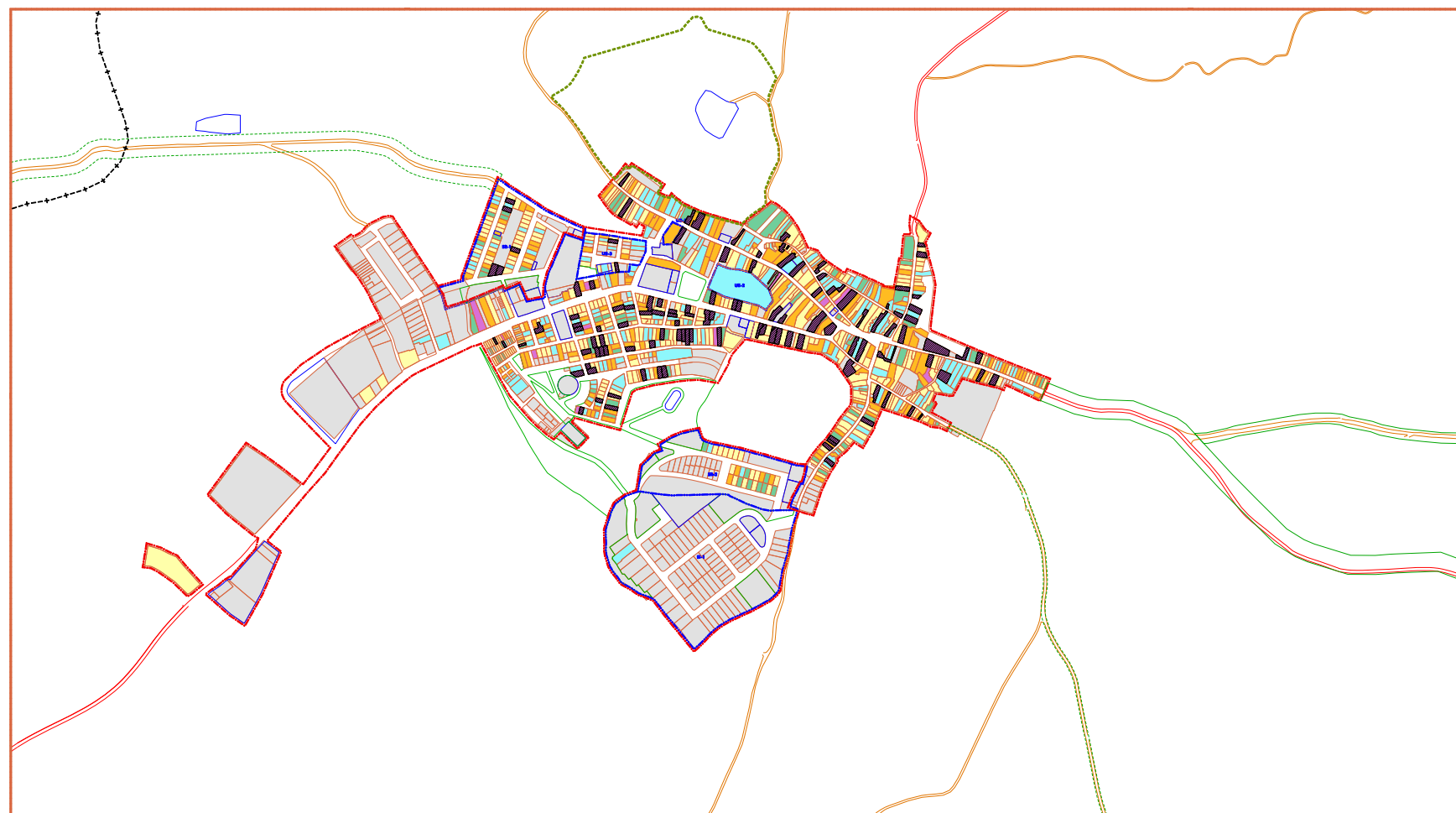


Figura: 1.20
NÚCLEO URBANO
HABITANTES
POR MANZANAS



DISTRIBUCIÓN POR GRUPOS DE EDAD EN PARCELAS.

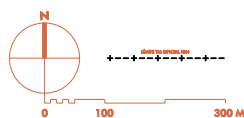


Figura: 1.21

NÚCLEO URBANO

DISTRIBUCIÓN DE GRUPOS DE EDAD POR PARCELAS

no sólo por el mayor número de habitantes, sino también por el menor tamaño medio de las viviendas de estas áreas. Por el contrario, las grandes manzanas de la trama más antigua, muestran unas densidades inferiores (son áreas menos pobladas y con un tamaño de parcelas-viviendas mayor).

- En el caso del análisis del número de habitantes por parcelas, no podemos establecer un patrón claro según diferentes zonas de la trama urbana. Tanto las parcelas deshabitadas como aquellas que lo están se distribuyen de una forma homogénea por toda la trama urbana. Quizás algunas zonas como el tramo central y oriental del a C/ Real presenta un importante número de parcelas deshabitadas; o el caso de las nuevas viviendas de los sectores R-1 y R-2. Donde es muy posible que este hecho esté ligado a la existencia de segunda residencia.

- Finalmente, de la evaluación de la distribución espacial según grupos de edad, podemos establecer varios aspectos muy clarificadores. Por un lado, que las áreas donde el grupo mayoritario de habitantes es el de personas con edad inferior a 36 años, se asocia a las edificaciones más recientes (Sector R-2 o las actuaciones unitarias de viviendas realizadas en las calles Xara y San María). Por el contrario, las parcelas donde el grupo dominante es el de mayores de 65, coinciden con las áreas urbanas más antiguas; y se ha de destacar que casi la totalidad de parcelas donde dicho grupo es mayoritario, no existen otros miembros pertenecientes a grupos de edad más jóvenes, lo cual es un claro identificador del notable envejecimiento poblacional que sufre el municipio.

1.6.3. PROYECCIONES DE POBLACIÓN.

La proyección de la evolución demográfica se ha realizado en base a distintas hipótesis, tomando como dato de partida el Padrón de 2022, que indica una población de 1.510 habitantes. Los horizontes definidos han sido los años 2025, 2029 y 2033 (a fecha

de 1 de enero), entendiendo el planeamiento pudiera estar al menos aprobado inicialmente en 2025. El cálculo se establece en función del crecimiento acumulado potencial habido en diferentes periodos del actual siglo.

1ª Hipótesis

Período 2008-2022, siendo el índice de crecimiento potencial:
 $i = [(P2022 / P2008)^{1/14} - 1] = -0,005838365$.

2ª Hipótesis

Período 2004-2014, siendo el índice de crecimiento potencial:
 $i = [(P2014 / P2004)^{1/10} - 1] = 0,000996148$.

3ª Hipótesis

Período 2014-2022, siendo el índice de crecimiento potencial:
 $i = [(P2022 / P2014)^{1/8} - 1] = -0,008367955$.

4ª Hipótesis

Período 2018-2022, siendo el índice de crecimiento potencial:
 $i = [(P2022 / P2018)^{1/4} - 1] = 0,000497306$.

Tabla 1.6.3.a. Cuadro resumen de Hipótesis de Proyección de Población.
Fuente: Elaboración propia a partir del Padrón 2022.

H	Período de referencia	Índice	Proyección Año 2025	Proyección Año 2029	Proyección Año 2033
1ª	2008-2022	-0,005838365	1.484	1.449	1.416
2ª	2000-2013	0,000996148	1.515	1.521	1.527
3ª	2014-2022	-0,008367955	1.472	1.424	1.377
4ª	2018-2022	0,000497306	1.512	1.515	1.518
Media			1.496	1.477	1.460

En la tabla siguiente se incluye diagnóstico de la previsible estructura de la población. Se ha realizado una interpolación para su reducción a los tramos de edad representativos de las necesidades de puestos escolares en enseñanza reglada, o para evaluar necesidades específicas para personas mayores de 65 años. Como podemos observar en la traslación, se aprecia

claramente el proceso de envejecimiento poblacional, con un paulatino aumento del grupo de mayores de 65 años. Mientras que en el resto, las cifras marcan una tendencia a la baja, siendo especialmente evidente en los grupos intermedios. Y esto es así, incluso en un marco en el que hemos querido ser benévolo al interpretar que las tasas de natalidad puedan recuperarse sensiblemente, al estar en índices muy bajos.

Tabla 1.6.3.b. Traslación de las proyecciones de población a los diferentes grupos de edad. Fuente: Elaboración propia a partir de del Padrón.

TRASLACIÓN DE PROYECCIONES A LOS DIFERENTES GRUPOS DE EDAD				
TRAMOS DE EDAD	2022	2025	2029	2033
De 0 hasta 3 años (Guardería)	31	30	28	29
De 3 hasta 6 años (Educación)	35	32	29	29
De 6 hasta 12 años (Ed. Primaria)	83	76	64	60
De 12 hasta 16 años (ESO)	54	55	51	44
De 16 hasta 18 años (Bach. o FP)	31	28	28	25
De 18 hasta 25 años	113	105	97	95
De 25 hasta 65 años	850	823	793	760
Más de 65 años	313	347	387	418
TOTAL	1.510	1.496	1.477	1.460

Como podemos observar en la traslación, se aprecia claramente el proceso de envejecimiento poblacional, con un paulatino aumento del grupo de mayores de 65 años. Mientras que en el resto, las cifras marcan una tendencia a la baja, siendo especialmente evidente en los grupos en edad escolar.

En base a estos datos está claro que a nivel de dotaciones, no serán necesarias nuevas reservas para equipamientos escolares o deportivos, puesto que son equipamientos cuyo uso está pensado para tramos de edad joven; pero sí habrá que tener en cuenta una

mayor disponibilidad de dotaciones para colectivos mayores (centros de día, residencias, servicios médicos específicos...) y la adaptación del viario y espacios libres a estos colectivos.

1.6.4. CONTEXTO SOCIOECONÓMICO.

A partir de datos de afiliación de la Seguridad Social y de paro del Servicio Andaluz de Empleo, se ha fijado la población activa de El Real de la Jara a diciembre de 2022 en unos 736 efectivos, situándose la tasa de actividad en el 56,31 %. Según los resultados de demanda de empleo y paro registrado para el municipio en el Servicio Andaluz de Empleo (SAE), a diciembre de 2022, las personas demandantes de empleo no ocupadas ascienden a 182 (56 hombres y 126 mujeres), situándose la tasa municipal de paro en el 24,73 %. Sin duda, son datos malos, ya que la tasa de paro para la provincia de Sevilla se situaba a esa fecha en el 19,08 %.

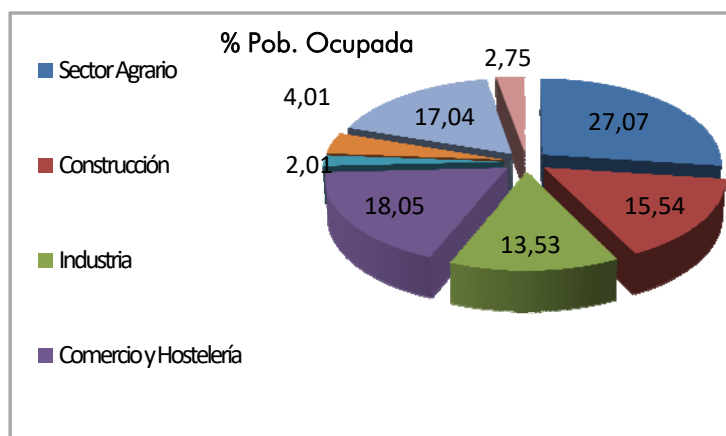
En cuanto a los sectores productivos, son claramente los sectores agropecuario y de servicios, los que tiene un papel preponderante en la economía y empleo de la localidad. Si nos fijamos en el número de contratos registrados en 2022 (653), el sector agrario supuso el 32,16 % del total (210), mientras que la industria apenas ocupó el 3,22%, la construcción el 21,28 %; y sin embargo, los servicios llegaron al 43,34 % (283). Tomando como fuente los datos del Censo, debemos decir, que la tendencia es similar, claramente se da un predominio del sector agrario (especialmente la ganadería) y de los servicios frente al resto.

El sector ganadero y en menor medida el forestal, constituyen el pilar fundamental de la economía del municipio. Juntos aglutinan a unas 47 empresas que suponen más del 34 % del total de empresas del municipio. De todos modos, observamos en el municipio el fuerte proceso de terciarización económica apoyado fundamentalmente en el comercio, la hostelería y en el empleo público; y en las últimas décadas, un importante auge del sector turístico (aunque en algunos casos, se muestra más como un

complemento a las rentas, más que como actividades únicas de sus dueños). El comercio y la hostelería integran un total de 40 empresas (29,19% del total); y cabría resaltar también el peso relativo de la construcción donde aparecen 11 empresas, o también los servicios profesionales e inmobiliarios, donde encontramos unas 16 empresas en la localidad.

Figura 1.22: Distribución de la población activa por sectores de actividad.

Fuente: INE, Censos de Población y Vivienda.



Centrándonos en la ganadería como subsector principal de la economía del municipio, repasaremos los datos del último Censo Agrario de 2020 en relación a las principales cabañas ganaderas.

Tabla 1.6.4. Principales cabañas ganaderas. INE. Censo Agrario, 2020.

Datos de las tres principales cabañas ganaderas			
	Bovino	Caprino-Ovino	Porcino
Nº de Cabezas	33	53	60
Nº de Explotaciones	2.521	15.626	11.743
Tamaño medio explotación (cab/exp)	76,4	294,8	195,7

Finalmente, como dato relevante para terminar de caracterizar el perfil socioeconómico del municipio, cabría exponer los datos sobre el nivel de renta. La renta media declarada en el municipio en 2021 ascendía a 10.716,57 €, siendo un 42,50 % inferior a la provincial (18.636,8 €) y un 36,92 % a la regional (16.988,12 €).

Como conclusión final, podemos decir, que el perfil socioeconómico de El Real de la Jara, responde claramente al de los municipios de entornos rurales serranos, donde el fenómeno de la despoblación y la falta de dinamismo económico genera una economía muy dependiente del sector agrario, y una ocupación que a su vez, se sustenta en un sector servicios poco especializado, donde el empleo público juega un papel determinante dentro de dicho sector; al mismo tiempo el incipiente desarrollo del sector turístico, se muestra como una alternativa económica y laboral cada vez más consolidada, a la que se tendrá que sumar la potenciación de una industria artesanal que revalorice y ponga en valor la producción agropecuaria y forestal del municipio.

Polígono Industrial "La Encina" y cerdos en montanera.



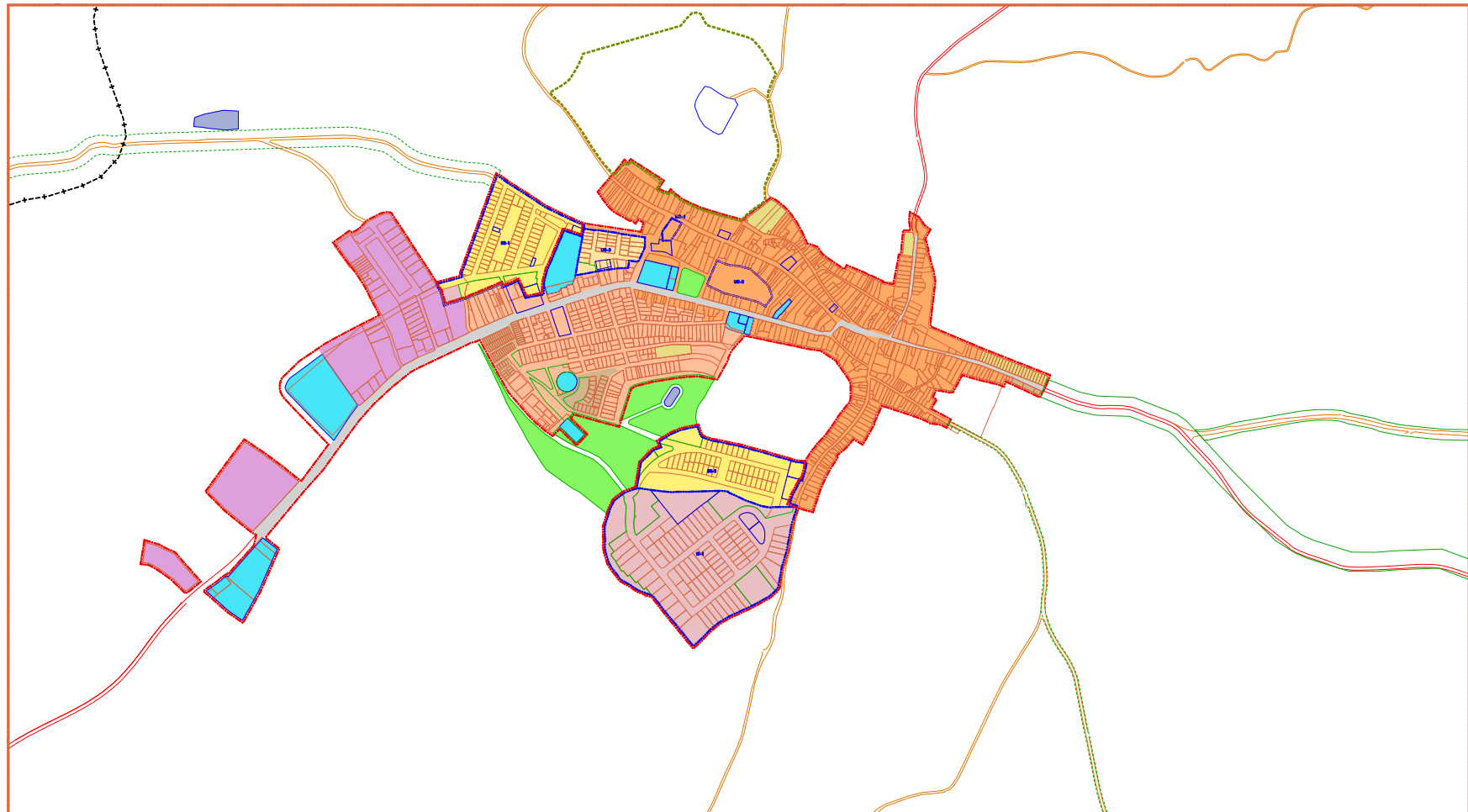
1.7. ANÁLISIS DEL MEDIO URBANO.

1.7.1. EVOLUCIÓN DE LA ESTRUCTURA URBANA Y MODELO DE CRECIMIENTO.

- **El Casco Tradicional.** El origen del núcleo se remonta a la reconquista cristiana, coincidiendo con la construcción del actual Castillo (bien entrado el s. XIV). El núcleo original se desarrolló de forma lineal en la falda del castillo siguiendo el eje conformado por el camino que procedía de Cazalla y Almadén, y los que partían hasta Monesterio y Santa Olalla. Por tanto, dicho núcleo quedaría conformado hacia el siglo XVIII por el entorno de las calles Real, Cervantes, Juan Ramón Jiménez, San Bartolomé, Ave María y Pz. de España; quedando la zona de la actual travesía como zonas de huertas. Posteriormente, durante el siglo XIX y hasta el primer cuarto del s.XX, se irían conformando las prolongaciones de la c/ Sta. María hacia el norte, c/ Murillo hacia el sur, La Paz en el extremo este, el tramo más occidental de la c/ Real; así como la colmatación de la c/ Párroco Antonio Rosendo (travesía) desde Pz. de Andalucía hasta Pz. de España.
- **Zona de Crecimiento.** Entre los años 1920 y 1960 se produce el periodo de mayor crecimiento demográfico del municipio y ello se traduce en la implantación de nuevos crecimientos urbanos, que en este caso, se desarrollaran hacia la margen sur de la travesía, siguiendo un modelo de retícula rectangular. Se trata de un amplio sector urbano delimitado al norte por la travesía y al sur por el entorno de la Plaza de Toros y el depósito de abastecimiento.
- **Desarrollos en Proyectos Unitarios anteriores a las NSM.** Tras los primeros crecimientos, en 1960 se inicia un periodo caracterizado por pequeños crecimientos residenciales en “proyecto unitario” y de carácter social, sobre bolsas de suelo en los bordes de la trama urbana. Estos crecimientos tienen en común que se ejecutan con anterioridad a las actuales Normas

Subsidiarias. Hablamos de la Barriada de las calles Velázquez y Cádiz (salida hacia Santa Olalla / año 1965); la promoción de Diputación en la margen sur de C/ La Paz (construida hacia 1984); o el Barrio Nuevo junto a la Plaza de Toros, de principios de los años 90.

- **Desarrollos en Proyectos Unitarios en vigencia de las NSM.** Se desarrollan sobre bolsas de suelo urbano en bordes del Casco Tradicional, caracterizándose por la implantación de una edificación en manzana cerrada y alineada a vial donde la tipología predominante es la vivienda adosada. Nos referimos a la Barriada de La Paz (margen norte de la salida hacia Almadén) construida hacia 1999; y la Barriada del Zumacal (en la subida hacia el Castillo) construida en 2006.
- **Zona de expansión Residencial Adosada-Pareada.** Aquí englobamos aquellos desarrollos urbanos que han aparecido de la mano de los sectores de suelo urbanizable delimitados en el planeamiento vigente. Identificamos los sectores de suelo urbanizable ordenado SR-1 (junto al Camino del Rodeo) y el SR-2 (junto al Polg. La Encina). Su tipología de vivienda se desmarca de lo edificado hasta ese momento con la aparición de la vivienda adosada-pareada.
- **Zona de expansión Residencial Autoconstrucción entre medianeras.** Integra el ámbito de suelo urbano no consolidado UE-3, caracterizado por edificación entre medianeras alineada a vial, mostrando una trama ortogonal diferenciada claramente del Casco Tradicional contiguo.
- **Zona Industrial.** Polígono de la Espardilla. Situado en la salida hacia Santa Olalla, se empieza a configurar hacia mediados de la década de 1980 mediante algunas actuaciones particulares de autoconstrucción (con parcelas de tamaño muy dispar) y colmatándose definitivamente hacia 1995 con una actuación unitaria de naves de 300m2.



ANÁLISIS DE LA ESTRUCTURA URBANA. LAS ÁREAS URBANAS.

ÁREAS URBANAS.

- CASCO TRADICIONAL.
- ZONA DE CRECIMIENTO.
- DESARROLLOS EN PROYECTOS UNITARIOS ANTERIORES A N.S.M.
- DESARROLLOS EN PROYECTOS UNITARIOS EN VIGENCIA DE LAS N.S.M.
- ZONA DE EXPANSIÓN RESIDENCIAL AUTOCONSTRUCCIÓN.
- ZONA DE EXPANSIÓN RESIDENCIAL ADOSADAS-PAREADAS.

- ZONA INDUSTRIAL.
 - ZONA DE EXPANSIÓN INDUSTRIAL.
- SSITEMAS DE EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES.**
- ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.
 - EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS.
 - INFRAESTRUCTURAS.
 - VIARIO GENERAL.

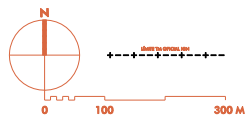
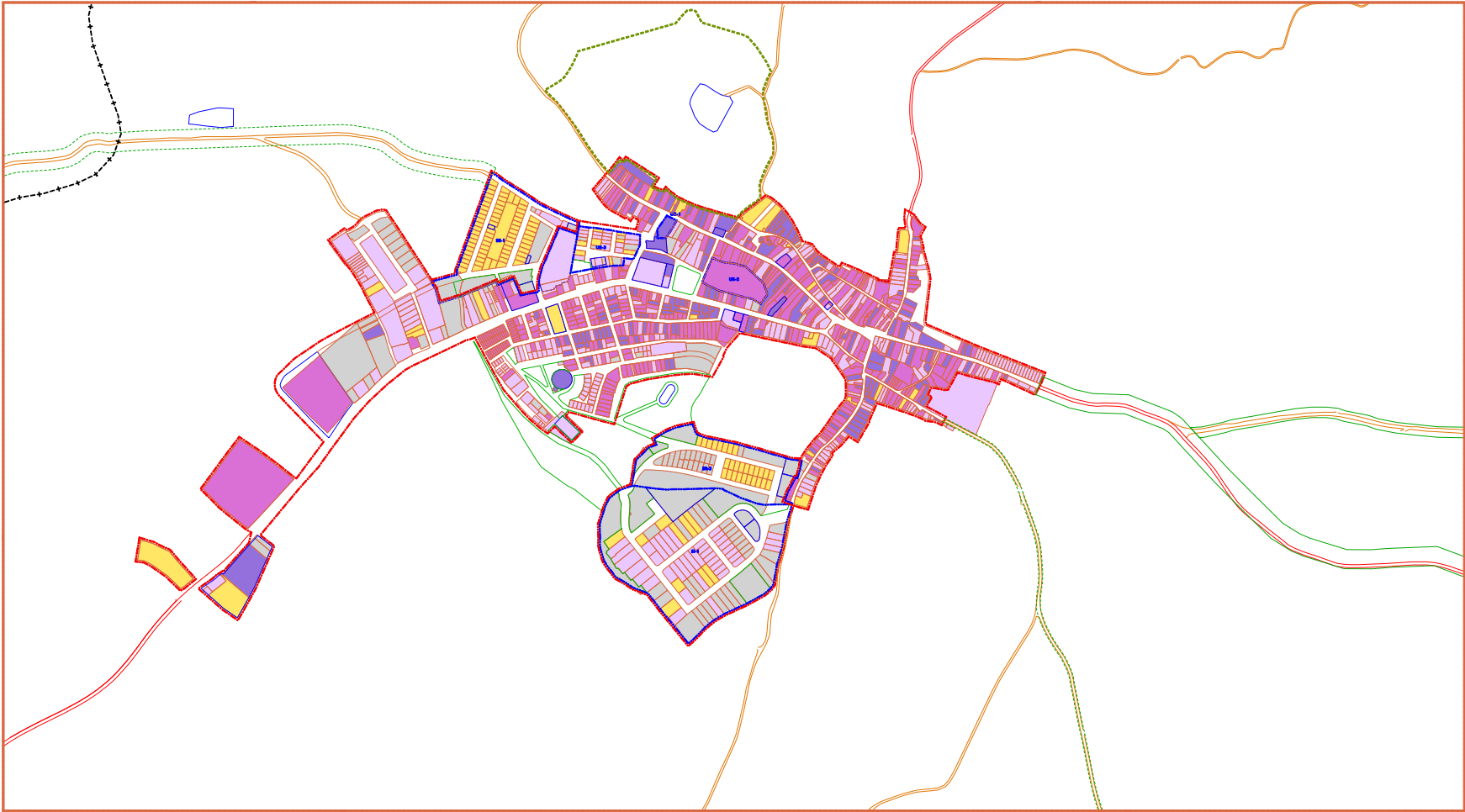


Figura: 1.23
NÚCLEO URBANO
ANÁLISIS DE
ÁREAS URBANAS



ANTIGÜEDAD DE LA EDIFICACIÓN POR PARCELAS.

- | | | | |
|---|--------------------|---|-------------------------|
|  | ANTERIOR A 1960. |  | ENTRE 2007 Y 2023. |
|  | ENTRE 1960 Y 1980. |  | ESPACIOS NO EDIFICADOS. |
|  | ENTRE 1981 Y 2006. | | |

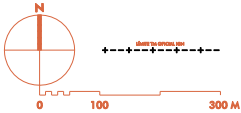


Figura: 1.24
NÚCLEO URBANO
**ANTIGÜEDAD DE
LA EDIFICACIÓN**

- **Zona de expansión Industrial**. Polígono la Encina. Se identifica con el sector de suelo urbanizable SI-1; y a diferencia del anterior su urbanización y edificación se desarrolló de forma unitaria entre los años 2000 y 2006, ofreciendo parcelas de distinto tamaño según necesidades.

Vista aérea de la trama urbana de El Real de la Jara.



1.7.2. LA ANTIGÜEDAD DE LA EDIFICACIÓN.

La evolución de la estructura urbana está estrechamente ligada a la antigüedad de la edificación. La presencia de edificios más o menos antiguos en una determinada zona de la trama, se explica desde el modelo de urbanización adoptado en cada momento.

De esta forma, si observamos el plano de antigüedad de la edificación, podemos poner de manifiesto a escala de parcelas, como son el "Casco Tradicional" y la "Zona de Crecimiento" las áreas que concentran el mayor número de construcciones anteriores a 1960. Al mismo tiempo, en estas mismas zonas, son muy numerosas las parcelas cuya antigüedad de la construcción se sitúa entre 1960 y 1980, lo cual pone de manifiesto que durante estas dos décadas se produjo en dichas áreas, un profundo proceso de renovación y reforma del caserío tradicional vernáculo; de ahí, que no queden apenas ejemplos de este tipo de arquitectura en la trama histórica del núcleo urbano.

A su vez, si nos fijamos en las parcelas con construcciones de edad comprendida entre 1981 y 2006; si bien vemos un importante número de ellas en la trama histórica (fruto de la continuación del proceso de renovación comentado en el párrafo anterior); observamos cómo se convierten en el tramo dominante en las zonas de expansión del borde urbano histórico. El área residencial de la antigua UE-3 (entre el Colegio y la Parroquia), los crecimientos residenciales en las salidas de la Ctra. de Almadén o el Camino de Santa María de Nava; o los Polígonos de La Espardilla y La Encina, están conformados mayoritariamente por edificaciones surgidas en este periodo.

Finalmente, las construcciones más modernas se concentran en los desarrollos residenciales de los ámbitos SR-1 y SR-2, o en la promoción unitaria situada en la margen occidental de la salida hacia el Camino de Santa María de Nava.

1.7.3. LAS ÁREAS URBANÍSTICAS HOMOGÉNEAS EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE.

Tras el análisis de la estructura urbana realizado anteriormente, trataremos de establecer una comparación con las "zonas homogéneas" establecidas en el planeamiento vigente.

- **Residencial R1 (En NSM: "Residencial")**. Esta zona englobaría las tres áreas urbanas que nosotros, en nuestro análisis hemos identificado como Casco Tradicional, Zona de Crecimiento y Desarrollos en Proyectos Unitarios en vigencia de las NSM. Puede darse aquí una falta de detalle, ya que como se ha dejado de manifiesto son tres zonas urbanas con una evolución diferente en términos de tipologías, morfología, edificabilidad y estructura urbana. Claramente existe falta de concreción al delimitar una Zona Homogénea tan general con tipologías tan dispares.
- **Residencial R2 (En NSM: "Residencial en proyecto unitario")**. Esta zona queda supeditada a los ámbitos urbanos que nosotros

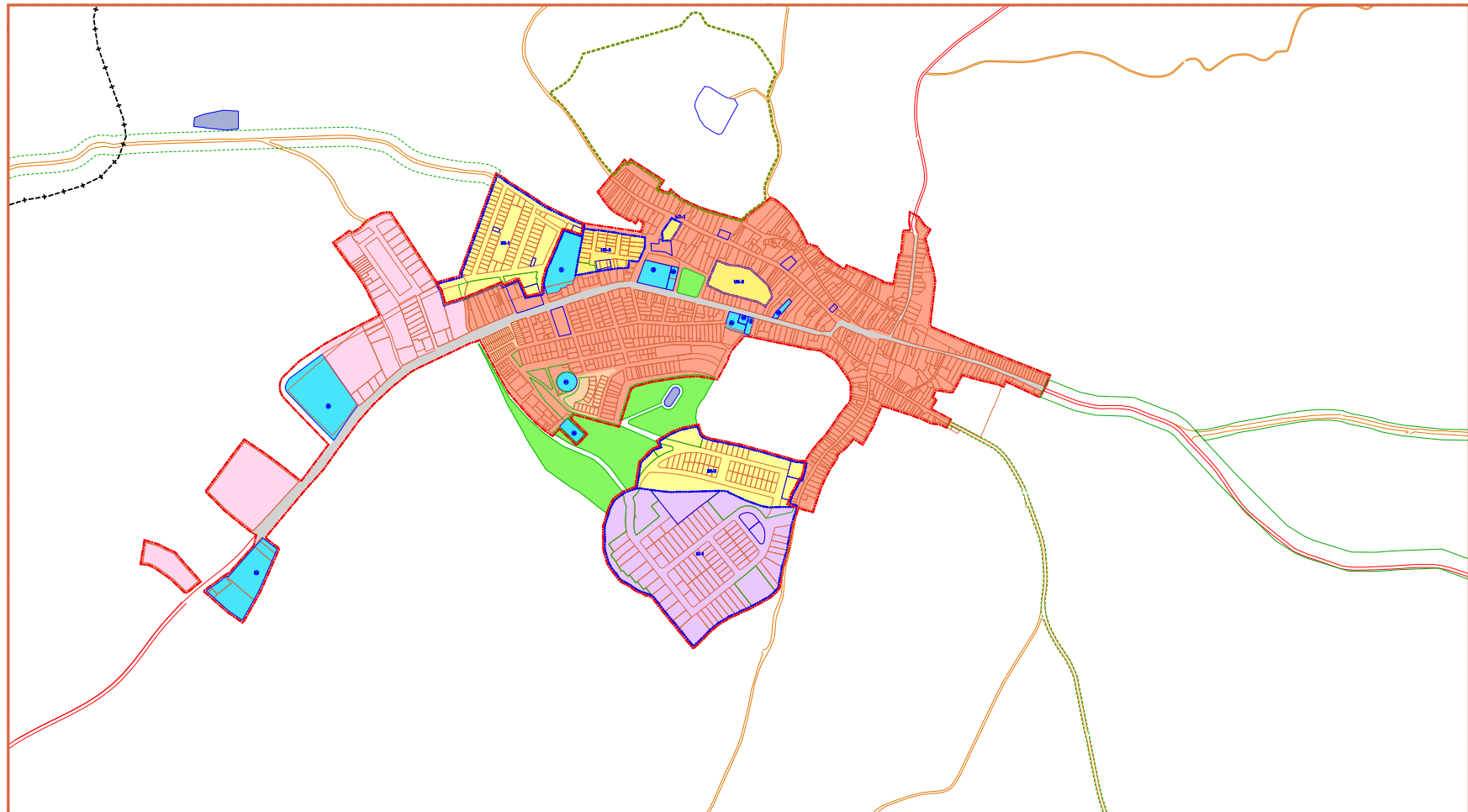
hemos identificado como Desarrollos en Proyectos Unitarios anteriores a las NSM. En este caso si valoramos correctamente el criterio utilizado al delimitar esta zona en el planeamiento vigente.

- **Residencial UE1, UE2 y UE3 (En NSM: "Residencial")**. Esta zona integraría las unidades de suelo urbano no consolidado delimitadas. En el caso del as NSM no se distingue una zona homogénea específica, sino que se integra con el residencial del suelo urbano. En nuestro análisis, lo asimilamos a la categoría, Zona de expansión Residencial Autoconstrucción entre medianeras.
- **Residencial SR1 y SR2 (En NSM: "Residencial en Suelo Apto para Urbanizar")**. Esta zona integraría las unidades de suelo urbanizable ordenado caracterizado por la tipología de viviendas adosadas-pareadas. En este caso, si valoramos correctamente el criterio utilizado al delimitar esta zona, siendo coincidente con nuestro análisis (Zona de expansión Residencial Adosada-Pareada).

- **Industrial I1 (En NSM: "Industrial")**. Engloba las áreas industriales en suelo urbano (P. La Espardilla), coincidiendo con nuestro criterio de análisis (Zona industrial).
- **Industrial SI1 (En NSM: "Industrial en Suelo Apto para Urbanizar")**. Integra el suelo urbanizable ordenado de uso industrial, Polg. La Encina; coincidiendo con el criterio asignado en nuestro análisis (Zona de expansión industrial).
- **Sistemas Generales y Locales**. Estas dos zonas de uso estarían representadas por los equipamientos, espacios libres, infraestructuras y comunicaciones (viario), recogidos por el actual planeamiento vigente (Sistemas Generales del PGOU y Sistemas Locales contenidos en la NSM).

Tabla 1.7.3: Parámetros urbanísticos básicos en las zonas homogéneas definidas en el Planeamiento Vigente.

Zonas	Uso	Parcela mínima (m²)	Altura permitida (nº plantas / mts)	Ocupación parcela (%)	Edificabilidad global (m2t/m2s)	Densidad (Viv / has)
R-1	Residencial	120	PB+1 / 7,5	75 %	1,50	33,12
R-2	Residencial	Según proyecto original	Según proyecto original	80 %	1,23	74,97
R-UE 1,2 y 3	Residencial	120	PB+1 / 7,5	75 %	1,40 1,39 1,50	41,88 29,46 33,23
SR-1	Residencial	120	PB+1 / 7,5	70 %	0,79	30,75
SR-2	Residencial	120	PB+1 / 7	70 %	1,44	26,96
I-1	Industrial	500	PB+1 / 8	80 %	1,00	-
SI-1	Industrial	400 / 240 (según manzanas)	PB+1 / 12	Según separación a linderos	0,695	-



USOS GLOBALES Y SISTEMAS GENERALES.

USOS GLOBALES.

- RESIDENCIAL R1 (Suelo urbano).
- RESIDENCIAL R2 (Suelo urbano).
- RESIDENCIAL UEs 1, 2 y 3 (Suelo Urbano no consolidado).
- RESIDENCIAL SR-1 y SR-2 (Suelo urbanizable ordenado).
- INDUSTRIAL (Suelo urbano).
- INDUSTRIAL SI-1 (Suelo urbanizable ordenado).

SISTEMAS GENERALES.

- PARQUES Y ÁREAS LIBRES.
- EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS.
 - ① Educativo.
 - ② Deportivo.
 - ③ Sanitario.
 - ④ Social-Cultural.
 - ⑤ Administrativo.
 - ⑥ Comercial.
 - ⑦ Cementerio.
- INFRAESTRUCTURAS.
- COMUNICACIONES.

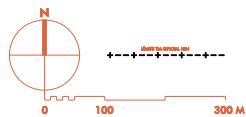


Figura: 1.25
NÚCLEO URBANO
**USOS GLOBALES Y
SISTEMAS GENERALES**

1.7.4. LA MORFOLOGÍA URBANA. EL PARCELARIO.

De forma general, atendiendo a la superficie de las parcelas y analizando los porcentajes de los diferentes valores en los que se ha fraccionado el estudio, el 11,64% de las parcelas cuentan con una superficie que podemos considerar de tamaño pequeño (inferior a 80 m²), un 43,50 % lo consideraríamos de tamaño mediano (80 < 200 m²), y el 44,86 % sería de tamaño grande (superior a 200 m²). No obstante, hay que establecer una clara diferencia entre las diferentes zonas homogéneas de la trama urbana y entre las distintas áreas de usos.

En el núcleo existe una clara concordancia entre el tamaño de parcela y los distintos ámbitos de desarrollo urbano; es decir, cada zona o sector que fue desarrollándose, optó por configurar un parcelario muy homogéneo en tamaño y forma.

De esta manera, en la zona de Casco Tradicional (entorno de c/ Real, c/ Cervantes, c/ Colón c/ Juan Ramón Jiménez, Av. 28 de Febrero, c/ La Paz, c/ Murillo, etc...) se concentran mayoritariamente parcelas de tamaño grande, especialmente aquellas entre 200 y 500m² y un nutrido grupo de parcelas superiores a los 500 m². Son parcelas de forma más irregular y alargada, y cuya disposición se presenta perpendicular al viario, llegando el desarrollo de su fondo al otro lado de las manzanas; de ahí la composición alargada de las manzanas de esta zona urbana. Tanto los frentes de parcelas como el desarrollo de los fondos presentan medidas muy dispares, debido a la irregularidad del parcelario y la diversidad de tipologías arquitectónicas que se integran en esta zona.

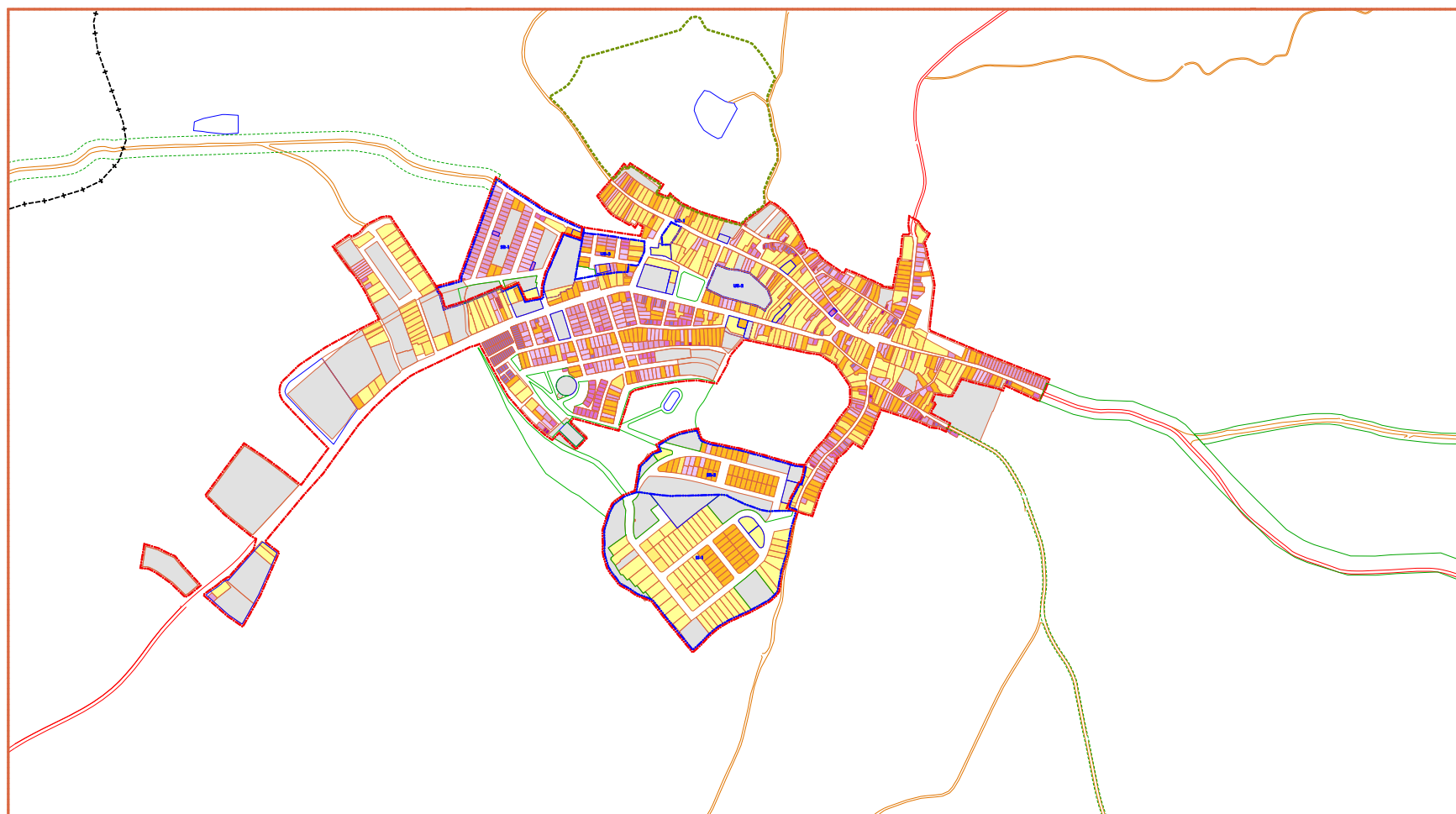
En la Zona de Crecimiento situada al sur de la travesía (entre la c/ Párroco Antonio Rosendo y el Cerro del Ejido), la configuración parcelaria cambia radicalmente. A diferencia del Casco Tradicional, donde el desarrollo urbano no había seguido un patrón ordenado, aquí se observa claramente un patrón ortogonal, tanto en la estructura viaria como en la disposición de las parcelas

en el interior de las manzanas. Encontramos un parcelario de forma rectangular dispuesto hacia cada uno de los frentes de la manzana y con un tamaño medio que oscila mayoritariamente entre los 120 y 200 m². Esta misma composición parcelaria es la que se da en el entorno de la antigua UE-3 (zona de *Expansión Residencial Autoconstrucción*). Los frentes de este tipo de parcelas suele ser muy regulares estableciéndose entre los 7 y 9 metros; al igual que los fondos, que oscilan entre los 15 y 20 mts.

Respecto a las parcelas de menor tamaño (aquellas con superficie inferior a 80 m²), se concentran de forma casi exclusiva en el desarrollo unitario de viviendas del entorno de las calles Góngora y Velázquez. Se trata de una promoción de viviendas anteriores a las Normas Subsidiarias, con un diseño ortogonal claramente marcado, donde las parcelas de forma rectangular se ordenan de forma regular mostrando unos frentes reducidos (no más de 4 mts) y unos fondos de parcela que van desde los 10 a 17 mts.

Detalle de la disposición ortogonal en la Zona de Crecimiento situada al sur de la travesía.





SUPERFICIE DE PARCELAS CATASTRALES.

0 < 50 m2.	200 < 300 m2.
50 < 80 m2.	300 < 500 m2.
80 < 120 m2.	500 < 1.000 m2.
120 < 160 m2.	1.000 o más m2.
160 < 200 m2.	

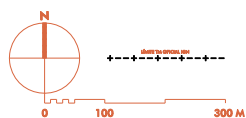


Figura: 1.26
NÚCLEO URBANO. MORFOLOGÍA
TAMAÑO DE PARCELAS

En el caso de los nuevos desarrollos residenciales surgidos partir de los diferentes ámbitos ordenados en las NN.SS, vemos como se sigue optando por una conformación de parcela rectangular, dispuesta en manzanas alargadas y de disposición paralela, y por un tamaño de parcela medio; que en el caso del ámbito SR-1 se sitúa entre los 150-200 m² (con frentes de 8-9 mts y fondos entre 18 y 22 mts); y para el ámbito SR-2 en los 200 m² (con frentes entorno a los 10 mts y fondos de 20 mts).

En el caso de los desarrollos industriales, debemos diferenciar las áreas industriales más antiguas de los nuevos desarrollos industriales surgidos al amparo de la Normas Subsidiarias.

Como área industrial antigua nos referimos al Polg. La Espardilla, cuya evolución ha sido más irregular, aglutinando parcelas de tamaño muy dispar, aunque predominan las de tamaño superior a 300 m². De la misma forma, sus frentes y fondos varían mucho, aunque mayoritariamente su disposición paralela y forma rectangular, le dan a este polígono una estructura parcelaria regular.

Por su parte, el desarrollo industrial del ámbito SI-1 (Polg. La Encina), muestra un parcelario claramente organizado por un planeamiento. Su trazado ortogonal de parcelas rectangulares dispuestas de forma paralela, presenta unas superficies organizadas según tramos; un grupo de parcelas con tamaños entre los 200-300 m², otro de 200-500 mts y finalmente el más numeroso sería el de las parcelas entre los 500 y 1.000 m². De forma lógica, los frentes y fondos también muestran una clara organización con medidas regulares y adaptadas al tamaño de las parcelas.

Finalmente, cabe decir, que las parcelas de mayor tamaño (aquellas que superan claramente los 1.000 m²) quedan asociadas a los grandes equipamientos y espacios libres de la localidad; en especial a equipamientos de tipo deportivo o educativo, así como a los grandes parques urbanos. También se asocian a los grandes

vacíos urbanos existentes en la trama histórica, así como a parcelas sin edificar en los nuevos ámbitos de desarrollo.

Tabla 1.7.4.: Distribución de parcelas por número y porcentaje según rango de superficies. Fuente: elaboración propia a partir de Catastro.

Rango de superficie (m ²)	Nº de parcelas	Porcentaje %
< 50	39	3,31
50 < 80	98	8,33
80 < 120	118	10,03
120 < 160	216	18,35
160 < 200	178	15,12
200 < 300	235	19,97
300 < 500	129	10,96
500 < 1.000	118	10,03
Igual o > 1.000	46	3,91
Total	1.177	100

1.7.5. LAS TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS RESIDENCIALES.

- Casa Tradicional popular: encontramos aquí desde el tipo vernáculo más elemental de una planta a las distintas evoluciones con doblado o segunda planta de escasa altura.
- Casa de Nueva Implantación (Racionalismo-Regionalismo): construidas desde mediados del s.XIX hasta el primer tercio del s.XX. Muestran una evolución desde los tipos tradicionales, buscando una mayor altura y amplitud de espacios y huecos, con una distribución regular y ordenada.
- Casa Contemporánea Popular: es la tipología dominante dentro de las zonas del Casco Tradicional y Zona de Crecimiento (Zona R1). Se integraría por todos aquellos inmuebles que

tienen su origen antes de 1950, pero que tras esta fecha han sufrido profundas remodelaciones o reformas que han propiciado la pérdida de cualquier característica de su tipología anterior; y por otro, por todas aquellas nuevas edificaciones (posteriores a 1950). Es común en esta tipología encontrar algún caso de bifamiliar. Predominan las dos plantas.

- d) Casa Contemporánea Unifamiliar Adosada: se caracteriza por una tipología de unifamiliar en manzana cerrada alineada a vial y dos plantas, que se ha implantado mediante diversas promociones de desarrollo unitario; tanto anteriores al planeamiento vigente como posteriores.
- e) Casa Contemporánea Unifamiliar Pareada: se trata de variante de las viviendas adosada que se ha implantado en los dos sectores de suelo urbanizable (SR1 y SR2).

Figura 1.27.a. Izquierda: a) Casa Tradicional popular / Derecha: b) De Nueva Implantación / Centro-abajo: c) Casa Contemporánea Popular.



Figura 1.27.b. Izquierda: d) Unif. Adosada anterior a NSM / Derecha: e) Unif. Adosada posterior a NSM / Centro-abajo: f) Unifamiliar Pareada.



1.7.6. PARÁMETROS DEL ESPACIO EDIFICADO. EDIFICABILIDAD Y OCUPACIÓN.

En este apartado abordaremos el análisis de la estructura interna del parcelario, atendiendo a los parámetros de edificabilidad y ocupación de la parcela. En la siguiente tabla se resumen los parámetros de edificabilidad real media de las distintas zonas de uso global, según los datos extraídos de cada parcela. Con posterioridad, en otra tabla compararemos también la edificabilidad global existente de esas zonas y la fijada por el planeamiento vigente para las mismas.

Edificabilidad de las parcelas.

El análisis de la edificabilidad no puede realizarse sin asociarlo a una serie de variables o condicionantes; como por el ejemplo el tipo de uso general que se da en la parcela, la tipología edificatoria dentro de ese propio uso; y por último, la propia evolución urbanística de la ciudad, ya que no es igual la casuística que se da en aquellas áreas de crecimiento espontáneo, frente a las ordenadas desde el planeamiento urbanístico. En todo caso, los parámetros detallados en cada una de las zonas quedan reflejados en la tabla de la siguiente página.

Las edificabilidades más altas las encontramos asociadas a las escasas edificaciones plurifamiliares existentes, como el bloque de pisos en la C/ Párroco Antonio Rosendo 26-28 o en edificaciones modernas de 2 o 3 plantas del entorno de la travesía. Hablamos de edificabilidades que superan los $2 \text{ m}^2\text{techo} / \text{m}^2\text{suelo}$. En esta misma zona de la travesía se localizan un nutrido grupo de parcelas con una edificabilidad entre $1,5 < 2 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$.

Por el contrario, en el resto del residencial R-1, debemos hacer una diferenciación entre el área más antigua de la ladera del castillo y la zona de crecimiento al sur de la travesía. En el área más antigua, que nosotros identificamos como *Casco Tradicional*, la edificabilidad es más baja, la mayoría de las parcelas se sitúan

entre los $0,5 < 1,5 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$; mientras que en la Zona de Crecimiento al sur de la travesía son mayoritarias las parcelas con edificabilidad entre $1,5 < 2 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$. Destacar también que dentro del uso residencial, las edificabilidades más bajas las identificamos en los nuevos ámbitos de desarrollo (SR-1 y SR-2), debido a la tipología de vivienda pareada con jardín. Aquí la edificabilidad media se sitúa en el intervalo de $0,5 < 1,5 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.

Respecto al uso industrial, la edificabilidad está muy condicionada por la tipología constructiva que se da. Las naves habitualmente ocupan total o casi totalmente la parcela, de ahí que las cifras de edificabilidad se sitúen en torno a $1 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.

Finalmente, las edificabilidades más bajas (por debajo de $0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$), aparecen por lo general asociadas a grandes equipamientos de uso deportivo y educativo, o en parcelas de gran superficie del Casco Tradicional en las que aparecen grandes vacíos o corrales en su zona trasera.

Tabla 1.7.6.a: Distribución de la edificabilidad media real por áreas homogéneas. Fuente: elaboración propia a partir de Catastro.

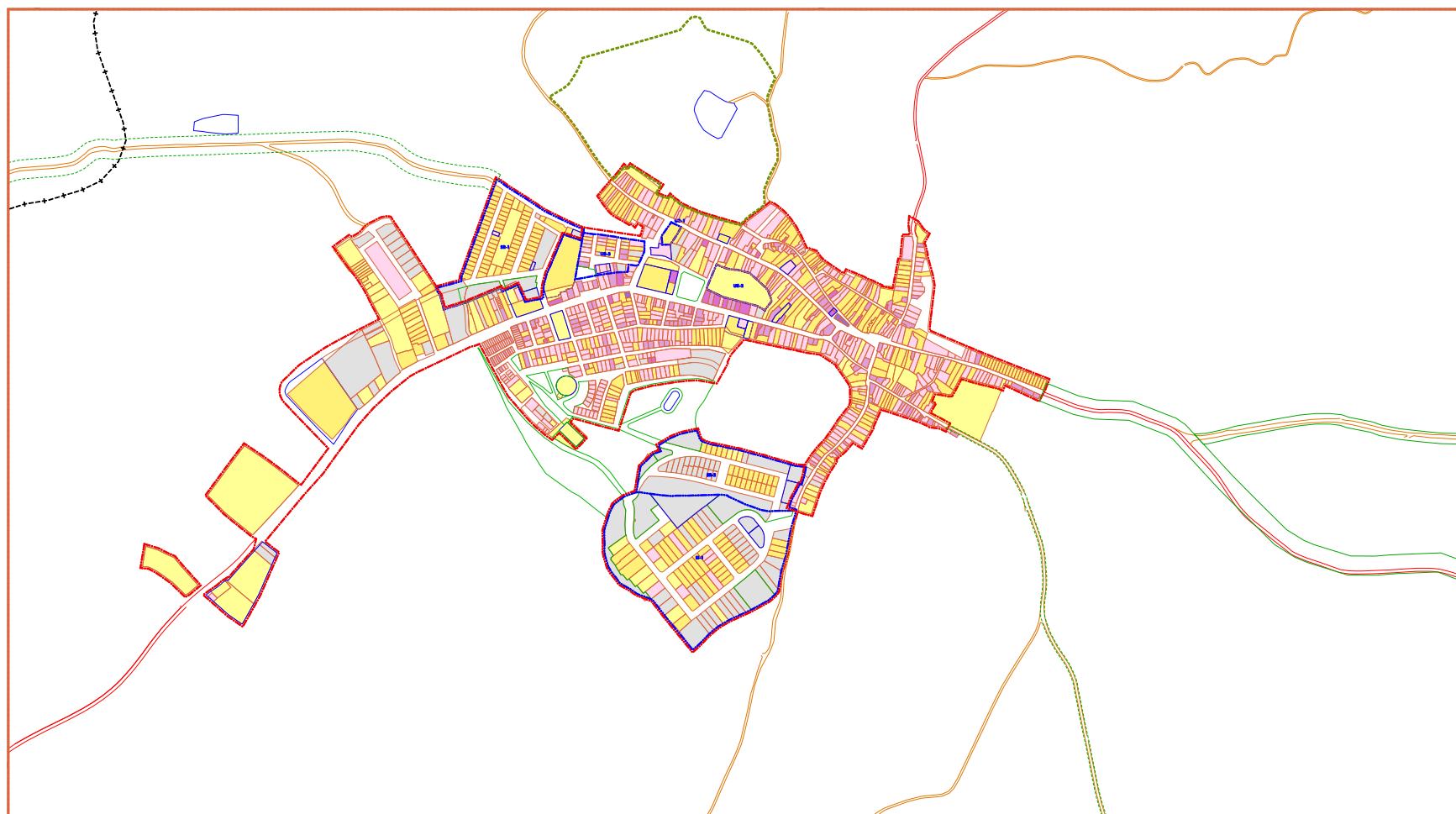
SITUACIÓN REAL EXISTENTE (Edificabilidad: Media según datos por parcelas) [Excluidos Sist. Generales y Locales]				
Áreas homogéneas de Usos globales	Nº de Viviendas / Naves	M² de Suelo	M² de Techo	Edificabilidad
Residencial R-1 (Incluye UE-1 y UE-2)	734	188.968,00	176.914,00	0,936
Residencial R-2	71	5.265,00	6.763,00	1,285
Residencial UE-3	22	5.827,00	5.120,00	0,879
Residencial SR-1	72	15.524,00	9.473,00	0,610
Residencial SR-2	28	18.215,00	3.149,00	0,173
Industrial	50	69.263,00	12.171,00	0,176
Industrial SI-1	52	42.133,00	17.623,00	0,418

Una vez identificados los datos de edificabilidad real que se dan sobre los distintos espacios urbanos, lo lógico es compararlos con los fijados por el planeamiento vigente. En este caso, la comparativa debe hacerse sobre la “edificabilidad global” en cada zona. En la siguiente tabla podemos comparar el índice real y el fijado por el planeamiento en las zonas de uso global.

Tabla 1.7.6.b: Edificabilidad global. Fuente: elaboración propia a partir de Catastro.

Edificabilidad Global: Comparativa situación real – Plan Vigente.				
Áreas homogéneas de Usos globales	Situación actual			Índice Plan Vigente ($\text{m}^2/\text{m}^2\text{s}$)
	M² Suelo	M² Techo	Índice real ($\text{m}^2/\text{m}^2\text{s}$)	
Residencial R-1 (Incluye UE-1 y UE-2)	239.512,53	176.914,00	0,738	1,50
Residencial R-2	9.528,35	6.763,00	0,710	1,23
Residencial UE-3	8.893,67	5.120,00	0,575	1,50
Residencial SR-1	33.721,68	9.473,00	0,281	0,79
Residencial SR-2	31.584,47	3.149,00	0,100	1,44
Industrial	72.272,43	12.171,00	0,168	1,00
Industrial SI-1	78.114,38	17.623,00	0,226	0,695

El primer dato que llama la atención es el menor índice que se da en la R-1 respecto del fijado por el planeamiento. Este hecho se debe a la existencia de numerosos y amplios espacios sin edificar (corrales, patios y vacíos interiores) en las parcelas de tamaño medio y grande, especialmente en la zona más antigua junto a la falda del castillo (Casco Tradicional). También ocurre lo mismo en el área R-2, aunque aquí puede deberse a una falta de concreción en los parámetros fijados en el PGOU-Adaptación para esta zona, ya que el grado de consolidación y ocupación de la edificación aquí es muy alto. Por su parte, el menor índice real que se da en el resto de áreas de uso global residencial (UE-3, SR-1 y SR-2), se debe a la existencia de numerosas parcelas aún sin edificar.



EDIFICABILIDAD POR PARCELAS

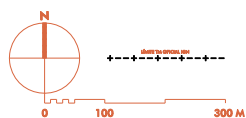
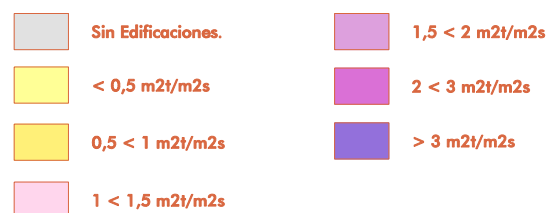
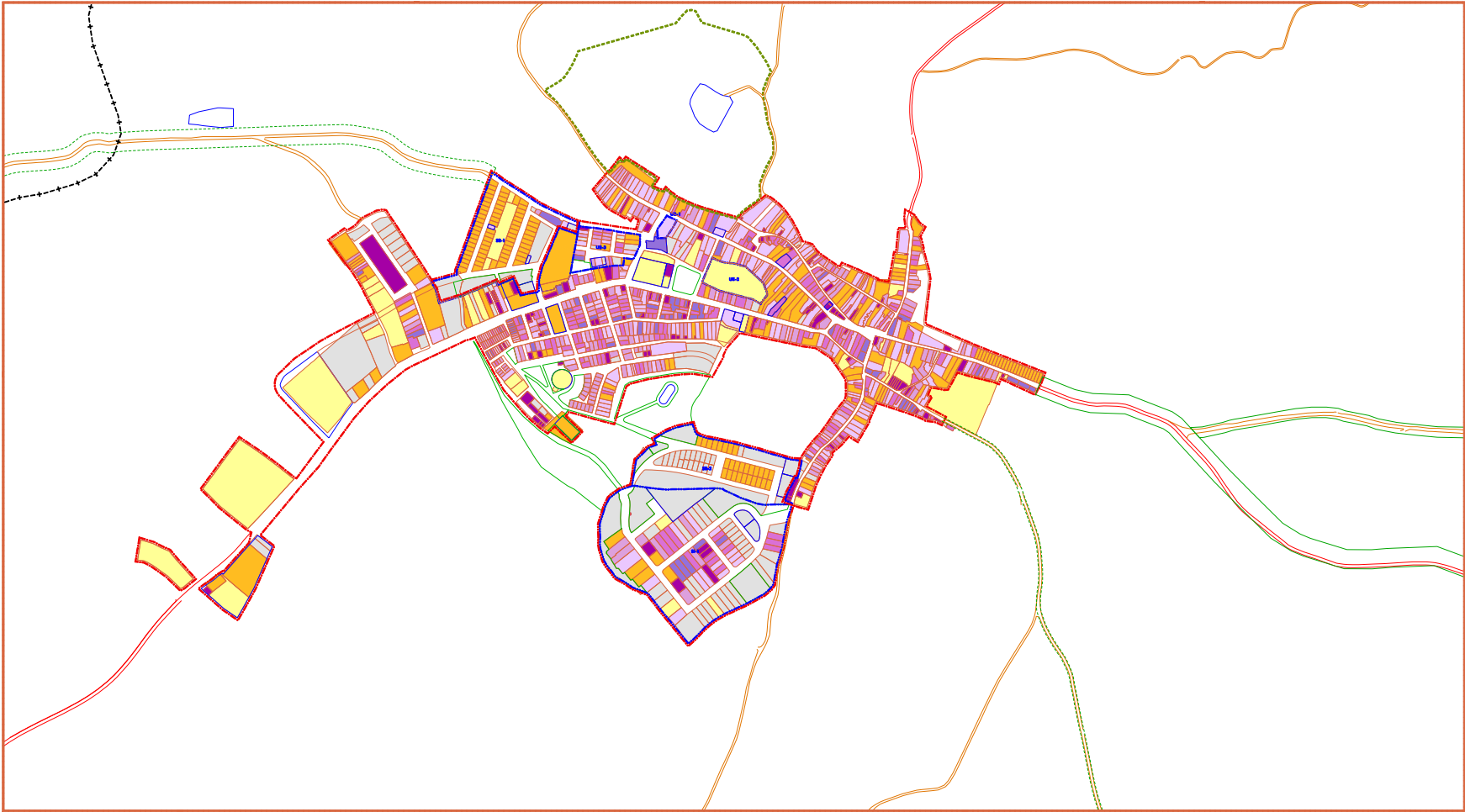


Figura: 1.28
NÚCLEO URBANO. MORFOLOGÍA
**EDIFICABILIDAD
POR PARCELAS**



GRADO DE OCUPACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA.

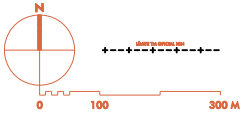


Figura: 1.29
NÚCLEO URBANO. MORFOLOGÍA
OCUPACIÓN DE LA EDIFICACIÓN
POR PARCELAS

En los usos industriales destacar la menor edificabilidad real respecto de la fijada en planeamiento para las zonas Industrial e industrial SI-1. En ambos casos se explica por la falta de colmatación de numerosas parcelas.

Grado de ocupación de las parcelas.

Si abordamos el análisis sobre el grado de ocupación de la edificación sobre las parcelas, debemos identificar una serie de consideraciones.

En primer lugar detallar que los mayores porcentajes de ocupación (por encima del 80 % y llegando al 100 %) aparecen de forma mayoritaria en dos tipos de parcelas: las parcelas del industrial intensivo, donde la nave suele ocupar toda o casi toda la parcela; y dentro del residencial, identificamos las parcelas de plurifamiliar repartidas por diferentes zonas de la trama y las parcelas de unifamiliar ubicadas especialmente en la *Zona de Crecimiento*, situada al sur de la travesía y en el entorno de las calles Doctor Marañón, Ramírez Doreste y Jerónimo Albez.

Por el contrario, los porcentajes de ocupación más bajos (menos del 50 %), aparecen asociados al industrial extensivo, a grandes equipamientos de carácter deportivo-educativo y a espacios libres.

Dentro de los porcentajes bajos de ocupación, debemos resaltar el elevado número de parcelas con una ocupación entre el 25-50 % que se sitúa en torno al núcleo originario de la trama (calles Real, Cervantes, Juan Ramón Jiménez, Murillo, la Paz o Vicente Aleixandre). En este caso, se trata de grandes parcelas de morfología irregular y gran desarrollo longitudinal, que presentan patios y corrales en su zona trasera. En todo caso, el porcentaje de ocupación mayoritario que se da en las parcelas de esta zona se sitúa entre el 50-75 %

En porcentajes de ocupación también bajo se identifican todas las parcelas residenciales de los nuevos sectores de desarrollo (SR-1 y

SR-2), situándose en el intervalo de 25-50 %. La tipología edificatoria elegida para las viviendas aquí presentes (pareada-aislada) es la causa que explica dicha ocupación de parcela tan baja.

1.7.7. LAS ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN.

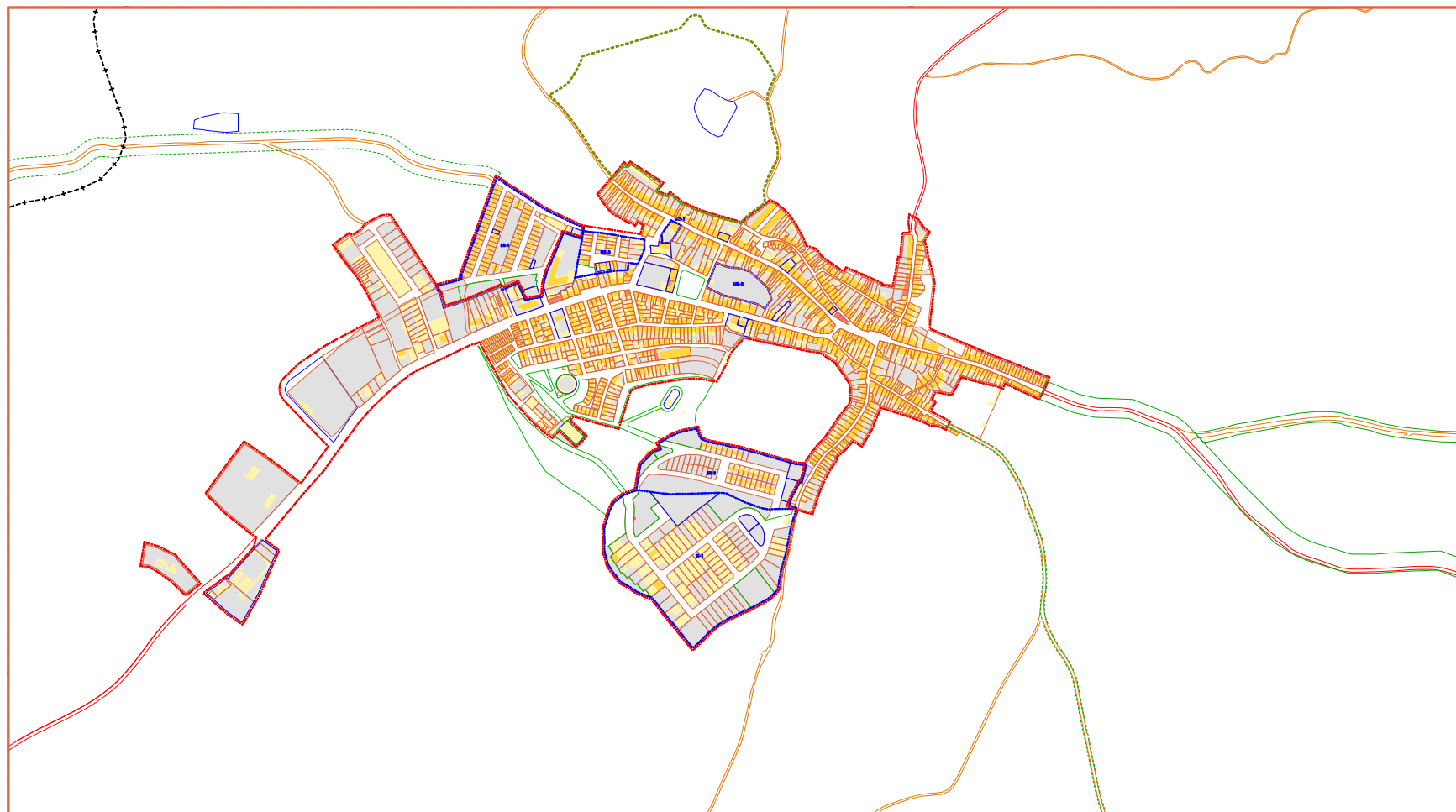
En general, la edificación residencial del núcleo se ha constituido bajo una tipología marginal cerrada de viviendas unifamiliares en dos plantas; que posteriormente ha tenido continuidad en los nuevos desarrollos residenciales, ya bajo nuevas tipologías edificatorias y con la opción exclusiva de las dos plantas.

En todo caso, tras esta breve introducción, destacar que se ha identificado mediante análisis SIGs de la información catastral más reciente, las alturas de las distintas construcciones que conforman las edificaciones de las diferentes parcelas; con el fin de identificar zonalmente dentro de la trama urbana, donde predominan unas alturas sobre otras. En el correspondiente plano de información de alturas queda ejemplificada gráficamente esa distribución zonal de alturas y la configuración dentro de las parcelas.

Por otro lado, cabe destacar algunos hechos singulares que rompen la gran homogeneidad de alturas en 2 plantas que se da en todo el núcleo urbano (salvo zonas industriales).

-El aspecto más llamativo es el referido a las parcelas de plurifamiliar en bloque de pisos, donde se localizan las mayores alturas (3 plantas). También se han identificado algunos casos aislados de unifamiliar con tres plantas en la travesía y c/ Santa María.

-Por otro lado, destacar la presencia de viviendas de una sola planta y construcción reciente en el entorno más inmediato a la Iglesia.



ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN.

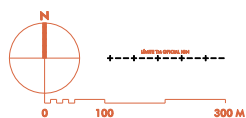


Figura: 1.30
NÚCLEO URBANO. MORFOLOGÍA
**ALTURAS DE
LA EDIFICACIÓN**

Izquierda: vivienda de 3 plantas situada en la travesía. Derecha: vivienda de 1 planta frente a la Iglesia de San Bartolomé.



1.7.8. LOS USOS URBANOS.

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

a) Residencial:

Como uso predominante, el residencial comprende todos los inmuebles destinados total o parcialmente a vivienda. Concretamente, el porcentaje de parcelas catastrales que presenta el uso residencial como principal, supone el 72,56 % (854) del total de parcelas urbanas (1.177). Estas parcelas o bien están dedicadas exclusivamente a viviendas o la comparten con otro uso. No obstante, su aparición junto con otros usos dentro de la misma parcela es mucho más evidente a lo largo de la travesía y en la zona más céntrica de la trama (entorno del Ayuntamiento). Por el contrario, en los nuevos desarrollos es casi exclusiva la presencia únicamente del residencial dentro de las parcelas.

Espacialmente, hay que decir, que el uso residencial se encuentra extendido ampliamente por toda la zona central de la trama urbana, dejando los extremos occidental y sobre todo sur, para los usos industriales, grandes equipamientos y espacios libres.

Por otro lado, al igual que en el apartado 1.7.5. se han analizado las distintas *tipologías edificatorias residenciales*, llegado a este punto, es conveniente analizar la distribución de las viviendas en el parcelario, refiriéndonos a la localización y cuantificación de parcelas plurifamiliares, bifamiliares y unifamiliares. Atendiendo a esta clasificación y según datos catastrales, el número de parcelas que contienen un solo inmueble residencial (una sola vivienda) se eleva a 828 parcelas, lo que supone el 96,62% de las parcelas con uso residencial efectivo (parcelas residenciales edificadas). Su localización no muestra ningún patrón espacial, estando repartidas de forma homogénea por todas las áreas de la trama urbana.

A mucha mayor distancia se sitúan las parcelas bifamiliares (2 viv), identificándose 22 parcelas, lo que se traduce en 44 viviendas. No obstante, consideramos que este dato es poco fiable y entendemos que el número de bifamiliares puede ser sensiblemente mayor a tenor de las observaciones realizadas in situ; y que por tanto, este aspecto no está convenientemente reflejado en la información catastral. La localización de las bifamiliares se circunscribe estrictamente al *Casco Tradicional* y *Zona de Crecimiento* (área de uso global R-1), no existiendo bifamiliares en los ámbitos de desarrollo más modernos.

De forma testimonial aparecen las parcelas plurifamiliares, identificándose un total de 4, que suman unas 20 viviendas. Todas ellas se localizan en diferentes puntos a lo largo de la travesía y se asocian a edificios de pisos.

Finalmente, cabe mencionar una serie de parcelas donde se aglutinan varios inmuebles. Nos referimos a las promociones de viviendas adosadas de las calles Xara, Santa María y Doctor Fleming. En estos casos, si bien la parcela consta como plurifamiliar en el catastro, existen una división horizontal entre inmuebles y por tanto, su consideración debe ser de unifamiliar.

En la siguiente tabla se contabiliza el número de viviendas existentes en las diferentes áreas de uso global residencial.

Tabla 1.7.8.a: Nº de viviendas existentes por Áreas Homogéneas. Fuente: Catastro y Censo de viviendas 2021.

Áreas homogéneas – Usos globales	Nº de Viviendas
Residencial R-1	881
Residencial R-2	71
Residencial UE-3	22
Residencial SR-1	72
Residencial SR-2	28
TOTAL	1.074

Vista de edificios plurifamiliares en la salida hacia a Almadén.



b) Terciario:

Respecto al patrón de distribución es claro; las áreas donde se ubican los distintos servicios y actividades terciarias (comercial, hostelería, oficinas...) coinciden con las vías principales y más céntricas del núcleo urbano (entorno del Ayuntamiento y travesía). Por el contrario, resulta evidente la mayor ausencia de

establecimientos de cualquier tipo en los barrios y desarrollos residenciales más modernos; así, en las zonas no céntricas de la trama histórica.

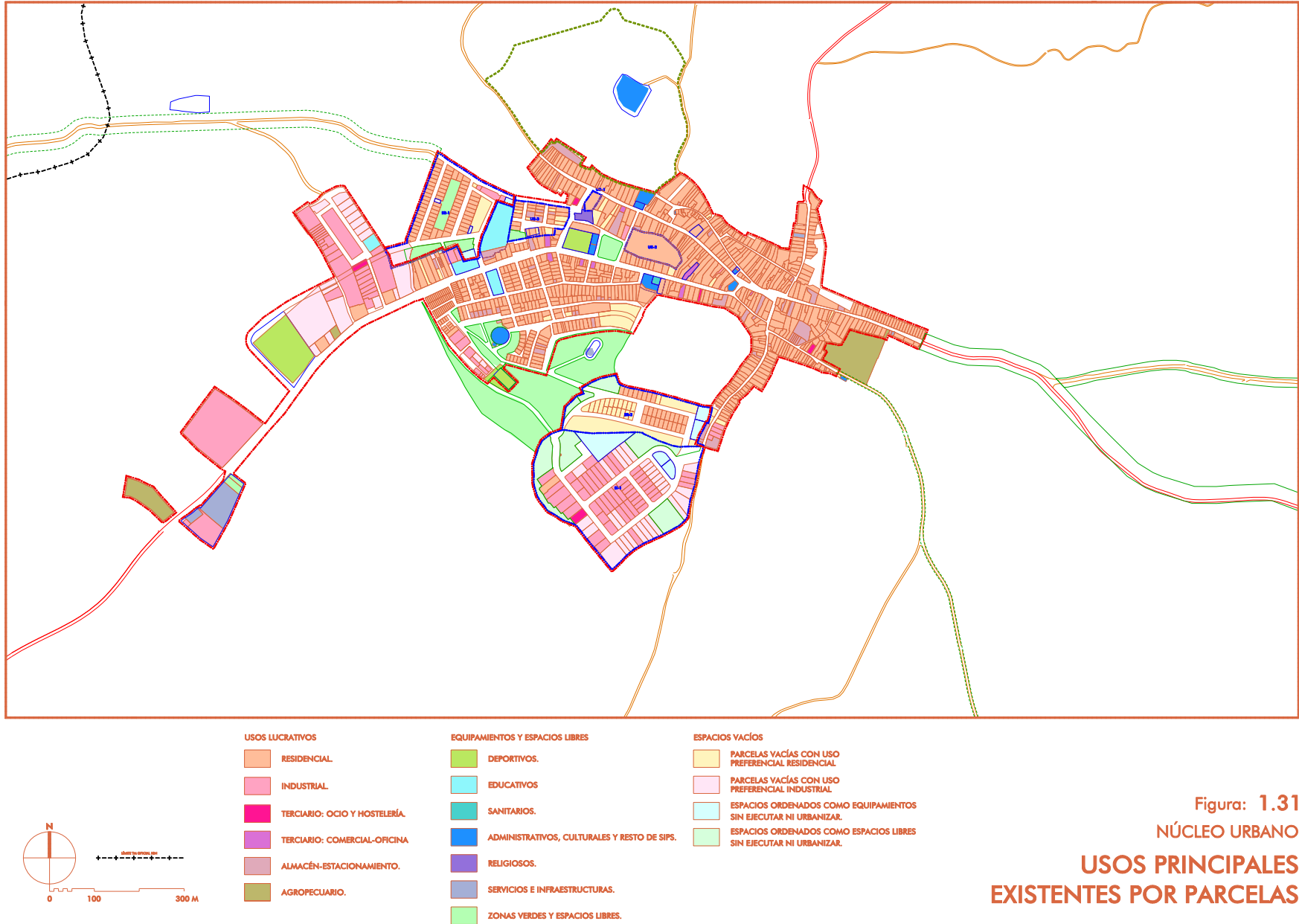
En cuanto a su cuantificación, decir, que el número total de parcelas cuyo uso es exclusivamente terciario es muy escaso, ascendiendo a 14, lo que supone el 1,19 % del total de parcelas urbanas. Este porcentaje se antoja muy bajo, aunque hay que decir que el uso terciario está mejor representado, sólo que habitualmente suele compartir parcela con el uso residencial, ocupando preferentemente la planta baja (locales).

c) Industrial:

Según catastro, se han contabilizado 98 parcelas en las que aparece el uso industrial como principal, suponiendo el 8,33% del total de parcelas urbanas. En referencia a su localización espacial, claramente son los polígonos industriales situados en la entrada desde Santa Olalla (Polg. La Espardilla) y en el borde sur de la trama (Polg. La Encina), los que concentran estas parcelas de forma exclusiva.

Salvo algunas instalaciones industriales de carácter más extensivo (ej: Coop. ganadera del Polg. la Espardilla o alguna actividad asociada a materiales de obra en el Polg. La Encina) ambos polígonos industriales concentran principalmente naves entre medianeras de tamaño medio y pequeño, que acoge a actividades vinculadas a las pymes.

Por otro lado, en la trama urbana, inmersas dentro del espacio residencial, el catastro refleja la existencia de una serie de parcelas de supuesto uso industrial (unos 10 inmuebles de uso industrial según catastro), cuya realidad tras el trabajo de campo realizado es bien distinta. En su mayoría, las parcelas de menor tamaño, son antiguos naves industriales que han pasado a desempeñar otros usos como almacenes o cochera-garaje.



A continuación, en la siguiente tabla se contabiliza el número de naves industriales existentes en las diferentes áreas homogéneas de uso industrial.

Tabla 1.7.8.b: Nº de inmuebles industriales existentes por Áreas Homogéneas. Fuente: Catastro.

Áreas homogéneas – Usos globales	Nº de naves
Industrial	46
Industrial SI-1	52
TOTAL	98

Cooperativa ganadera en el Polg. Industrial La Espardilla.



d) Otros usos:

Se trata de parcelas dedicadas principalmente a cocheras y pequeños almacenes de uso privado, siendo más habitual el primer caso. Tras el uso residencial e industrial es el tercero que más número de parcelas ocupa con 66 en total, aunque hay que remarcar de nuevo, que las parcelas que el catastro considera industrial en la trama urbana residencial, se corresponde con esta

categoría. Su distribución espacial se reduce casi en exclusiva las áreas residenciales; y son por lo general construcciones tipo nave, muy sencillas que se cubren con una cubierta.

e) Parcelas libres y solares.

En este caso diferenciaremos entre el uso residencial e industrial.

- *Solares y parcelas libres de uso residencial.*

En el caso de los solares en suelo urbano de uso residencial en suelo urbano consolidado y no consolidado se identifican un total de 17 parcelas. Estas 17 parcelas ofrecen una capacidad en huecos (nuevas viviendas) de 50 viviendas. Destaca principalmente por su extensión la parcela situada en el extremo oriental de las calles Doctor Fleming y Benavente, con una capacidad aproximada de 32 viviendas.

Por otro lado, en suelo urbano no consolidado se han identificado 7 solares con una capacidad de unas 9 viviendas. Esta capacidad se asocia exclusivamente al ámbito UE-3. Los otros dos ámbitos no se han considerado; el UE-1 por contener ya una vivienda consolidada; y el UE-2, a pesar de ser el mayor vacío interior de la trama urbana con unos 6.400 m², por ser utilizado actualmente como recinto ferial.

A estos solares existentes en suelo urbano, habría que sumar la capacidad correspondiente a los dos ámbitos residenciales en suelo urbanizable ordenado. Nos referimos al sector SR-1, con una capacidad aún por colmar de 11 viviendas, según su planeamiento de desarrollo; y al sector SR-2, donde según su plan parcial, quedaría una capacidad de 58 viviendas.

En total, la capacidad de huecos (viviendas) existente ascendería entre solares y capacidad en suelo ordenado a 128 viviendas.

Vista del sector de suelo urbanizable ordenado SR-2 donde se observa el grado de colmatación de la edificación.



- Solares y parcelas libres de uso industrial.

En el caso del uso industrial se han identificado 50 parcelas sin ocupar para uso industrial. En el suelo urbano se identifican 21 (10 en el Polg. La Espardilla y otras 11 repartidas por el entorno próximo); a las que habría que sumar las existentes en el sector de suelo urbanizable ordenado SI-1 (Polg. La Encina), que suman un total de 29 parcelas.

Esas 50 parcelas libres de uso industrial existentes se traducen en una capacidad en huecos de aproximadamente 93. Esta capacidad se repartiría entre el suelo urbano consolidado, con 63 huecos de capacidad; más otros 30 huecos de capacidad en el ámbito SI-1 de suelo urbanizable ordenado. La principal reserva de suelo industrial se concentra en una serie de grandes parcelas vacías ubicadas en los bordes del Polg. La Espardilla, a lo que se le sumaría el espacio aún sin colmatar en el Polg. la Encina.

A continuación, en la siguiente tabla se contabiliza la capacidad en huecos (naves industriales) existentes en las diferentes áreas homogéneas de uso global, diferenciando entre los dos usos a los que hemos hecho alusión en el análisis anterior.

Tabla 1.7.8.c: Capacidad en huecos existentes por Áreas Homogéneas, en uso residencial e industrial (viviendas / naves). Fuente: Catastro y elaboración propia.

CAPACIDAD EN HUECOS		
Áreas homogéneas – Usos globales	Nº de viviendas / naves	M² de suelo libre
Residencial R-1	50	7.681,00
Residencial R-2	0	0,00
Residencial UE-3	9	1.384,00
Residencial SR-1	11	1.989,51
Residencial SR-2	58	12.174,61
TOTAL	128	23.229,12
Industrial	63	22.922,00
Industrial SI-1	30	16.766,00
TOTAL	93	39.688,00

f) Equipamientos y Espacios Libres.

- Equipamientos.

A escala espacial, los equipamientos tienden a mostrar unos patrones de localización muy concretos. Respecto a los grandes equipamientos deportivos y educativos, al requerir de grandes espacios tienden a concentrarse en áreas exteriores de la trama. Llama especialmente la atención la importante concentración de equipamientos que se produce en el borde occidental del núcleo y a lo largo de la travesía. En el entorno de la Av de Sevilla, C/ Párroco Antonio Rosendo y Av. 28 de Febrero, se concentran la gran mayoría de equipamientos principales (Estadio de fútbol, piscina, colegios, ayuntamiento, consultorio médico, etc...).

Una segunda zona de concentración de equipamientos (de menor importancia) se localiza en el borde sur de la trama urbana consolidada, ubicándose allí dotaciones como el Pabellón deportivo y la Plaza de Toros. No obstante esta área cobra mayor relevancia por la concentración de espacios libres.

Por el contrario, en el interior de la trama histórica, sólo se localizan algunos equipamientos de carácter social o cultural. La menor necesidad de espacio y su mayor compatibilidad con otros usos urbanos, determinan su localización.

Vista aérea de los equipamientos educativos y sociales concentrados en el entorno de la Av. de Sevilla.



En todo caso, los nuevos ámbitos desarrollados al amparo de las actuales NN.SS establecen nuevas reservas de equipamientos que rompen con estas pautas de localización antes mencionadas; aunque en el caso de nuestro municipio, la gran mayoría de estas reservas de equipamientos no se han ejecutado a pesar de haberse desarrollado y urbanizado dichos ámbitos. Ninguno de los tres sectores de suelo urbanizable ordenado (SR-1, SR-2 y SI-1) tienen ejecutados sus equipamientos ordenados, a pesar de estar urbanizados.

- Espacios Libres.

Si atendemos a los espacios libres, su distribución sigue también unas pautas muy concretas. En el suelo urbano, los espacios libres ordenados se concentran casi en exclusiva en el borde sur de la trama histórica, en el entorno de la Plaza de Toros y del Cerro del Ejido. Se trata de grandes espacios o modo de “parque urbano” que ocupan una gran área entre la trama residencial y el Polg. de La Encina. No obstante, estos espacios presentan unos niveles de urbanización bajos y requieren de actuaciones importantes de mejora.

Los únicos espacios libres dentro del suelo urbano que se localizan fuera del entorno mencionado anteriormente, son la Pz. de Andalucía (junto al Ayuntamiento), la zona de juegos situada en la C/ Granada y una pequeña plaza situada en la C/ Cádiz. Sin duda, existe una gran descompensación en la distribución de los espacios libres dentro de la trama urbana consolidada, hasta el punto de no existir ningún espacio libre ordenado al este de la Pz. de Andalucía. Todos los espacios libres ejecutados se concentran en la mitad occidental de la trama urbana.

Respecto a los espacios libres incorporados por los nuevos ámbitos de desarrollo en suelo urbanizable, se ha de destacar la falta de ejecución de los mismos. Todos los espacios libres ordenados en los sectores del borde sur (el industrial SI-1 y el residencial SR-2) se encuentran sin urbanizar. Solamente se encuentra plenamente

urbanizados y disponibles, los espacios libres del sector SR-1, destacando el carácter público de los situados en la C/ Camino de Santa Marta.

Detalle de la Pz. de Andalucía con el castillo al fondo.



1.7.9. LA ESTRUCTURA VIARIA Y EL ESPACIO PÚBLICO.

Originariamente, la articulación viaria siempre se ha desarrollado siguiendo el trazado del eje conformado por el camino que procedía de Cazalla y Almadén, y los que partían hasta Monasterio y Santa Olalla (Eje calles La Paz y Real). Posteriormente, el crecimiento urbano hacia el sur y la colmatación de las distintas manzanas, trasladan el eje principal de comunicación hacia la actual travesías (Av 28 de Febrero, C/ Párroco Antonio Rosendo y Av. de Sevilla. Sin duda, esta vía constituye el verdadero eje articulador del núcleo urbano; aunque el propio desarrollo histórico de la trama urbana ha propiciado la aparición de ejes secundarios como el eje histórico descrito anteriormente, u otros

ejes como la C/ Murillo, C/ Santa María (entrada de la Carretera de la Hoya de Santa María), que articulan el casco en dirección norte-sur; y otras vías como el Camino del Rodeo (acceso sector SR-1), o la c/ Mogoña que permite el acceso a los nuevos desarrollos residenciales e industriales del borde sur.

En todo caso, y a pesar de la incorporación de los nuevos sectores de suelo urbanizable a la trama viaria, se sigue produciendo una excesiva dependencia de la travesía como eje articulador. De ello dan buena cuenta los accesos existentes a los sectores mencionados. Por ejemplo, el sector residencial SR-1 tiene como casi única vía de entrada y salida, la Av. de Aguablanca; o los ámbitos SR-2 y SI-1 (Polígono la Encina), cuya principal vía de comunicación es la C/ Mogoña, ya que la salida natural hacia el este, se produce por la C/ Murillo, cuya estrechez y doble sentido no permiten una accesibilidad adecuada, principalmente para los usos industriales del polígono.

Por tanto, la estructura viaria actual requiere del desarrollo de viario exteriores que enlacen los diferentes ámbitos urbanos, sin la necesidad de enlazar obligatoriamente con la travesía, especialmente en el borde sur y oeste de la trama.

Vista del inicio de la travesía cerca de la entrada hacia el Polg. industrial La Encina.



Respecto al tipo de viario, la práctica totalidad es viario rodado abierto al tráfico, tanto en doble, como en sentido único; y sólo la propia configuración de la vía, por su estrechez o pendiente pueden condicionar la circulación de determinados vehículos. El único espacio estrictamente peatonal es la Pz. de Andalucía, en el entorno de la Iglesia de San Sebastián y alguna calle en la zona del Barrio Nuevo que se configura mediante escalones por la fuerte pendiente que salva. Podemos decir, que es una red viaria que prioriza el vehículo sobre el peatón (incluso en zonas céntricas). De la misma forma, se observa un escaso grado de adaptación de la plataforma peatonal del viario (acera) para personas de movilidad reducida. Dicha adaptación sólo se aprecia en reurbanizaciones recientes del casco tradicional y en los desarrollos urbanos más modernos.

En cuanto al trazado y morfología de la trama viaria, encontramos una clara diferenciación entre los nuevos desarrollos que presentan un trazado rectilíneo de malla ortogonal o poligonal, frente a la trama histórica, que si bien no se puede definir como una red de trazado muy irregular; tampoco se muestra como una red homogénea y claramente lineal. En las dimensiones de las vías ocurre lo mismo; en la trama histórica es común encontrar tramos con anchuras entre los 5 y 7 mts (calles como Murillo, Cervantes, Juan Ramón Jiménez, Santa María....) y a veces inferiores. En la primera zona de crecimiento (Barrio Nuevo) el trazado se hace ya de forma ortogonal y las anchuras del viario ya superan los 8 mts. Finalmente, los nuevos desarrollos urbanos modernos, presentan las características propias de un urbanismo planificado; el trazado ortogonal y rectilíneo acompaña a un viario cuyas anchuras se sitúan entre los 10 y 12 mts de forma general.

Finalmente, como elemento de gran relevancia e interés del espacio público, conviene analizar la presencia del arbolado y la vegetación. De una primera aproximación debemos valorar como claramente insuficiente la masa arbolada existente en el espacio público. De hecho, los únicos viarios arbolados se concentran en la travesía (Av. de Sevilla y primer tramo de la C/ Párroco Antonio

Rosendo) y en el entorno de la iglesia (calles Doctor Gallego Carlos y San Bartolomé), si exceptuamos los espacios libres. Incluso, no se observan viarios arbolados ni siquiera en los nuevos desarrollos urbanos de los sectores de suelo urbanizable.

En estos momentos donde el problema del cambio climático ya es una realidad que nos afecta de forma continuada, el incremento de la masa forestal en el espacio urbano, tanto en términos cuantitativos como cualitativos, se hace fundamental en la nueva organización y diseño de nuestras ciudades; a fin de hacer del espacio público un lugar acogedor y un elemento clave para mitigar sus efectos.

Viario arbolado. C/ Doctor Gallego Carlos.



1.7.10. EL PAISAJE URBANO.

El paisaje urbano desde el exterior.

La relación visual entre el espacio rural y el espacio urbanizado se hace patente en todas las zonas del borde del núcleo. El desarrollo histórico de la trama siguiendo los diferentes caminos tradicionales que llegaban y salían de la localidad, ha configurado una trama de usos que permite establecer una suave transición entre el medio urbano y el rural. Tal es así, que desde el propio interior de la trama urbana es posible percibir el medio rural circundante. Este hecho, en parte se ve potenciado por la propia localización y orografía que presenta la trama urbana, situada a cotas generalmente inferiores al espacio rural que le rodea. Los cerros más elevados del borde norte (donde se ubica el castillo), el Cerro del Ejido al sur, o la aproximación desde los diferentes caminos que se acercan al núcleo, muestran visuales muy atractivas en las que no suelen observar elementos que distorsionen o empobrezcan la imagen.

Se puede decir que el espacio urbano muestra una adecuada integración con el medio rural y viceversa.

Quizás de todos los frentes que muestra el núcleo urbano, su frente norte es el que se ofrece a una mejor percepción. A la presencia del Castillo como mirador excepcional sobre la trama urbana, se le une la existencia de otros caminos como el de Monesterio (*ruta de la plata*) o el de Santa María de la Nava. Desde el mirador del castillo la percepción del núcleo es total.

Otro mirador excepcional es el Cerro del Ejido, donde se localiza el depósito de abastecimiento. La imagen que ofrece del núcleo es de igual o de mayor calidad paisajística que la observada desde el castillo, ya que a la belleza de la propia trama se le une el castillo como fondo escénico. Debemos decir por tanto, que el frente sur de la trama también permite una fácil observación desde la elevación del entorno de la C/ Benavente y Cerro del Ejido.

El frente oriental del núcleo también debemos destacarlo por su calidad paisajística. Si bien no dispone de puntos de observación tan elevados como los anteriores, si se pueden captar visuales muy atractivas, especialmente desde el Camino de los Bonales o Almadén y en menor medida desde la entrada de la A-5301.

Finalmente, quizás sea el frente occidental el que peores condiciones de observación y calidad paisajística presente, debido a dos razones: en primer lugar, el situarse a cotas más bajas que el propio núcleo no permite obtener panorámicas sobre el mismo; y en segundo, la amalgama de usos industriales, residenciales, agropecuarios y de dotaciones que se produce en la aproximación por la A-5301, configura una escena paisajística de menor calidad que la obtenida desde cualquiera de los otros frentes del borde urbano.

El paisaje urbano interior.

La escena urbana interior del núcleo de El Real de la Jara se caracteriza por ser un espacio de gran calidad paisajística, que se fundamenta en la conservación de unos patrones arquitectónicos tradicionales en su caserío, la conservación y singularidad de edificaciones monumentales de relevancia y por la configuración de un espacio público sobrio bien conservado y en consonancia con la arquitectura tradicional.

No se observan de forma generalizada elementos o impactos que degeneren la escena urbana. La casi ausencia de alturas excesivas en las edificaciones, junto con el mantenimiento de la estética tradicional en las renovaciones o reformas realizadas en el caserío, son elementos de gran peso que han influido en el mantenimiento de una alta calidad paisajística de la escena urbana. Tampoco se identifican de forma general, elementos publicitarios o comerciales que puedan considerarse discordantes; y los elementos del mobiliario urbano se ajustan razonablemente. Quizás, sean los impactos asociados a infraestructuras aéreas los que más contribuyan a empobrecer la imagen urbana y las panorámicas

generales sobre el núcleo urbano. De forma general, existe una falta total de tratamiento de infraestructuras aéreas, existiendo por ejemplo una gran cantidad de tendido eléctrico sobre postes y torretas dentro de la trama, o los propios trenzados sobre las fachadas, sobre los cuales debe de potenciarse su soterramiento. Destacar también la omnipresente imagen de las antenas de telefonía y televisión situadas en el Cerro del Ejido, que son clementemente visibles desde muchos puntos de la trama urbana.

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

- *Ámbitos Monumentales:*

Se engloban los espacios en torno a los edificios históricos más emblemáticos. En ellos encontramos principalmente edificios de carácter religioso, que aparecen acompañados de algunos edificios de carácter civil-público y de viviendas de mayor porte asociados a propietarios acomodados. Integraríamos en este tipo de espacio el entorno de la Iglesia de San Bartolomé desde la travesía (con el castillo como fondo), Plaza de Andalucía, Ayuntamiento, tramo de la C/ Real desde C/ San Bartolomé hasta C/ Colón, y la subida al Cerro del Castillo siguiendo el sendero señalizado.

- *Ámbitos Históricos-Paisajísticos.*

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

- *Ámbitos Tradicionales.*

En este caso nos referimos a ámbitos cuya característica principal es haber mantenido de forma clara y notoria los valores patrimoniales propios de la arquitectura tradicional de la zona. Se trata de espacios urbanos donde sus edificios han conservado mayoritariamente su configuración tradicional basada en arquitecturas propias de estilos vernáculos o de estilos más evolucionados como el racionalismo y el regionalismo. Al mismo tiempo han de ser ámbitos donde el propio espacio urbano no ha visto alterada su configuración y trazado original. Integramos aquí el resto de la trama del *Casco Tradicional* no incluida en la anterior categoría de "ámbito monumental", así como la *Zona de Crecimiento* de primera mitad del s.XX situada al sur de la c/ Párroco Antonio Rosendo.

- *Ámbitos residenciales modernos.*

Se incluyen aquí todos los desarrollos urbanos surgidos al amparo de las Normas Subsidiarias vigentes, que se caracterizan por su homogeneidad constructiva tanto a nivel tipológico de sus edificaciones como en la organización y diseño de sus espacios públicos. En el caso del uso residencial, se caracterizan por el predominio de la vivienda unifamiliar en dos plantas en tipologías de adosada o pareadas.

- *Ámbitos naturalizados.*

El medio eminentemente natural en el que se inscribe el núcleo urbano deja su impronta dentro del suelo urbano. En este caso, nos referimos a los grandes espacios libres del entorno del Cerro del Ejido y al contiguo Cerro del Zumacal (suelo rústico), que quedan enmarcados por la trama histórica al norte y los nuevos desarrollos SR-2 y si-1 (Polg. La Encina) al sur; y que juntos conforman una amplia zona sin naturalizada desde la C/ Mogoña al oeste hasta las traseras de la C/ Murillo al este.

Entorno de arquitectura tradicional en C/ Cervantes.



Vista del Castillo y trama urbana desde el Cerro del Ejido.



Vista del núcleo urbano y castillo desde la entrada del Camino de Bonales.



Entorno monumental de la iglesia de San Bartolomé.



Panorámica de la trama urbana desde la torre del homenaje del Castillo.



Panorámica desde el promontorio del depósito de agua.



Panorámica del polígono industrial.



Panorámica de la zona SE del núcleo.



1.8. ESTUDIO DE VIVIENDA.

1.8.1. EL PARQUE DE VIVIENDAS ACTUAL.

Según el Censo de Población y Vivienda de 2021 en el municipio se contabilizaba un total de 1.074 viviendas. De ellas, el 55,87% son viviendas principales (600), en torno al 27,71% (298) son secundarias; quedando un 16,42% (176) para las viviendas vacías. Estos datos reflejan un importante peso de la vivienda secundaria y vacía, ejemplificado en el carácter fluctuante que tiene la población del municipio, que en épocas vacacionales llega a aumentar su población en cifras cercanas al 40%.

Con el objetivo de ofrecer unos datos más actualizados sobre viviendas, se han consultado los datos de obra nueva recogidos en el catastro en los años 2021 a 2023, identificándose un total de 2 viviendas de nueva planta; por lo que el número actual de viviendas ascendería a **1.076** viv.

Otro dato de especial importancia en el estudio de vivienda es la evaluación del modelo de desarrollo de cierre del PGOU Adaptación Parcial a la LOUA de las NNSS. La capacidad residencial potencial del mismo vendrá dada de sumar a las viviendas existentes las siguientes cifras:

TOTAL capacidad operativa actual:	
-Viviendas existentes:	1.076 viv
-Solares:	59 viv
-Sectoros con plan aprobado:	69 viv
Total:	1.204 viv.

1.8.2. LA DEMANDA DE NUEVAS VIVIENDAS.

La cifra de demanda total de viviendas que debe de servir de referencia para establecer la capacidad del nuevo PBOM, debe establecerse en función de las necesidades derivadas de la

evolución de la estructura de los hogares y la propia evolución demográfica, añadiéndose además como factor, la demanda de vivienda de carácter protegido.

Demanda mínima de vivienda libre por evolución de la estructura de los hogares y evolución demográfica.

La evolución demográfica proyectada para el municipio en el apartado 1.6.3. *Proyecciones de población*, marca una tendencia regresiva, lo cual hace pensar que en el medio y corto plazo no serán necesarias nuevas viviendas, y que con el número existente en la actualidad, será suficiente para absorber la demanda procedente de la emancipación de los jóvenes.

La proyección realizada para el periodo 2025-2033 arroja los siguientes datos:

- Población 2025: 1.496 Hab. (Descenso: 14 Hab).
- Población 2029: 1.477 Hab. (Descenso: 19 Hab).
- Población 2033: 1.460 Hab. (Descenso: 17 Hab).

Teniendo en cuenta que la población en 2022 ascendía a 1.510 Hab, dicha proyección supondrá un descenso al final del horizonte del plan de 50 Hab. De esta forma, teniendo en cuenta la dinámica demográfica, no se necesitará ninguna nueva vivienda ya que el crecimiento poblacional es negativo.

No obstante, dichas cifras sólo se refieren al crecimiento demográfico de la población; y en este caso, hay que tener en cuenta las nuevas viviendas que se demandarán por evolución de la estructura de los hogares. Actualmente la tendencia es que el tamaño medio de los hogares se reduzca, pasando paulatinamente a tener un número de miembros menor. Según el Censo de 2021 el número de hogares en El Real de la Jara ascendía a 600 y el tamaño medio del hogar se situaba en 2,48 pers/hogar. Siguiendo la tendencia general es previsible que para el horizonte final del plan, el tamaño medio del hogar se sitúe en 2,32 pers/hogar, y

asociando dicha ratio a la población proyectada (1.460), supondrá un aumento de 29 hogares (629 hogares en 2033).

Es decir, la pérdida de población no será capaz de contrarrestar la inercia de reducción del número de miembros en los hogares; y por tanto, al haber más hogares se necesitan mayor número de viviendas.

En detalle, para 2033 se incrementará la cifra en 29 hogares, lo que supondrá una demanda de **29** nuevas viviendas.

Necesidad de sustitución de viviendas inadecuadas actuales.

Del trabajo de campo realizado, se ha constatado la presencia de unas **11** viviendas cuyo estado de conservación, escasa superficie y supuesto nivel de dotaciones es inadecuado, por lo que se propone su eliminación y sustitución por viviendas que reúnan las condiciones adecuadas de habitabilidad.

Situación actual de las Actuaciones protegidas de vivienda.

La creación de vivienda protegida en el s.XXI, muestra una dinámica interanual irregular, con un promedio de 1,4 viviendas/año. La primera década del siglo fue mucho más productiva tanto en la creación de viviendas protegidas como en actuaciones de rehabilitación. La última gran actuación de creación de vivienda protegida (en este caso para alquiler) se registro en 2001 (15). Desde entonces las actuaciones han sido escasas; destacar tan sólo las 10 viviendas entre 2019-2021.

Por su parte, la rehabilitación es un pilar muy importante en la política de viviendas. Según la estadística oficial, entre 2000 y 2021 se llevaron a cabo 218 actuaciones de rehabilitación con ayudas públicas (10 rehabilitaciones/año). En todo caso, las actuaciones se han reducido drásticamente en los últimos años (sólo 45 desde 2010 a 2021); mientras que en la primera década del siglo se realizaron 173 actuaciones.

Tabla 1.8.2. Actuaciones protegidas de vivienda en el s.XXI. Fuente: Inst. de Estadística y Cartografía de Andalucía. 2024.

Actuaciones protegidas de vivienda				
Periodo	Alquiler	Venta	Rehabilitación	TOTAL
2000-2004	15	0	63	78
2005-2009	2	1	110	113
2010-2014	0	2	37	39
2015-2019	4	0	3	7
2020-2021	7	0	5	12
TOTAL	28	3	218	249

En términos generales, estimamos que el esfuerzo ha sido insuficiente en la promoción de vivienda y ayuda pública en las dos últimas décadas. No obstante, es imposible a día de hoy saber la demanda exacta que existe en el municipio sobre vivienda protegida. En las estadísticas oficiales de la Junta de Andalucía, no se ha podido constatar dato alguno sobre el Registro de Demandantes de Vivienda Protegida en el municipio. A pesar de tener Ordenanza Reguladora del Registro de Demandantes de Vivienda Protegida, dicho registro no ha llegado a estar activo.

Es necesario que el registro se active y mantenga actualizado regularmente, ya que es una herramienta de gran valor para la administración local dentro de la política de vivienda; especialmente ahora con la redacción del nuevo PBOM, a fin que exista una coordinación entre la nueva ordenación y las futuras reservas de suelo para vivienda protegida. En este sentido no hay que olvidar que el planeamiento general debe de coordinarse a su vez con los Planes Municipales de Vivienda y Suelo, según lo establecido en la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía.

Estimación de la demanda de Vivienda Protegida generada en el horizonte del PBOM (2025-2033).

El grupo sobre el que se apoya esta estimación es el comprendido entre los 18 y 35 años (jóvenes), pero más concretamente nos referimos a los grupos de población que irán ingresando dentro de este intervalo durante la vigencia del Plan. Partiendo de las proyecciones realizadas en el punto 1.6.3. *Proyecciones de población*, (en las que se ha tenido en cuenta la dinámica particular de cada uno de los escalones que componen dicho grupo) se ha calculado cual es la demanda de vivienda que se generará por la emancipación de esta población.

De esta forma, en la proyección para el primer cuatrienio (2025-2029) se tendrá en cuenta los que en ese momento tengan entre 18 y 22 años; y lo mismo ocurre para el segundo cuatrienio (2029-2033). Por tanto, dado que conocemos la demanda actual exacta que existen a finales de 2023, sólo es necesario incluir aquellas personas que van a pasar a formar parte del grupo de demandantes de vivienda protegida.

Estimación para el año 2029 (Primer cuatrienio PBOM).

- Población total: 1.477 Hab.
- Población entre 18 y 21 años: 55 (3,72%).
- Nº de Parados entre 18 y 21 años: 16 (Tasa de Paro: 29%).
- Población entre 18 y 21 años que puede acceder a la compra de una vivienda: 39 (Pob entre 18 y 21 años menos número de parados en esa edad).
- Porcentaje de jóvenes entre 18 y 21 años que habrá que facilitarles una vivienda protegida: 60%.
- Ratio per/viv: 2,42.

De esas 39 personas que tienen opciones de adquirir una vivienda tenemos que hallar el 60% para saber cuáles de ellas son las que por su renta necesitarán que dicha vivienda sea de protección, obteniendo un total de 24 personas, que dividido entre la ratio de

personas por vivienda, obtenemos un resultado final de **10 viviendas** (con ello se cubriría la demanda generada durante los años 2025, 2026, 2027 y 2028).

Demanda de vivienda protegida a 1 de enero de 2029: 10 viv.

Estimación para el año 2033 (Segundo cuatrienio PBOM).

- Población total: 1.460 Hab.
- Población entre 18 y 21 años: 53 (3,63%).
- Nº de Parados entre 18 y 21 años: 11 (Tasa de Paro: 21%).
- Población entre 18 y 21 años que puede acceder a la compra de una vivienda: 42 (Pob entre 18 y 21 años menos número de parados en esa edad).
- Porcentaje de jóvenes entre 18 y 21 años que habrá que facilitarles una vivienda protegida: 50%.
- Ratio per/viv: 2,32.

De esas 42 personas que tienen opciones de adquirir una vivienda tenemos que hallar el 50% para saber cuáles de ellas son las que por su renta necesitarán que dicha vivienda sea de protección, obteniendo un total de 21 personas, que dividido entre la ratio de personas por vivienda, obtenemos un resultado final de **9 viviendas** (con ello se cubriría la demanda generada durante los años, 2029, 2030, 2031 y 2032).

Demanda de vivienda protegida a 1 de enero de 2033: 9 viv.

Por tanto, y suponiendo que la aprobación del Plan se produzca en 2025, el número estimado de vivienda protegida que se tendrá que crear en El Real de la Jara a partir de ese año para la población joven es de **19 viviendas**, un promedio de algo más de 2 viviendas por año.

Estimación de la demanda de Vivienda Protegida actual, ante la ausencia de Registro de Demandantes.

Tomando la cifra de 19 viviendas en los 2 cuatrienios de horizonte del plan calculada en el apartado anterior, podemos estimar aproximadamente cual puede ser la demanda actual existente. Recordemos que el Registro de Demandantes de Vivienda Protegida no está activo, por lo que no sabemos cuál es la demanda real. En todo caso, si tomamos la referencia calculada para el horizonte del plan, podemos aplicar esa misma media a los años transcurridos entre 2021 (año en el que se realizó la última actuación de vivienda protegida) y 2025 (año de posible aprobación inicial del plan).

Aplicando dicha media en el periodo de 4 años indicado, estimamos una demanda acumulada actual de vivienda protegida que asciende a 9.

Resumen de demanda de vivienda.

- Demanda actual estimada de Vivienda Protegida9 viv.
- Demanda futura de vivienda protegida del PGOM.....19 viv.
- Total vivienda protegida.....28 viv.*

- Demanda mínima de vivienda libre por evolución de la estructura de los hogares y evolución demográfica.....29 viv.
- Demanda por sustitución viviendas inadecuadas actuales....11 viv.
- Total demanda de vivienda libre40 viv

-Subtotal V Protegida.....28 viv.

-Subtotal Vivienda Libre.....40 viv.

Total demanda:68 viv

No obstante, hay que aclarar que dicha evaluación de necesidades es “mínima”, y que debe de formar parte de la estrategia del Plan, en coherencia con el funcionamiento del mercado del municipio, evaluar qué margen de flexibilidad de capacidad adicional debe

disponerse, en especial en el caso de vivienda de precio libre, para que siempre exista una oferta “suficiente” capaz de incidir en la moderación o estabilización de precios de esta clase de viviendas. Asimismo también debe de tenerse en cuenta el otro factor habitual en cualquier planeamiento, consistente en el grado de cumplimiento normal de las previsiones.

Promoción unitaria de 12 viviendas construida hacia 2006 en la C/ Doctor Fleming.



1.9. DIAGNÓSTICO DOTACIONAL.

Un complemento importante del diagnóstico de la estructura urbana es el análisis de la red de sistemas generales y locales de dotaciones y servicios urbanos. En los siguientes apartados se desarrollan las tablas donde se recogen las características de todas las dotaciones y servicios urbanos existentes en el municipio.

1.9.1. TABLA DE EQUIPAMIENTOS, SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS.

EQUIPAMIENTOS, SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS. Tabla 1.9.1.	SUPERFICIE (m2)		DOMINIO		FUNCIONALIDAD		OBSERVACIONES
	GENERAL	LOCAL	PUB	PRIV	SUP. EDIF	ESTADO	
EDUCATIVOS							
CEIP Federico García Lorca (Av Aguablanca).	5.799,18		X		1.943,00	En uso	Las pistas deportivas no computan como edificio. Unidades Educ: Primaria (4) / ESO (2) / Educ. Especial (1).
C.P. García Lorca (Edificio Travesía).		2.232,42	X		926,00	En uso	Unidades Educ: Infantil (3) / Primaria (2).
Escuela Infantil y Escuela de Música		1.373,24	X		605,00	En uso	Unidades Educ: Infantil (2).
Educativo SR-1 (junto a antiguo Matadero)		676,98	X		0,00	Sin ejecutar	
Educativo SR-1 (camino del Rodeo)		303,02	X		0,00	Sin Ejecutar	
Educativo SR-2		510,03	X		0,00	Sin Ejecutar	
TOTAL	5.799,18	5.095,69			3.474,00		
DEPORTIVOS							
Piscina municipal y Oficina de Turismo	2.945,87		X		2.298,00	En uso	La parcela además de la piscina y la oficina de turismo, alberga almacenes y locales terciarios.
Estadio municipal de fútbol Francisco Mena.	12.438,64		X		385,00	En uso	Las pista deportiva no computa como edificio.
Pabellón municipal.	1.065,00		X		1.065,00	En uso	
Deportivo SI-1		4.178,27	X		0,00	Sin Ejecutar	
TOTAL	16.449,51	4.178,27			3.748,00		
SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL:							
Ayuntamiento.	338,51		X		678,00	En uso	
Consultorio médico.	391,01		X		345,00	En uso	Comparte parcela con Correos.
Correos	37,14		X		37,14	En uso	Comparte parcela con Consultorio médico.
Casa de la Cultura.	1.067,55		X		760,00	En uso	También se localiza aquí el Hogar del Pensionista.
Iglesia de San Bartolomé.		823,32		X	1.080,00	En uso	
Antiguo Edificio de Correos.		453,20		X	522,00	Uso residencial	Actualmente de uso residencial. Sin uso como equipamiento.
Museo municipal.		142,23	X		284,00	En uso	Integra una vivienda en su frente norte.
SIPS en SR-1 (Camino Ruta de la Plata).		100,00	X		0,00	Sin Ejecutar	Ocupado su espacio por viviendas.
SIPS en SR-1 (Camino de Santa Marta).		100,00	X		0,00	Sin Ejecutar	
SIPS en SR-2.		1.011,05	X		0,00	Sin Ejecutar	

AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

EQUIPAMIENTOS, SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS. Tabla 1.9.1.	SUPERFICIE (m2)		DOMINIO		FUNCIONALIDAD		OBSERVACIONES
	GENERAL	LOCAL	PUB	PRIV	SUP. EDIF	ESTADO	
SIPS en SI-1.		802,80	X		0,00	Sin Ejecutar	
SIPS Comercial en SI-1		779,55	X		0,00	Sin Ejecutar	
TOTAL	1.834,21	4.212,15			3.706,14		
SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS:							
Cementerio Municipal y Punto Limpio.	9.734,55		X		1.728,00	En uso	Integran también el terreno de la gasolinera.
Plaza de Abastos.	442,74		X		362,00	En uso	
Plaza de Toros.	1.220,38		X		586,00	En uso	
Depósito de Abastecimiento.	627,69		X		206,00	En uso	
Depuradora de Aguas Residuales.	2.774,01		X		70,00	En uso	
Cuartel Guardia Civil.		300,00	X		300,00	En uso	
TOTAL	14.799,37	300,00			3.252,00		
TOTAL Equipamientos	38.882,27	13.786,11			14.180,14		
Resumen por estado m²s	SG en uso	38.882,27	SG sin ejecutar		0,00	SL en uso	4.871,21 SL sin ejecutar 8.914,90

1.9.2. TABLA DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES Tabla 1.9.2.	SUPERFICIE (m2)		DOMINIO		FUNCIONALIDAD		OBSERVACIONES
	GENERAL	LOCAL	PUB	PRIV	ESTADO	TIPOLOGÍA	
Plaza de Andalucía.	2.177,49		X		Urbanizado	Plaza	
Espacios libres junto a depósito de agua y Camino de la Mogoña.	41.832,85		X		Sin urbanizar	Parque rural	No se observa ningún tipo de urbanización ni adecentamiento.
Zonas Verdes entorno Pz. de Toros.		4.380,17	X		Urbanizado	Parque urbano	Carencias de urbanización y mantenimiento.
Plaza en C/ Huelva		297,22	X		Urbanizado	Plaza	
Zona de ejercicios en C/Granada.		737,85	X		Urbanizado	Jardín	
Zona verde ZV-1 en SR-1		1.870,42	X		Urbanizado	Jardines y pista deportiva	
Zona verde ZV-2 en SR-1		1.470,16	X		Urbanizado	Jardines y pista deportiva	
Zonas verdes - Jardines en SR-2		2.718,81	X		Sin urbanizar	Jardines	
Zona de juegos en SR-2		535,67	X		Sin urbanizar	Jardines	

ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES Tabla 1.9.2.	SUPERFICIE (m2)		DOMINIO		FUNCIONALIDAD		OBSERVACIONES
	GENERAL	LOCAL	PUB	PRIV	ESTADO	TIPOLOGÍA	
Jardín V1 en SI-1		3.560,00	X		Sin urbanizar	Jardines	
Jardín V2 en SI-1		4.733,45	X		Sin urbanizar	Jardines	
Jardín V3 en SI-1		3.611,00	X		Sin urbanizar	Jardines	
Jardín V4 en SI-1		3.241,25	X		Sin urbanizar	Jardines	
TOTAL	44.010,34	27.156,00					
Resumen por estado m²s.	SG Urbanizado	2.177,49	SG Sin Urbanizar	41.832,85	SL Urbanizado	8.755,52	SL Sin Urbanizar 18.400,18

1.9.3. CRITERIOS GENERALES PARA EL ENFOQUE DEL DIAGNÓSTICO DOTACIONAL.

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

Como cuestión previa, no debemos olvidar que el instrumento en el que estamos es el PBOM, es decir la doble escala de "ordenación general", y "ordenación detallada", por lo que el análisis de las tablas anteriores se ha referido tanto a los "sistemas generales" como a los "sistemas locales".

Las referencias para el cálculo de los estándares actuales del núcleo urbano, estimamos que debe de basarse en varios aspectos:

- El dato de población más reciente a la fecha de redacción del PBOM, que es 1.510 habitantes en 2022 y 1.076 viviendas. Este dato debe de ponerse en relación con las cifras de equipamientos efectivos actuales, es decir equipos "construidos" en pleno servicio y espacios libres "urbanizados". Estos estándares nos darán un índice del nivel de bienestar o calidad de vida de la población residente actual.

- La capacidad operativa actual (viviendas existentes + capacidad en solares y suelo en desarrollo transitorio) que es de 1.076 viv + 128 viv (capacidad potencial) = 1.204 viv, supone una población potencial de 1.510 hab + 128 viv x 1,40 hab/viv = 1.689 hab potenciales.

Estas cifras potenciales de 1.204 viv y 1.689 hab, se considera el cierre del modelo que representa el planeamiento general vigente (NNSS + PGOU-AdP) hasta su sustitución por el nuevo PBOM. Los estándares tanto para la situación actual como para la potencial nos darán una idea de posibles disfuncionalidades de la actual estructura urbana para su capacidad. Si bien el *estándar potencial* se mueve en un plano más teórico que el anterior, al referirse a una población o capacidad máxima teórica operativa actual, que es muy poco probable que en la práctica llegue al 100%; en cambio tiene también un valor práctico como diagnóstico del modelo actual, de las carencias a las que tendería su estructura urbanística, y de los objetivos y criterios correctores de esta tendencia a establecer en el nuevo PBOM.

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

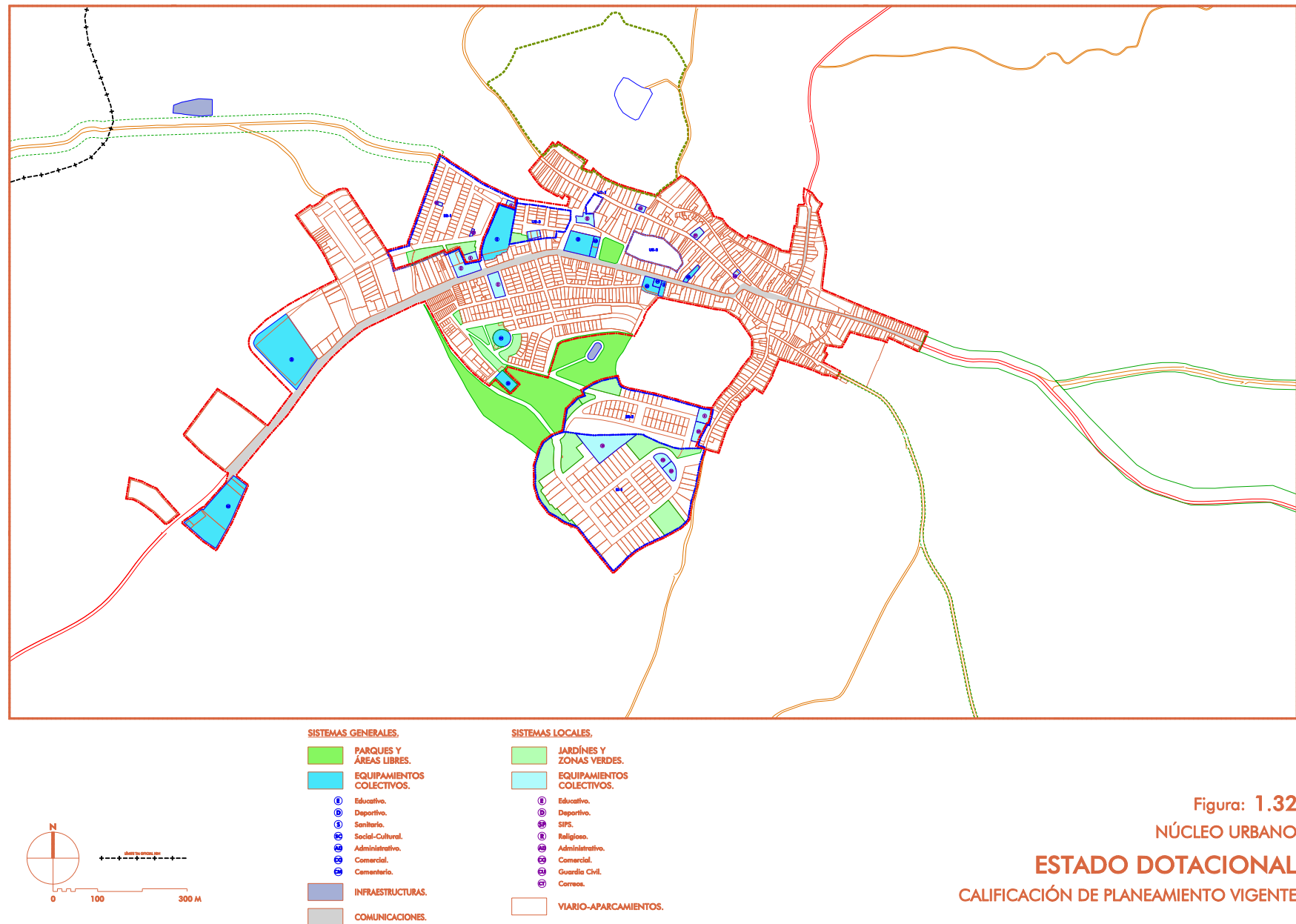
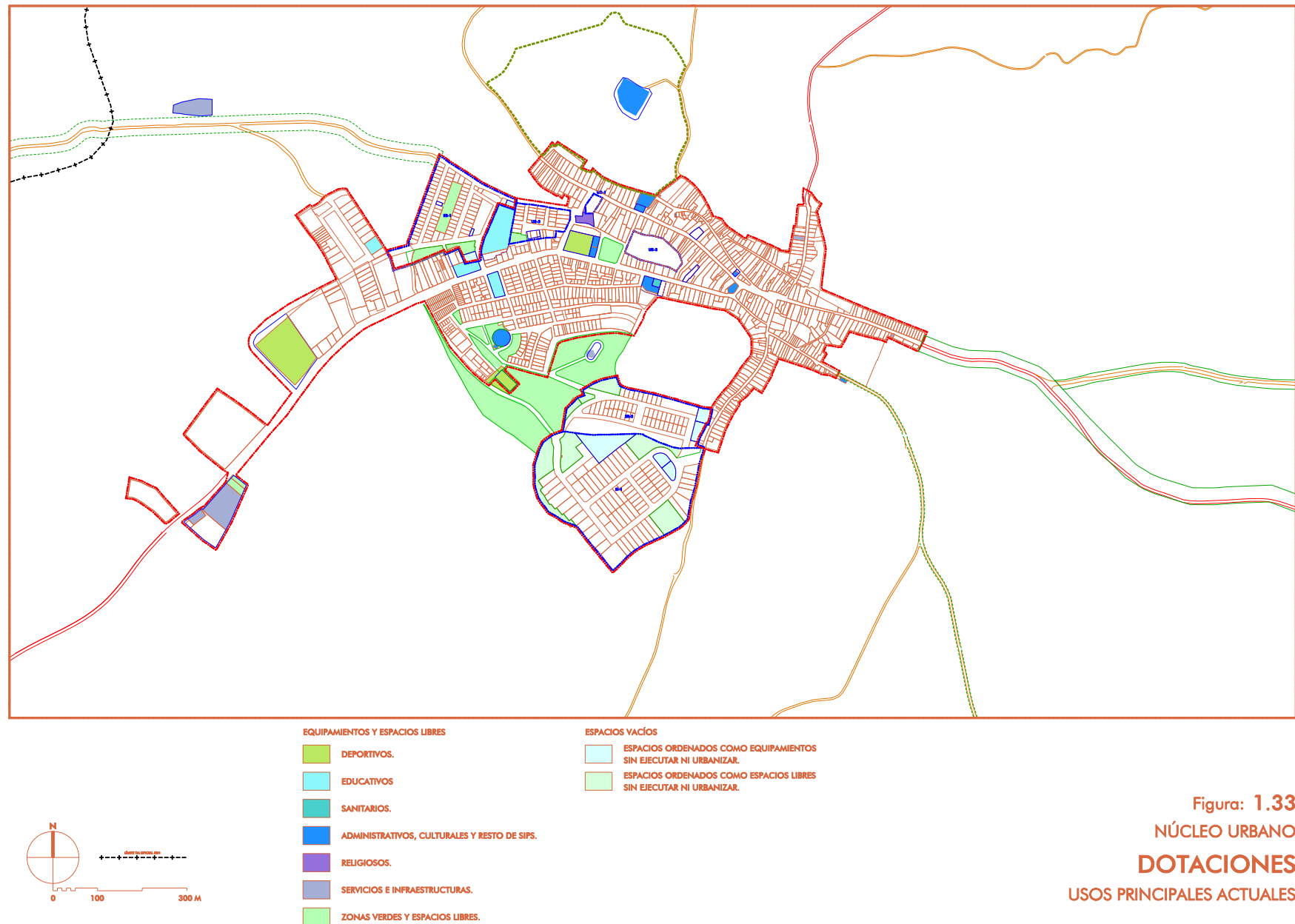


Figura: 1.32
NÚCLEO URBANO
ESTADO DOTACIONAL
CALIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO VIGENTE



En la valoración del concepto indeterminado “adecuado” para el núcleo existente, consideramos los estándares deducidos desde la disciplina del Urbanismo, de acuerdo con diversas referencias bibliográficas, experiencias de otros planes municipales de similar escala, y recomendaciones de la Administración (*), salvo cuando estén establecidos con carácter normativo, prácticamente, en lo que a la ciudad existente se refiere, limitados exclusivamente por la Legislación urbanística, al estándar de sistemas generales de espacios libres y zonas verdes y, respecto al resto de dotaciones, por la legislación de régimen local en cuanto a regulación de servicios que deben de prestar obligadamente los municipios, y ajustándose a la legislación sectorial correspondiente (dotaciones escolares, sanitarias, deportivas, etc). En síntesis los parámetros de referencia básicos de evaluación deben ser:

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

- (*) -Estudio Comparado de estándares de equipamiento. MOPU 1982.
 -Revista Estudios Territoriales, números 1 a 12.
 -Metodología de los equipamientos urbanos. Jaime Manzano Gómez 1996.
 -La ciudad de los ciudadanos. A. Hernández Aja. Ministerio de Fomento. 1997.
 -Guía de diseño de centros de atención primaria. SAS-2008.
 -Tipología de Centros de Salud. SAS 2012.
 -Plan director de instalaciones y equipamientos deportivos de Andalucía. Consejería de Educación y Deporte. Acuerdo del C. Gob. de 25-9-18.
 -Proyecto de Estrategia Nacional de Personas Mayores 2018-2021. Secretaría de Estado de Servicios Sociales e igualdad.
 -Plan Estratégico Integral para personas mayores en Andalucía 2020-2023. Consejería de Igualdad, Políticas Sociales y Conciliación.

1.9.4. DIAGNÓSTICO PORMENORIZADO DE CADA DOTACIÓN.

Del análisis del inventario de apartados 1.9.1 y 1.9.2 anteriores, se deduce que, salvo que se establezca algún objetivo de política municipal al respecto, no es necesario incluir casi ningún concepto dotacional nuevo actualmente inexistente y que debiera existir por el umbral poblacional del municipio (incluso para su capacidad residencial potencial teórica). Igualmente debe de tenerse en consideración la actual estructura por edades y su previsible evolución.

Hay que destacar que el diagnóstico que se realiza es un método de trabajo teórico, dada la dispersión de muchos de los estándares entre las fuentes utilizadas y la falta de regulación normativa (para la ciudad existente) de la mayor parte de los mismos; cuestión por otra parte positiva dada la dificultad práctica de su generalización y

Tabla 1.9.4. Traslación de las proyecciones de población a los diferentes grupos de edad. Fuente: Elaboración propia a partir de del Padrón.

TRASLACIÓN DE PROYECCIONES A LOS DIFERENTES GRUPOS DE EDAD				
TRAMOS DE EDAD	2022	2025	2029	2033
De 0 hasta 3 años (Guardería)	31	30	28	29
De 3 hasta 6 años (Educación)	35	32	29	29
De 6 hasta 12 años (Ed. Primaria)	83	76	64	60
De 12 hasta 16 años (ESO)	54	55	51	44
De 16 hasta 18 años (Bach. o FP)	31	28	28	25
De 18 hasta 25 años	113	105	97	95
De 25 hasta 65 años	850	823	793	760
Más de 65 años	313	347	387	418
TOTAL	1.510	1.496	1.477	1.460

la conveniencia de que los estándares se ajusten a las necesidades específicas de las características y estructura de cada población local de cada ámbito a planificar, a los objetivos de las políticas municipales y a las aspiraciones manifestadas por sugerencias de los ciudadanos en las fases de participación pública; por lo que este método de diagnóstico lo único que pretende es informar sobre unos parámetros o estándares de referencia que sirvan para un mejor conocimiento y valoración teórica del posible nivel de bienestar de la población, para mejor delimitar los objetivos del PBOM y mejor orientar a los representantes municipales y ciudadanía para la toma de decisión sobre el modelo a conseguir en una cuestión básica como el nivel equipamiento y servicios a prestar a la población local, y que estos objetivos se enmarquen dentro de posibilidades de viabilidad en términos económicos y de técnica urbanística para su gestión.

a) Servicios de interés público y social (SIPS):

El conjunto de SIPS públicos operativos (SG + SL) actualmente suponen una superficie de suelo de ofrece una superficie total actual de 4.769,84 m², de los cuales 2.793,40 m² (58,56 %) se encuentra sin edificar. La reserva total supone un estándar actual de 3,15 m²/hab (2,82 m²/hab potencial).

El conjunto de dicha dotación de SIPS actual estaría claramente por encima del estándar mínimo recomendado (2,00 m²s/hab), si bien la cifra efectiva edificada y operativa actual (1.976,44 m²s) supondría un estándar de 1,31 m²/hab.

Por lo tanto cabe concluir que la recomendación sería poner operativas algunas reservas dotacionales para las que hay disponibilidad de suelo, para que el núcleo urbano se sitúe lo antes posible en dicho estándar mínimo de 2 m²/hab. Respecto al sector de población prioritario debería de ser el de atención a personas mayores, ya que a un horizonte temporal de 10 años está previsto

que el grupo de población de +65 años se incremente en un 33.54 %; por lo tanto sería prioritario por lo menos la habilitación de un centro de día y reforzamiento del consultorio médico.

La reserva de cementerio es igualmente excedentaria respecto al estándar recomendado (2-3 m²/hab), por lo que se estima fácilmente resoluble la discordancia actual de ocupación de la posible ampliación por gasolinera y punto limpio.

b) Dotación de centros educativos:

El conjunto de centros docentes alcanza una superficie 10.894,87 m², de la cual 1.490,03 m² (13,68%) se encuentra sin edificar. La reserva total supone un estándar de 7,21 m²/hab (6,45 m²/hab potencial).

No obstante lo que es representativo de la adecuación de la dotación es si el número de unidades se ajusta a la estructura de tramos por edades. Se dispone de 14 unidades escolares que para el total de población en edad escolar (234 alumnos), nos daría un estándar medio de 16,71 alumnos/ud, con lo que la dotación actual es de claro superávit.

Dado que es previsible la disminución en un 20,08 % de la población escolar al horizonte de 10 años, sería conveniente que de la cifra de 1.490,03 m² de reservas sin edificar, desde el nuevo PBOM se les asignase una calificación dotacional más genérica en vez de la específica escolar, lo que permitiría al Ayuntamiento una mayor flexibilidad en cuanto a adaptación a futuras necesidades, en especial las derivadas del fuerte incremento de la población de mayores.

Respecto a la asignación actual de la calificación de "sistema

general” al centro de mayor tamaño (CEIP García Lorca), y de “sistema local” el resto, se estima adecuada, y se propone mantener.

c) Dotación deportiva:

El conjunto de centros deportivos alcanza una superficie 20.627,78 m², de la cual se encuentra sin uso 4.178,27 m² (20,25%). La reserva actual operativa ya supone un estándar de 10,89 m²/hab (9,74 m²/hab potencial), superando claramente los estándares mínimos recomendados de 3,5 a 4 m²/hab. Por lo tanto cabría incluso plantearse si a la reserva deportiva de 4.178,27 m² del SI-1, sería conveniente otorgarle una calificación dotacional más abierta a otras posibilidades diferentes de la del uso determinista exclusivamente deportivo.

d) Sistema de espacios libres:

El conjunto de reservas actuales alcanza un total de 44.010,34 m² de sistemas generales y 27.156,00 m² de sistemas locales. De dicha reserva total destacamos los rasgos siguientes:

-De las reservas adscritas a “sistemas generales”, 41.280,97 m², corresponden las reservas en torno al depósito de agua y Calle Mogoña y no se encuentran en cuanto a “urbanización”, forestación y mobiliario urbano en condiciones que quepa calificar como claramente “operativas” en términos funcionales como “parque urbano”. Por lo tanto el único espacio de sistema general realmente operativo sería la reserva de la Plaza de Andalucía (2.177,49 m²). Por lo tanto la reflexión inmediata sería la conveniencia de que dentro de la elevadísima reserva total actual

“calificada” de sistemas generales de espacios libres y zonas verdes, se habilite en condiciones de funcionalidad adecuada, como mínimo el estándar de 5 m²/hab y que el resto de actuales reservas actuales de titularidad municipal, se le otorgase una calificación de “parque forestal” con una finalidad de configuración paisajística, y que no computase en el estándar de referencia del PBOM ya que ello supondría una excesiva rigidez del mismo en la medida en que cualquier innovación futura de este planeamiento estaría obligado a mantener o mejorar el estándar actual potencial de 26,06 m²/hab. Asimismo reseñar que la aspiración municipal más inmediata pasaría por habilitar un espacio permanente para “*recinto ferial*”, para el que actualmente se utiliza el ámbito de la UE-2 de titularidad privada. Por lo tanto sería conveniente promover lo antes posible una concertación con esta propiedad para dicho objetivo mediante adquisición o permuta, de un espacio que por su centralidad en el núcleo urbano ofrecería otras diversas opciones de utilización multifuncional a lo largo del año (mercadillo ambulante, conciertos, cine al aire libre y similares).

-Respecto a las reservas adscritas a “sistemas locales”, de la reserva total de 27.156 m² (17,98 m²/hab), el 67,76 % (18.400,18 m²) se encuentran sin urbanizar. Respecto a los urbanizados (8.755,82 m²) ya por sí mismo supondrían un estándar de 5,80 m²/hab, que sobrepasarían ligeramente el estándar mínimo recomendado de 5 m²/hab; por lo que se recomienda que una parte relevante de los no urbanizados se pudieran dirigir al concepto de “zonas verdes” con una funcionalidad esencialmente paisajística y ambiental, en el que el espacio no pavimentado y forestado sea claramente mayoritario.

Como conclusión el núcleo urbano presenta un amplio margen de

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

1.10. ANÁLISIS DE ELEMENTOS QUE DEBAN CONTAR CON ALGÚN TIPO DE PROTECCIÓN PATRIMONIAL.

1.10.1. ELEMENTOS PROTEGIDOS POR EL PLANEAMIENTO VIGENTE O INSCRITOS EN EL CATÁLOGO GENERAL DE PATRIMONIO HISTÓRICO DE ANDALUCÍA.

El actual planeamiento, PGOU Adp + NNSS, carece de Catálogo de Patrimonio; no obstante desde la NNSS ya se recogía en su plano Nº 10 una serie de yacimientos arqueológicos en el término municipal; y posteriormente, con la aprobación del PGOU-Adaptación se integraron como elementos de “especial protección” los que se relacionan en la siguiente tabla. Evidentemente según LISTA, la calificación de “singular protección”, solo procederá para los declarados BIC, CGPHA o IBRPHA.

DENOMINACIÓN Tabla 1.10.1	TIPO PATRIMONIO	PROTECCIÓN / CATALOGACIÓN
Patrimonio en el entorno Urbano		
Castillo y entorno de protección.	Arquitectónico	- Inscrito BIC (Monumento) CGPHA - En Plan Vigente (Bien cultural).
Iglesia de San Bartolomé.	Arquitectónico	- En Plan Vigente (Bien cultural).
Patrimonio en el entorno Rústico		
Casa de la Huerta del Corcho.	Arquitect / Etnog	- En Planeamiento Vigente (Interés específico)
Minas de la Usera.	Arquitect / Etnog	- En Planeamiento Vigente (Interés específico).
Las Veguillas.	Arqueológico	- En Planeamiento Vigente (IYPS).
Cerro del Escaberal	Arqueológico	- En Planeamiento Vigente (IYPS).
La Cebra	Arqueológico	- En Planeamiento Vigente (IYPS).
La Cañada	Arqueológico	- En Planeamiento Vigente (IYPS).
El Madroño	Arqueológico	- En Planeamiento Vigente (IYPS).

DENOMINACIÓN Tabla 1.10.1	TIPO PATRIMONIO	PROTECCIÓN / CATALOGACIÓN
La Santa I	Arqueológico	- En Planeamiento Vigente (IYPS).
La Santa II	Arqueológico	- En Planeamiento Vigente (IYPS).
Corral Blanco	Arqueológico	- En Planeamiento Vigente (IYPS).
Loma del Montón de trigo	Arqueológico	- En Planeamiento Vigente (IYPS).

CGPHA: Catálogo General de Patrimonio Histórico de Andalucía.

IYPS: Inventario de yacimientos arqueológicos de la Provincia de Sevilla y Carta arqueológica de Almadén de la Plata y El Real de la Jara.

1.10.2. PROPUESTA DE PATRIMONIO SUSCEPTIBLE DE PROTECCIÓN EN NÚCLEO URBANO.

Aquí identificamos una serie de inmuebles, que de forma preliminar (siendo susceptible de ampliarse o reducirse el listado), se han considerado como representativos de las distintas tipologías y estilos tradicionales en la arquitectura del municipio. En su mayoría se trata de viviendas que al menos atesoran un valor ambiental en el conjunto del espacio urbano en el que se integran. El supuesto valor patrimonial de cada una de ellas y su supuesta inclusión en un futuro Catálogo quedará en todo caso supeditado al criterio exclusivo municipal (criterios “relativos” de catalogación de la jurisprudencia). También se han identificado una serie de “Espacios Urbanos”, que por su configuración en la trama histórica, presencia de elementos arquitectónicos y por su valor paisajístico, reúnen unos valores que los singularizan del resto. Del mismo modo también se considera la tipología de Elemento Especial.

Tabla 1.10.2 DENOMINACIÓN	TIPO	CATALOGACIÓN
Plaza de Toros.	Arquitect / Etnog	“Propuesta” / Recogido en BDPIA
Ermita N. S. de los Remedios.	Arquitectónico	“Propuesta”
Torre del Reloj.	Arquitectónico	“Propuesta”
Casa C/ La Paz, 9	Arquitectónico	“Propuesta”
Casa C/ La Paz, 24	Arquitectónico	“Propuesta”
Casa C/ La Paz, 22	Arquitectónico	“Propuesta”
Casa C/ La Paz, 5	Arquitectónico	“Propuesta”
Casa C/ La Paz, 44	Arquitectónico	“Propuesta”
Casa C/ La Paz, 56	Arquitectónico	“Propuesta”
Pz. de España, 14	Arquitectónico	“Propuesta”
Av. 28 de Febrero, 34.	Arquitectónico	“Propuesta”
Av. 28 de Febrero, 39.	Arquitectónico	“Propuesta”
Av. 28 de Febrero, 41.	Arquitectónico	“Propuesta”
Av. 28 de Febrero, 43.	Arquitectónico	“Propuesta”
Av. 28 de Febrero, 45.	Arquitectónico	“Propuesta”
Av. 28 de Febrero, 47.	Arquitectónico	“Propuesta”
Av. 28 de Febrero, 40.	Arquitectónico	“Propuesta”
Av. 28 de Febrero, 42.	Arquitectónico	“Propuesta”
Av. 28 de Febrero, 44.	Arquitectónico	“Propuesta”
Av. 28 de Febrero, 44D.	Arquitectónico	“Propuesta”
Av. 28 de Febrero, 46.	Arquitectónico	“Propuesta”
Casa C/ Real, 8.	Arquitectónico	“Propuesta”
Casa C/ Real, 19.	Arquitectónico	“Propuesta”
Casa C/ Real, 46.	Arquitectónico	“Propuesta”
Casa C/ Real, 48.	Arquitectónico	“Propuesta”
Casa C/ Real, 45.	Arquitectónico	“Propuesta”
Casa C/ Real, 47.	Arquitectónico	“Propuesta”
Casa C/ Real, 56.	Arquitectónico	“Propuesta”
Casa C/ Real, 58.	Arquitectónico	“Propuesta”

Tabla 1.10.2 DENOMINACIÓN	TIPO	CATALOGACIÓN
Casa C/ Real, 60.	Arquitectónico	"Propuesta"
Casa C/ Real, 62.	Arquitectónico	"Propuesta"
Casa C/ Real, 63.	Arquitectónico	"Propuesta"
Casa C/ Real, 70.	Arquitectónico	"Propuesta"
Casa C/ Real, 76.	Arquitectónico	"Propuesta"
Casa C/ J.M. Pedrero, 1.	Arquitectónico	"Propuesta"
Casa C/ J. R. Jiménez, 35.	Arquitectónico	"Propuesta"
Casa C/ Santa María, 38.	Arquitectónico	"Propuesta"
Casa C/ Murillo, 3.	Arquitectónico	"Propuesta"
Casa C/ Murillo, 4.	Arquitectónico	"Propuesta"
Casa C/ Murillo, 8.	Arquitectónico	"Propuesta"
Casa C/ Murillo, 29.	Arquitectónico	"Propuesta"
Pz. de Andalucía, 9.	Arquitectónico	"Propuesta"
Eje calles: La Paz - Pz de España - Real.	Espacios Urbanos	"Propuesta"
Av. 28 de Febrero	Espacios Urbanos	"Propuesta"
Entorno: Pz. de Andalucía y calles Ave María, Colón y San Bartolomé.	Espacios Urbanos	"Propuesta"
Tramo C/ Cervantes junto a Ermita N. S. de los Remedios.	Espacios Urbanos	"Propuesta"
Fuente en esquina C/ Vicente Aleixandre.	Elemento especial	"Propuesta"

Fuente: Propuesta propia tras estudio de campo in situ.

1.10.3. PROPUESTA DE PATRIMONIO SUSCEPTIBLE DE PROTECCIÓN EN EL ENTORNO RURAL.

En este caso, también se han indicado una serie de elementos, especialmente relacionados con la actividad agropecuaria en el medio rural, que de forma preliminar, se han considerado como representativos de la actividad que allí se desarrolló, atesorando un

posible valor arquitectónico y/o etnográfico. Por otro lado, se propone integrar como "espacios de interés paisajístico" las áreas del Plan Especial de Protección del Medio Físico (PEPMF). En todo caso, las aéreas que finalmente se delimitaran no tienen que coincidir exactamente con las identificadas por el PEPMF, ya que este instrumento permite un cierto nivel de concreción precisa al planeamiento general municipal.

Tabla 1.10.3 DENOMINACIÓN	TIPO	CATALOGACIÓN
Cortijo de los Aguado.	Arquitect / Etnog	"Propuesta"
Cortijo del Batrocal.	Arquitect / Etnog	"Propuesta"
Cortijo el Chaparral	Arquitect / Etnog	"Propuesta"
Cortijo Puerto Recober	Arquitect / Etnog	"Propuesta"
Cortijo La Mina	Arquitect / Etnog	"Propuesta"
Endulcera de altramuces Casa del Corcho	Arquitect / Etnog	"Propuesta"
Casa del Corcho	Arquitect / Etnog	"Propuesta"
"Sierra de la Grana y Candelero" CS-3	Int. Paisajístico	"Propuesta"
"Sierra del Pimpollar y Padrona" CS-4	Int. Paisajístico	"Propuesta"
Áreas forestales de interés recreativo "El Pintado" FR-1	Int. Paisajístico	"Propuesta"

Fuente: BDPIA (Base de datos del patrimonio inmueble de Andalucía) y "Arquitectura de las grandes explotaciones agrarias en Andalucía" Junta.

El supuesto valor patrimonial de cada una será valorado en su momento y bajo el criterio exclusivo municipal.

1.11. UNIDADES AMBIENTALES Y CAPACIDAD DE ACOGIDA.

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

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

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

De todas ellas se realizará la valoración de su Calidad Ambiental, y de su Capacidad de Acogida, como paso previo para fijar un modelo de crecimiento y territorial definitivo.

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

- Clasificación y estado de desarrollo del planeamiento general

- vigente.
- Límites de crecimiento por razones de incidencia paisajística.
 - Evaluación de la afección a posibles elementos de interés patrimonial y grados de protección de yacimientos arqueológicos existentes.
 - Análisis de pendientes y clasificación de idoneidad de los terrenos, en función de las mismas.
 - Determinación de la incidencia socio-económica en relación a la pérdida de terrenos agrícolas a favor de nuevos suelos urbanizados.

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

Tabla 1.11: Tipología de Unidades Ambientales.

I. Unidades definidas por criterios ecológicos	Ecosistemas forestales climatófilos o cuasiclimáticos
	Ecosistemas forestales de sustitución o de origen antrópico

- Áreas forestales de alto valor ecológico (monte noble, bosques de quercus originarios, castañares y formaciones riparias)
- Áreas forestales de medio y bajo valor ecológico (monte mediterráneo de sustitución, pastizales y especies arbóreas introducidas)
- Mosaicos de áreas forestales y cultivos abandonados.
- Áreas agro-forestales. Dehesas y monte adehesado.

II. Unidades definidas por criterios científicos, culturales o patrimoniales	<i>Patrimonio cultural.</i> • Patrimonio arquitectónico y etnográfico. • Patrimonio arqueológico. <i>Patrimonio Natural.</i> • Árboles y arboledas singulares.
III. Unidades definidas por criterios de productividad primaria	• Cultivos: mayoritariamente Leñosos (olivar y otros); ruedos herbáceos y hortícolas.
IV. Unidades definidas por criterios normativos	<i>Espacios Naturales Protegidos incluidos en la RENPA</i> • Parque Natural Sierra Morena de Sevilla. Zonas A, B1, B2 y C. <i>Espacios catalogados en el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Sevilla</i> • El Pintado. FR-1. • Sierra de la Grana y Candellero. CS-3. • Sierra del Pimpollar y Padrona. CS-4. <i>Hábitats de Interés Comunitario.</i> • Zonas con presencia de algún HIC. <i>Otros elementos territoriales con normativa sectorial específica</i> • Vías pecuarias y descansaderos. • Red fluvial y láminas de agua. • Red de carreteras.
V. Zonas urbanizadas	<i>Zonas que en la normativa vigente quedan reconocidas como suelo urbano y otras zonas transformadas</i>

1.1.1.1. VALORACIÓN DE LA CALIDAD AMBIENTAL.

Se entiende por valor los méritos que tiene un punto genérico del territorio, o de forma operativa, una unidad ambiental, para no ser alterada en su situación actual. La valoración se realiza en términos

de tantas dimensiones de valor como criterios utilizados para la definición de las unidades ambientales: ecológica, científico-cultural, productiva, paisajística y de normativa. Hay que mencionar que por más que una unidad ambiental se haya definido bajo uno de estos criterios, ello no significa que no tenga valores en función de los demás.

En este sentido el valor total de cada unidad ambiental resulta de la consideración conjunta de las dimensiones enunciadas, en suma, de su agregación. Estas son de carácter cualitativo, con la excepción del caso de la productividad, que se puede medir. Por ello la valoración exige aplicar criterios de valor ampliamente aceptados y contrastados, así como utilizar escalas jerárquicas que proporcionan meros rangos de valor.

Los más importantes de dichos criterios de valoración son los siguientes:

- **Grado de evolución ecológica (proximidad al clímax):** Medida en que una comunidad biótica se acerca a su estado final o estable en su serie evolutiva y en equilibrio con el hábitat físico.
- **Naturalidad:** Calidad de natural. Conformidad de las cosas con el orden regular. // Aquella cualidad de un ecosistema o alguna parte de él que da a conocer su grado de independencia respecto de la acción del hombre, o lo que es igual, lo escaso de la influencia transformadora del hombre.
- **Rareza:** La peculiaridad que tienen algunas especies de ser escasas en un territorio determinado.
- **Diversidad:** Variedad, desemejanza, diferencia. Abundancia de cosas distintas. Diferencia dentro de la unidad. // Número de especies diferentes, que coinciden en algún punto, o bajo la misma condición.
- **Representatividad:** Aquella cualidad de un territorio, ecosistema o parte de él, que le hace ser simbólico de un

determinado medio natural en el que se sitúa.

- **Significación para el territorio considerado:** Grado de importancia que supone para el territorio considerado, esto es, en qué manera la afectación de una unidad ambiental supondrá problemas para el conjunto del territorio en que se encuentra.
- **Singularidad:** Condición de fuera de lo común. La Singularidad de los rasgos bióticos y abióticos de un territorio es una de las razones importantes para su conservación.
- **Carácter endémico:** Aquel carácter cuya ocurrencia natural sólo se limita a una cierta región.
- **Complejidad:** Aquella cualidad de un territorio o alguna parte de él, que le hace ser complejo, esto es, que consta de muchas partes.

Aplicando los citados criterios de valoración a las unidades ambientales antes relacionadas se obtiene una tabla de valoración (que se muestra más adelante). Estos resultados, a su vez, se pueden plasmar cartográficamente en un Mapa de Valor del territorio. Las casillas en blanco de dicha tabla indican que no corresponde evaluar ese valor concreto para la unidad en cuestión.

1.11.2. ANÁLISIS DE LA CAPACIDAD DE ACOGIDA DE LAS UNIDADES.

Por capacidad de acogida de un punto del territorio se entiende el mejor uso que puede hacerse de él teniendo en cuenta tanto el punto de vista del promotor de la actividad que ese uso comporta, como el punto de vista social, representado por la necesidad de conservar el medio. Constituye la capacidad de acogida la evaluación de los ecosistemas" como paso previo a la utilización y explotación de los mismos.

La capacidad de acogida se puede expresar referida a las unidades ambientales. Representa la forma en que cada una de ellas puede

utilizarse en beneficio del Hombre sin que sufra alteraciones inaceptables en sus características y valores. Por ello, y como paso previo a su determinación es necesario definir aquellas actividades, actuales y potenciales, que pueden darse en el territorio, y tipificarlas de manera operativa. Puesto que estamos en el ámbito de la Planificación Urbanística y no de la Ordenación del Territorio en sentido global, la relación de actividades actuales y potenciales a considerar se limita a las contempladas y reguladas dentro de la normativa vigente para el Suelo Rústico.

- **Edificación agrícola:** Edificación vinculada a una explotación agrícola o ganadera y que sirve de asiento a la finca.
- **Servicio de carretera:** Edificaciones o instalaciones situadas junto a las carreteras destinadas al servicio de los usuarios de las mismas.
- **Edificación pública:** Edificaciones de titularidad o uso público.
- **Instalación deportiva y recreativa:** Instalaciones destinadas a actividades relacionadas con el ocio, esparcimiento y deportivas, que por la gran superficie de espacios libres que requieren hayan de implantarse necesariamente en el medio rural.
- **Instalación agropecuaria:** Edificaciones destinadas al almacenamiento o primera transformación de productos agrícolas, a la estabulación de ganado y aves, y piscifactorías.
- **Industria:** Edificaciones o instalaciones destinadas a la fabricación, manufacturación o elaboración, y almacenamiento de productos.
- **Instalación extractiva:** Instalaciones destinadas a la obtención de materia prima inorgánica del subsuelo o de superficie, pudiendo incluir un posterior proceso de transformación inicial de esta materia.
- **Edificación vinculada a grandes infraestructuras:** Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

- **Vertedero:** Instalaciones destinadas al vertido de residuos y depósitos de escombros, basura y material de desecho, pudiendo incluir su tratamiento y transformación posterior.
- **Vivienda:** Edificación aislada para vivienda unifamiliar.
- **Infraestructuras interurbanas:** carreteras, vías férreas, canales, Líneas eléctricas, redes de agua, saneamiento, telecomunicaciones, etc....

En la correspondiente tabla que más adelante se presenta, se especifica la relación territorio-actividades en términos de la capacidad de acogida. La entrada por filas está ocupada por las unidades ambientales y la entrada por columnas corresponde a las actividades actuales y potenciales que se relacionaron en el epígrafe anterior. Las casillas de cruce expresan la capacidad de cada unidad ambiental para acoger las actividades de acuerdo con los siguientes niveles:

- **Usos y actividades propiciados**
 - Existentes. Indica que el área a que se asigna se está utilizando racionalmente en la actualidad.

- A introducir. Indica que conviene cambiar el uso actual en caso de incompatibilidad con el propiciado, o que se superponga, como uso múltiple, en caso de compatibilidad.

- **Usos y actividades aceptables**

- Sin limitaciones. Indica que es compatible con las características de la unidad a que se aplica, aunque no propiciado

- Con limitaciones. Indica que el uso sólo es aceptable en ciertas condiciones definidas por informes, dictámenes o licencias favorables del organismo responsable de la Administración.

- **Usos y actividades prohibidos**

- Indica que si se ubicasen en el área a que se aplica, se producirían graves alteraciones de sus características y valores ecológicos, productivos y paisajísticos.

Las casillas en blanco significan que la actividad no tiene sentido en la unidad ambiental correspondiente, no procediendo su evaluación.

Tabla 1.11.2. Valoración de la Capacidad ambiental. Unidades Ambientales.

VALORACIÓN DE LA CALIDAD AMBIENTAL					
UNIDADES DE AMBIENTALES	VALORES DE CONSERVACIÓN				
	Valor científico-cultural	Valor paisajístico	Valor productivo	Valor ecológico	VALOR TOTAL
Unidades definidas por criterios ecológicos					
Áreas forestales de alto valor ecológico (monte noble, bosques de quercus originarios y formaciones riparias).	Alto	Alto	Bajo	Muy Alto	Muy Alto
Áreas forestales de medio y bajo valor ecológico (monte mediterráneo de sustitución, pastizales y especies arbóreas introducidas).	Medio	Alto	Medio	Alto	Alto
Mosaicos de áreas forestales y cultivos abandonados.	Medio	Medio	Bajo	Medio	Medio
Áreas agro-forestales. Dehesas y monte adeshado.	Alto	Alto	Medio	Alto	Alto
Unidades definidas por criterios científicos, culturales o patrimoniales					
Patrimonio arquitectónico y etnográfico.	Alto	Alto	Medio	-	Alto
Patrimonio arqueológico.	Alto	Bajo	Bajo	-	Medio

Unidades definidas por criterios de productividad primaria					
Cultivos: mayoritariamente Leñosos (olivar y otros); cultivos herbáceos y ruedos hortícolas.		Bajo	Medio	Alto	Bajo Medio
Unidades definidas por criterios normativos					
Parque Natural Sierra Norte de Sevilla.					
Zonas A		Alto	Muy Alto	Bajo	Muy Alto Muy Alto
Zonas B1		Alto	Muy Alto	Bajo	Alto Alto
Zonas B2		Medio	Alto	Medio	Alto Alto
Zonas C		Bajo	Medio	Alto	Medio Medio
Espacios catalogados por el Plan Especial de Protección del Medio Físico.					
CS-4. Sierra del Pimpollar y Padrona		Muy Alto	Muy Alto	Medio	Muy Alto Muy Alto
FR-1. El Pintado		Medio	Alto	Bajo	Alto Alto
CS-3. Sierra de la Grana y Candelero		Alto	Alto	Medio	Alto Alto
Zonas con presencia de algún Hábitat de Interés Comunitario.		Alto	Alto	Alto	Alto Alto
Vías pecuarias y descansaderos.		Medio	Alto	Bajo	Medio Medio
Red fluvial y láminas de agua.		Alto	Alto	Medio	Alto Alto
Red de carreteras.		-	Alto	Alto	- Medio
Zonas urbanizadas		Medio	Alto	Muy Alto	Bajo Alto

Tabla 1.11.2. Valoración de la Capacidad de Acogida. Unidades Ambientales.

CAPACIDAD DE ACOGIDA											
UNIDADES	Actividades agrarias		Urbanización		Actividades Industriales		Infraestructuras y equipamientos				
	Edificación agrícola	Instalación agropecuaria	Vivienda	Edificación pública	Industria	Instalación extractiva	Servicio de Carretera	Edif. vinculada a grandes infraestructuras	Instalación deportiva y recreativa	Vertedero	Infraestructuras interurbanas
Unidades definidas por criterios ecológicos											
Áreas forestales de alto valor ecológico (monte noble, bosques de quercus originarios y formaciones riparias).	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1

CAPACIDAD DE ACOGIDA											
UNIDADES	Actividades agrarias		Urbanización		Actividades Industriales		Infraestructuras y equipamientos				
	Edificación agrícola	Instalación agropecuaria	Vivienda	Edificación pública	Industria	Instalación extractiva	Servicio de Carretera	Edif. vinculada a grandes infraestructuras	Instalación deportiva y recreativa	Vertedero	Infraestructuras interurbanas
Áreas forestales de medio y bajo valor ecológico (monte mediterráneo de sustitución, pastizales y especies arbóreas introducidas).	2a	2a	2a	2a	1	1	1	1	1	1	2a
Mosaicos de áreas forestales y cultivos abandonados.	2a	2a	2 a	2a	1	1	1	1	1	1	2a
Áreas agro-forestales. Dehesas y monte adehesado.	2a	2a	2 a	2a	1	1	1	1	1	1	2a
Unidades definidas por criterios científicos, culturales o patrimoniales											
Patrimonio arquitectónico y etnográfico.	1	1	2a	2a	1	1	1	1	1	1	1
Patrimonio arqueológico.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Unidades definidas por criterios de productividad primaria											
Cultivos: mayoritariamente leñosos (olivar y otros); cultivos herbáceos y ruidos hortícolas.	2a	2a	2a	2a	1	1	2a	2a	2a	1	2a
Unidades definidas por criterios normativos											
Parque Natural - Zonas A	1	1	1	2a	1	1	1	2a	1	1	2a
Parque Natural - Zonas B1	2a	2a	1	2a	1	1	2a	2a	2a	1	2a
Parque Natural - Zonas B2	2b	2b	1	2b	2a	1	2b	2b	2a	1	2b
Parque Natural - Zonas C	3	3	1	2b	2a	1	2b	2b	2b	1	2b
PEPMF - CS-3. Sierra del Pimpollar y Padrona	2a	2a	1	2b	1	1	2b	2a	2a	1	2b
PEPMF - FR-1. El Pintado	2a	2a	1	2b	1	1	2b	2b	3	1	2b
PEPMF - CS-3. Sierra de la Grana y Candelero	2a	2a	1	2b	1	1	2b	2a	2a	1	2b
Zonas con presencia de algún Hábitat de Interés Comunitario.	2a	2a	1	2a	2a	1	2b	2b	2a	1	2b

CAPACIDAD DE ACOGIDA											
UNIDADES	Actividades agrarias		Urbanización		Actividades Industriales		Infraestructuras y equipamientos				
	Edificación agrícola	Instalación agropecuaria	Vivienda	Edificación pública	Industria	Instalación extractiva	Servicio de Carretera	Edif. vinculada a grandes infraestructuras	Instalación deportiva y recreativa	Vertedero	Infraestructuras interurbanas
Vías pecuarias y descansaderos.	1	1	1	2a	1	1	2a	2a	2a	1	2a
Red fluvial y láminas de agua.	1	1	1	2a	1	1	1	2a	2a	1	2a
Red de carreteras.	1	1	1	1	1	1	3	2b	1	1	2b
Zonas urbanizadas	1	1	3	3	3	1	2a	2a	3	1	2a
1 = actividades y usos prohibidos; 2 = permitidos (2 a = con limitaciones; 2 b = sin limitaciones); 3 = propiciados											

Panorámica del borde noroccidental del término en dirección hacia el Arroyo de la Víbora.



2. ANÁLISIS DE LAS CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE Y DE SU EJECUCIÓN.



2.1. PLANEAMIENTO GENERAL Y DETALLADO VIGENTE.

El planeamiento general vigente de El Real de la Jara está constituido por los siguientes instrumentos:

- Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal (NNSS-98), aprobadas definitivamente con fecha 17-07-1997 y su texto refundido con fecha 29-01-1998.

- PGOU Adaptación parcial a la LOUA de las NNSS, aprobado definitivamente por Ayuntamiento con fecha 27-04-2016.

La única modificación vigente ha sido de las NNSS-98 (AD 31-01-2000).. Asimismo se encuentra en trámite una Modificación del PGOU-AdP para reclasificación de una parcela en SU consolidado sobre la que ya se ha emitido Informe Ambiental Estratégico; no obstante desde el Ayto se nos informa de que se prefiere reconducir la solución de su objeto a través del presente PBOM.

MODIFICACIONES DE LAS NNSS VIGENTES				
NÚMERO MODIF.	APROBACIÓN DEFINITIVA	CARÁCTER ESTRUCTURAL	DENOMINACIÓN	OBJETO / OBSERVACIONES
1	31-01-2000		Modificación puntual de NNSS	Cambio de artículo 73.1 de frente mínimo de parcela de 8 a 6 m

MODIFICACIONES DEL PGOU-AdP VIGENTE				
NÚMERO MODIF.	APROBACIÓN DEFINITIVA	CARÁCTER ESTRUCTURAL	DENOMINACIÓN	OBJETO / OBSERVACIONES
1	Al 13-09-2023 En trámite	X	Modificación estructural para reclasificación de parcela de suelo urbano consolidado	Exclusión de suelo urbano y clasificación como SNU de especial protección por legislación específica de espacios protegidos. Desistida tramitación

2.2. PLANEAMIENTO DETALLADO VIGENTE.

Se han aprobado dos Planes Parciales residenciales (R-1 y R-2) y uno industrial (I-1) y dos Estudios de Detalle

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO (DETALLADO) VIGENTE				
IDENTIFICACIÓN DEL PLAN	APROBACIÓN DEFINITIVA			
	FECHA	PUBLICACIÓN	ÓRGANO	
PP Sector Industrial I-1	21-10-97	BOP 25-05-98	AYTO	
Mod PP Sector Industrial I-1	28-09-99	BOP 31-01-00	AYTO	
PP Sector Residencial R-2	16-09-04	BOP 30-07-04	AYTO	
PP Sector Residencial R-1	27-06-05	BOP 02-11-05	AYTO	
ED Avda Sevilla	11-10-16	BOP 03-02-17	AYTO	
ED Dr Isaac Gallego Carlos	05-11-18	BOP 20-03-19	AYTO	

2.3. PARÁMETROS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN DEL TÉRMINO MUNICIPAL.

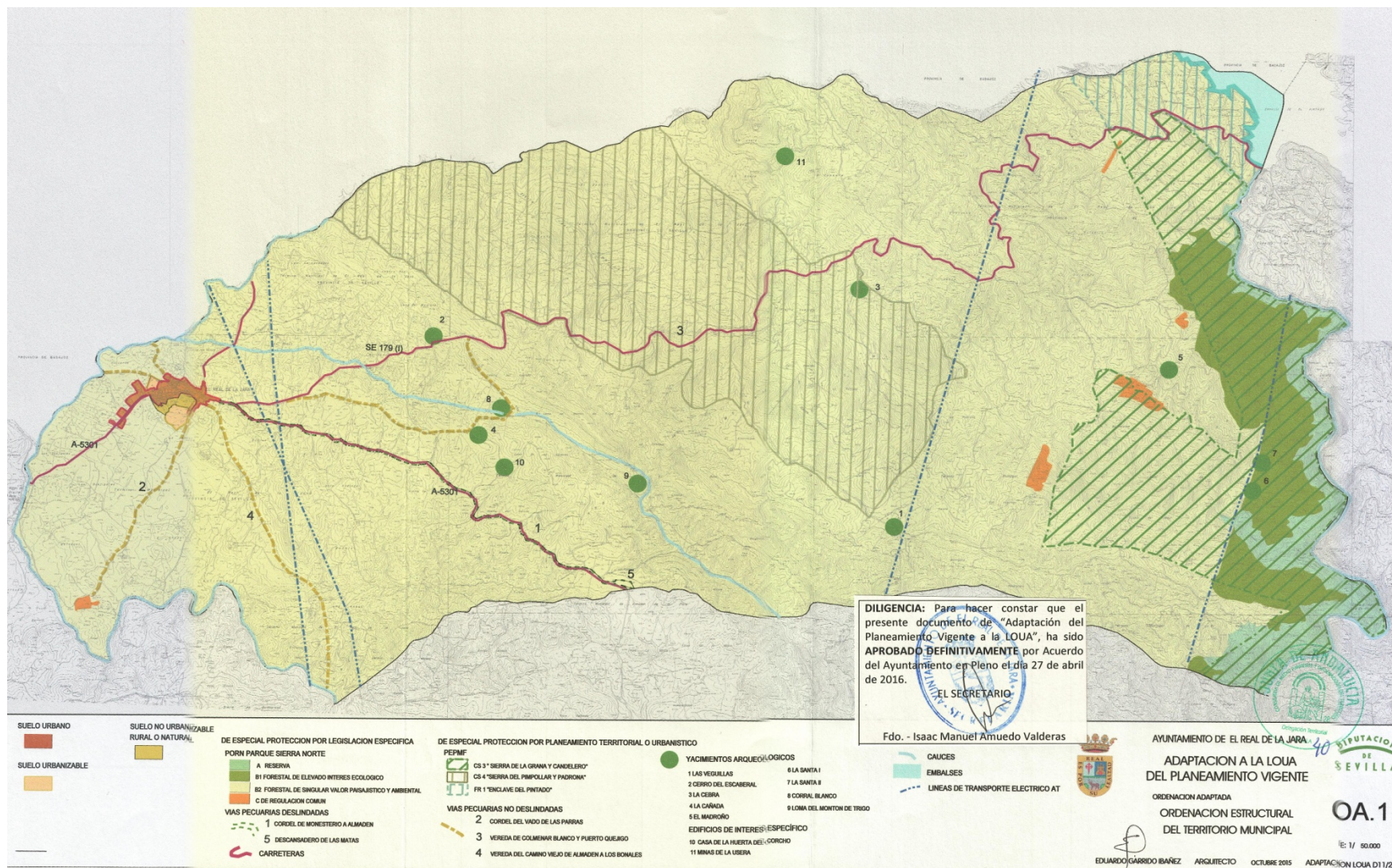
La ordenación urbanística general del término municipal de las NNSS la estimamos muy desfasada, por lo que nos referiremos preferentemente a la del PGOU-AdP, en la medida en que en su componente “estructural” la ha sustituido íntegramente.

2.3.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

Se recoge en los planos de ordenación estructural del TM y del NU del PGOU-AdP, y las características más relevantes son las siguientes:

-El núcleo urbano se clasifica en suelo urbano (en sus variantes consolidado y no consolidado) y urbanizable “ordenado”, ya que

Figura 2.1. TM. CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN PGOU-AdP.



todo el suelo adscribible a esta clase de las NNSS disponía de planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente.

-El resto del término municipal se clasifica en las siguientes categorías:

- a) **-SNU de carácter rural:** Exclusivamente vacíos en el núcleo entre el urbano y urbanizable.
- b) **-SNU de especial protección por legislación específica:**

-PORN Parque Natural Sierra Norte:

Se incorporan adecuadamente las categorías del vigente PORN y PRUG, en cuanto a las escalas desde la máxima protección a la menor: Zonas A (de Reserva), B1 (Forestal de elevado interés ecológico), B2 (Forestal de singular valor paisajístico y ambiental), y C (Zonas de regulación común del PN).

Estimamos que se debería de haber recogido en términos de determinación de clasificación por legislación específica de espacios naturales y biodiversidad, la declaración ZEPA de todo el Parque Natural Sierra Morena de Sevilla, como una normativa sectorial “superpuesta” adicional. Actualmente además operaría la declaración de **Zona de Especial Conservación** (ZEC) desde 2012, que debería constar en un PGOU-AdP aprobado definitivamente en 2016.

-Vías pecuarias deslindadas.

Se adscriben correctamente las vías pecuarias entonces deslindadas del Cordel de Monesterio a Almadén y el

descansadero de Las Navas. Habría que añadir la Vereda de Colmenar Blanco y Puerto Quejigo, actualmente también deslindada.

-Carreteras:

Es el único caso que no compartimos, ya que las mismas son elementos estructurantes del territorio, efectivamente sometidos a legislación sectorial de carreteras, que impone determinadas *limitaciones de uso y edificación* en sus proximidades, pero son bienes completamente *antropizados* y que en ningún caso se ajustaban a la literalidad de los criterios de clasificación como SNU de especial protección por legislación específica (bienes de dominio público “*natural*” de la LOUA o que la legislación sectorial específica determinase dicha clasificación). Por lo tanto deberán excluirse de esta categoría de clasificación.

Estimamos que en esta categoría, aparte de las anteriores, se deberían haber incluido las siguientes:

-Protección del patrimonio histórico: El Castillo de El Real de la Jara declarado BIC y su entorno. Asimismo, a la espera de concreción de la consulta realizada a la Consejería competente en materia de Cultura, es previsible que los yacimientos arqueológicos ya inventariados en el PGOU-AdP vigente, también debieran adscribirse a esta categoría en la medida en que claramente tienen carácter “supralocal autonómico”, ya que explican la historia mas allá del ámbito exclusivamente local-municipal.

-Protección por legislación de aguas: Debería incluir los dominios públicos de cauces y embalse del Pintado, junto a su zona de servidumbre, basándonos (ante la habitual falta de

deslinde formal) en la cartografía vectorial oficial de dichos elementos del organismo de cuenca, en términos prácticos equiparables, en la medida de que es una información oficial relevante en tal aspecto en cuanto a concreción física, aparte de la deducible de la cartografía vectorial oficial del MTA 1/10.000.

- c) **-SNU de especial protección por planificación territorial o urbanística:** En esta categoría se incluyen los siguientes espacios:

-Espacios protegidos por el PEPMF:

-CS-3 Sierra de la Grana y Candelerero, CS-4 Sierra del Pimpollar y Padrona, y FR-1 Enclave del Pintado. Estas protecciones operan con carácter *superpuesto* sobre las anteriores del SNU-EP legislación específica, pero de forma casi general, serán menos restrictivas que las anteriores, dada la obsolescencia de este instrumento de 1986 y con un régimen normativo poco preciso en relación a los requerimientos actuales y a la numerosa legislación sectorial sobrevenida.

-Vías pecuarias no deslindadas.

-Se estima correcta la adscripción a esta categoría, salvo la actualización ya indicada en anterior apartado b). Asimismo se estima incorrecta la determinación del denominado “2 Cordel del vado de Las Parras”, ya que según la información actual de la REDIAM, su ubicación correcta sería en el borde NE del término municipal y no en la posición que se sitúa en el Plano OA.1 del PGOU-AdP partiendo del núcleo urbano hacia la esquina SO del TM.

-Yacimientos arqueológicos y edificios de interés específico: Correcta clasificación, ya que no existe declaración BIC, ni inclusión en CGPHA ni IBRPHA, que justificase su clasificación como SNU-EP por legislación específica. No obstante está pendiente de aclaración la existencia de algún tipo de declaración respecto a los yacimientos arqueológicos, de objetivo interés “supralocal”, salvo que no llegue a confirmarse por la Consejería competente en materia de Cultura la procedente declaración administrativa formal.

-Cauces, embalses (ya comentada su conveniente adscripción a SNU-EP legislación específica). No obstante en NNUU se aclara que la adscripción a esta categoría es por no estar *deslindados* estos dominios públicos de cauces, pero a efectos prácticos se limitan a remitir a la legislación sectorial, con lo cual, indirectamente sería más equiparable a la categoría que proponemos, que a la propuesta en Plano de clasificación citado del PGOU-AdP vigente.

-Líneas de transporte eléctrico AT: Procede el mismo comentario que el realizado anteriormente respecto a las “carreteras”, ya que una vez más estamos ante elementos antropizados sometidos a “limitaciones sectoriales”, pero no obligada su especial “protección urbanística” ni por la legislación sectorial ni por la LOUA, ni tampoco por la LISTA.

Respecto a la instrumentación normativa de los regímenes de estas categorizaciones de SNU, proceden las siguientes observaciones:

El Anexo de NNUU del PGOU-AdP se limita, en una interpretación muy restrictiva de las capacidades de dicho instrumento, a remitirse

a las legislaciones sectoriales y especialmente al PORN y PRUG. Estimamos que desde el interés y la funcionalidad para el Ayuntamiento se debería de haber ido algo más allá, tal y como se ha hecho en otras adaptaciones parciales de municipios como Cazalla de la Sierra o Constantina, en cuanto a particularizar para el municipio de la concreción en su término de los instrumentos de ordenación de los “recursos naturales” citados, en especial, teniendo en cuenta que existen unas “Directrices de Coordinación del SNU de los municipios del PN Sierra Norte”, elaboradas en 2003 por Diputación de Sevilla, en coordinación con todos los municipios y las Delegaciones Territoriales competentes en Urbanismo y Medio Ambiente.

Por otra parte, también debe de ponerse de manifiesto que los actuales PORN y PRUG es posible que respondan a las necesidades de hace dos décadas, en que los instrumentos urbanísticos vigentes (cuando los había) tenían unas determinaciones muy precarias y, por lo tanto, era comprensible que los municipios asumieran que, ante la ausencia de planeamientos urbanísticos generales adecuados, que la planificación de los “recursos naturales” sustituyera en parte dichas carencias. Sin embargo, esa asunción de “contenidos de **ordenación urbanística**” por parte de instrumentos de planificación de los **recursos naturales** carece completamente de sentido en el momento actual y su pretendida persistencia en los PORN y PRUG en proceso de revisión, es una anomalía o singularidad netamente “andaluza”, ya que en la mayoría de Comunidades Autónomas, se separan ya claramente los marcos planificadores *urbanístico* (en general a través de Plan Especial del suelo rústico o Territorial Subregional) y de los *recursos naturales* (PORN y PRUG), dado que éstos últimos no tienen capacidad legal alguna de regular nada menos que condiciones de edificación, de implantación e incluso estéticas en suelo rústico y, en ningún caso, dichas condiciones así reguladas, deberían de prevalecer sobre los instrumentos

urbanísticos, por una cuestión competencial elemental, ya que la regulación de dichos parámetros es competencia exclusiva municipal o, la de su coordinación entre todos los municipios del Parque Natural, una competencia autonómica, pero de la Consejería con competencias urbanísticas y territoriales. Por otra parte, los PORN y PRUG actuales deberían de aprovechar su revisión en trámite para profundizar en su función sectorial de ordenar los “recursos naturales”, con mucha mayor precisión que la actual, a través de zonificación en categorías A, B1, B2 y C, y profundizar en una mayor coherencia con la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, y con mayor detalle en la “**biodiversidad**” y *hábitats de interés comunitario* y su posible compatibilidad con las implantaciones de actuaciones ordinarias y extraordinarias que precisan las actividades tradicionales agro-forestales (dehesa) y ganadería de la comarca, actividades tradicionales que son las que nos han legado al tiempo actual este Parque Natural de tan excepcionales valores y, por lo tanto, los agricultores y ganaderos de la Sierra Morena de Sevilla, posiblemente sean los que más saben de explotación sostenible de los recursos naturales y quienes deberían de tener un peso más relevante en las decisiones de planificación urbanística y de los recursos naturales del Parque Natural. En definitiva el PBOM y su normativa, debe de profundizar en la coordinación de su ordenación urbanística con la ordenación de los recursos naturales que se deduce del los PORN y PRUG vigentes y, en la medida de lo posible, con una revisión de los mismos que tenga en cuenta la opinión de los Ayuntamientos de los municipios y de los sectores económicos, en especial la agricultura y ganadería de la comarca y especialmente el respeto mutuo entre los ámbitos de competencia de la “ordenación urbanística” (casi exclusivamente municipal) y de la “ordenación de los recursos naturales” (competencia autonómica).

2.3.2. ESTRUCTURA GENERAL.

Tanto las NNSS como el PGOU-AdP carecen de plano de ordenación de **estructura general** del TM, por lo que solo cabe la interpretación de considerar que forman parte de los mismos determinados elementos vertebradores incluidos en el plano de **clasificación**:

-*Sistemas de comunicación*: Carreteras, vías pecuarias. Se echarían en falta otros fundamentales para la vertebración del medio rural como *caminos públicos* y especialmente aquellos a los que se les pudiera dotar de interés turístico-recreativo y en particular la Vía de la Plata del Camino de Santiago.

-*Sistemas de infraestructuras*: Solamente se disponen las redes generales de distribución en AT, echándose en falta las infraestructuras del ciclo integral de agua u otras como telecomunicaciones, tan necesarias para la equiparación de accesos a servicios digitales por parte de las áreas rurales como nuestro municipio.

-El sistema hidrológico, por supuesto también sería un componente muy relevante de la estructura territorial.

Finalmente la estructura territorial también estaría compuesta por las grandes áreas del territorio en cuanto a vocación de usos, siendo muy conveniente la diferenciación entre los usos forestales de mayor a menor valor ecológico, los agroforestales (dehesa) y los puramente agrícolas, claramente residuales en este término municipal. En dicha estructura y categorización por “valor ecológico”, es patente que debería ocupar un papel muy relevante la información más actualizada existente sobre “*hábitats de interés comunitario*”.

2.4. PARÁMETROS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN DEL NÚCLEO URBANO.

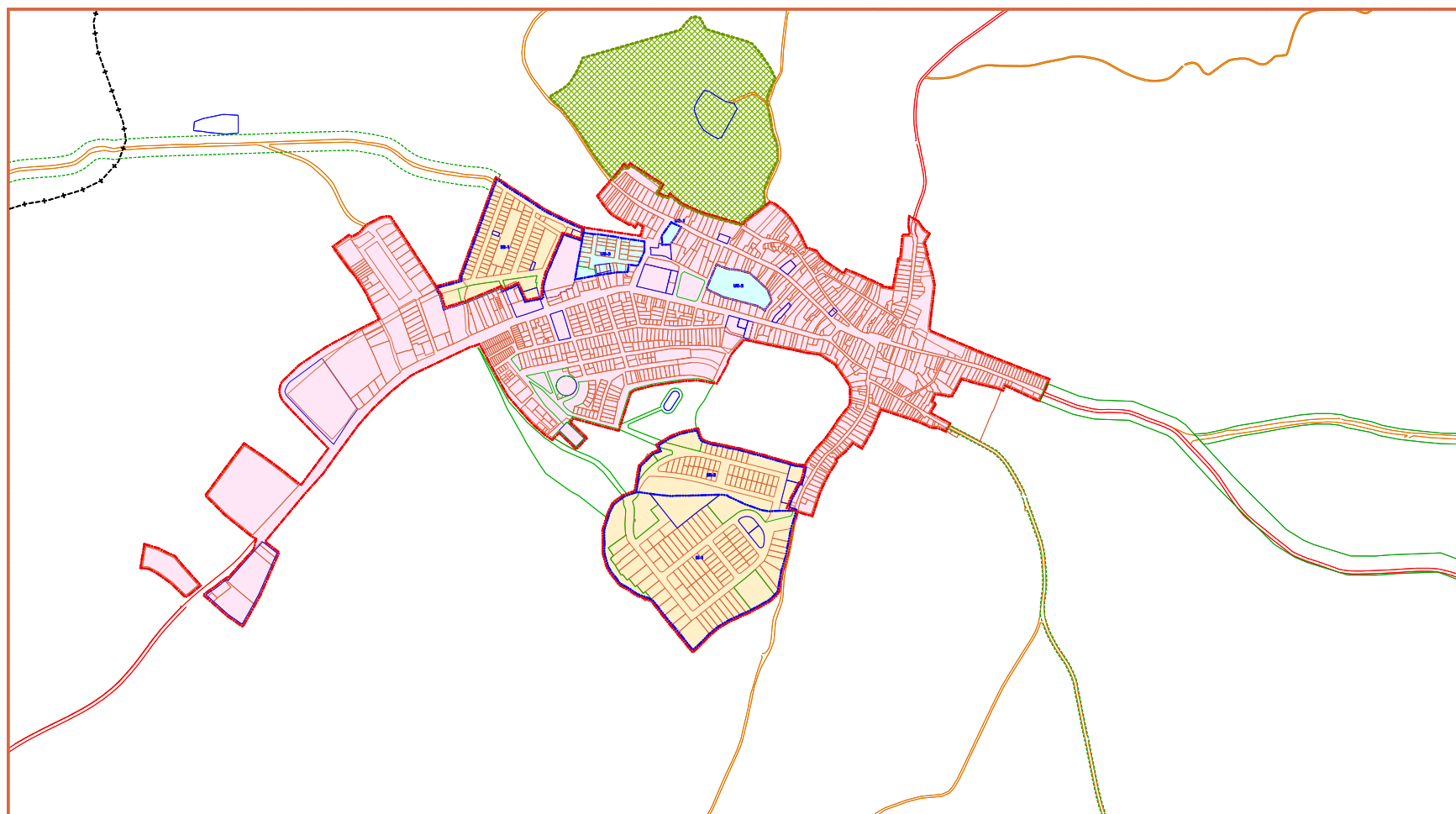
Estas determinaciones se contienen esencialmente en los Planos OA2 y OA3 del PGOU-AdP, que establece las siguientes determinaciones, en coordinación con la regulación del Anexo de las NNUU:

2.4.1. CLASIFICACIÓN DE SUELO.

Se recoge en el Plano de ordenación OA-2 del PGOU-AdP, y contempla adecuadamente la clasificación “*adaptada*” a la categorización de la LOUA en función del estado de desarrollo alcanzado en el momento de la aprobación definitiva de este instrumento (27-04-2016).

Se detecta extraña la situación de la UE-3, aparentemente desarrollada, sobre la que no consta instrumento de planeamiento ni de ejecución, ni tampoco la recepción de la urbanización por el Ayto, situación que se refleja en la Memoria Justificativa del PGOU-AdP y sobre la que no se tiene constancia que haya sido modificada. Tal vez esa haya sido la lógica de razonamiento urbanístico del hecho de que en el PGOU-AdP se haya determinado la clasificación de “suelo urbano no consolidado” a esta Unidad, y sobre la que será conveniente analizar con el Ayto el estado real de la “recepción” y posibles deficiencias pendientes de subsanar, en su caso.

Respecto a los Sectores con Plan Parcial aprobado, se da la circunstancia de que no consta la aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización, aunque en los casos del Sector R-1 (Polígono 1) y Sector R-2 consta redacción de los mismos, no constan aprobaciones. Del Sector I-1, ni siquiera consta Proyecto



CLASIFICACIÓN DEL SUELO VIGENTE

- SUELO URBANO CONSOLIDADO
- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
- SUELO URBANIZABLE ORDENADO
- SUELO NO URBANIZABLE
"ENTORNO DE PROTECCIÓN DEL CASTILLO"

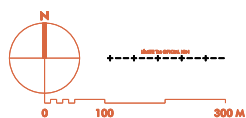
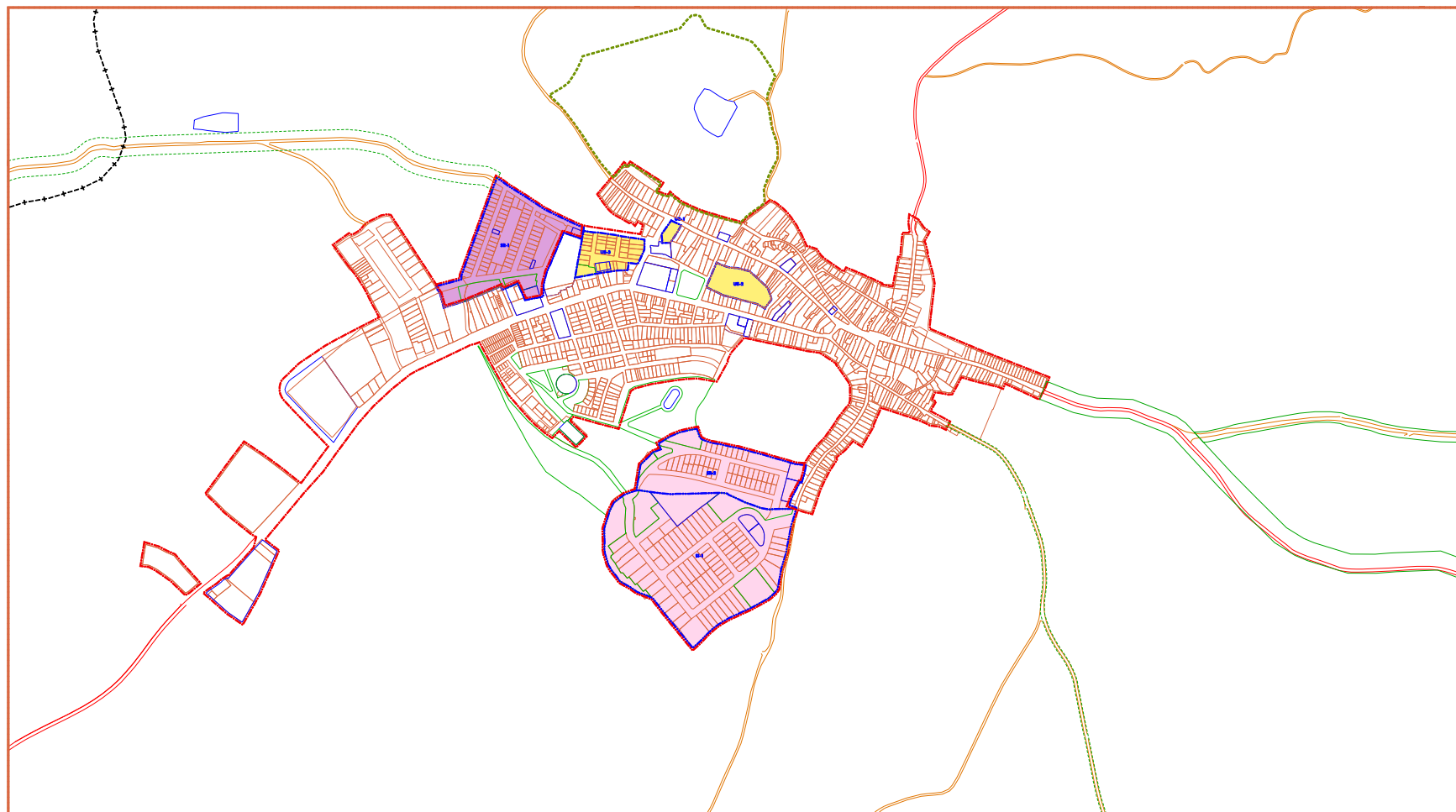


Figura: **2.2**
NÚCLEO URBANO. PLANEAMIENTO VIGENTE
CLASIFICACIÓN DE SUELO



ESTADO DE DESARROLLO

- (*)PLANEAMIENTO APROBADO + URBANIZACIÓN
- (*)PLANEAMIENTO + URBANIZACIÓN PARCIAL
- SIN PLANEAMIENTO

(*) Pendiente de verificar ajuste a P. Urbanización y recepción

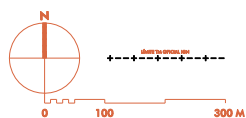


Figura: 2.3
NÚCLEO URBANO. PLANEAMIENTO VIGENTE
ESTADO DE DESARROLLO

de Urbanización, y la ejecución de aproximadamente el tercio norte del Sector no se ajusta al trazado viario del Plan Parcial.

Todos estos aspectos son relevantes en términos de “ordenación” y adecuada gestión de la ejecución y, en su caso, recepción final por el Ayuntamiento y que sería conveniente aclarar antes de la redacción del Avance (y en todo caso antes del PBOM inicial), a efectos de que en el nuevo PBOM se adopte la clasificación del suelo coherente con el estado efectivo de desarrollo de los ámbitos previstos en el planeamiento vigente o darles continuidad como “ámbitos en curso de desarrollo y ejecución”, en el caso de que se llegue a la conclusión de que no está “completa” la urbanización de acuerdo con los criterios municipales y de las compañías suministradoras.

Respecto a los desajustes entre la realidad física y ordenación de los instrumentos de desarrollo vigentes, se estima que la mejor solución es que desde el PBOM se “innove” directamente la ordenación para ajustarla a la realidad o a las aspiraciones compartidas entre Ayuntamiento y propietarios, del mismo modo que es conveniente “actualizar” numerosas discordancias entre realidad física y calificación pormenorizada actual en diversas situaciones en suelo urbano consolidado, que se han identificado en el Plano de información i.24.

2.4.2. ESTRUCTURA GENERAL Y USOS GLOBALES.

La “ordenación estructural” del núcleo urbano se aborda en el Plano de ordenación OA.3 del PGOU-AdP denominado “Usos y sistemas”. Los rasgos más relevantes de esta escala de ordenación son los siguientes:

a) Uso global residencial:

-Residencial R1: Es el que se establece para la mayor parte del casco tradicional existente, aunque de forma incoherente incluye algunas pequeñas áreas claramente de consolidación más reciente y con tipologías y parcelario más regulares y que posiblemente sería conveniente evaluar la alternativa de otorgarles una calificación diferenciada.

-Residencial R2: Recoge dos pequeños enclaves de consolidación reciente y homogénea.

-Residencial en sectores urbanizables ordenados: SR1 y SR2.

b) Uso global industrial:

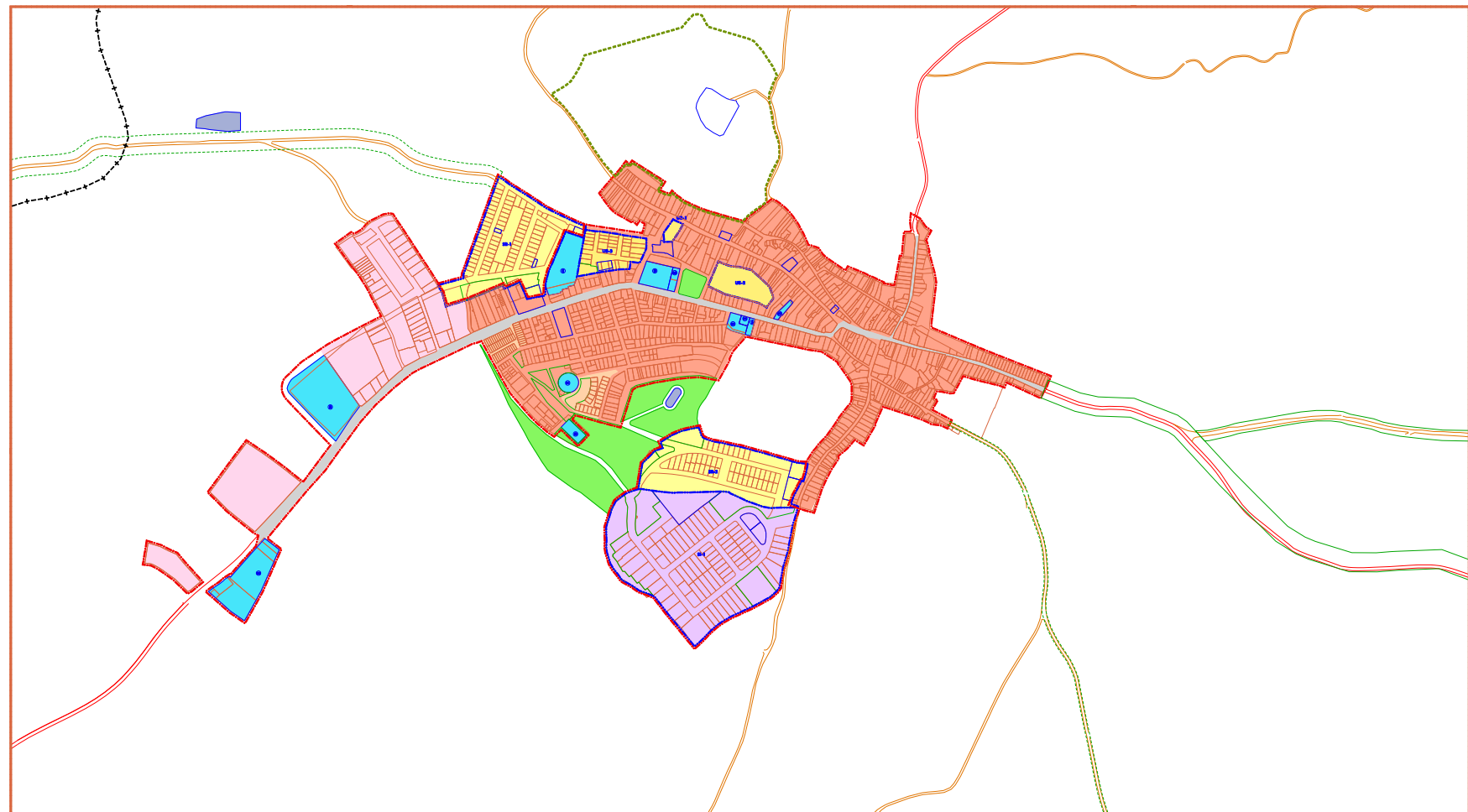
Al igual que en el residencial diferencia entre “I1” industrial en suelo urbano y “SI1” en sector urbanizable ordenado.

Con carácter general, estimamos que la delimitación de áreas homogéneas de uso global y susceptibles de desglosarse en diferentes zonas de ordenación pormenorizada, debería de ser bastante más precisa en su asignación y cuantificación de densidades y edificabilidades globales. A modo indicativo incluimos en el apartado 1.7.1 de esta Memoria (y Figura 1.23), un análisis previo de áreas urbanas, en el que se puede comprobar que la evolución y morfología urbana debe de tener un tratamiento algo más diverso.

c) Sistemas generales:

Se diferencia los siguientes:

-Comunicaciones.



USOS GLOBALES Y SISTEMAS GENERALES.

USOS GLOBALES.

- RESIDENCIAL R1 (Suelo urbano).
- RESIDENCIAL R2 (Suelo urbano).
- RESIDENCIAL UEs 1, 2 y 3 (Suelo Urbano no consolidado).
- RESIDENCIAL SR-1 y SR-2 (Suelo urbanizable ordenado).
- INDUSTRIAL (Suelo urbano).
- INDUSTRIAL SI-1 (Suelo urbanizable ordenado).

SISTEMAS GENERALES.

- PARQUES Y ÁREAS LIBRES.
- EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS.
 - Educativo.
 - Deportivo.
 - Sanitario.
 - Social-Cultural.
 - Administrativo.
 - Comercial.
 - Cementerio.
- INFRAESTRUCTURAS.
- COMUNICACIONES.

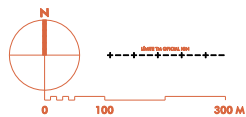


Figura: 2.4

NÚCLEO URBANO. PLANEAMIENTO VIGENTE

**USOS GLOBALES Y
SISTEMAS GENERALES**

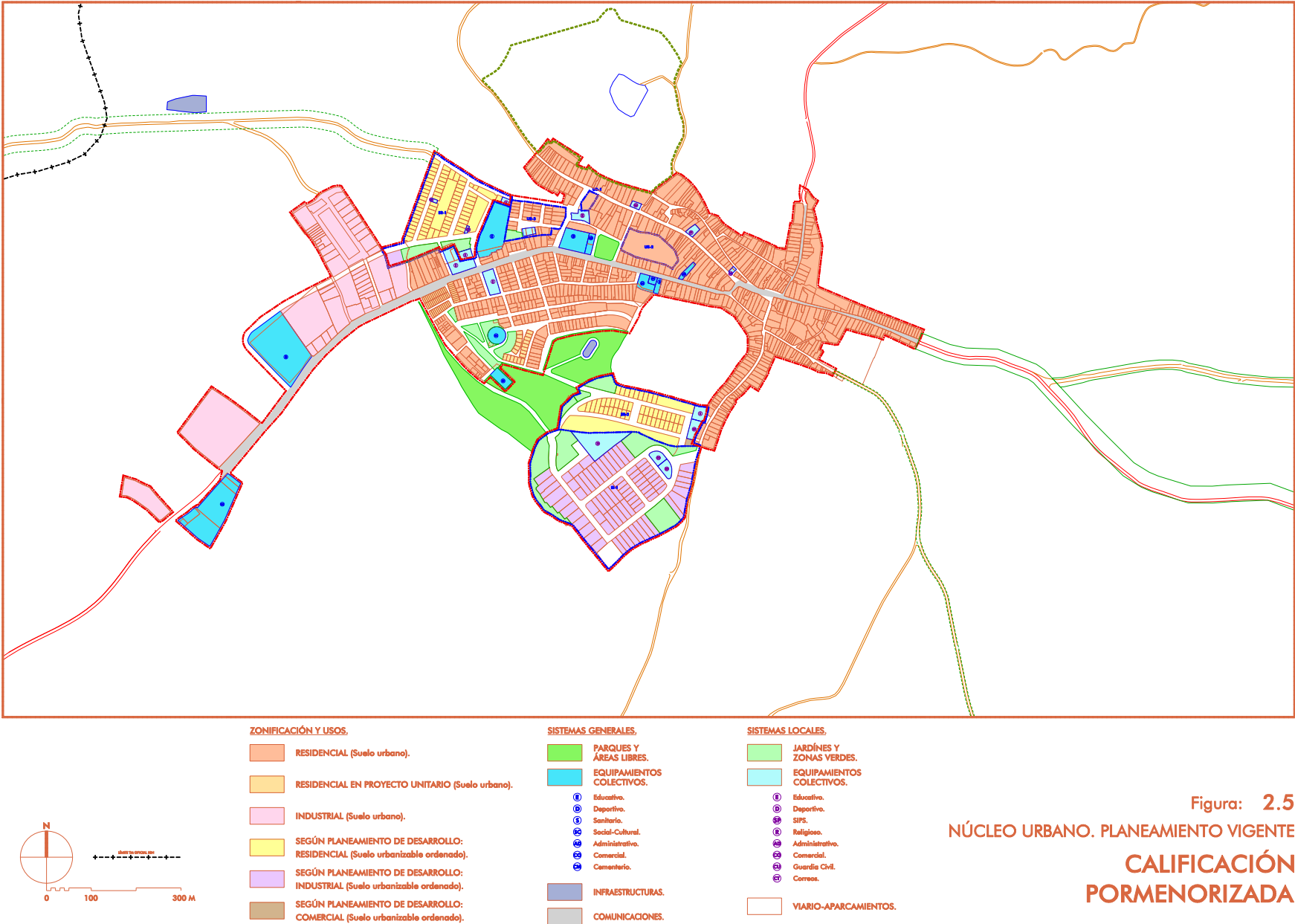


Figura: 2.5
NÚCLEO URBANO. PLANEAMIENTO VIGENTE
**CALIFICACIÓN
PORMENORIZADA**

- Parques y áreas libres.
- Infraestructuras.
- Equipamiento colectivo.

De los sistemas generales dotacionales, llama especialmente la atención algunos aspectos:

- Elevada reserva de SG de espacios libres, pero muy limitados los espacios realmente ejecutados, funcionales y operativos. Tal vez habría que ser más modestos en las reservas y dar prioridad a su efectiva mínima urbanización y dotación de itinerarios y equipamiento de mobiliario urbano.
- La reserva de cementerio para posible ampliación está ocupada por gasolinera y punto verde; por lo tanto procedería una actualización en estos aspectos.

2.4.3. LA ORDENACIÓN DETALLADA VIGENTE.

La ordenación detallada vigente, dado el contenido del PGOU-AdP limitado a la “ordenación estructural”, solo está establecida por las NNSS-98, con el alto grado de desfase antes comentado. Puesto que el objeto del presente PBOM, abarca tanto la escala de “ordenación general” como la “detallada”, abordamos unas breves referencias a los aspectos más relevantes:

- Respecto a las zonas en suelo urbano (residencial, residencial en proyecto unitario e industrial), estimamos que proceden los mismos comentarios ya realizados para las áreas homogéneas de uso global, precisamente en el sentido de que existe una mayor diversidad morfológica de la que refleja esta simplificación.

-Respecto a las NNUU de ordenación pormenorizada en suelo urbano en que se traducen estas zonas, estimamos que aunque las NNSS-98 son la última generación de dicha figura previa a la entrada en vigor de la LOUA, las mismas están ya muy alejadas de las metodologías y precisión actual en la regulación de condiciones de edificación y usos.

-Existen numerosas discordancias actuales de calificación detallada que se nos han puesto de manifiesto desde la primera reunión de contraste con los Servicios municipales y otras adicionales detectadas desde el proceso de redacción del diagnóstico, y que deberán de tenerse muy en cuenta en la elaboración de la ordenación de la siguiente fase de Avance. Estas discordancias entre planificación y realidad física actual, se ha reflejado como uno de los condicionantes a tener en cuenta en el Plano de información i.24 *Síntesis de diagnóstico*.

3. ANÁLISIS DE LAS INFRAESTRUCTURAS SUPRAMUNICIPALES.

3.1. SISTEMAS DE COMUNICACIONES.

A) CARRETERAS.

La red oficial de carreteras de El Real de la Jara se caracteriza por su simpleza. Se identifican únicamente dos vías que discurren por el municipio de las inventariadas en el catálogo oficial de carreteras. Jerárquicamente se clasifican en dos categorías:

- *Autonómica de Segundo Orden:*

En este caso identificamos la carretera A-5301. Constituye el principal eje de comunicación del municipio, enlazando hacia el oeste con Santa Olalla y la autovía A-66, y hacia el este con Almadén de la Plata. Este eje absorbe la gran mayoría de desplazamientos por carretera que se producen en el municipio, en especial en el tramo hacia la A-66.

- *Red Provincial:*

En este nivel se situaría la carretera provincial SE-179 hacia Cazalla de la Sierra, que constituye el único eje de conexión del municipio con el resto de la comarca de la Sierra Morena de Sevilla, pero que dado su sinuoso trazado y estrechez,



AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

básicamente queda relegado a un uso local de acceso a las explotaciones agrarias. La situación de esta carretera pone de manifiesto el déficit histórico de comunicaciones este-oeste que viene sufriendo esta comarca desde épocas pasadas.

B) VÍAS PECUARIAS Y CAMINOS PÚBLICOS.

- Vías Pecuarias.

El “Proyecto de Clasificación” de las vías pecuarias de El Real de la Jara aprobado por Orden ministerial el 3 de noviembre de 1958 (BOE 15/12/1958), recoge las vías pecuarias existentes en la localidad.

A partir de los datos recogidos en dicho Proyecto y su comparativa con el estado actual recogido en la base de datos de la REDIAM (Red de Información Ambiental de Andalucía), se ha procedido a realizar un primer análisis preliminar sobre el estado actual de las vías pecuarias, que se recoge en la siguiente tabla:

Tabla 3.1: Resumen de características de las Vías Pecuarias de El Real de la Jara. Elaboración propia a partir de los datos de la REDIAM. Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

Denominación	Tipo Vía	Anchura legal (m)	Longitud (Km)
Cordel de Monesterio a Almadén	Cordel	37,61	9,97
Sin deslindar en el tramo entre el núcleo urbano y el límite con Monesterio. El tramo sur hasta el límite con Almadén está deslindado según su anchura legal (coincidente con el Camino de los Bonales).			
Cordel del Vado de las Parras	Cordel	37,61	3,79
Sin deslindar en todo su recorrido.			
Vereda de Colmenar Blanco y Puerto Quejigo.	Vereda	20,89	22,68

Denominación	Tipo Vía	Anchura legal (m)	Longitud (Km)
Se encuentra deslindada en su totalidad según su anchura legal, coincidiendo en algunos tramos con el trazado de la SE-179.			
Colada del Camino viejo de Almadén	Colada	8,00	5,93
Sin deslindar en todo su recorrido.			

- Camino públicos.

Existe en el municipio una red de caminos rurales y vecinales que completan el esquema de comunicaciones iniciado por las carreteras, vertebrando de forma más detallada y posibilitando un sistema de comunicaciones más especializado, satisfaciendo las necesidades de acceso a las explotaciones agropecuarias y forestales, así como a otros usos que se desarrollan en el medio rural (turismo, deportes de naturaleza, segunda residencia, etc...).

En referencia a los caminos de titularidad pública debemos resaltar, que en el caso de El Real de la Jara, existen algunos con una funcionalidad supramunicipal, es decir, sirven de vías de comunicación secundarias con municipios vecinos. Enumeramos a continuación estos casos:

- *Camino de Santa María de Navas*: parte del borde norte del núcleo urbano y sirve de comunicación con el núcleo de Santa María de Navas (pedanía del municipio extremeño de Montemolín). Su condición de camino asfaltado y perfectamente señalizado, junto al hecho de servir de acceso a un núcleo de población de entidad, le hace merecedor de ser catalogado como una carretera.
- *Camino de Monesterio (Ruta de la Plata – Camino de Santiago)*: parte del extremo occidental de la C/ Real y toma dirección norte para adentrarse en la vecina Extremadura. Su

importancia y funcionalidad supralocal actual, viene dada por su integración dentro de la ruta oficial del Camino de Santiago en su variante de la Ruta de la Plata.

- *Camino de la Lobera*: se trata de un camino rural público que parte desde el punto kilométrico 39,4 de la carretera SE-179 y en dirección noroeste atraviesa el término hasta enlazar ya en Extremadura con el Camino de Santa María de Navas.
- *Camino de Colmenar Blanco*: se trata de un camino rural que parte el punto kilométrico 21 de la carretera SE-179 y en dirección noroeste busca el límite municipal con Monesterio, enlazando con el Cordel del Vado de las Parras y desde aquí, ya en tierras extremeñas, con la carretera BA-067 que enlaza La Puebla del Maestre (Badajoz) con la citada anteriormente, pedanía de Santa María de Navas (Montemolín, Badajoz).

3.2. INFRAESTRUCTURAS HIDRÁULICAS.

La única infraestructura hidráulica de carácter supramunicipal del municipio es el embalse El Pintado. Se ubica en el extremo nororiental del municipio sobre el cauce del Río Viar. La superficie ocupada por el embalse es de unas 1.400 Has repartidas entre los municipios de El Real de la Jara, Monesterio, Fuente del Arco, Guadalcanal y Cazalla de la Sierra; correspondiendo algo más de 60 Has a nuestro municipio.

Su uso es principalmente el de abastecer de agua para riego a los cultivos de la Vega del Guadalquivir y suministrar caudal para la producción de energía eléctrica (Central de la Ganchosa en Cazalla de la Sierra); aunque puntualmente sus aguas también han sido utilizadas para consumo urbano. Se trata de una presa de gravedad con planta recta construida en 1948, presentando una altura en su muro de 81 mts desde el cauce del Viar y un volumen embalsado de 213 Hm³.

3.3. INFRAESTRUCTURAS ENERGÉTICAS.

El municipio presenta una localización estratégica en el esquema de distribución eléctrica nacional. Su posición central en el eje de conexión de tres de los grandes nodos eléctricos nacionales (Almaraz, Valdecaballeros y Guillena) determina que por el municipio discurren varias grandes líneas eléctricas de distribución.

Entre el borde oriental del núcleo y el cruce entre las carreteras A-5301 y SE-179, discurren una serie de grandes líneas que conectan los nodos eléctricos de Almaraz (Cáceres) y Guillena (Sevilla). En concreto, El Real se sitúa entre las subestaciones de Bienvenida (Badajoz) y Guillena (Sevilla). Las líneas pertenecientes a este eje son las siguientes: línea 220GUI-MER (200 Kv), línea 400BVE-GUI (400 Kv), línea 400BRV-GUI1 (400Kv) y línea 400BRV-GUI2 (400Kv).

En el sector oriental aparecen otras grandes líneas eléctricas. En el entorno de Puerto Quejigo discurre la línea 400GUI-VAL de 400Kv que une las centrales hidroeléctricas de Valdecaballeros (Badajoz) y Guillena (Sevilla). Finalmente, en el entorno del embalse del Pintado y Viar, asociadas a la central hidroeléctrica de La Ganchosa (Cazalla de la Sierra), discurren la línea de 66 Kv Llerena-Pintado y la línea Cala-Pintado de 132 Kv.

Línea de alta tensión (identificada como 400BRV-GUI1 y 400BRV-GUI2)

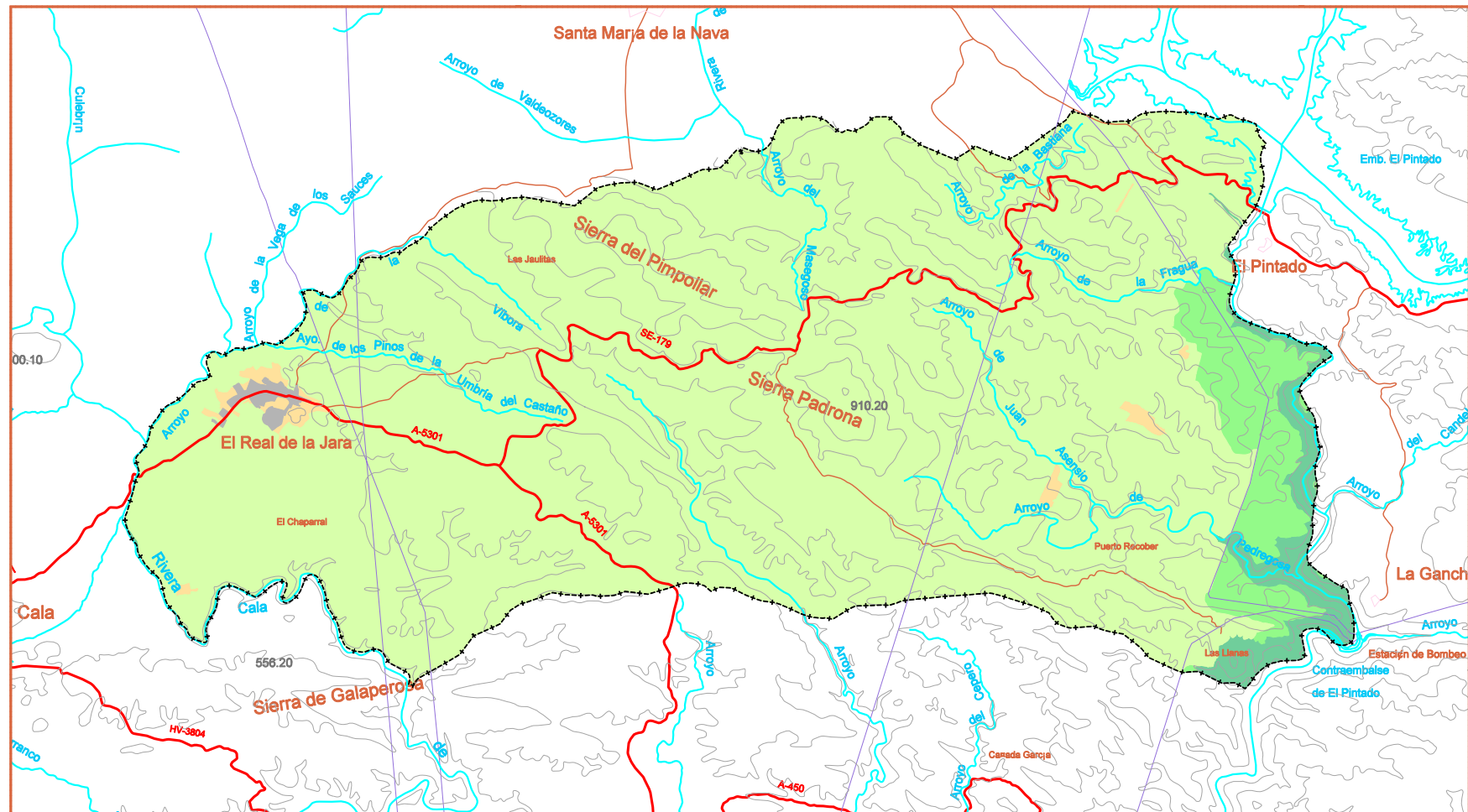


4. ANÁLISIS DE LAS VINCULACIONES MEDIOAMBIENTALES, SECTORIALES Y DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL A TENER EN CUENTA POR LA FUTURA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

4.1. ESPACIOS PROTEGIDOS DE LA “RED NATURA”.

El único espacio protegido presente en el municipio perteneciente a la Red Natura es el *Parque Natural de Sierra Morena de Sevilla* (declarado por la Ley 2/1989, de 18 de julio). Su planificación actual (Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y el Plan Rector de Uso y Gestión -PORN y PRUG-), fue aprobada por el Decreto 80/2004, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural Sierra Norte de Sevilla (Boja nº 81, de 27 de abril). Posteriormente, la Orden de 9 de marzo de 2012 (Boja nº 63, de 30 de marzo de 2012), prorrogó la vigencia de ambos instrumentos en **cuatro años**. Actualmente ambos instrumentos (PORN y PRUG) están en fase de revisión, existiendo un Borrador con plazo de información pública finalizado; (Boja nº115, de 17/06/2021), pero con incertidumbre sobre los términos en los que pudieran continuar, dada la discrepancia unánime de los municipios de la Sierra Morena de Sevilla a los términos de los documentos sometidos a información pública.





PLAN DE ORDENACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES (PORN-2024). ZONIFICACIÓN.

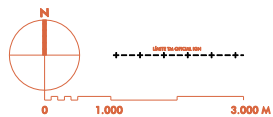
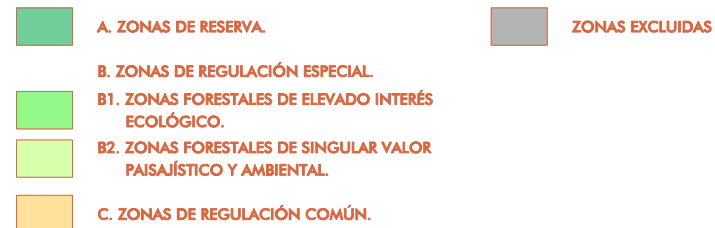


Figura: 4.1

TERRITORIO MUNICIPAL

PLANIFICACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES (PORN Y PRUG)

Resaltar que el Parque Natural también dispone de las siguientes declaraciones:

- Desde 2002 forma parte de la *Reserva de la Biosfera Dehesas de Sierra Morena*, junto a otros espacios naturales.
- Zona de Especial Protección para la Aves (Z.E.P.A) mediante disposición transitoria 7ª de la Ley 18/2003, de 29 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas.
(Para ambos casos el PORN también cumple las funciones de Plan de Gestión).
- Zona de Especial Conservación (ZEC): Decreto 493/2012, de 25 de septiembre, por el que se declaran determinados lugares de importancia comunitaria como Zonas Especiales de Conservación de la Red Ecológica Europea Natura 2000 en la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Desde 2011 reconocido como Geoparque Mundial de la UNESCO.

El municipio se integra totalmente dentro del Parque Natural, y en lo que respecta a los instrumentos básicos del PORN y PRUG de 2004 (no prorrogada su vigencia desde 2016), están presentes en el municipio todas las categorías de zonas recogidas en dichos planes:

- **Zona A (Zonas de Reserva):** se corresponde con la franja del cauce del río Viar. En total ocupa unas 440 has.
- **Zona B1 (Zonas forestales de elevado interés):** se ubica a modo de corona englobando la zona A, ocupando las zonas más altas del valle del Viar. La superficie afectada por esta zona es de 728 has.
- **Zona B2 (zonas forestales de singular valor paisajístico y ambiental):** es la categoría que ocupa la mayor parte del municipio, englobando todas las zonas de dehesas. Su superficie asciende a unas 14.473 has.
- **Zona C (zonas de regulación común):** ocupa pequeñas zonas de olivar y pastos. Supone unas 53 has.

Respecto a los condicionantes que suponen estos instrumentos de planificación de los recursos naturales, nos remitimos a lo ya expuesto al analizar el planeamiento vigente. Debe ser objetivo prioritario del PBOM el desarrollo en compatibilidad con el PORN y PRUG (y su revisión en curso cuando entre en vigor), así como con la referencia de las *Directrices de Coordinación urbanística del SNU de los municipios del Parque Natural*, dotar al municipio de un nuevo régimen normativo plenamente actualizado y que responda a las aspiraciones de la población, y teniendo en cuenta que la mayor parte del término (92,55 %) se adscribe a las categorías C y B2, que de acuerdo con la normativa (artículo 5.3.8.) de los instrumentos vigentes de PORN y PRUG, solo las zonas A y B1 se dispone la obligatoriedad de su consideración como SNU de especial protección. Aunque no compartimos que en una ZEC quepa ya una clasificación diferente de la de “Suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial” del artículo 14.1.a de la LISTA, es patente que en la mayoría del término municipal (zonas B2 y C), las limitaciones deberían de ser las estrictamente imprescindibles, en orden a facilitar las explotaciones tradicionales de dehesa y a fijar población en el medio rural.

Y es que la delimitación de estas grandes áreas protegidas de la que es muy representativa la ZEC del PN Sierra Morena de Sevilla, no excluye terrenos objetivamente sin valores apreciables (zonas C y B2), sino que los mantiene en el ámbito de la red, no porque sean merecedores de protección por sí mismos, sino para evitar el fraccionamiento del espacio y posibilitar su gestión conjunta, lo cual objetivamente es algo muy diferente. A esta circunstancia obedece el particular régimen de protección que se establece tanto en las directivas de Red Natura 2000 como en la *Ley del Patrimonio Natural y la Biodiversidad*. Se trata de adoptar medidas que garanticen un estado de conservación favorable de hábitats y especies. En la regulación de estos espacios, no hay prohibición de usos de suelo o de actividades, sino la necesidad de evaluar si los usos de suelo o las actividades tienen incidencia en el objeto de la protección de la red Natura 2000, es decir, en el estado de conservación favorable de los hábitats naturales y de las especies

de flora y de fauna silvestres. Sin perjuicio de la elaboración de planes de gestión de estos espacios, en los que se podrán contener determinaciones sobre usos y actividades en el marco sectorial exclusivo de la protección de los recursos naturales, marco que a su vez debería evitar establecer nada menos que parámetros propiamente “urbanísticos” de implantación de edificaciones, de sus condiciones estéticas (apartado 4.2.11 de normativa del PRUG), e incluso valoraciones “urbanísticas” acerca de si los municipios tienen o no cubiertas la dotación del suelo urbano y urbanizable (apartado 4.1.8 de Memoria del PORN vigente). Todas estas determinaciones “urbanísticas” impropias de la planificación de los “recursos naturales”, tal vez pudieran tener alguna justificación hace 2 o 3 décadas, cuando la planificación urbanística de los municipios, especialmente en suelo rústico, o era muy precaria o simplemente no existía; pero dicho planteamiento carece completamente de cualquier justificación en el momento actual y, además, se trata de una anomalía exclusiva y netamente andaluza, ya que de un chequeo comparativo respecto al resto de Comunidades Autónomas, se puede comprobar que en los espacios naturales protegidos, la coordinación de las condiciones territoriales urbanísticas para los municipios, se instrumenta exclusivamente a través de la planificación territorial (POTs) o Planes Especiales o Directrices urbanísticas supramunicipales, mientras que los instrumentos de planificación de los “recursos naturales”, se limitan a la competencia que le es propia, es decir un inventario posiblemente bastante más detallado de los mismos que aquí en Andalucía, de modo que queda bastante más claro para el planeamiento urbanístico municipal la evaluación de las actuaciones ordinarias y extraordinarias que puedan ser compatibles con el inventario de recursos naturales y la biodiversidad a proteger delimitados en la planificación sectorial en dicha materia.

Por lo tanto sin ningún género de dudas que en un Parque Natural, la planificación de los *recursos naturales* y su protección condiciona y prevalece sobre la ordenación urbanística sobre el ámbito sectorial que le es propio, pero lo que no cabe y carece de

soporte legal es que los PORN y los PRUG, en vez de la función que les asigna la legislación sectorial en materia de patrimonio natural y biodiversidad, se dediquen a realizar la “ordenación urbanística” de los municipios incluidos en el Parque Natural, suplantando la competencia urbanística municipal. Sin duda la revisión del PORN y PRUG en curso, en coincidencia actual con la elaboración de la mayoría de PBOMs de los municipios para su adaptación a la LISTA, es una gran oportunidad para la coordinación de la planificación urbanística y de los recursos naturales desde el respecto competencial mutuo. No se puede olvidar que estamos ante un suelo mayoritario de *dehesa*, en el que tradicionalmente ha convivido de forma magistral la práctica agro-ganadera y construcciones asociadas, y que en los instrumentos vigentes están sometidas a una regulación extremadamente restrictiva en sus parámetros y en su tramitación, que debería de ser objeto de los PORN y PRUG en trámite resolver de forma satisfactoria y consensuada entre las Administraciones Locales y Autonómica.

La legislación general básica aplicable, aparte de la específica del espacio antes mencionada es la siguiente:

-Ley 42/2007 de 13 de diciembre, del patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

-Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía, y se establecen medidas adicionales para su protección.

Por otra parte, en materia de evaluación ambiental, contaminación y residuos, sería de aplicación el siguiente marco legislativo básico:

a) Autonómico:

-Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

-Decreto 292/1995, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

-Decreto 92/2003, de 8 de abril, por el que se modifican puntualmente los anexos del Decreto 292/1995, de 12 de diciembre y el Decreto 153/1996, de 30 de abril.

-Estrategia Andaluza de Sostenibilidad Urbana, aprobada por Acuerdo del Consejo de Gobierno de 3 de mayo de 2011.

-Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, y se modifica el Decreto 357/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética.

-Decreto 239/2011, de 12 de julio, por el que se regula la calidad del medio ambiente atmosférico y se crea el Registro de Sistemas de Evaluación de la Calidad del Aire en Andalucía.

b) Estatal:

-Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Impacto Ambiental de Proyectos.

-Ley 26/2007, de 23 de octubre de Responsabilidad medioambiental.

-Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

-Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación.

-Real Decreto 509/2007, de 20 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para el desarrollo y ejecución de la Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación.

-Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.

-Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003.

-Ley 34/2007, de calidad del aire y protección de la atmósfera

-Ley 22/2011, de Residuos y suelos contaminados

-Real Decreto 9/2005, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.

-Decreto 117/2003, de 31 de enero, sobre limitación de emisiones

de compuestos orgánicos volátiles debidas al uso de disolventes en determinadas actividades

-Real Decreto 100/2011, de 28 de enero, por el que se actualiza el catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y se establecen las disposiciones básicas para su aplicación, al que refiere el Decreto 239/2011.

c) Específica de residuos:

-Ley 22/2011, de 28 de julio, de Residuos y Suelos Contaminados

-Ley 11/1997, de Envases y Residuos de Envases.

-Real Decreto 1481/2001, por el que se regula la eliminación de residuos mediante su depósito en vertedero.

-Real Decreto 952/1997, por el que se modifica el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos.

-Decreto 99/2004, por el que se aprueba la revisión del Plan de Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía.

-Decreto 104/2000, por el que se regulan las autorizaciones administrativas en materia de valorización y eliminación de residuos.

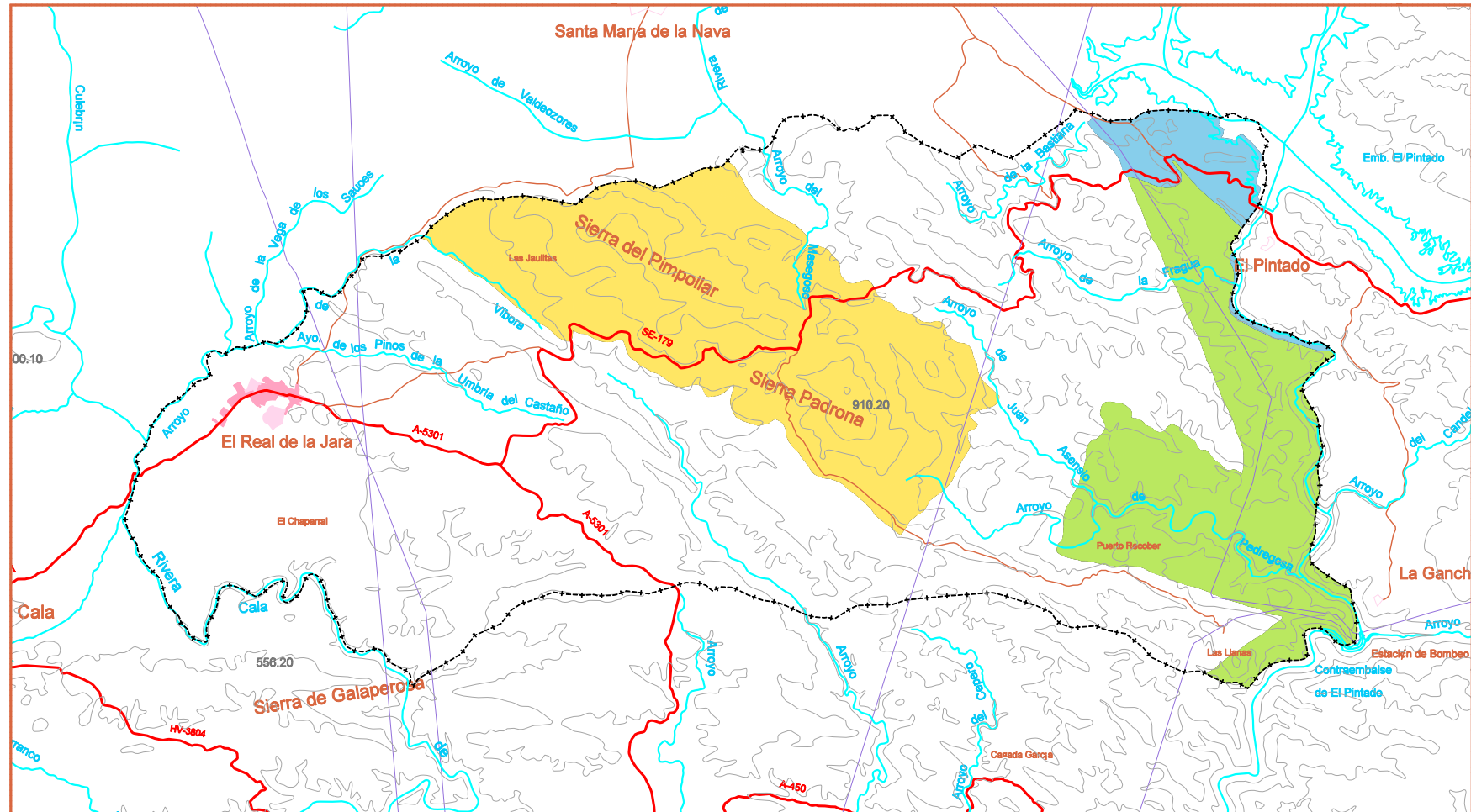
-Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía

-Decreto 99/2004, de 9 de marzo, por el que se aprueba la revisión del Plan de Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía.

4.2. ESPACIOS PROTEGIDOS POR EL "PEPMF".

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

- Complejo serrano de interés ambiental "Sierra de la Grana y Candelero" CS-3. Abarca toda la margen derecha del valle del Viar (aguas abajo del embalse de El Pintado) y el entorno de Loma Parda y Loma del Tambor; ocupando unas 2.014 has de dehesas, matorral y algunas zonas de repoblación. Es un espacio que ofrece amplias panorámicas sobre el valle del Viar.



ESPACIOS PROTEGIDOS POR EL P.E.P.M.F.

- COMPLEJO SERRANO DE INTERÉS AMBIENTAL.
CS-3 "SIERRA DE LA GRANA Y CANDELERO"
- COMPLEJO SERRANO DE INTERÉS AMBIENTAL.
CS-4 "SIERRA DEL PIMPOLLAR Y PADRONA"
- ÁREAS FORESTALES DE INTERÉS RECREATIVO.
FR-1 "EL PINTADO"

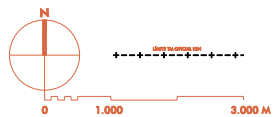


Figura: 4.2
TERRITORIO MUNICIPAL
ESPACIOS PROTEGIDOS
POR EL PEPMF

- **Complejo serrano de interés ambiental “Sierra del Pimpollar y Padrona” CS-4.** Ocupa las alineaciones montañosas de las sierras del Pimpollar y Padrona, en un espacio de unas 2.967 has, que aparece monopolizado por un bosque cerrado de quercus en las zonas más escarpadas; y que adopta la forma de dehesa en aquellas zonas más suaves. Se constituye como un punto culminante del paisaje.

- **Áreas forestales de interés recreativo “El Pintado” FR-1.** Ocupa unas 370 has en el entorno próximo del embalse de El Pintado, ofreciendo unas notables vistas sobre el mismo en un espacio dominado por la dehesa de encinas.

En general, la normativa sobre estos espacios, aunque formalmente es necesario integrarla como protección “superpuesta” a la del PORN y PRUG, suele ser claramente menos restrictiva.

4.3. PLANES DE RECUPERACIÓN Y CONSERVACIÓN DE DETERMINADAS ESPECIES.

En el marco de la protección de diversas especies, puede tener relevancia para el municipio las previsiones del Acuerdo de 18 de enero de 2011, del Consejo de gobierno, por el que se aprueban los planes de recuperación y conservación de determinadas especies silvestres y hábitats protegidos.

- Los tercios central y oriental del municipio se incluyen dentro del ámbito del Plan del “Águila Imperial”.
- Todo el término municipal en su totalidad se incluye dentro de las “Áreas potenciales del Lince Ibérico”, recogidas en su respectivo Plan.
- Por último, el cauce de la Rivera de Cala, aguas abajo del

Figura: 4.3a. ÁMBITOS DE PLANES DE RECUPERACIÓN Y PROTECCIÓN DE ESPECIES.

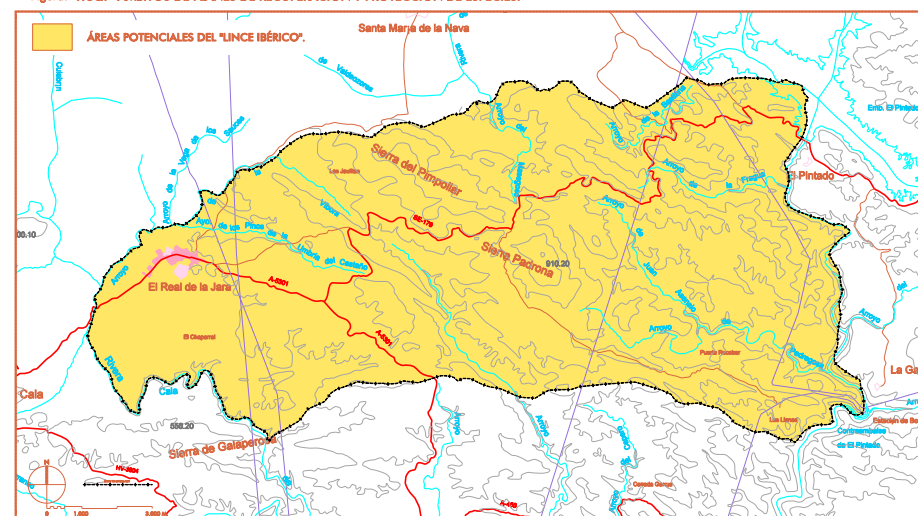


Figura: 4.3b. ÁMBITOS DE PLANES DE RECUPERACIÓN Y PROTECCIÓN DE ESPECIES.

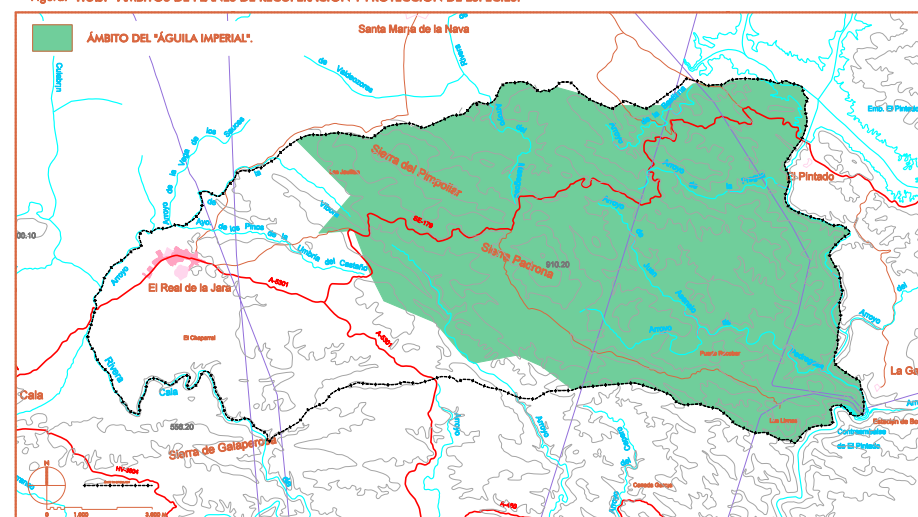
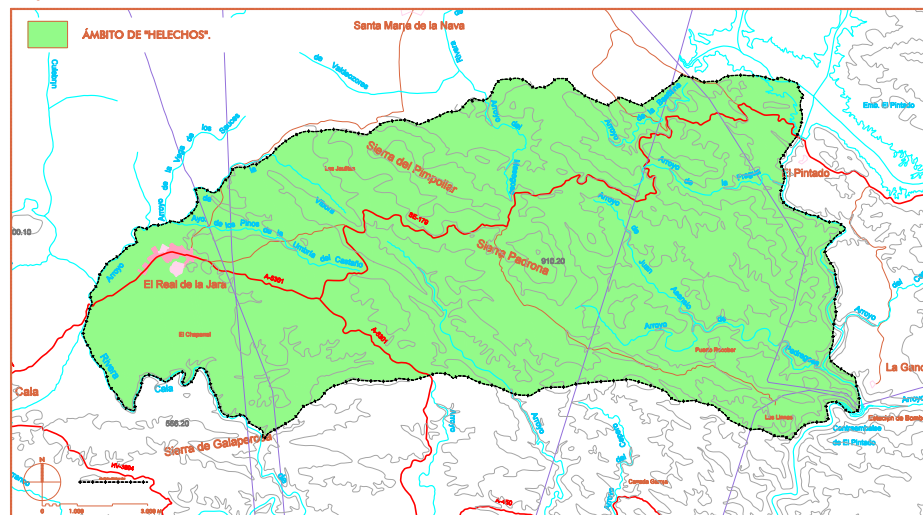


Figura: 4.3c. ÁMBITOS DE PLANES DE RECUPERACIÓN Y PROTECCIÓN DE ESPECIES.



Área Recreativa, se integra en el ámbito del Plan de “Helechos”.

No obstante, de estos Planes de Recuperación, a falta de la publicación pendiente de la “Guía metodológica para evaluar el impacto ambiental de obras o actividades que puedan afectar a sus hábitats en el ámbito del Plan”, no está clara su incidencia en la planificación física-urbanística del PBOM y sería conveniente consultar al respecto al Órgano Ambiental.

4.4. HÁBITATS DE INTERÉS COMUNITARIO.

La diversidad de Hábitats de Interés Comunitario existente en el municipio es muy importante. Entre los de formación arbórea destaca notablemente la presencia de las Dehesas perennifolias de

Quercus spp (Cod.6310) que ocupan casi la mitad de la superficie municipal, y en menor medida los Bosques Esclerófilos mediterráneos de encinas y alcornoques (Cod. 9330 y 9340). En formaciones de matorral destacan los Brezales secos europeos (Cod.4030) y los Matorrales arborescentes de *Juniperus* spp (Cod.5210). En las formaciones riparias destacan las Galerías y matorrales ribereños termomediterráneos (Cod.92B0; adelfares y tamujares). Finalmente, destacar también la presencia de amplios espacios de formaciones herbáceas de Pastizales anuales acidófilos mediterráneos (Cod.6220_4).

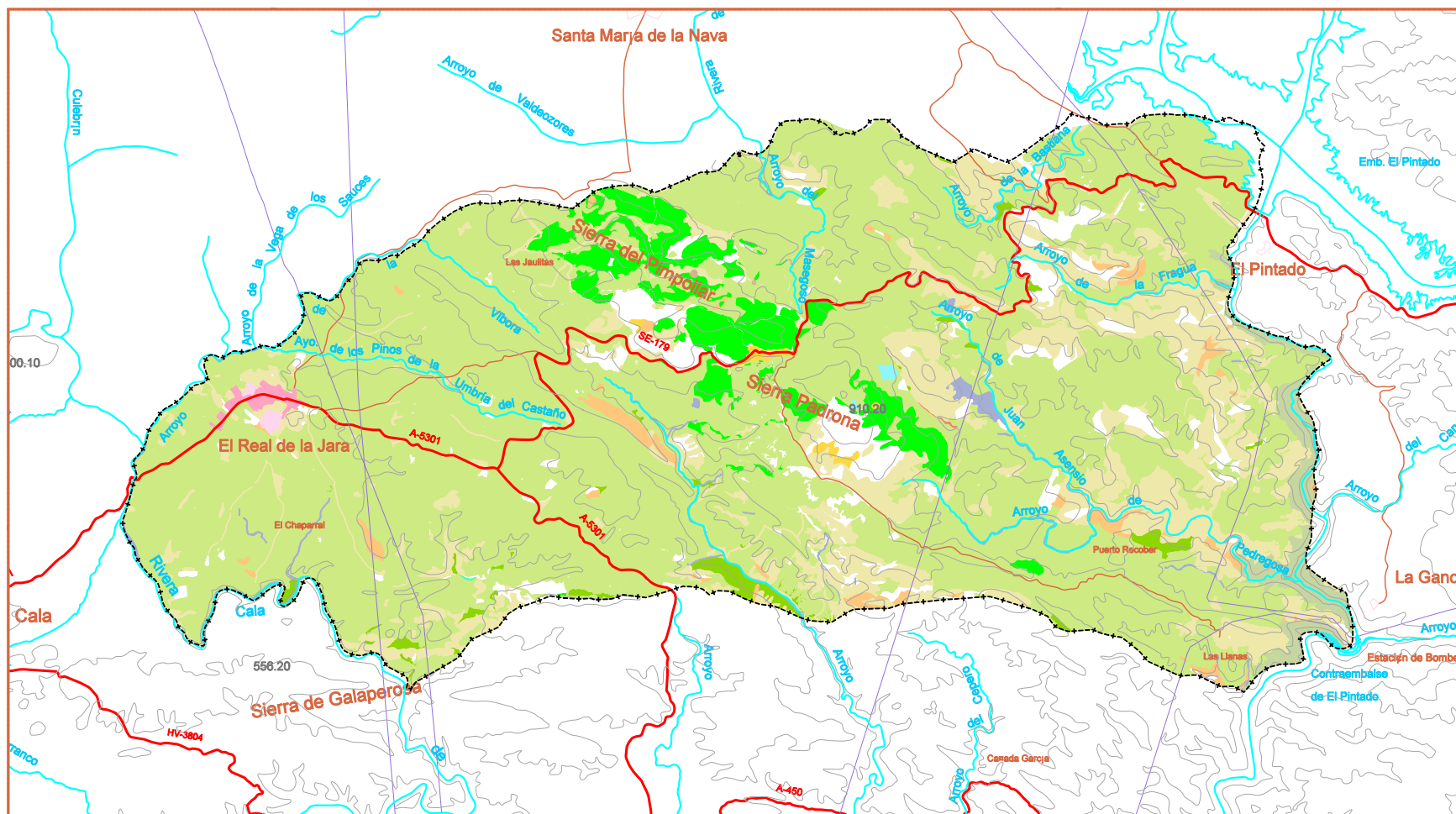
4.5. MONTES PÚBLICOS.

Consultado el Catálogo de Montes Públicos de Andalucía, sólo se identifica un único monte, se trata de la “Corona rústica del Embalse de El Pintado (Código Catálogo SE-60013-EP), con una superficie aproximada de 15.75 has.

La ubicación se identifica en el Plano de información i.5b.

La legislación básica aplicable es la siguiente:

- Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía.
- Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía.
- Ley 8/2003, de 28 de octubre, de la Flora y Fauna Silvestres de Andalucía.
- Ley 43/2003, de 31 de noviembre de Montes. Modificada por Ley 10/2006, de 28 de abril.



HÁBITATS DE INTERÉS COMUNITARIO.

- | | |
|---|--|
| Estanques temporales (Cod.3170). | Dehesas perennifolias de Quercus spp (Cod.6310). |
| Brezales húmedos atlánticos de especies higrófilas (Cod.4020). | Prados húmedos mediterráneos de hierbas altas del Molinion-Holcuschaenion (Cod. 6420). |
| Brezales secos europeos (Cod.4030). | Pendientes rocosas calcáreas con vegetación camosílica (Cod.8210). |
| Matorrales submediterráneos xerotermófilos. Espinares y orlas húmedas (Cod.5110). | Frenedas termófilas de Fraxinus angustifolia (Cod.9180). |
| Matorrales arborescentes de Juniperus spp (Cod.5210). | Alcornocales de Quercus suber (Cod.9330). |
| Matorrales termomediterráneos pre-estépicos (Cod.5330). | Bosques de Quercus ilex y Quercus rotundifolia (Cod.9340). |
| Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del Thero-Brachypodietea (Cod.6220). | Galerías y matorrales ribereños termomediterráneos (Cod.9220). |

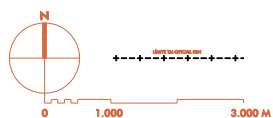
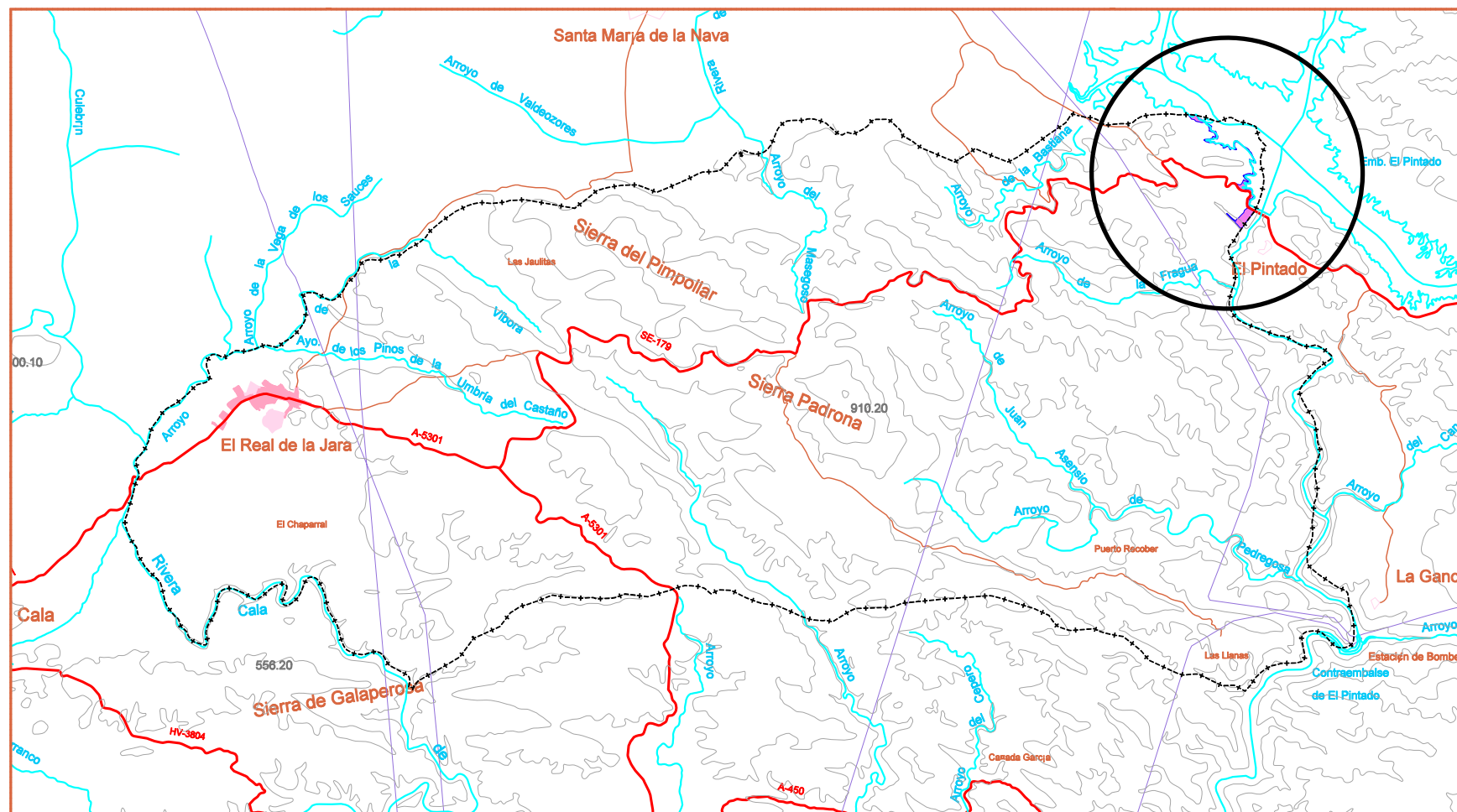


Figura: 4.4
TERRITORIO MUNICIPAL
HÁBITATS DE
INTERÉS COMUNITARIO



MONTES PÚBLICOS.

"CORONA RÚSTICA EMBALSE EL PINTADO "
Código: SE-60013-EP.

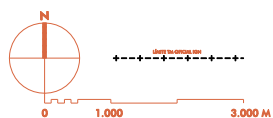


Figura: 4.5
TERRITORIO MUNICIPAL
MONTES PÚBLICOS

4.6. LA RED HIDROLÓGICA Y AFECCIONES DE AGUAS.

A) LEGISLACIÓN BÁSICA DE APLICACIÓN:

- 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 Títulos 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 1/2016, Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Guadalquivir 2015-2021 y otros.

- Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces. (PPAI)

B) CRITERIOS DE APLICACIÓN:

De acuerdo con el análisis realizado en el apartado 1.2.2. de la hidrología superficial y subterránea no hay grandes condicionantes para el núcleo urbano y su entorno y en todo caso en planos de ordenación y normas urbanísticas se integrará el marco normativo

sectorial aplicable a la hidrología identificada.

C) RIESGO DE INUNDACIÓN:

Consultada la información existente en el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI), así como en el Plan de prevención contra avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces (aunque ya derogado es información relevante), no se han identificado ninguna zona de riesgo. En todo caso, será necesario evaluar la posible afección de las escorrentías procedentes de las elevaciones que circundan al núcleo y su incidencia en los colectores de pluviales.

4.7. VÍAS PECUARIAS.

A) LEGISLACIÓN BÁSICA:

- 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.

B) CRITERIOS DE APLICACIÓN.

En primer lugar por parte del Ayuntamiento, al inicio de los trabajos de redacción se ha solicitado a la Consejería competente en la materia el preceptivo Informe al que se refiere el artículo 41.1 del Decreto 155/1998. En el plazo de un mes establecido en dicho precepto, dicha Consejería no ha emitido el Informe requerido, aspecto que tiene también los efectos previstos en el artículo 76.2

de la LISTA.

La identificación de las vías pecuarias que discurren por el municipio se ha inventariado en el apartado 1.5.1.C) de esta Memoria, en donde se identifica la situación administrativa actual de “deslinde” o simplemente “inventariada sin deslindar”.

4.8. LEGISLACIÓN DE CARRETERAS.

A) LEGISLACIÓN BÁSICA:

- Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía.
- Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras.
- Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras. Modificado por Real Decreto 597/1999, de 16 de abril.
- 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.

Al no haber ninguna carretera estatal en el ámbito del municipio la legislación estatal tiene claro carácter supletorio.

Asimismo es conveniente tener en cuenta la modificación muy relevante de la Ley 8/2001, operada mediante Decreto-ley 26/2021, de 14 de diciembre, por el que se adoptan medidas de simplificación administrativa y mejora de la calidad regulatoria para la reactivación económica en Andalucía. El artículo 60 modifica los artículos 12 y 56 en el siguiente sentido:

- La zona de dominio pública será de 3 metros.
- La zona de no edificación será de 50 metros en vías de gran capacidad y de 25 m en el resto de carreteras.

B) CRITERIOS DE ACTUACIÓN.

El inventario y trazado de las carreteras que discurren por el

municipio ya se ha inventariado en el apartado 1.5.1.A) y el régimen sectorial se trasladará a la cartografía de ordenación y normativa urbanística.

4.9. LEGISLACIÓN DE PATRIMONIO HISTÓRICO.

A) LEGISLACIÓN BÁSICA:

- Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, (en lo sucesivo LPHA).
- Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, (en lo sucesivo LPHE).
- 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.

B) CRITERIOS DE ACTUACIÓN:

De acuerdo con la información recabada en el apartado 1.10 de esta Memoria, en el municipio solo se ha identificado un bien declarado BIC (el Castillo de El Real de la Jara y su entorno); si bien a los yacimientos inventariados, aunque no nos conste declaración administrativa, el carácter de estos bienes, en la medida en la que explican la historia más allá del ámbito local-municipal, partimos del criterio de que tendrán carácter supralocal-autonómico y será dicha Administración la que establezca las pautas determinantes en cuanto a su protección. El resto del patrimonio inventariado para su posible catalogación se realiza desde la competencia exclusiva municipal, según criterios “relativos” de catalogación de la jurisprudencia consolidada en la materia.

4.10. LEGISLACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS QUE AFECTAN AL MUNICIPIO.

-Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones.

-Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico.

- Decreto 3151/1968, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Líneas Eléctricas de Alta Tensión.

- 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.

4.11. PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA (POTA).

El POTA fue aprobado mediante Decreto 206/2006, de 28 de diciembre (BOJA 29-12-2006).

Las determinaciones del POTA, en coherencia con la entonces vigente Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de Andalucía (en lo sucesivo LOTA), se estructuran en: Objetivos [O], Líneas Estratégicas [E], Directrices [D], Normas [N] y Recomendaciones [R], con el significado para cada una de ellas regulado en la Norma 2; de las que interesa especialmente en cuanto a su aplicación práctica en los PGOU, las referentes a Normas [N], al ser “determinaciones que vinculan directamente a las administraciones públicas, tanto en los objetivos como en los instrumentos a aplicar”; y Directrices [D], que son “determinaciones vinculantes en cuanto a los objetivos y resultados que deban lograrse”; ya que el resto, o bien se trata de grandes objetivos y líneas estratégicas propios de la escala de planificación de la política de la Administración autonómica, de difícil concreción en un PBOM, o bien se trata de determinaciones de carácter indicativo (Recomendaciones), a considerar con dicho carácter.

La valoración y análisis de las determinaciones que van a suponer un mayor condicionante para el nuevo PBOM de Cazalla de la Sierra se abordarán en los siguientes apartados.

Hay que señalar que muy recientemente por parte de la Consejería con competencias territoriales y urbanísticas se han adjudicado los trabajos de revisión del POTA y su adaptación al reciente nuevo legislativo de ordenación territorial (LISTA), con lo que es previsible que durante la tramitación del PBOM se pueda realizar una coordinación entre ambos instrumentos.



4.11.1. INSERCIÓN DEL MUNICIPIO EN EL MODELO TERRITORIAL DE ANDALUCÍA.

El “Modelo Territorial de Andalucía” constituye según la Norma [4] del POTA, *“la referencia más básica de los objetivos de la política territorial andaluza, ofreciendo un esquema de la organización del territorio andaluz que responde a los objetivos y necesidades de la Comunidad, en cuanto que espacio común para su desarrollo equilibrado, solidario y sostenible”*.

Los referentes del Modelo Territorial de Andalucía son los siguientes:

- El Sistema de Ciudades.
- El Esquema Básico de Articulación Regional.
- Los Dominios Territoriales.
- Las Unidades Territoriales.

En el desarrollo operativo del POTA la Norma [6] establece que *“el planeamiento urbanístico queda obligado a guardar la debida coherencia con las determinaciones de la planificación territorial”* y que la adaptación del planeamiento general se producirá en el proceso normal de su formulación o innovación en los términos de la Disposición Transitoria Segunda de la LOUA y del artículo 29 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y Suelo. Ahora debe entenderse según los términos de la LISTA.

4.11.2. EL REAL DE LA JARA EN EL SISTEMA DE CIUDADES.

El Sistema de Ciudades del Modelo Territorial se centra en aquellas estructuras que se deducen de la red de asentamientos urbanos y rurales de Andalucía, mostrando los vínculos determinantes entre los componentes de dicha red que tienen capacidad para generar ámbitos de cooperación de carácter supramunicipal y de interés

regional. El resultado de todo ello es la organización del Sistema de Ciudades entendido como estructuras urbanas de relación con capacidad de conformar redes o sistemas territoriales: el Sistema Polinuclear de Centros Regionales, las Redes de Ciudades Medias, y las Redes Urbanas en Áreas Rurales.

El Modelo identifica, asimismo, la jerarquía urbana configuradas a partir de un cierto número de categorías básicas de las ciudades y asentamientos de la región: las Ciudades Principales que se sitúan en la cabecera del sistema y componentes básicos de los Centros Regionales; las Ciudades Medias, con dos niveles internos en consideración de su diferente tamaño demográfico, diversidad y dinámica de su base económica y peso funcional; los Centros Rurales o Pequeñas Ciudades, igualmente subdivididas en dos niveles jerárquicos; y finalmente el resto de asentamientos.

Dentro de este sistema (Figuras de la página siguiente), El Real de la Jara está adscrito a la *“red de asentamientos en áreas rurales”*, formada por los municipios del Parque Natural Sierra Norte de Sevilla, más parte de Guillena, El Ronquillo, El Garrobo, Castillo de las Guardas y El Madroño. Lo que caracteriza a la red del sistema en esta zona es la escasa vertebración entre ellos, salvo en el caso de Cazalla se integra en la red formada por dicho núcleo, junto con Constantina y Guadalcanal, red a su vez articulada con *“relaciones de continuidad entre redes”*, con Lora del Río y Cantillana. En cambio El Real de la Jara aparece desvinculado de la red de los municipios de la Sierra Morena.

Si examinamos los tipos de redes dentro de la red de asentamientos, se observa que solamente al eje Cazalla - Guadalcanal - Constantina se le atribuye cierta articulación, atribuyéndose a Cazalla la última categoría de la Jerarquía del Sistema de Ciudades, dentro del grupo de *“asentamientos cabeceras municipales”*.

Figura 4.6: POTA. SISTEMA DE CIUDADES.

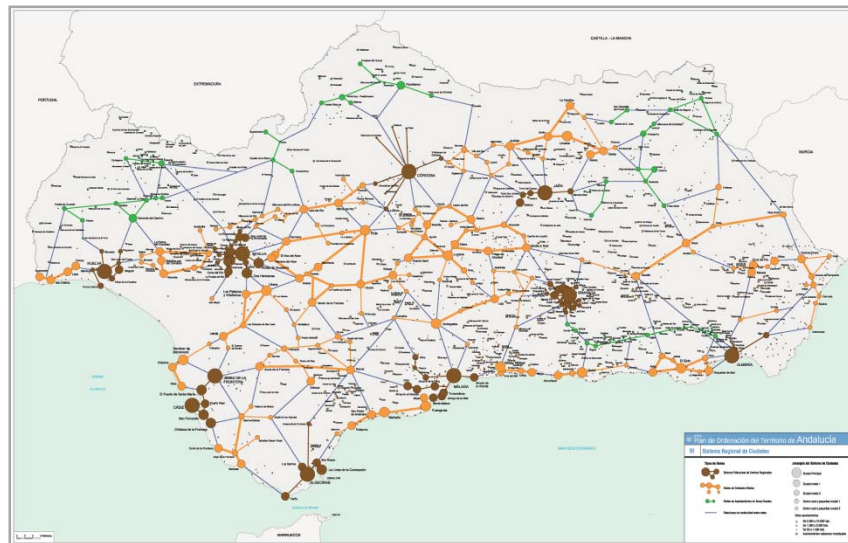
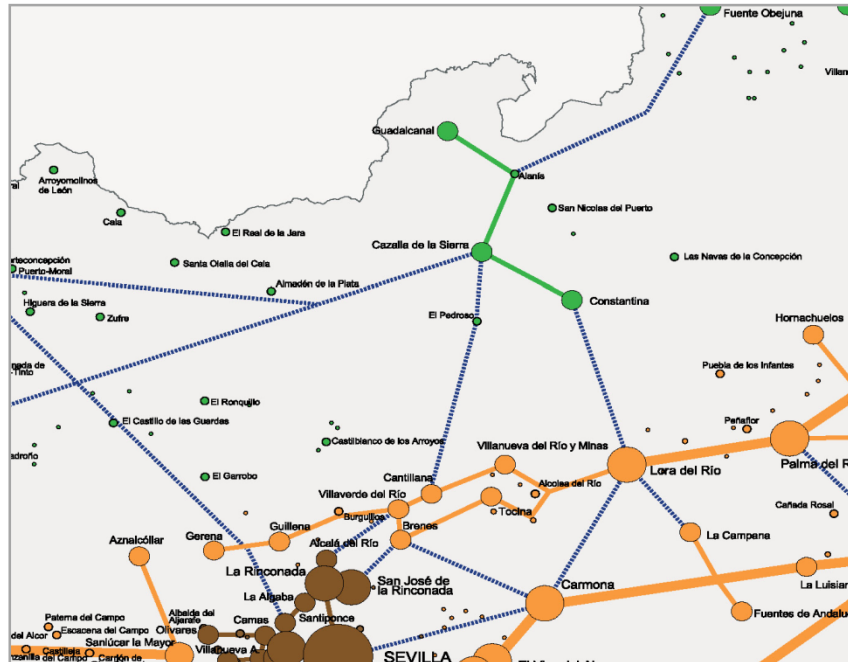
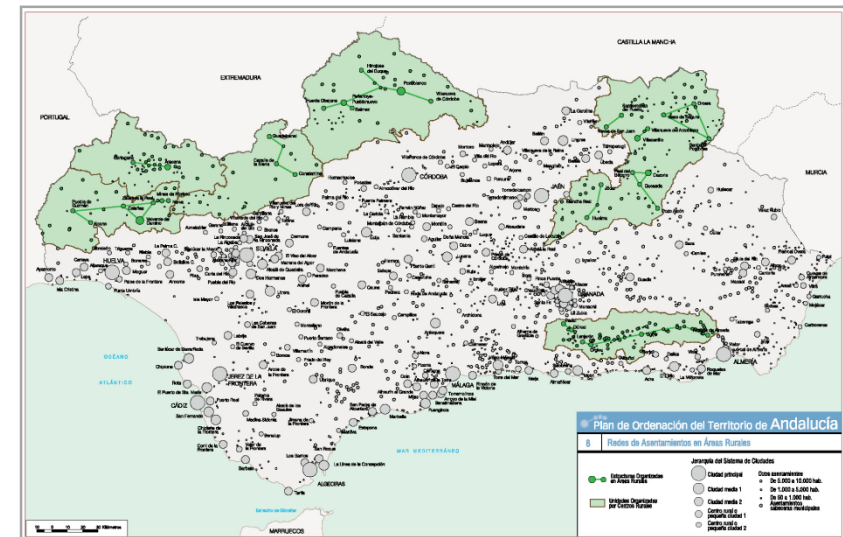


Figura 4.7: POTA. RED DE ASENTAMIENTOS RURALES.



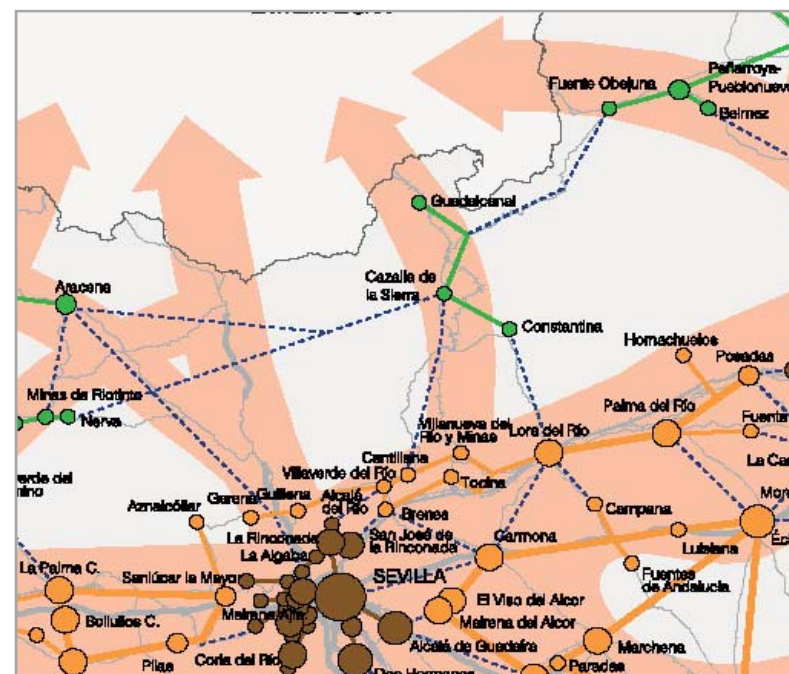
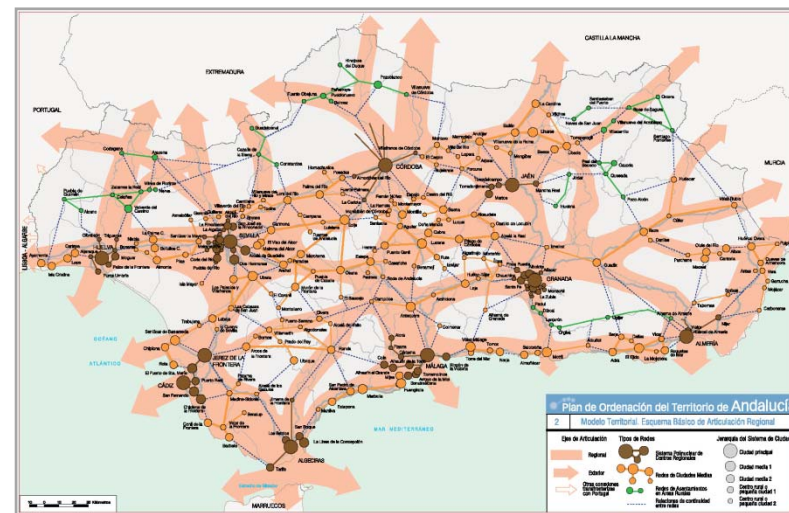
4.11.3. ESQUEMA BÁSICO DE ARTICULACIÓN REGIONAL.

El Esquema Básico de Articulación Territorial de Andalucía se fundamenta en la identificación y potenciación de los vínculos de relación entre los diferentes elementos o componentes del territorio y está dirigida hacia el objetivo global de su vertebración regional. Los componentes del Modelo resultan de la identificación en el espacio de esas relaciones con capacidad potencial para contribuir a la integración territorial en la escala regional. Como una consecuencia directa de lo anterior, el Modelo contiene una segunda referencia constituida por el Esquema Básico de Articulación Territorial de Andalucía, en el que se expresan las vinculaciones que se establecen entre los diferentes componentes del Sistema de Ciudades, en una imagen global de integración regional.

Las categorías y estructuras del Sistema de Ciudades son el fundamento a partir del cual se construye, valorando los requerimientos de relación de cada nodo urbano y de cada estructura de organización territorial intermedia, con un objetivo de integración regional interna y con el exterior. De manera general, todos los componentes del Esquema Básico de Articulación Territorial de Andalucía contribuyen a asegurar la integración en un espacio común de cada una de las partes representativas de la diversidad territorial de Andalucía, pero determinados ejes de relación poseen una carga de valores territoriales que resultan determinantes en mayor medida para la articulación interna y la integración exterior de Andalucía:

- a) La articulación territorial entre los Centros Regionales, en apoyo de su configuración como Sistema Polinuclear de Centros Regionales.
- b) La articulación territorial del litoral andaluz.
- c) La articulación de las Redes de Ciudades Medias, entre sí y en relación con los Centros Regionales.
- d) La articulación de Estructuras y Redes de Asentamientos Rurales

Figura 4.8: POTA. ESQUEMA DE ARTICULACIÓN REGIONAL.



internamente y en su relación con los Centros Regionales y Ciudades Medias. A partir de la aplicación sistemática de los anteriores criterios se establecen una serie de Ejes de Articulación:

- Ejes principales de articulación regional basados en la continuidad espacial de hechos urbanos, principalmente Centros Regionales y Redes de Ciudades Medias, así como las principales relaciones con el exterior.
- Ejes de articulación regional complementarios que sirven a determinadas conexiones de Redes de Ciudades Medias y relaciones exteriores.
- Ejes de articulación de áreas rurales que sirven para la conexión de estructuras de centros rurales.

Cazalla, se sitúa por una parte en el eje de articulación de la Sierra Morena de Sevilla con el Valle del Guadalquivir, y a su vez a través de Guadalcanal se articula con Extremadura.

4.11.4. DOMINIOS TERRITORIALES.

El POTA considera los “dominios territoriales” el marco más general desde el que es posible diseñar líneas estratégicas referidas a problemas y oportunidades como: la ordenación de los grandes usos del suelo, las políticas ambientales en materia de paisaje, agua, suelo, lucha contra la erosión, la preservación y puesta en valor del patrimonio natural y cultural o las políticas de desarrollo rural. Dentro de los cuatro grandes dominios territoriales en que el POTA divide Andalucía, El Real de la Jara queda encuadrado en el de “Sierra Morena - Los Pedroches” (ver Figura siguiente).

Figura 4.9.: POTA. DOMINIOS TERRITORIALES.

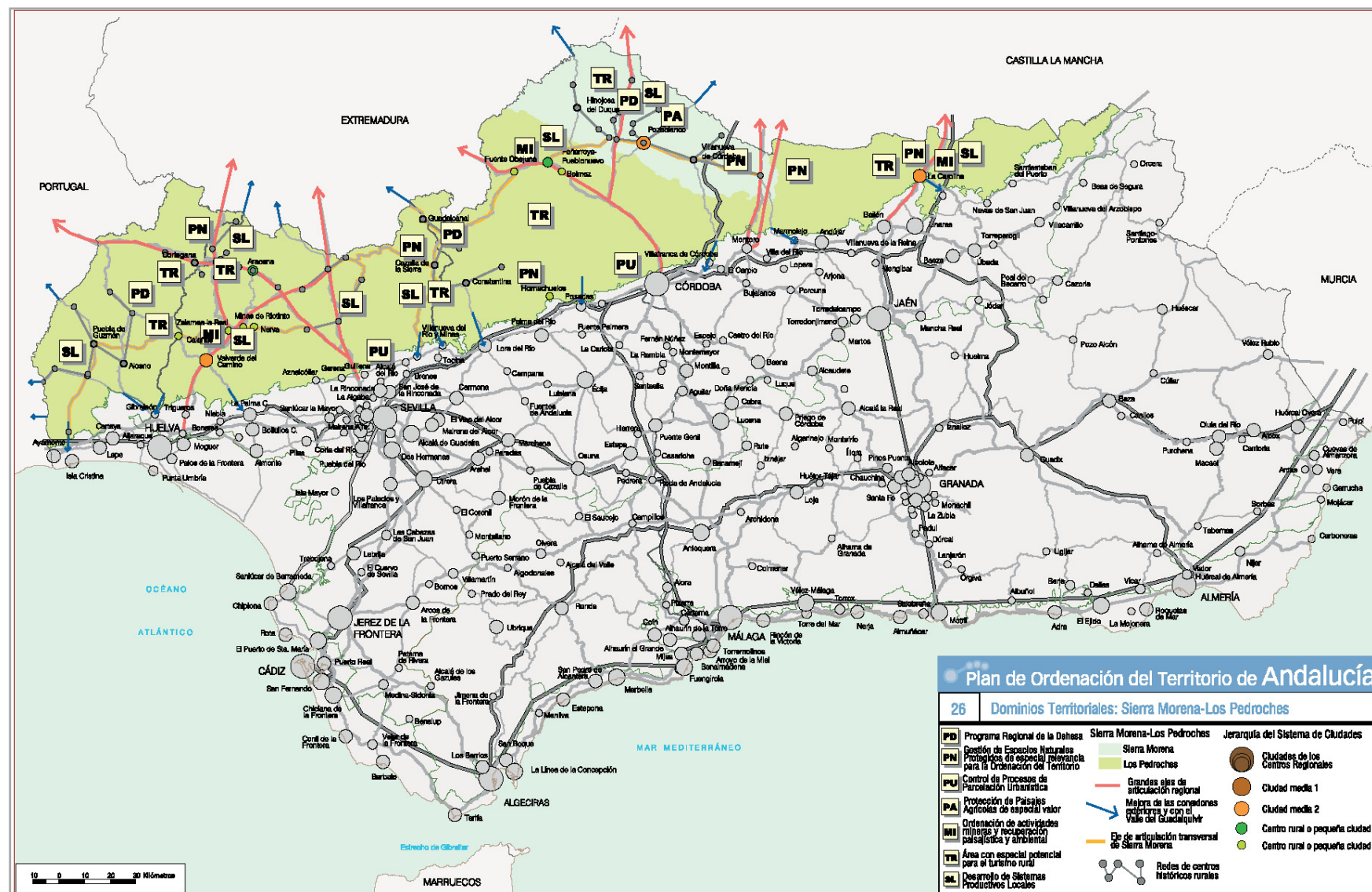


En las Directrices 129 a 136 se concretan las estrategias para dicho dominio, agrupadas en los siguientes conceptos:

- Desarrollo Rural del Sierra Morena Los Pedroches.
- Programa de conservación y puesta en valor de la dehesa.
- Protección y puesta en valor de los recursos del patrimonio territorial.
- Preservación de los recursos hídricos.
- Control de procesos de urbanización difusa de carácter turístico y de segunda residencia.
- Mejora de la articulación territorial interna.
- Ordenación de actividades mineras.
- Cooperación con otras comunidades autónomas y Portugal.

En la Figura 4.10. de la página siguiente se incluye el detalle de ordenación del POTA para este Dominio Territorial.

Figura 4.10: POTA. PROPUESTAS PARA EL DOMINIO TERRITORIAL “SIERRA MORENA LOS PEDROCHES”.



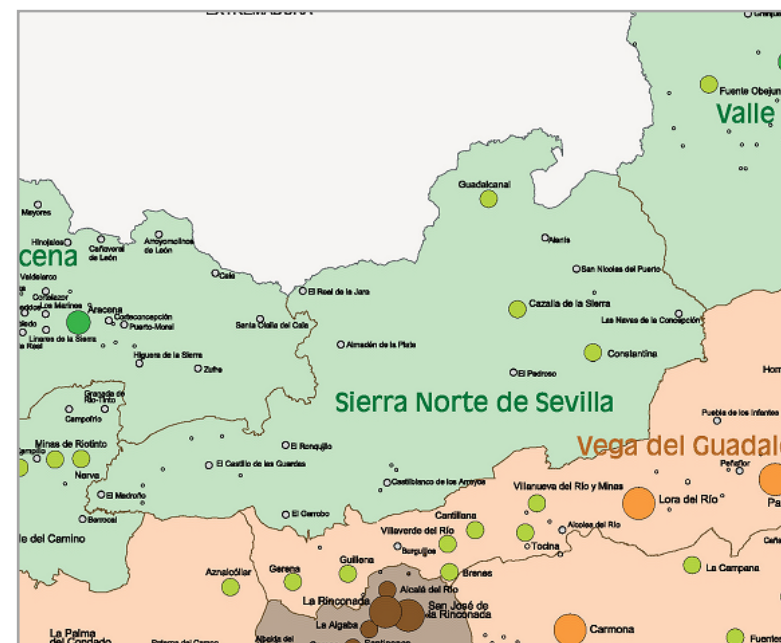
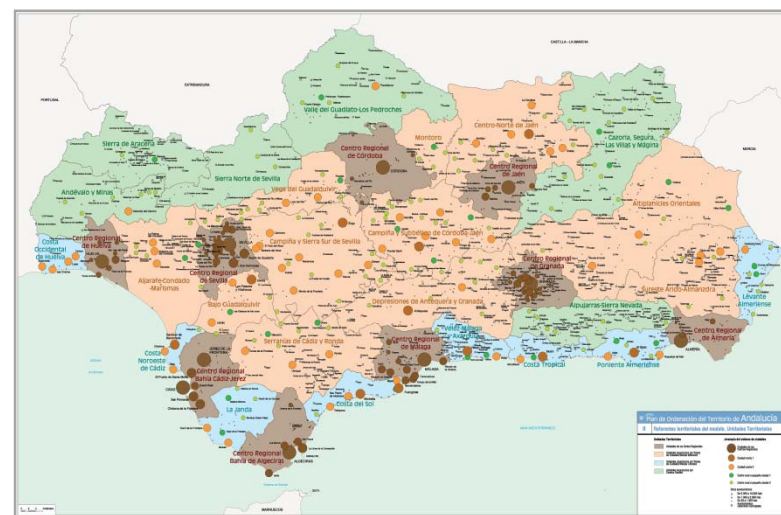
4.11.5. UNIDADES TERRITORIALES.

El POTD define las “unidades territoriales”, como áreas continuas con homogeneidad física y funcional que presentan problemas y oportunidades comunes en materias relacionadas con el uso económico del territorio y la gestión de los recursos patrimoniales. Guardan a grandes rasgos correspondencia con la organización del sistema de ciudades, considerándose como el espacio ambiental y la base productiva asociada a dicho sistema. Las unidades territoriales son referentes básicos para el desarrollo de estrategias con una doble orientación:

- Referentes asociados con modelos específicos de gestión del uso del suelo, de los recursos naturales, paisaje y la prevención de riesgos.
- Son referentes en los que contextualizar los grandes sistemas regionales (ciudades, transportes, hidráulico, energético y patrimonial).

El POTA incluye a El Real de la Jara en la Unidad Territorial “Sierra Norte de Sevilla” (Figura de esta página), junto con los municipios que forman parte del Parque Natural Sierra Morena de Sevilla, más parte de Guillena, El Ronquillo, El Garrobo, Castillo de las Guardas y El Madroño.

Figura 4.11: POTA. UNIDADES TERRITORIALES.



4.11.6. POTA. MODELO DE CIUDAD Y DE ASENTAMIENTOS. LÍMITES DE CRECIMIENTO.

Posiblemente la determinación del POTA que ha tenido una mayor trascendencia práctica ha sido la Norma [45] Modelo de ciudad, que aunque es generalmente conocida solamente por los límites de crecimiento (ya derogados) del 30% de la población y 40% del suelo urbano existente, es una Norma muy densa en cuanto a otra serie de determinaciones de carácter vinculante para los Planes Generales municipales en cuanto a modelo de ciudad y de asentamientos en los municipios, e incluso de orden de prioridades de desarrollo.

Asimismo, respecto a las “Normas” es conveniente destacar, que el artículo 21.2 de la LOTA, establecía con claridad que la “Normas” de los POT son “vinculantes para las Administraciones Públicas y para los particulares, en los suelos urbanizables y no urbanizables” (ahora “rústico”); por lo que cabe deducir, que los límites que se establecen por la Norma 45 del POTA no se aplican a las unidades y sectores en suelo urbano no consolidado (ATUs de la LISTA), ya que de lo contrario se entraría en una completa contradicción con el citado artículo 21.2 de la LOTA. Dichos aspectos del POTA deben interpretarse ahora en el marco de la LISTA.

Por su especial interés en la medida de que es un referente y condicionante fundamental para la ordenación del nuevo PBOM, la reproducimos a continuación:

“1. El planeamiento urbanístico y territorial favorecerá la consolidación de modelos de ciudad que contribuyan a los objetivos definidos y a su integración ambiental y territorial en el marco del Modelo Territorial de Andalucía. Por ello, el Plan considera necesario la defensa de un sistema y un modelo de ciudad en su conjunto de acuerdo a la tradición mediterránea, como depositarias activas de nuestra cultura

en toda su diversidad, así como factor de dinamismo y competitividad en España, Europa y en el Mundo.

2. De acuerdo con las previsiones de la legislación urbanística y territorial, el planeamiento tendrá entre sus objetivos la consecución de un modelo de ciudad compacta, funcional y económicamente diversificada, evitando procesos de expansión indiscriminada y de consumo innecesario de recursos naturales y de suelo. Este modelo de ciudad compacta es la versión física de la ciudad mediterránea, permeable y diversificada en su totalidad y en cada una de sus partes, y que evita en lo posible la excesiva especialización funcional y de usos para reducir desplazamientos obligados, así como la segregación social del espacio urbano. El desarrollo urbano debe sustentarse en un modelo basado en la creación de ciudad que genere proximidad y una movilidad asegurada por altos niveles de dotaciones de infraestructuras, equipamientos y servicios de transportes públicos.

3. Esta orientación debe adaptarse a las condiciones particulares que presentan los diferentes territorios y redes del Sistema de Ciudades.

a) En los Centros Regionales, inmersos en procesos de carácter metropolitano, el modelo de ciudad compacta y diversificada debe ser preservado y defendido frente a tendencias que produzcan la segregación social y funcional, especialmente del espacio residencial (urbanizaciones residenciales suburbanas de primera y segunda residencia) y comercial (grandes superficies desvinculadas de la estructura urbana), y que produzcan un espacio urbano continuo o conurbado en el que se eliminan los componentes rurales y naturales de mayor valor. Especial importancia tiene la defensa de la personalidad urbana y funcional diferenciada de los

núcleos que forman parte de los procesos metropolitanos. Las ciudades medias y pequeñas que se integran en los ámbitos metropolitanos deben hacerlo desde la preservación de sus características y valores urbanos propios, evitando la indiscriminada formación de continuos urbanos que acaben con los modelos diversos de ciudad preexistente.

b) En las áreas turísticas litorales especializadas debe lograrse una reconversión del carácter monofuncional del espacio urbanizado, para alcanzar un mayor grado de complejidad y madurez de los procesos urbanos y la integración del espacio turístico en el sistema de ciudades tradicional de las zonas costeras. La mejora de los procesos de desarrollo urbano de las áreas turísticas ha de entenderse como la estrategia fundamental para lograr la sostenibilidad ecológica de las zonas litorales y para garantizar la viabilidad económica y social de la propia actividad turística a largo plazo.

c) En las Ciudades Medias, la ciudad compacta debe ser un modelo preservado, evitando la reproducción de modelos expansivos propios de las grandes ciudades y manteniendo las características y valores propios de este tipo de ciudades, a la vez que se las dota de infraestructuras capaces de sustentar su desarrollo urbano y su competitividad económica. Las dimensiones y características propias de la ciudad media la hacen especialmente apta para estrategias de desarrollo urbano capaces de garantizar un elevado nivel de calidad de vida y, a su vez, de favorecer formas de desarrollo económico y social que no han de implicar consumos excesivos de suelo, ni la pérdida de su personalidad e implantación territorial característica. La protección de la imagen paisajística de la ciudad media en el territorio en que se inserta ha de ser una de las orientaciones a considerar en las estrategias de desarrollo urbano.

d) Los asentamientos rurales deben considerar que en sus operaciones de expansión se garantice su adecuada integración en el medio, así como promover su patrimonio construido para las nuevas funciones residenciales y turísticas, procurando en todo momento el respeto a la trama de ocupación histórica del territorio.

4. Como norma y con criterio general, serán criterios básicos para el análisis y evaluación de la incidencia y coherencia de los Planes Generales de Ordenación Urbanística con el modelo de ciudad establecido en este Plan los siguientes:

a) La dimensión del crecimiento propuesto, en función de parámetros objetivos (demográfico, del parque de viviendas, de los usos productivos y de la ocupación de nuevos suelos por la urbanización), y su relación con la tendencia seguida para dichos parámetros en los últimos diez años, debiendo justificarse adecuadamente una alteración sustancial de los mismos. Con carácter general no se admitirán los crecimientos que supongan incrementos de suelo urbanizable superiores al 40% del suelo urbano existente ni los crecimientos que supongan incrementos de población superiores al 30% en ocho años. Los planes de ordenación del territorio de ámbito subregional determinarán criterios específicos para cada ámbito. (DEROGADO POR LA LISTA)

b) El grado de ejecución alcanzado en el desarrollo de las previsiones del planeamiento anterior, dando prioridad a la culminación de dichos desarrollos y a la intervención sobre la ciudad consolidada sobre los nuevos crecimientos.

c) La no alteración del modelo de asentamiento, resultando excepcional los desarrollos urbanos desvinculados de los núcleos que en todo caso deberán cumplir las condiciones

exigidas por la legislación urbanística, en especial su integración en la ordenación estructural, la no afección a los suelos preservados del desarrollo urbano y la justificación de la capacidad de los sistemas generales, existentes o previstos, para satisfacer la demanda prevista.

d) Un desarrollo urbanístico eficiente que permita adecuar el ritmo de crecimiento a la efectiva implantación de las dotaciones y equipamientos básicos (educativos, sanitarios, asistenciales, deportivos, culturales), los sistemas generales de espacios libres y el transporte público.

e) La disponibilidad y suficiencia de los recursos hídricos y energéticos adecuados a las previsiones del desarrollo urbanístico establecido.

En el supuesto de existencia de planes de ordenación del territorio de ámbito subregional en vigor, los referidos criterios se enmarcarán en las determinaciones y contenidos de éstos.

En aplicación de la Norma [45], en ausencia de Plan Subregional, y suprimidos los límites cuantitativos al crecimiento (derogados por la LISTA), deben interpretarse en referencia al nuevo marco legal de la LISTA, hasta que se produzca la revisión del POTA actualmente en curso.

4.11.7. ESTRATEGIAS ESPECÍFICAS DEL POTA PARA LAS REDES DE ASENTAMIENTOS EN ÁREAS RURALES.

En las determinaciones [35] a [42], se establecen una serie de objetivos, líneas estratégicas, normas, directrices y recomendaciones para las Redes de asentamientos en áreas rurales, que es donde se inserta El Real de la Jara.

De dichas determinaciones tienen especial interés por su nivel de concreción la Directriz [42], referente a los equipamientos y servicios especializados que deben de localizarse en las Redes de asentamientos en áreas rurales, de acuerdo con lo que adicionalmente puedan concretar los POT Subregionales, referentes a los siguientes:

- Dotaciones de equipamiento ambiental. Ámbitos supramunicipales de gestión de residuos sólidos urbanos:
 - Estaciones de Transferencia de Residuos (a menos de 30 minutos de una Planta de Recuperación y Compostaje).
 - Implantación de la recogida selectiva: >5.000 habitantes en 2005. >2.000 habitantes en 2008.
 - Puntos Limpios: 1 por cada 40.000-50.000 habitantes. >2.000 habitantes: Dotación móvil de Punto Limpio.
 - Centros de Recogida y Selección de Escombros y Depósito Controlado (1 por cada área de gestión). En áreas de baja densidad: Plantas Móviles de Recogida de Escombros.
 - Centro de Recogida y Descontaminación de Vehículos y Maquinaria Industrial. (1 por cada área de gestión).
 - Centro de Acopio de Residuos Agrícolas. (1 por cada área de gestión)
- Equipamientos y servicios educativos.
 - Centros de Educación Secundaria.
 - Equipo de Orientación Educativa.
 - Colegios rurales (áreas de baja densidad).
- Equipamientos y servicios sanitarios.
 - 5.000-25.000 habitantes (áreas rurales): Centro de Salud. Accesibilidad de la población atendida: < 20 minutos al Centro de Salud.
 - 64.000 habitantes (áreas rurales): Distritos sanitarios.
- Equipamientos y servicios sociales.
 - 20.000 hab. (máximo en áreas rurales) y 20.000-30.000 hab.

AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

- (máximo en áreas urbanas): Zona de Trabajo Social.
- Equipamientos y servicios culturales.
 - Gestión descentralizada de servicios culturales (bibliotecas, difusión y eventos culturales).
 - Equipamientos y servicios deportivos.
 - 5.000 hab. Pista deportiva al aire libre. Campo de fútbol.
 - 10.000 hab. Sala cubierta de deporte individual.
 - 15.000 hab. Pabellón cubierto.
 - 20.000 hab. Piscina cubierta.
 - > 40.000 hab. Pista de atletismo.
 - Equipamientos y servicios de empleo.
 - Oficina de empleo.
 - Dotaciones y servicios económicos.
 - Unidades Territoriales de Empleo, Desarrollo Local y Tecnológico.
 - Centros comarcales del Instituto Nacional de la Seguridad Social.
 - Administraciones de la Agencia Tributaria.
 - Registro de la Propiedad.
 - Centros Guadalinfo.
 - Oficinas Comarcales Agrarias.
 - Grupo de Desarrollo Rural (sede).
 - Equipamientos turísticos.
 - Infraestructuras de ocio.
 - Infraestructuras de servicios turísticos.

Debe de formar parte de proceso de Diagnóstico y de fijación de los objetivos municipales de equipamiento, la comparación con las estrategias del POTA de dotación en las Redes de asentamientos en áreas rurales en coherencia con el modelo perseguido.



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

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

5.1.1. ESTRUCTURA Y ACCESIBILIDAD DE LA RED VIARIA.

Originariamente, la articulación viaria siempre se ha desarrollado siguiendo el trazado del eje conformado por el camino que procedía de Cazalla y Almadén, y los que partían hasta Monesterio y Santa Olalla (Eje calles La Paz y Real). Posteriormente, el crecimiento urbano hacia el sur y la colmatación de las distintas manzanas, trasladan el eje principal de comunicación hacia la actual travesías (Av 28 de Febrero, C/ Párroco Antonio Rosendo y Av. de Sevilla. Sin duda, esta vía constituye el verdadero eje articulador del núcleo urbano; aunque el propio desarrollo histórico de la trama urbana ha propiciado la aparición de ejes secundarios como el eje histórico descrito anteriormente, u otros ejes como la C/ Murillo, C/ Santa María (entrada de la Carretera de la Hoya de Santa María), que articulan el casco en dirección norte-sur; y otras vías como el Camino del Rodeo (acceso sector SR-1), o la c/ Mogoña que permite el acceso a los nuevos desarrollos residenciales e industriales del borde sur.

Respecto al tipo de viario, la práctica totalidad es viario rodado



abierto al tráfico, tanto en doble, como en sentido único; y sólo la propia configuración de la vía, por su estrechez o pendiente pueden condicionar la circulación de determinados vehículos. El único espacio estrictamente peatonal es la Pz. de Andalucía, en el entorno de la Iglesia de San Sebastián; y alguna calle en la zona del Barrio Nuevo, que se configura mediante escalones por la fuerte pendiente que salva. Podemos decir, que es una red viaria que prioriza el vehículo sobre el peatón (incluso en zonas céntricas). De la misma forma, se observa un escaso grado de adaptación de la plataforma peatonal del viario (acerados) para personas de movilidad reducida. Dicha adaptación sólo se aprecia en reurbanizaciones recientes del casco tradicional y en los desarrollos urbanos más modernos.

5.1.2. MODELO DE MOVILIDAD ACTUAL DEL MUNICIPIO.

Movilidad exterior.

El modelo de movilidad del municipio con respecto al exterior depende totalmente de la comunicación por carretera, siendo el eje compuesto por la A-5301, que comunica hacia el oeste con Santa Olalla y la autovía A-66, y hacia el este con Almadén; la principal vía de comunicación con el resto de la comarca y la capital provincial. Quedan como vías secundarias de escasa relevancia y uso local; la SE-179 (a Cazalla) y la conocida como Carretera de Santa María de Navas (Extremadura). Cabe destacar el problema que supone el depender para algunos servicios administrativos con sede en Cazalla (Juzgados, OCA o Mancomunidad) de la deficiente conexión por la SE-179, con trayectos de más de 1 hora en coche.

Según el Plan de Aforos de la Junta de Andalucía de 2022, el Índice Medio Diario (IMD) de vehículos en el punto kilométrico 2,05 de la A-5301 (ubicación de la estación de medición H-5071) es de unos 1.037 vehículos. Es decir, podemos fijar esta cifra como el

flujo medio de vehículos, en sentido salida y entrada, que transitan entre el núcleo de El Real de la Jara y la conexión A-66 - Santa Olalla del Cala. Este tramo es claramente el eje de comunicación que soporta la parte mayoritaria de los desplazamientos exteriores en el municipio, con lo cual podemos determinar que los flujos de comunicación que se producen hacia el otro tramo de la A-5301 (Real de la Jara – Almadén de la Plata) y hacia la SE-179 (a Cazalla), deben de situarse muy por debajo de esta cifra.

Es obvio que la carretera es la única forma de comunicación con el exterior (primando la conexión A-5301 – A-66), bien en coche privado, o utilizando el transporte público en bus. Respecto al transporte público en bus, existe una línea que da servicio con una expedición diaria de ida y vuelta a la capital. Este servicio es prestado por la empresa “Damas” y subvencionado por la Junta de Andalucía; con una única parada en la C/ Párroco Antonio Rosendo. Claramente consideramos que el servicio es deficiente dado el escaso número de expediciones que ofrece y la limitación de destinos.

Foto: Detalle parada de bus interurbano en C/ Párroco Antonio Rosendo.



Figura 5.1. : ISOCRONAS PUEBLOS ENTORNO.

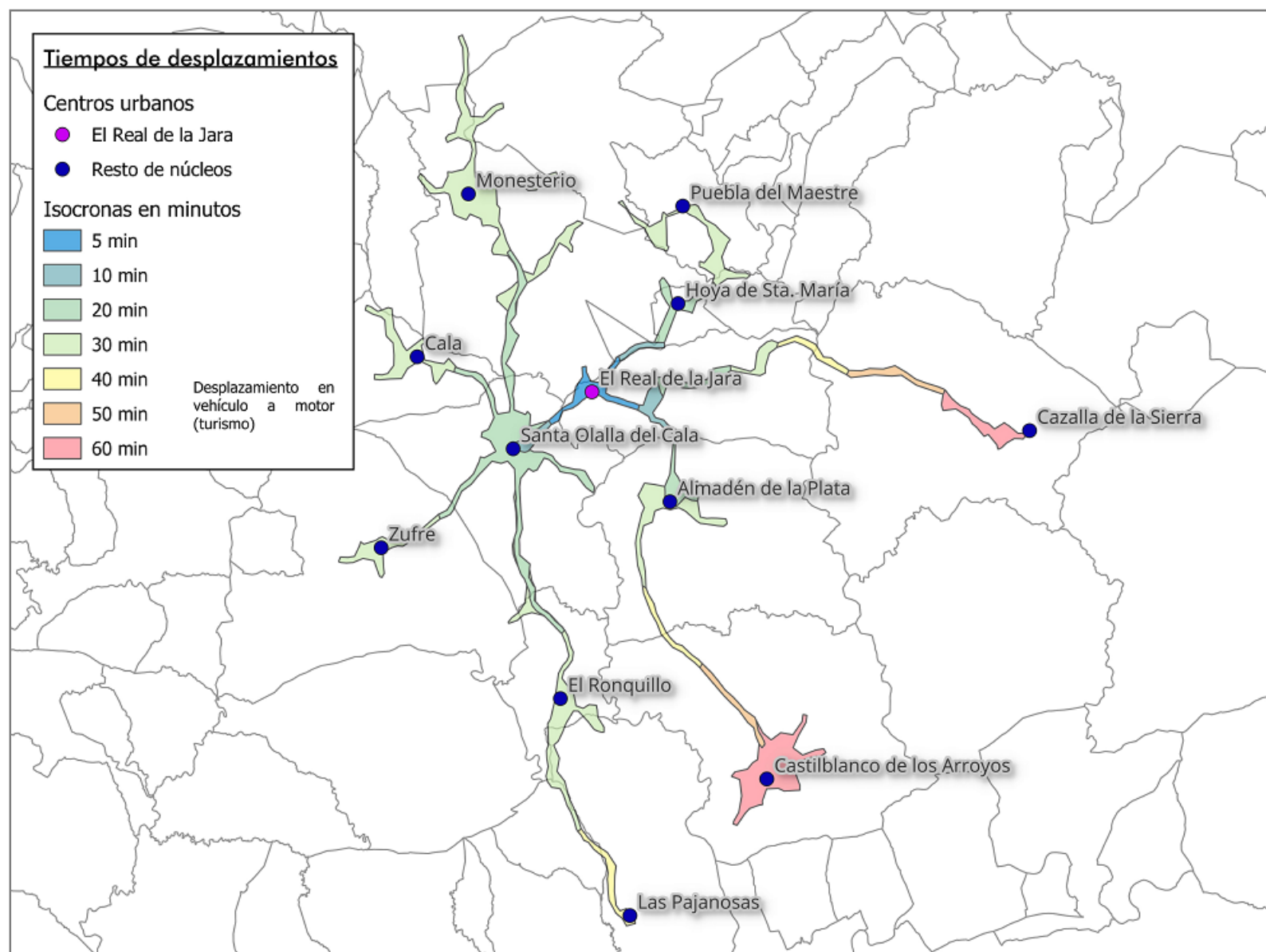
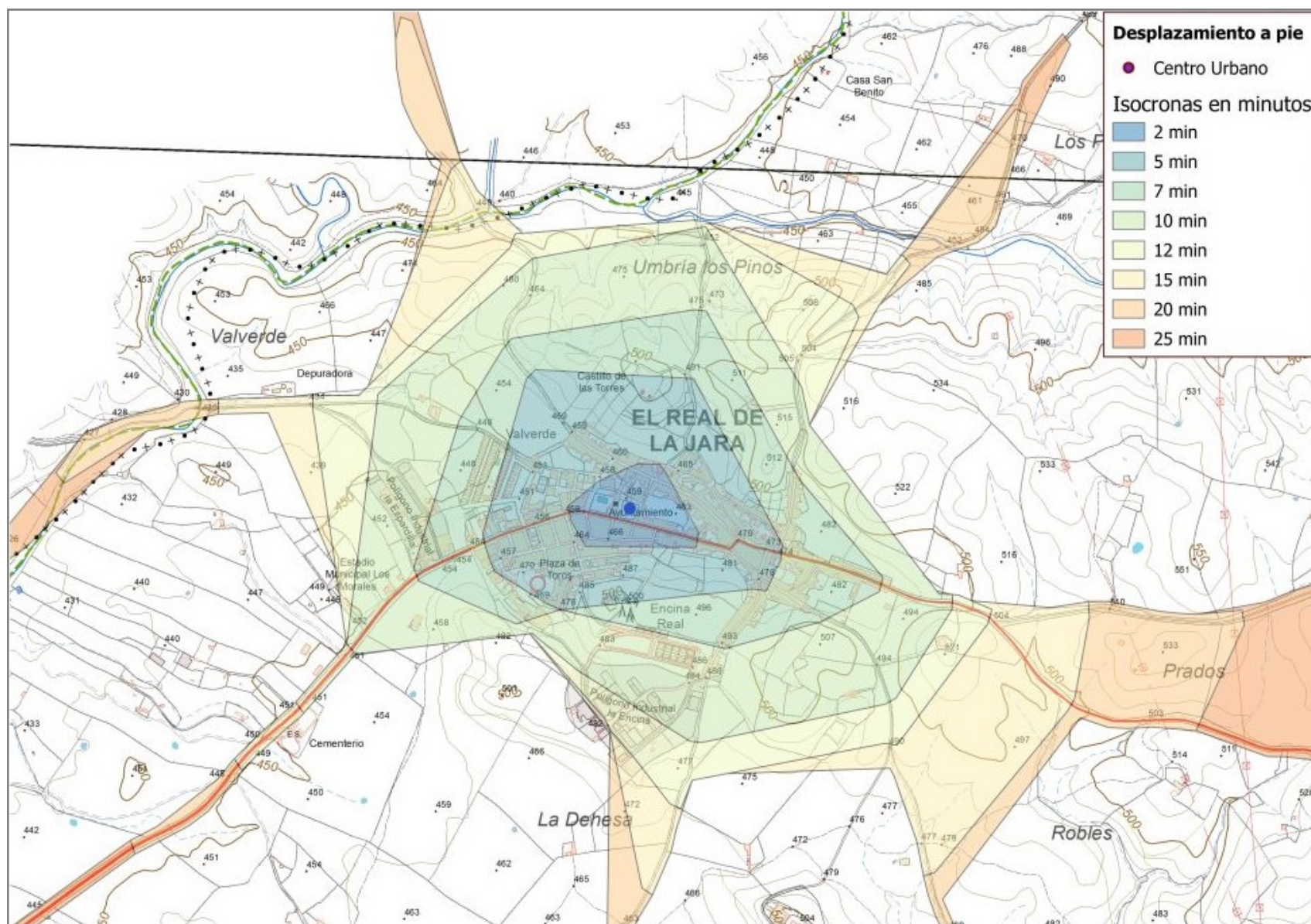


Figura 5.2.: ISOCRONAS NUCLEO URBANO.



Movilidad interior.

El principal aspecto a resaltar en la movilidad interior del núcleo, es la excesiva dependencia para la articulación viaria que se tiene de la travesía. El eje compuesto por la Av. de Sevilla, C/ Párroco Antonio Rosendo y Av. 28 de Febrero, conforma el único eje articulador de la trama; y por tanto, en la gran mayoría de desplazamientos internos entre las diferentes zonas urbanas es obligado el paso por la misma. Por otro lado, a partir de la cifra del IMD de vehículos en la A-5301 que exponíamos en el apartado anterior, podemos estimar, que el número de vehículos día que transitan por la travesía de la localidad puede estar muy próximo a dicha cifra de 1037 vehículos.

Por otro lado, hay que poner de manifiesto, que a pesar de la incorporación de los nuevos sectores de suelo urbanizable a la trama viaria, se sigue produciendo una excesiva dependencia de la travesía como eje articulador. De ello dan buena cuenta los accesos existentes a los sectores mencionados. Por ejemplo, el sector residencial SR-1 tiene como casi única vía de entrada y salida, la Av. de Aguablanca; o los ámbitos SR-2 y SI-1 (Polígono la Encina), cuya principal vía de comunicación es la C/ Mogoña, ya que la salida natural hacia el este, se produce por la C/ Murillo, cuya estrechez y doble sentido no permiten una accesibilidad adecuada, principalmente para los usos industriales del polígono.

En todo caso, debemos resaltar, que estamos ante un núcleo de escasa entidad y moderado desarrollo espacial, por lo que, la gran mayoría de desplazamientos que se realizan a diario en el núcleo, no se hacen en vehículo, sino que el grueso de los desplazamientos es a pie. Centrándonos en los desplazamientos a pie, y a falta de un estudio en profundidad que determine de forma más detallada las características y número de estos desplazamientos, se ha analizado mediante software sig, los tiempos de desplazamiento a pie mediante isócronas. En general al ser un núcleo de tamaño reducido, los desplazamientos hacia los principales equipamientos

y dotaciones no suele llevar más de 10 minutos a pie desde cualquier punto de la trama; sólo los desplazamientos hacia el Polígono La Encina pueden requerir algo más de tiempo.

5.2. IDENTIFICACIÓN DE LOS PROBLEMAS EXISTENTES Y PROPUESTAS DE MOVILIDAD.

A continuación de forma sintética se exponen los principales problemas existentes en cuanto a movilidad en el municipio, así como las posibles soluciones a plantear.

Excesiva dependencia de la travesía como eje articulador de la red viaria.

Como ya se ha dejado patente en los apartados anteriores, la travesía se constituye como el principal y verdadero eje articulador de toda la trama viaria del núcleo. El esquema viario toma como eje central dicha travesía dibujando una red lineal en la que cualquier desplazamiento entre las distintas zonas del núcleo pasa obligatoriamente por transitar por la misma. A su vez, los nuevos desarrollos urbanos más modernos, lejos de ofrecer nuevas alternativas de comunicación, han potenciado aún más el uso de la travesía. Las vías que utilizan estos nuevos ámbitos para articular sus flujos de entrada y salida vierten dichos desplazamientos a la propia travesía, sobrecargando el paso de vehículos y empeorando los problemas sobrevenidos, como pueden ser; los peligros para el desplazamiento de peatones, molestias asociados al ruido, o la contaminación del aire; especialmente en el paso de vehículos pesados.

Como solución a esta dependencia es compleja ya que cualquier trazado alternativo, por la simple configuración geográfica de la implantación del núcleo urbano, sería imposible alcanzar la "inmediatez" de la travesía, por lo que correría el riesgo de

disfuncionalidad. Por lo tanto las líneas de trabajo de mejora de la movilidad debería ir dirigidas a que cualquier posible nuevo desarrollo de entidad incluya la reflexión de su potencialidad de mejora de la estructura urbana general y el logro de un mejor “mallado” urbano. Respecto a la travesía evaluar la conveniencia de actuaciones de mejora del calmado de tráfico, en especial en los itinerarios escolares o habituales de personas mayores, generando itinerarios más seguros y confortables para el tránsito peatonal.

Falta de adaptación de la plataforma peatonal del viario para personas con movilidad reducida.

Aún no tratándose de un problema generalizado dentro de la trama urbana, todavía quedan un número importante de tramos viarios donde la plataforma peatonal no reúne las condiciones adecuadas para el tránsito de personas con movilidad reducida; especialmente en aquellos viarios de la trama histórica donde no se han acometido reurbanizaciones en época reciente.

En algunos casos la estrechez de la vía no permite ni siquiera que la calzada y las plataformas peatonales lleguen a tener las medidas mínimas, por lo que se recomienda que la reurbanización de estos viarios se ejecuten con ambos elementos al mismo nivel, y estableciendo en ellos la prioridad de paso peatonal.

Servicio de transporte público deficiente.

Analizado el servicio de bus público en cuanto a número de expediciones y conexiones, debemos establecer que es claramente insuficiente.

En un entorno rural como el nuestro, muy alejado de los grandes centros urbanos que aglutinan los servicios más especializados, y con una población muy envejecida, se hace muy necesario contar con un servicio de transporte público eficiente y que ofrezca

diferentes alternativas.

La solución a este problema pasa por potenciar el servicio actual de bus con Sevilla, ofertando un mayor número de expediciones en diferentes horarios, explorando además la opción de enlazar con los servicios de transporte público que operan en municipios vecinos como Santa Olalla, aprovechando así las opciones de conexión que ofrece la A-66.

También sería adecuado explorar las opciones de contar con un servicio de taxi a demanda para cubrir determinados servicios especiales o de mayor urgencia.

Ausencia de elementos e infraestructuras de fomento de la movilidad sostenible.

Se ha identificado una total ausencia de infraestructuras de fomento de la movilidad sostenible dentro del núcleo urbano, como puedan ser zonas de estacionamiento de bicicletas, carriles bici o ciclo-peatonales, puntos de recarga de coches eléctricos, entornos urbanos de prioridad peatonal, itinerarios escolares seguros, etc...

Entendemos que es necesario y acorde con los nuevas tendencias en movilidad, establecer en zonas estratégicas y céntricas de la trama urbana, aparcamientos de bicicletas (estos últimos preferentemente en las inmediaciones de equipamientos como puedan ser los deportivos culturales y educativos) y asimismo evaluar la conveniencia de habilitar puntos de recarga de coches eléctricos en viario público o fomentar su implementación privada en gasolineras; todo ello en función de la efectiva demanda ciudadana real, para lo cual una de las temáticas propuestas en la encuesta web de participación, ha sido referida a la intencionalidad real de la ciudadanía del municipio de realizar la transición gradual hacia el vehículo eléctrico, aún reconociendo la dificultad de su implementación en áreas rurales.

Por otro lado, dado que los actuales equipamientos educativos del municipio se localizan junto a la travesía, entendemos muy necesario establecer una serie de itinerarios escolares seguros en sus proximidades, que garanticen unas condiciones adecuadas de acceso peatonal a los mismos. De la misma forma, en determinadas áreas de la trama urbana histórica es conveniente establecer la prioridad peatonal en toda la sección de la vía, dada las características morfológicas de las propias vías.

En referencia a los carriles bici o ciclo-peatonales, se propone la creación de un carril ciclo-peatonal paralelo a la A-5301, que conecte con los espacios y equipamientos de la entrada occidental del núcleo (Cementerio - Campo de Fútbol), así como su prolongación a lo largo de la A-5301 hasta conectar con el Área recreativa de la Rivera de Cala, completando de esta forma un itinerario circular con el Camino del Batrocal.

Otra actuación de gran alcance, tal y como se recoge en el Plan de Movilidad Sostenible de la Provincia de Sevilla (Diputación de

Recreación del carril ciclo-peatonal entre el núcleo urbano y el entorno del Cementerio y Campo de fútbol.



Sevilla), es la de ensanchar la plataforma del tramo de la A-5301 hasta Almadén con arcones ciclables. Esta actuación junto con la del carril ciclo-peatonal en el tramo occidental de la citada carretera, no sólo aporta un gran avance en movilidad sostenible para la localidad, sino que se configuran como grandes atractivos para el turismo de naturaleza y deportivo.

A estas iniciativas se les une las que se vienen ya realizando desde hace tiempo en la mejora de los itinerarios del Camino de Santiago y de otros senderos, siendo este hecho un elemento de gran valor añadido para la localidad.

Déficit histórico en infraestructuras de comunicación comarcal.

Como se ha dejado de manifiesto en varios apartados de este documento, tanto El Real de la Jara como su vecino Almadén de la Plata, han tenido un déficit histórico de comunicación con el resto de su comarca natural (Sierra Morena de Sevilla). La disposición de un relieve muy montañoso junto con la gran fractura que supone el valle del Viar, han condicionado enormemente la disposición de los caminos y carreteras que enlazan el sector occidental con el resto de la comarca, hasta el punto de existir una única vía de conexión entre ambas zonas, la carretera SE-179.

Esta vía presenta unas condiciones muy limitadas de comunicación debido a su trazado muy sinuoso y excesiva estrechez, lo que unido a los 50 Kms que distan entre El Real de la Jara y Cazalla de la Sierra, la convierten en una alternativa poco eficiente y por extensión muy poco utilizada.

Este hecho supone un gran condicionante para la localidad, debido a que algunos servicios administrativos tienen su sede en Cazalla (Juzgados, OCA o Mancomunidad), a la vez que supone un impedimento para articular las distintas acciones conjuntas en materia de turismo, medio ambiente o desarrollo económico que

AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

se articulan a nivel comarcal desde las distintas administraciones y organismos.

Por tanto, el gran objetivo en materia de comunicaciones y movilidad exterior debe de ir encaminado a mejorar la conectividad entre los sectores occidental y oriental de la comarca. En este sentido desde hace décadas se han barajado distintas alternativas desde las administraciones implicadas: desde mejorar el trazado actual de la SE-179; buscar un nuevo trazado a dicha vía que evite la zona más montañosa y escarpada de la Sierra del Pimpollar (trazado El Pintado – Santa María de Nava – El Real de la Jara); o más recientemente, ha tomado fuerza la idea de recuperar la carretera cortada A-450 entre Cazalla de la Sierra y Almadén. En todo caso, la alternativa a elegir deberá de ser consensuada entre todos los agentes implicados y asumida desde la planificación supralocal.



6. INFORME-SÍNTESIS DE SITUACIÓN DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS URBANÍSTICOS OBJETO DEL NUEVO PLANEAMIENTO.

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

A dichos valores hay que añadir un núcleo urbano genuinamente rural en general muy armónicamente integrado en el paisaje del Parque Natural, y en el que destaca la referencia del BIC del Castillo de El Real de la Jara y su entorno, como referente e hito claramente perceptible desde la mayor parte de la trama urbana, en especial desde el promontorio Sur (Cerro del Ejido).

Cabe plantearse cómo un municipio con tan inmensos valores y potencialidades sigue perdiendo paulatinamente población desde principios de este siglo y, de la estructura poblacional actual, la previsión es que siga ligeramente decreciente desde los 1.510 habitantes (2022) a 1.460 hab (2033) que utilizamos como horizonte de medio plazo de la ordenación estratégica del PBOM.

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

6.1. SÍNTESIS DE SITUACIÓN DE LOS PROBLEMAS URBANÍSTICOS A ESCALA DE TÉRMINO MUNICIPAL.

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

Según hemos analizado en el apartado 2 de esta Memoria, la ordenación general del término municipal del vigente PGOU-AdP-2016, cabe considerarla bastante actualizada respecto a los condicionantes supramunicipales vigentes, básicamente dos:

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

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

Por lo tanto, parece claro que los problemas principales no deberían derivar de una falta de actualización de la ordenación vigente del término municipal respecto a la planificación supramunicipal, sino tal vez los problemas provengan de dos factores:

-La “adaptación parcial” realizada por el PGOU-AdP, en lo que respecta al Parque Natural, si bien integra la literalidad de la zonificación del PORN y PRUG, pero en cambio renuncia a profundizar en el desarrollo de la normativa netamente urbanística en compatibilidad con lo que cabría interpretar como “directrices” de los instrumentos de ordenación de los “recursos naturales” que, tal y como hemos puesto de manifiesto en otros apartados de esta Memoria, estimamos que claramente se extralimitan regulando aspectos propios del planeamiento y competencia netamente “urbanística” y que carecen de justificación en el momento

actual. Por lo tanto, al eludir el Anexo de NNUU del PGOU-AdP esta cuestión, y simplemente remitir a la normativa de los PORN y PRUG; dado que la regulación de las NNSS-1998, estaría claramente desfasada respecto a los instrumentos de ordenación del Parque Natural y respecto a la *Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad*.

-Una excesiva rigidez y falta de adecuación a la realidad actual de los instrumentos vigentes de planificación sectorial de los recursos naturales y su coordinación con la planificación urbanística.

6.1.2. SISTEMA DE ASENTAMIENTOS Y SU ARTICULACIÓN TERRITORIAL.

Si bien el municipio se organiza poblacionalmente con un único asentamiento, y careciendo de cualquier otro asentamiento secundario o de riesgo de formación, ya que, al contrario de en la mayor parte del resto de municipios del Parque Natural es muy escasa la edificación en el medio rural no vinculada específicamente a la explotación agroganadera tradicional de la dehesa.

Respecto a la articulación territorial es contradictoria, ya que administrativamente depende de los centros básicos de Cazalla y Constantina, con los que la vertebración de la movilidad es muy deficiente; mientras que la relación económica y de servicios comerciales es a través de la A-66 con municipios próximos, especialmente de Santa Olalla y Corredor de la Plata.

6.1.3. INSUFICIENTE COORDINACIÓN ENTRE ORDENACIÓN SECTORIAL DE LOS “RECURSOS NATURALES” Y LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

En primer lugar dejar sentado que la disciplina del Urbanismo ha sido tradicionalmente uno de los instrumentos más eficaces para la protección de los espacios con valores naturales, paisajísticos o ambientales, incluso cuando no había ningún otro sistema sectorial de protección.

Asimismo dejar patente que en lo que conocemos desde los criterios que se nos han aportado desde nuestra Corporación municipal antes de comenzar los trabajos, es el convencimiento de que en el municipio hay espacios de valor ambiental excepcional como las denominadas en el PORN “zonas de reserva A” y “zonas forestales de elevado interés ecológico B1”, en los que se coincide plenamente en que las restricciones deben ser máximas y que, además, dado su porcentaje de superficie claramente residual (4,44%) en nuestro término municipal, no supone un especial condicionante, sino al contrario un recurso paisajístico y de posibilidades de disfrute sostenible del mismo muy positivo.

En cambio, respecto al resto del término municipal, denominadas por el PORN “zonas de singular valor paisajístico y ambiental B2” y “zonas de regulación común C”, que conjuntamente suponen el 92,56% del TM, que desde el propio artículo 5.3.1 de la Normativa del PORN, ni siquiera el planeamiento urbanístico estaría obligado a otorgarles la “consideración de SNU de especial protección”, es difícilmente comprensible el grado de restricción “urbanística” al que está sometido nuestro término municipal y sobre todo la complejidad de los procedimientos administrativos a los que se ve sometida cualquier actuación ordinaria o extraordinaria.

Antes nos hemos referido a restricción “urbanística”, ya que la

primera cuestión que cabría plantearse de cualquier relación entre planificación sectorial y planificación urbanística, sería el adecuado respeto competencial del ámbito que le es propio a cada una de ellas. Evidentemente conocemos y respetamos que en un espacio natural protegido, la planificación sectorial de los “recursos naturales”, según el artículo 19 de la vigente Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, prevalece sobre el planeamiento urbanístico. En términos similares el artículo 15 de la Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y se establecen las medidas adicionales para su protección.

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

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

“2. Los planeamientos urbanísticos deberán definir características edificatorias, fundamentalmente en lo que se refiere al concepto arquitectura tradicional según las peculiaridades de la zona, con el fin de conservar la arquitectura popular en las edificaciones en suelo no urbanizable, y su integración armónica con la tipología de los núcleos de población”. Es evidente que esta es una función obvia del planeamiento urbanístico, así como decidir lo que debe de conservarse y lo que no de la arquitectura tradicional, y decidir si desde el urbanismo debemos fomentar el pastiche intelectual o formal o bien si en el tiempo actual se deben de utilizar, en especial en la

nueva edificación, materiales y parámetros de diseño propios de esta época del siglo XXI y no del siglo XIX o XX y, en caso de que desde la disciplina de la “Arquitectura” se opte por esta legítima opción, cabe cuestionarse si ello supondría alguna interferencia con la biodiversidad y los recursos naturales, frente a la otra opción de imitar, incluso con materiales y técnicas actuales, imágenes de la arquitectura tradicional del pasado. En cualquier caso parece que el sentido común urbanístico debería aconsejar que el Plan urbanístico deje la posibilidad abierta para que desde la buena Arquitectura, se opte en cada caso concreto por la solución disciplinar más conveniente y, cualquiera de ellas, no tiene porque incidir en “no conservar” la arquitectura popular o tradicional preexistente.

“5. La modificación de la clasificación del suelo no urbanizable en el interior del Parque Natural deberá estar justificada por considerarse cubierta la dotación de suelo urbano y urbanizable vacante disponible por el planeamiento vigente o porque las necesidades de desarrollo así lo aconsejasen”. Es patente que, de acuerdo con la legislación urbanística actual (artículos 3 y 20 del TRLSRU-2015 y artículo 4 de la LISTA), y su *principio de desarrollo territorial y urbanístico sostenible*, solo debe de transformarse urbanísticamente ***“el suelo preciso para satisfacer las necesidades que lo justifiquen”***. Pero también es obvio que en ningún caso es competencia de la “ordenación de los recursos naturales”, la simple valoración, por otra parte sin motivación jurídica ni técnico-urbanística alguna, acerca de si está cubierta o no la dotación de suelo urbano y urbanizable, y menos aún cuando estemos habitualmente, como ocurre en El Real de la Jara, ante suelos que rodean al núcleo categorizados mayoritariamente como “Zonas forestales de singular valor

paisajístico y ambiental B2”, mayoritariamente *dehesa*, que desde la propia planificación de los recursos naturales ni siquiera se ve obligado que tengan la *consideración de “SNU (ahora rústico) de especial protección”*. En definitiva a la “ordenación de los recursos naturales” le corresponde exclusivamente categorizar desde el punto de vista y enfoque “sectorial” la escala de valoración de los espacios y la biodiversidad, y al planeamiento urbanístico respetar la categorización sectorial en su ordenación física de su término municipal.

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

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

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

siguientes:

-Generalizar sin reflexión ni justificación urbanística alguna que en toda parcela superior a 2.500 m² se puedan implantar casetas de aperos de 15 m² (25 m² a partir de 20.000 m²), cuando son suficientemente conocidos los efectos no deseables que está generando la proliferación de este tipo de edificaciones en otros municipios, afortunadamente muy escaso en el nuestro.

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

Así podríamos continuar con numerosas determinaciones inequívocamente *"urbanísticas"* impropias de un instrumento de ordenación de los *"recursos naturales"*, cuya función debería centrarse en inventariar, probablemente con más detalle que en los instrumentos PORN y PRUG vigentes, dichos recursos y la biodiversidad existente, así como su posible compatibilidad con las actuaciones ordinarias y extraordinarias más habituales en los municipios del Parque Natural, motivada exclusivamente desde razones sectoriales relacionadas con la protección de los recursos

naturales y de la biodiversidad. Lo único que no tiene soporte legal alguno en la legislación sectorial aplicable (el Capítulo IV del Título I de la Ley 42/2007, es claro al respecto), es que los PORN y PRUG, nada menos que sustituyan las funciones de los instrumentos de ordenación *"urbanística"* y los contenidos discrecionales y de oportunidad de los planes, de exclusiva competencia municipal o, en su caso, compartida o coordinada con las competencias de la Consejería con competencias territoriales y urbanísticas.

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

No es descartable, incluso podrían ser convenientes, unas *directrices* básicas para la ordenación urbanística del suelo rústico de los municipios del Parque Natural, coordinadas, entre otros, con la Consejería competente en espacios naturales y la propia Administración del Parque; y susceptibles de luego ser particularizadas por parte de cada planeamiento general municipal. Pero sin ningún género de dudas, la Consejería competente para formular dichos posibles *instrumentos de coordinación urbanística* (POT subregional, Plan Especial de Protección del suelo rústico, o simples Directrices), es la titular de las competencias territoriales y urbanísticas. A tal efecto, tenemos que señalar que el hecho de que en nuestra Comunidad Autónoma, sean los instrumentos de ordenación de los *"recursos naturales"* los que se autoatribuyan competencias de *"ordenación urbanística"*, es una anomalía netamente *"andaluza"*, ya que en la

mayoría de Comunidades Autónomas en las que hemos chequeado el estado de esta cuestión, no se produce la confusión competencial que hemos descrito, y normalmente es el Órgano con las competencias territoriales y urbanísticas el que, simultáneamente o con posterioridad a los instrumentos de ordenación de los “recursos naturales”, el que se encarga de formular cualquiera de los instrumentos de coordinación urbanística supramunicipal más idóneos para cada caso concreto, cuando son necesarios.

De todo este estado de la regulación descrito, cabe deducir que por lo menos es muy cuestionable el estado actual de coordinación de las competencias de *ordenación de los recursos naturales* con la competencia de la *ordenación urbanística*, por supuesto siempre respetuosa con el ámbito sectorial exclusivo y prevalente de la primera. Esta descoordinación o, por lo menos, patente confusión competencial, estimamos que en el ámbito del Parque Natural hay bastantes experiencias recientes de proyectos relacionados con la mejora de las explotaciones y especialmente con el sector complementario turístico o del sector de la caza, objetivamente viables en términos urbanísticos y positivos para el desarrollo sostenible del municipio, que se han visto incomprensiblemente frustrados, por la inexistencia de un marco regulatorio suficientemente preciso, en el que tanto desde el ámbito sectorial de la planificación de los recursos naturales como desde el ámbito urbanístico, desde los Ayuntamientos se le pueda informar a cualquier iniciativa empresarial con una mínima agilidad si su proyecto es viable o no. Los agentes económicos demandan una mínima seguridad jurídica y lo único que no cabe a la velocidad de vértigo con la que han de operar los sectores profesionales y económicos privados, es decirles que para saber si sus iniciativas son viables o no, deben esperar meses o años a una decisión discrecional y menos aún si la misma, en vez de en “motivaciones jurídicas regladas” acerca de si se cumplen o no unas determinadas normas sectoriales y urbanísticas, deben obedecer a

una serie de simples *opiniones* sobre afecciones a la biodiversidad o los recursos naturales, en un municipio como El Real de la Jara en el que solamente el 7,44 % de su término, según el PORN y PRUG vigentes, debería de tener en el planeamiento urbanístico la “consideración de suelo rústico de especial protección” y, por lo tanto, en el 90,6 % del TM (Zonas B2 y C del PORN), si bien es comprensible que haya un control global por su pertenencia a un Parque Natural, debería bastar que el municipio tuviera en dichas zonas una ordenación urbanística equiparable al “suelo rústico común” que hubiera sido previamente validada durante la tramitación del PG municipal por la Administración del Parque Natural, y que sucesivas autorizaciones o licencias en dicho 92,56% del TM, simplemente fuese “comunicadas” por el Ayto. a la Administración del Parque Natural, para que pueda comprobar el ajuste a una normativa urbanística previamente validada y consensuada durante su tramitación como compatible con los “recursos naturales y la biodiversidad”.

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

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

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

Por otra parte el artículo 28 de la Ley 42/2007, establece que “**Las normas reguladoras de los espacios naturales protegidos, así como**

sus mecanismos de planificación y gestión, determinarán los instrumentos jurídicos, financieros y materiales que se consideren precisos para cumplir eficazmente los fines perseguidos con su declaración”.

Tres décadas y media después de la creación del Parque Natural Sierra Morena de Sevilla, cabría plantearse si las ayudas técnicas y especialmente financieras para la población y actividades económicas del Parque han sido suficientes para contrarrestar o compensar las limitaciones para las mismas a las que en términos de competitividad están sometidas, en comparación con municipios limítrofes que objetivamente reúnen condiciones ambientales similares y que no están incluidos dentro del Parque Natural.

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

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

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

Por lo tanto, salvo que se cambie totalmente de criterio en fases

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

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

Disponemos de un amplio término municipal de 157,50 km², que si bien está adecuadamente vertebrado con el exterior por el Oeste y razonablemente por el Sur; en cambio la comunicación con el sector Este y con Cazalla de la Sierra es muy precaria, si bien en este caso claramente condicionado por las barreras de alto valor paisajístico y ambiental de la rivera del Viar, en las que sería extremadamente complejo plantear cualquier nueva conexión o simple mejoras substanciales de trazado de los viarios existentes.

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

6.1.5. PROBLEMAS ESPECÍFICOS DEL PATRIMONIO HISTÓRICO RURAL.

Según se analizó en el apartado 1.10 de esta Memoria, el actual planeamiento general vigente (NNSS + PGOU-AdP), si bien identifica diversos bienes que allí se especifican, carece de Catálogo, con lo cual la protección de lo ya simplemente inventariado es muy precaria, salvo en el caso del Castillo declarado BIC y que dispone de un régimen legal específico que lo protege, tutelado por la Administración autonómica.

Aparte de ello, en dicho apartado 1.10 de esta Memoria se proponen una serie de bienes y elementos de posible interés, especialmente en medio urbano para la consideración municipal de su posible catalogación desde el criterio exclusivo del ámbito de decisión local-municipal, según los denominados criterios relativos de la jurisprudencia y que, una vez adoptados los mismos deberían aplicarse de forma homogénea para motivar la decisión de la inclusión o no en el Catálogo.

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

Al inicio de los trabajos del PBOM, en el marco de las consultas a las que se refiere el artículo 76.1 de la LISTA, se solicitó información actualizada del patrimonio histórico y arqueológico en el municipio a la Delegación Territorial de Cultura. En el momento de elaborar el presente Diagnóstico Previo no se ha recibido respuesta; por lo que, de acuerdo con lo previsto en el citado artículo desde el Ayuntamiento solo cabrá interpretar, a los efectos previstos en el artículo 39 de la LPHA, que desde la Consejería competente en materia de Cultura, “no hay constancia o indicios de presencia de restos arqueológicos” en el ámbito del núcleo urbano y su entorno, por lo que no estimamos necesaria la realización de un análisis arqueológico de los suelos sometidos a actuaciones urbanísticas de nueva urbanización o de nuevos sistemas generales.

6.1.6. PROBLEMAS DE DELIMITACIÓN ADMINISTRATIVA DEL TÉRMINO MUNICIPAL.

De los primeros trabajos de información-diagnóstico, se ha deducido desajuste respecto a la realidad física asumida en el planeamiento general vigente, del actual límite oficial del término municipal que consta en el Instituto Geográfico Nacional (IGN) y coincidente con el adoptado por el DERA (Datos Espaciales de Referencia de Andalucía), así como en la última actualización del Mapa Topográfico de Andalucía MTA 1/10.000, que habitualmente se utiliza en la ordenación urbanística de los términos municipales. Curiosamente la delimitación del término municipal que constaba en la versión del MTA de 2009, se ajusta con mucha mayor precisión a los elementos físicos delimitadores del término municipal en cada uno de sus bordes, límites por otra parte plenamente pacíficos y asumidos con los municipios vecinos en los respectivos planeamientos generales.

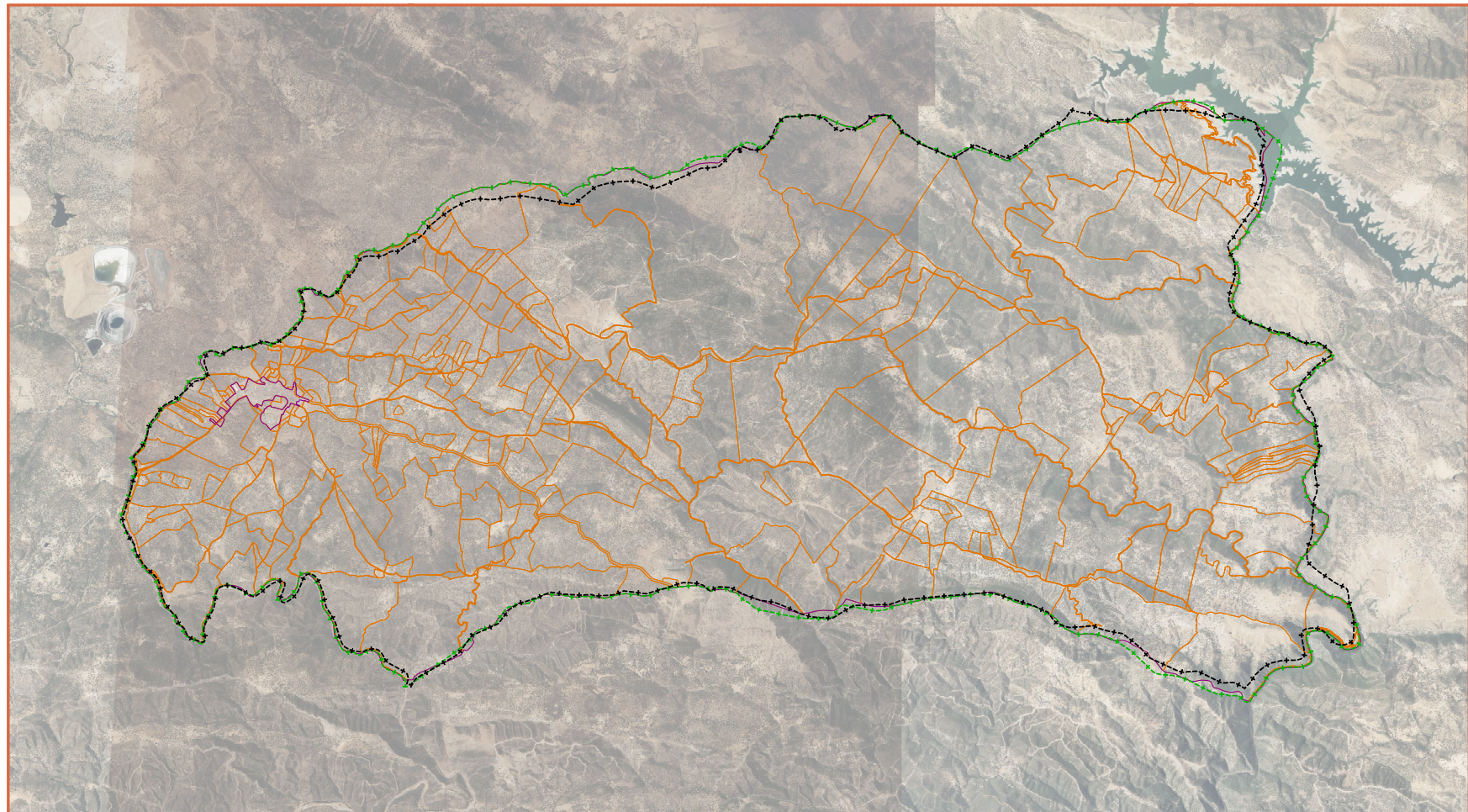
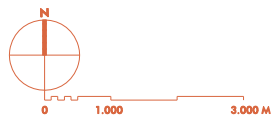


Figura: 6.1

TERRITORIO MUNICIPAL

PROBLEMAS DE DELIMITACIÓN DEL TÉRMINO MUNICIPAL



+--+--+--+--+ LÍMITE TM OFICIAL IGN

LÍMITE TM DE MTA 2009

De acuerdo con lo previsto en el apartado 4 del artículo 78 de la LISTA, tras la futura aprobación inicial del PBOM, entre otros informes, el mismo deberá someterse a **informe preceptivo y vinculante** de la Consejería competente en materia de delimitación de términos municipales. Por lo tanto las primeras cuestiones que nos planteamos desde el municipio de El Real de la Jara son las siguientes:

-Estimamos que nuestro PBOM debería de ajustarse al límite correcto y asumido pacíficamente entre los municipios afectados, siendo el límite del Mapa Topográfico de Andalucía de 2009, el que manifiestamente mejor se ajusta a los límites físicos reales entre los municipios afectados y a la propia delimitación de parcelas del Catastro de Rústica.

No obstante se nos plantea la lógica duda acerca de si con dicho límite, en nuestra opinión el más “correcto”, discrepante del oficial del IGN, nuestro PBOM recibiría informe favorable de esa Secretaría General de Administración Local, por lo que propusimos al Ayuntamiento realizar consulta a dicha Administración en el marco del artículo 76.1 de la LISTA y sobre la mejor forma de subsanación de estas discordancias detectadas en el límite oficial del IGN, de cara al nuevo PBOM.

Con fecha 07-02-2024 se emite Informe De respuesta por parte de la Secretaría General de Administración Local, acompañada de Informe del IECA. El Informe es extremadamente detallado sobre las diferentes implicaciones, incluso competenciales, según se trate de los límites con los municipios colindantes de la Comunidad Autónoma de Andalucía o de los de la Comunidad de Extremadura, en cuyo caso, al incidir en delimitación entre

Comunidades Autónomas, la competencia de la posible modificación recaería en la Administración del Estado.

A la vista de lo pormenorizado del Informe en cada caso, estimamos que, puesto que con los municipios de Cazalla de la Sierra y Almadén de la Plata son con los que se dan las discordancias más patentes respecto a la realidad física, se recomienda al Ayuntamiento que si hay común acuerdo con dichos municipios, se pudiera promover con los mismos el reajuste de los límites de los TM en el sentido de adaptarlo a los límites que figuraban en el MTA hasta 2009 y que por adaptarse a límites físicos muy claros, el curso del río Viar en el caso de Cazalla de la Sierra y curso de rivera del Cala y caminos públicos con Almadén de la Plata; se estima que, habiendo acuerdo entre los municipios, podría ser un trámite de alteración relativamente simple que podría resolverse antes de la aprobación definitiva del PBOM y, por lo tanto incorporarse al mismo.

Con Santa Olalla y municipios colindantes de Extremadura, al ser las desajustes claramente menores y que conllevaría alteraciones de límites provinciales y con otra Comunidad Autónoma, se estima que serían unos trámites mucho más complejos y no merecería la pena el esfuerzo administrativo que conllevaría.

6.2. SÍNTESIS DE SITUACIÓN DE LOS PROBLEMAS URBANÍSTICOS DEL NÚCLEO URBANO.

Es el ámbito en el que es más patente la obsolescencia planificadora actual de la ordenación detallada del núcleo urbano, ya que las NNSS-98 aparte de ser anteriores al régimen de la LOUA, debe de tenerse en cuenta que su elaboración se inició en 1994 y las técnicas y conceptualizaciones utilizadas están muy desfasadas. Lamentablemente aunque las “adaptaciones parciales”, según el régimen de la LOUA debían alcanzar “al menos” las determinaciones de la escala de la “ordenación estructural”, el criterio adoptado por la Consejería competente en urbanismo respecto a estos instrumentos de PGOU-AdP, es que se limitaran exclusivamente a dicha “ordenación estructural”, restringiendo que los municipios pudieran aprovechar dicho instrumento para introducir las adaptaciones de la “ordenación pormenorizada” que requiriesen una mayor prioridad para los municipios. Por todo ello el PGOU-AdP vigente no pudo incidir en la subsanación de diversos errores de calificación patentes de las NNSS-98 sobre las que no vemos ningún impedimento legal para que se hubieran podido corregir por dicha vía.

6.2.1. ORDENACIÓN DE LA CIUDAD Y SUELO URBANO EXISTENTE.

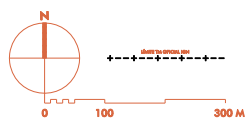
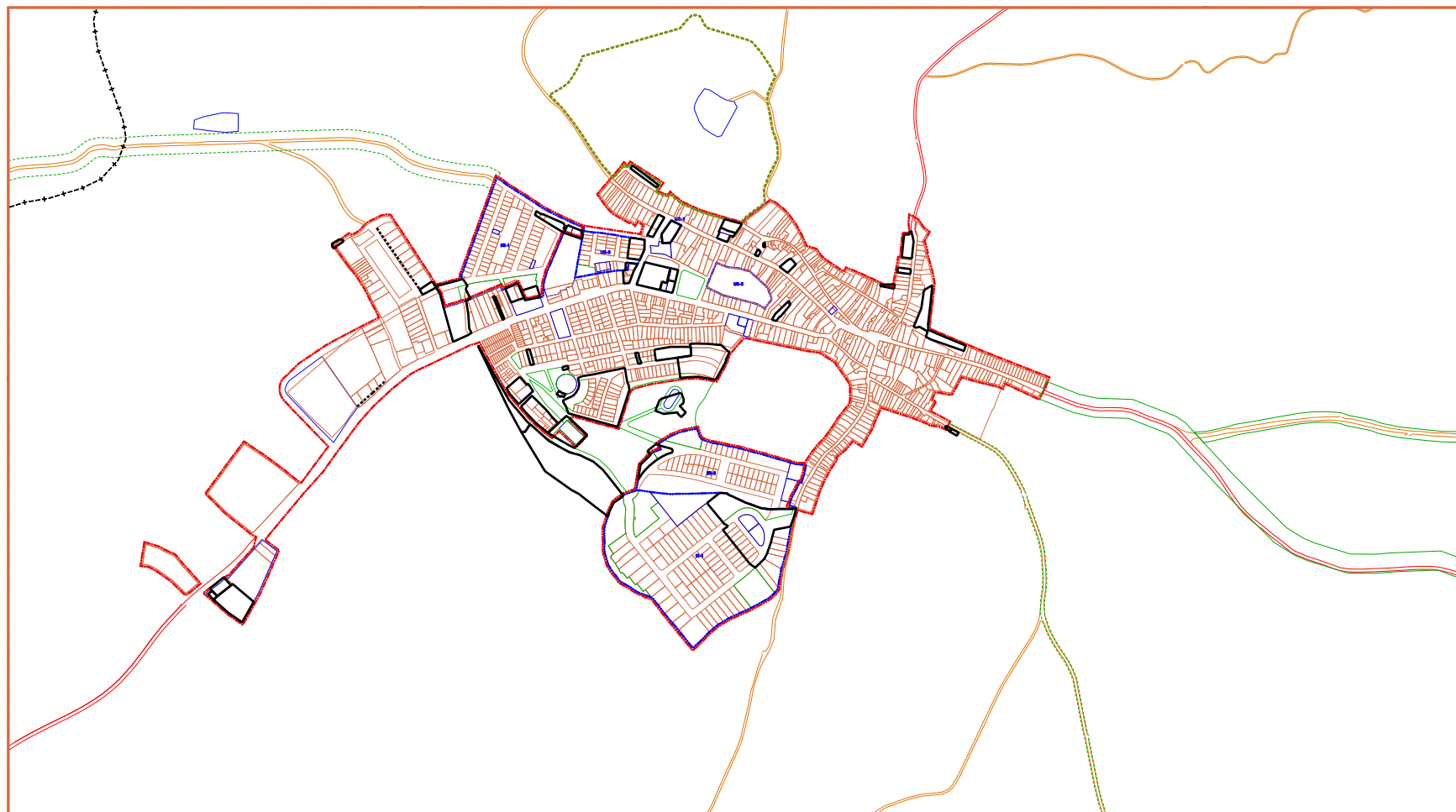
Respecto a la ordenación de la ciudad y del suelo urbano existente los principales problemas urbanísticos detectados son los siguientes:

a) Necesidad de actualización de la clasificación de suelo en diversas situaciones de borde calificadas como sistemas generales de espacios libres que, si bien en un núcleo rodeado de “suelo rústico común” no sería ningún problema, sí lo es en un municipio incluido íntegramente en el Parque Natural Sierra Norte, en el que

siempre será preferible que todo el suelo vinculado a la funcionalidad urbana y, sin duda los SG de espacios libres lo están, estén incluidos en el “suelo urbano” o en el “rústico sujeto a transformación urbanística”, ya que en dicha categorización no estaría sometido a las restricciones de control y de tramitación del Parque Natural, siendo preferible que dicho control de compatibilidad se realice una sola vez en coincidencia con la tramitación del Plan.

Por otra parte, según quedó acreditado en el análisis del estado de desarrollo del PGOU-AdP vigente del apartado 2 de esta Memoria, existen diversas situaciones de ámbitos de Sectores y Unidades de Ejecución, que físicamente aparentemente se encuentran “urbanizadas”, pero no consta Proyecto de Urbanización aprobado, ni las circunstancias en las que se han ejecutado, ni la conformidad de compañías suministradoras; por lo que deberá aclararse desde la Administración municipal las condiciones precisas de estos desarrollos y, en su caso si han sido “recepcionadas” de hecho o de derecho, cuestión determinante a efectos de que desde el PBOM se les asigne o no la clasificación de “suelo urbano”. Aparte de ello, en algún caso como en el Sector Industrial, parte del trazado viario en la porción Norte no se ajusta a la literalidad de la ordenación del Plan Parcial y sería conveniente que el PBOM integrase la situación física real, si esa fuera la aspiración municipal y tal vez delimitar una unidad de ejecución independiente a efectos de gestión.

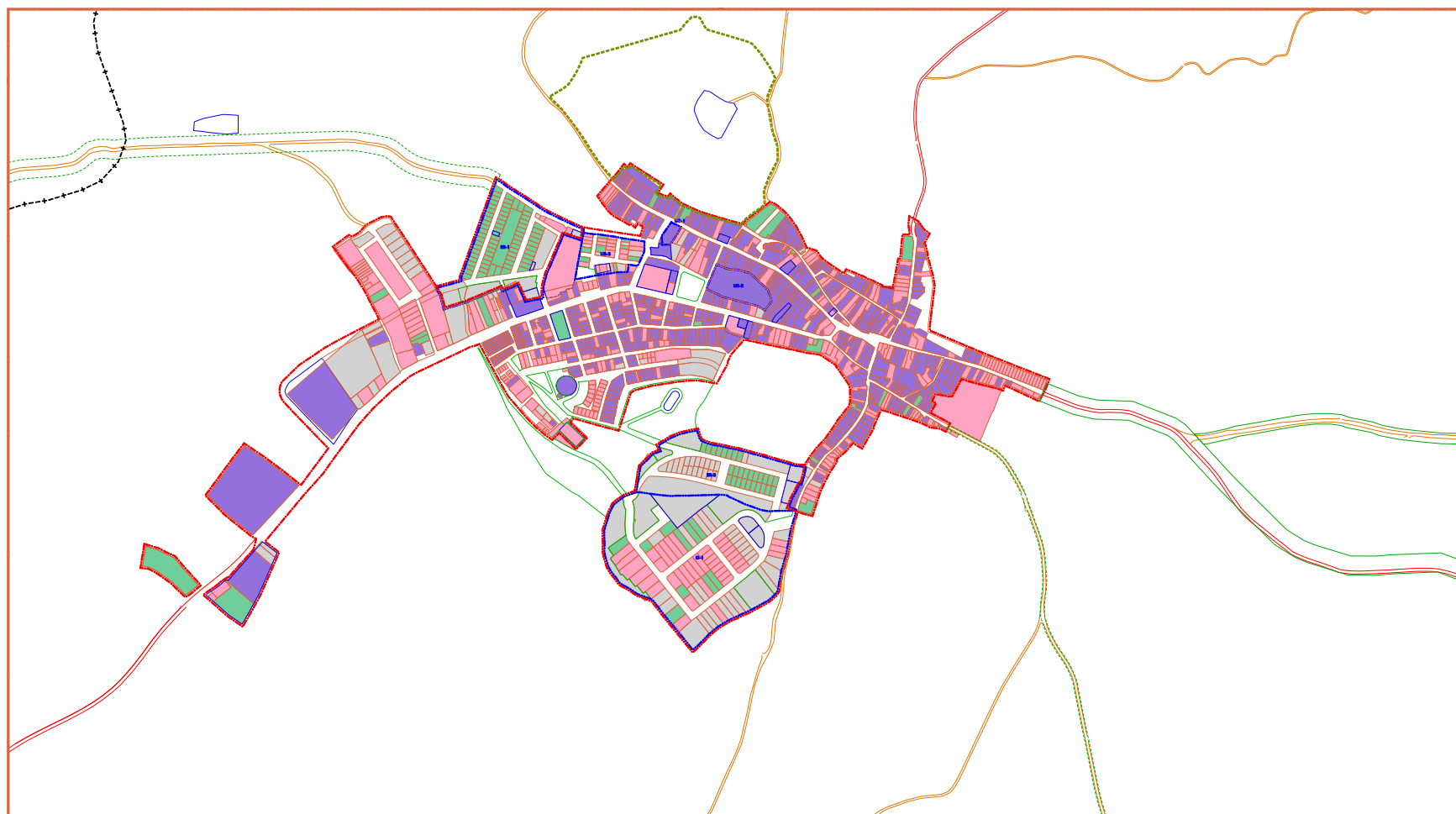
b) Necesidad de resolver numerosas discordancias entre realidad física y calificación actual: Tal y como se indicó en el apartado 2 de esta Memoria, hay diversas discordancias entre la realidad física y la calificación, en su mayor parte posiblemente debidas a no utilizar la información de la realidad de la delimitación catastral o una cartografía muy desactualizada. Estas discordancias se han reflejado en una de las temáticas de diagnóstico del Plano de información i.24 (ver síntesis de Figura 6.2 siguiente).



- IDENTIFICACIÓN DE DISCORDANCIAS RELEVANTES ENTRE ORDENACIÓN Y REALIDAD
- CONVENIENCIA DE REGULAR ALINEACIONES DE EDIFICACIÓN

Figura: **6.2**
NÚCLEO URBANO

PRINCIPALES DISCORDANCIAS ENTRE PLANIFICACIÓN Y REALIDAD



PRIORIDADES DE REHABILITACIÓN ENERGÉTICA

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

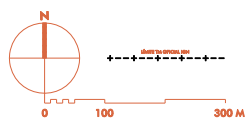


Figura: 6.3
NÚCLEO URBANO
**PRIORIDADES DE
REHABILITACIÓN ENERGÉTICA**

c) Necesidad de reorientar las prioridades hacia la rehabilitación de la edificación existente frente a la nueva edificación, en especial en el Casco Tradicional y entorno; así como priorizar la reurbanización y regeneración urbana de la ciudad existente y de sus espacios públicos, dando prioridad en calles de escasa sección al tratamiento de la calzada y áreas peatonales al mismo nivel y diferenciado solo con diferentes texturas de materiales, en la línea de cómo se ha venido actuando desde el Ayuntamiento en los últimos años, sustituyendo (salvo en travesía) el asfalto por el adoquinado de piedra natural o artificial.

d) Prioridad de la rehabilitación energética: Dentro de la rehabilitación del patrimonio edificado, aparte del Casco Tradicional y los bienes ya catalogados de interés patrimonial, debe de tener especial prioridad la rehabilitación energética (ver Figura 6.3 de página anterior) de la que se deduce que un porcentaje bastante relevante de los inmuebles del núcleo urbano son anteriores a 1980, en que entraron en vigor las primeras normativas técnicas de aislamiento térmico y acústico. La rehabilitación energética, por otra parte está muy relacionada con el consumo de energía y sus efectos sobre el clima cuando el origen de su producción no es de fuentes renovables.

e) Autonomía energética: Relacionado con el problema anterior y con los precios que ha alcanzado la energía en los últimos 3 años, un nuevo PBOM no puede operar con la dejadez tradicional de limitarnos a reflejar las líneas de alta o media tensión que abastecen al núcleo urbano y despreocuparnos sobre cómo se produce la energía que nos llega. Es necesario un paso más y promover la autonomía energética de los núcleos urbanos que además, en nuestro caso, por los valores formales del Casco Tradicional y su entorno, en una parte relevante del núcleo urbano, tendría gran incidencia paisajística la solución individual en la cubierta o espacio libre de cada edificio, por lo que se recomienda la reflexión sobre esta cuestión durante los procesos de

participación. Por lo tanto, es muy conveniente indagar, como un sistema general de infraestructuras más, la búsqueda de suelo para unas 4 a 6 has para la implantación de un parque solar en régimen de “comunidad energética local”, cuya gestión sea impulsada desde el Ayuntamiento, en colaboración con propiedad del suelo y empresa o agente profesional especializado del sector que organice su implantación y en la que sean coparticipes la mayoría de la población.

f) Movilidad urbana: Tal y como hemos deducido del apartado 5 de esta Memoria la mayor parte del núcleo es accesible y se encuentra dentro de isócronas y de unas distancias a pie de unos 12-15 minutos. Por lo tanto es plenamente viable fomentar este tipo de movilidad complementada con medios no motorizados como bicicleta, patinetes o similares, habilitando las redes de carriles bici necesarios, especialmente apoyados en la travesía y en los principales ejes. Respecto a la movilidad interurbana, depende exclusivamente de la comunicación por carretera, en especial con la A-5301 que comunica con Santa Olalla y la autovía A-66. Respecto a la comunicación con Cazalla a través de la SE-179 es la comunicación más deficiente, teniendo en cuenta el problema que supone para acceder a algunos servicios administrativos básicos como Juzgados, OCA o Mancomunidad, con trayecto en torno a 1 hora en coche.

g) Dotaciones: Tal y como se ha analizado en el apartado 1.9 de esta Memoria, no hay problemas de carencias dotacionales graves, tanto en equipamiento como en zonas verdes y espacios libres, sino en los siguientes aspectos particulares en relación con las necesidades de la población actual y su previsible evolución a medio plazo, así como respecto a la gestión del suelo dotacional ya disponible:

-La evolución previsible de la estructura de población reflejada en la tabla del apartado 1.9.4, la población de +65

años pasará de 313 hab en 2022 a 418 en 2033 (+33,55 %). En cambio la población joven 0-18 años, pasará de 234 hab en 2022 a 187 en 2033 (-20,01%).

-Por lo tanto deben evaluarse las posibilidades, en especial de suelos dotacionales aún no edificados de reconvertir los suelos de reserva escolar a atención a los mayores y a la infancia (guardería).

-Respecto a los suelos de servicios de interés público y social, si bien la dotación de suelo supone un estándar adecuado (3,15 m2/hab), en cambio la efectivamente edificada y operativa actual se quedaría en 1,31 m2/hab, por debajo del estándar recomendado de 2 m2/hab.

-La dotación escolar actual es de claro superávit, con un estándar de 16,71 alumnos/ud escolar. Puesto que la población escolar tenderá a disminuir aún más, es conveniente plantear que durante la vigencia del PBOM se pueda gestionar la posible disminución de dotación escolar, otorgando a estas dotaciones una calificación más genérica que permita su reconversión a otros usos dotacionales, en especial relacionados con la asistencia a personas mayores (a la vista del incremento previsible de este sector de población) y relacionadas con el fomento del turismo rural, atracción de nómadas digitales y reactivación económica.

-Respecto a espacios libres y zonas verdes, el municipio dispone de unos elevados estándares en sistemas generales en cuanto a reserva de suelo público municipal; pero no así de un "parque urbano" funcionalmente adecuado con la vegetación y mobiliario urbano adecuado, siendo conveniente habilitar la dotación mínima de 5 m2/hab. Asimismo se carece de recinto ferial que actualmente se desarrolla en suelo privado, con lo que sería conveniente impulsar desde el PBOM la posible adquisición como público de este espacio,

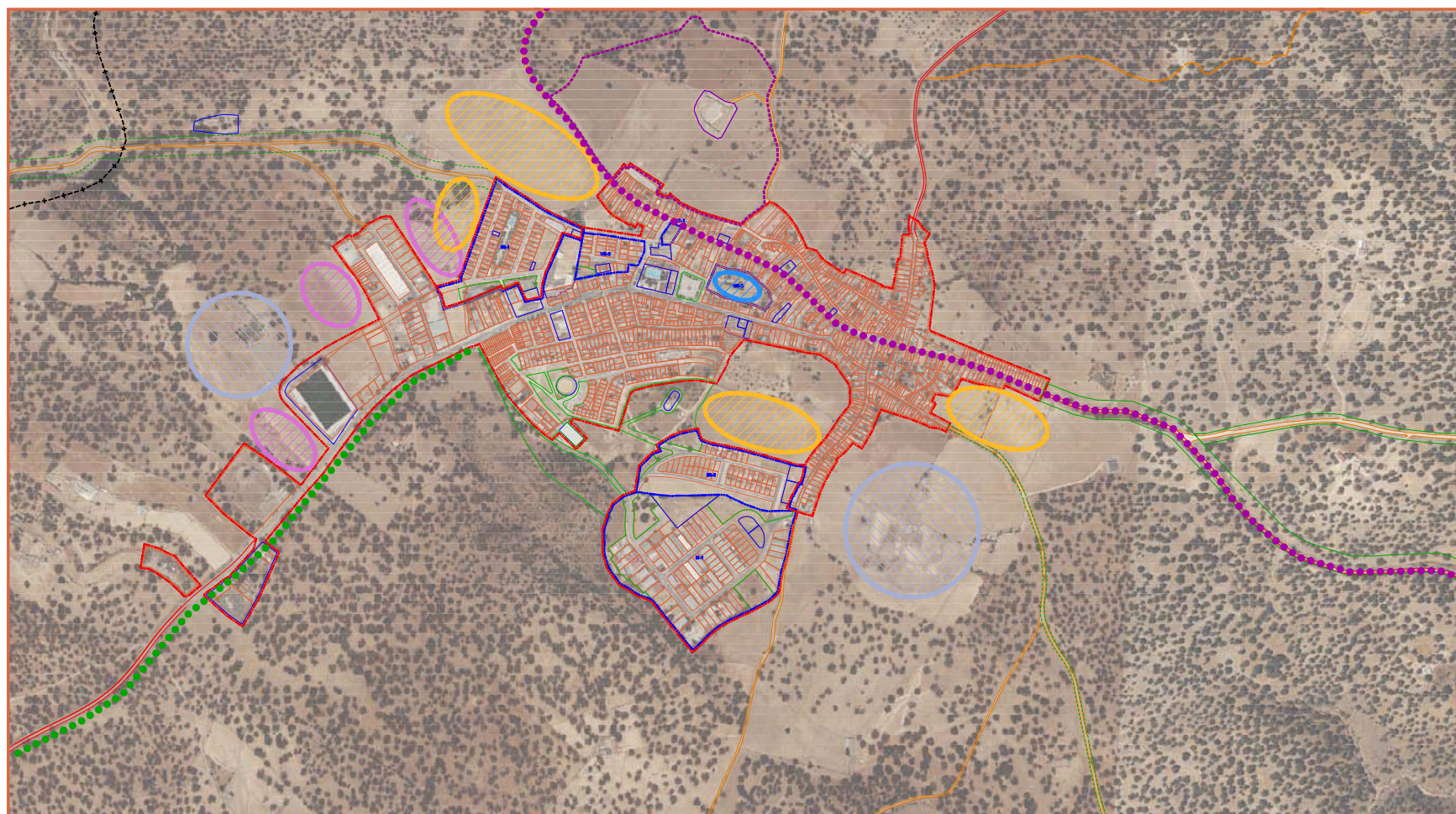
mediante concertación con la propiedad, ya que las escasas necesidades de crecimiento no justificarían la obtención con cargo a nuevos desarrollos, a través de su instrumentación mediante aprovechamiento medio y áreas de reparto.

h) Fragilidad de bordes urbanos: El núcleo urbano presenta en general una adecuada transición con el medio rural; no obstante en algunos puntos aislados se detectan actuaciones discordantes con edificaciones precarias de garajes en el entorno inmediato del Castillo, que sería conveniente reconducir, y profundizar en normas urbanísticas en regulación del acabado formal de las edificaciones, en especial en los bordes urbanos más sensibles por su exposición visual o afección a entornos patrimoniales.

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

Tal y como ha quedado de manifiesto en el Estudio de Vivienda (apartado 1.8 de esta Memoria), las necesidades mínimas de vivienda del sector libre y protegido para un horizonte de 8-10 años es de unas 68 viviendas, distribuidas en 28 del sector protegido y 40 de vivienda libre.

Actualmente se dispone de capacidad en solares de 59 viviendas y 69 adicionales en Sectores con planeamiento aprobado; si bien dicha capacidad potencial actual se encuentra en torno al 11,89% de las viviendas existentes, estimándose crítico en cualquier mercado de vivienda que la capacidad potencial esté por debajo del 10% de la capacidad existente, ya que ello forzaría al alza los precios por la escasez de oferta, de hecho el precio de la vivienda en el núcleo urbano, según se deduce de diversos portales inmobiliarios (1.100 a 1.200 €/m2), estimamos que se encuentra algo por encima de la media en entorno rural. Por lo tanto, a corto



1. CONDICIONANTES DE PATRIMONIO HISTÓRICO

- BIC CASTILLO DE EL REAL DE LA JARA
- ENTORNO DEL BIC DEL CASTILLO
- RUTA DE LA PLATA CAMINO DE SANTIAGO
- POTENCIALIDAD DE ITINERARIO RECREATIVO ENTRE EL NÚCLEO URBANO Y LA RIVERA DEL CALA

2. CAPACIDAD DE ACOGIDA DE NUEVAS INICIATIVAS
SUELOS APTOS PARA NUEVOS DESARROLLOS

- RESIDENCIAL
- OPORTUNIDAD DOTACIONAL
- ACTIVIDADES ECONÓMICAS
- AUTONOMÍA ENERGÉTICA

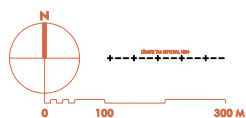


Figura: 6.4
NÚCLEO URBANO
**CAPACIDAD DE ACOGIDA
DEL ENTORNO DEL NÚCLEO**

y medio plazo no sería objetivamente conveniente la previsión “programada” de alguna pequeña actuación por dar respuesta a la necesidad mínima evaluada, así como previsiones adicionales para necesidades adicionales que pudieran sobrevenir en torno a 100 viviendas adicionales, y alternativas suficientes de suelo con mejor capacidad de acogida para poder delimitar ATUs de nueva urbanización en suelo rústico para dichas posibles necesidades sobrevenidas sobre las mínimas evaluadas. A la vista de las condiciones de elevada calidad ambiental del municipio y en particular del núcleo urbano y su entorno inmediato, se estaría en una posición privilegiada para la búsqueda de alternativas a la “segunda residencia” tradicional mediante la exploración de dos sectores emergentes que estimamos aportan mucha mayor cualificación al municipio:

- Residencias no asistenciales dotadas de servicios comunes, dirigidas a personas mayores activas, del sector profesional y empresarial, que aspiren a la residencia esporádica o permanente en un entorno natural de alta calidad.

- Viviendas de estándar de calidad media-alta para profesionales *nómadas digitales*, que buscan teletrabajar temporalmente en entornos rurales, con cercanía y facilidad de comunicaciones a grandes ciudades (Sevilla) y disponibilidad de aeropuerto o tren de alta velocidad. En la sierra de Málaga y especialmente en Portugal se han venido realizando experiencias con resultados muy positivos de incentivo y atracción de *nómadas digitales* y que suponen un revulsivo económico y demográfico para pequeños municipios.

- Adecuación de viviendas para turismo rural.

Sobre cómo resolver el problema de dichas necesidades mínimas o especiales sobrevenidas en áreas de reforma interior o de nueva

urbanización en suelo rústico, el orden de prioridades debería de ser el siguiente:

- Analizar la viabilidad de resolver la demanda en huecos y solares del suelo urbano o en los Sectores recientemente urbanizados, si bien por la previsible capacidad de gestión no se estima que en un pequeño núcleo rural sean viables las acciones de fomento habituales en núcleos de mayor entidad, como registro de solares y edificaciones ruinosas.

- Previsión de nuevos suelos, y realización de “Propuesta de delimitación de ATUs” sólo si fuera necesario.

Lógicamente dicho problema en un nuevo PBOM debe de abordarse desde el diagnóstico de la capacidad de acogida del entorno del núcleo para acoger la transformación urbanística de nueva urbanización. De acuerdo con el análisis realizado de dicho entorno del núcleo y cuyo resultado se ha sintetizado en el Plano de información i.24 (síntesis en Figura 6.4 de página anterior), los nuevos suelos que pudieran ser precisos para actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización en suelo rústico, y los que disponen de mejor capacidad de acogida son los siguientes:

- Desarrollo residencial:

- Espacio entre calles Picasso y Paz al E del núcleo.

- Espacio al N del Sector SR-2.

- Espacio entre c/ José María Pedrero y el Camino del Rodeo, al Oeste del núcleo.

- Espacio entre SR-1 y Polígono industrial.

- Desarrollo para actividades económicas:

- Suelos colindantes a actuales áreas industriales al N de la

travesía de la A-5301.

-Desarrollo dotacional: El ámbito de oportunidad más relevante en cuanto a capacidad de acogida sería el espacio de la UE-3, con destino a recinto ferial.

-Autonomía energética: El espacio más idóneo se situaría entre la travesía y la EDAR, en zona de escasa vegetación y zonificación B2 del PORN. La calificación sería como sistema general de infraestructuras para la autonomía energética. No obstante, puesto que estos terrenos no estarían sujetos a ATUs, se proponen a título meramente orientativo y podrían identificarse más durante la tramitación del Avance, estableciendo una sana competencia entre propietarios que pudieran ofertar mejores condiciones al municipio, participando en el Proyecto aportando suelo del entorno del núcleo con facilidad de evacuación a las redes próximas, de escasa vegetación y sin incidencia paisajística relevante.



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

En relación con la síntesis de informe de situación de los problemas urbanísticos identificados en el anterior apartado 6, se proponen las siguientes *“líneas de trabajo”* respecto a cada uno de ellos:

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

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

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

- La categorización de la escala de valoración actual de la ordenación de los recursos naturales, en especial de las zonas de mayor valor (Zonas de reserva A y Zonas forestales de



elevado interés ecológico B1), estimamos que en general están muy adecuadamente diagnosticadas por los vigentes PORN y PRUG, y desde el criterio municipal se comparte que estas zonas deben de estar sometidas a los máximos niveles de protección, y que ello no supone un fuerte condicionante para el municipio, ya que afectaría en torno al 7,44% del término municipal.

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

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

7.1.2. RESPECTO A LOS PROBLEMAS DEL SISTEMA DE ASENTAMIENTOS.

Tal y como se expuso al describir estos problemas en el apartado 6.1.2. las líneas de trabajo en relación al único asentamiento urbano existente, debe de dirigirse a potenciar que en el mismo se resuelvan todas las necesidades de residencia permanente, evitando la generación de cualquier asentamiento disperso.

Asimismo, puesto que se dispone de un término municipal extenso, que puede requerir en determinadas explotaciones la necesidad de residencia en las mismas, se debe de regular con precisión el tamaño de explotación que justifique por dimensión u otros criterios objetivos la necesidad de vivienda en suelo rústico, así como su convivencia con el alojamiento turístico rural, exclusivamente en las zonas B2 y C.

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

Tal y como se ha descrito en el apartado 6.1.3 de esta Memoria, en lo que respecto a la actual regulación de las zonas C y B2 del PORN, que afectarían al 92,56% del término municipal, se da una situación de objetiva descoordinación entre ordenación de los recursos naturales que viene a establecer parámetros netamente “urbanísticos” y de competencia netamente municipal, en unos ámbitos que por otra parte en el artículo 5.3.1 de la Normativa del PORN se reconoce que ni siquiera el planeamiento urbanístico municipal estaría obligado a otorgarles la “consideración de SNU de especial protección”.

Por lo tanto, la primera base para coordinarse entre ordenación

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

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

A) LÍNEAS DE TRABAJO DE IMPLEMENTACIÓN INMEDIATA.

a) Vigencia del actual PRUG:

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

La Orden de 9 de marzo de 2012, por la que se prorroga la vigencia de determinados PRUG de parques naturales, entre los que se encuentra Sierra Morena de Sevilla, en el apartado 4 de su artículo 1 se especifica que “Se prorroga la vigencia del Plan Rector

de Uso y Gestión del parque natural Sierra Norte de Sevilla, aprobado por Decreto 80/2004, de 24 de febrero, hasta la entrada en vigor del Decreto de aprobación del nuevo Plan, fijándose un plazo máximo de prórroga de cuatro años”. Por lo tanto el 30-03-2016 finalizó dicha prórroga y, puesto que no se ha realizado ampliación de la misma, solo cabe jurídicamente entender que ha operado la caducidad del PRUG y, por lo tanto su normativa no es de aplicación o de muy dudosa legalidad su aplicación.

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

Por otra parte, si bien diversas STS han reconocido que la obligación que operaba desde la *Directiva 2001/42/CE* relativa a evaluación ambiental debe excluir a los *instrumentos de ordenación de los recursos naturales*, entendemos que claramente no sería extensible a aquellos contenidos de instrumentos de ordenación de los recursos naturales en los que se pretendiese realizar ordenación “urbanística” o, en definitiva, establecer el marco para, la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental. A tal efecto es de interés al caso la STSJC de 27-06-2016, ratificada por STS de 20-12-2017, que viene a establecer en referencia a la evaluación ambiental estratégica de los instrumentos de ordenación de los recursos naturales que “no estará sujeto a Evaluación Ambiental Estratégica, siempre que el contenido se limite a su genuina finalidad y, por el contrario, deberá someterse a Evaluación Ambiental Estratégica cuando incorpore determinaciones que no tengan relación directa con la concreta ordenación de los recursos naturales o no sean necesarias para tal ordenación, así como, en todo caso, cuando establezca el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental”.

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

Es conveniente recordar que el actual Gobierno de la Junta de Andalucía, en la exposición de motivos que fundamentó el *Decreto-ley 31/2020, de 1 de diciembre, de medidas extraordinarias y urgentes en materia de evaluación ambiental estratégica...* fue especialmente meticuloso con el sometimiento de *evaluación ambiental estratégica* de planes urbanísticos que iniciaron su tramitación con posterioridad a la *Directiva 2001/42/CE* con procedimiento de *evaluación de impacto ambiental*, simplemente porque así lo imponía la Consejería con competencias ambientales, incluso con posterioridad a 2006 cuando se ya traspuso al marco estatal la citada Directiva; y este cambio de criterio supuso nada menos que declarar la caducidad de un centenar de Planes Generales que en ese momento se encontraban en tramitación en Andalucía. Por lo tanto, cabría aspirar que la Junta de Andalucía aplicase el mismo rigor a su propia planificación de los recursos naturales, cuando, por razones incluso justificadas en su momento, incorporasen contenidos inequívocamente urbanísticos como ocurre en los PORN y PRUG de 2004 para el Parque Natural Sierra Morena de Sevilla.

Por lo tanto, cabe concluir que hay razones jurídicas de peso para que con carácter inmediato, por parte de la Consejería con competencias ambientales y los Ayuntamientos del Parque Natural se acuerde que las actuales regulaciones “urbanísticas” de los

PORN y PRUG, solamente cabe interpretarlas como **meras orientaciones** y que los municipios, ya sea vía innovación o a través de nuevo PBOM como en nuestro caso, especialmente en zonas B2 y C, que ni siquiera el artículo 5.3.1 de la normativa del PORN obliga a la “*consideración de SNU de especial protección*”, puedan adoptar de forma motivada la normativa urbanística del suelo rústico más acorde a sus competencias y a las características objetivas de sus municipios y con la conservación de la biodiversidad objetiva, según la categorización de los PORN y PRUG vigentes, que esencialmente se ajusta con bastante precisión a la realidad objetiva de la biodiversidad existente.

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

Puesto que tal y como se ha explicado, desde 2018 se encuentran en proceso de elaboración y tramitación la revisión de los actuales PORN Y PRUG, dicha tramitación es el marco idóneo para que se materialice la imprescindible coordinación entre la competencia sectorial de ordenación de los *recursos naturales* y la competencia de ordenación *urbanística*, y dar adecuado cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 13.2 de la *Ley 2/1989*, en cuanto al objetivo de integrar la opinión de los habitantes en la protección y gestión del parque natural.

Asimismo, puesto que las trabas administrativas de la gestión de cualquier iniciativa económica y empresarial en el Parque Natural, es percibido como uno de los aspectos más negativos de la gestión actual de espacio, sería conveniente consensuar entre los municipios y la Consejería competente, que la formulación de un PBOM con contenidos de normativa en suelo rústico de zonas B2 y C del Parque natural avalados e informados favorablemente por dicha Consejería, sea motivación suficiente para delegación en los

Ayuntamientos de plenas competencias de autorización de actuaciones ordinarias y extraordinarias que se ajusten a dicha normativa, que simplemente se comunicarían a la Consejería, en términos similares a como es tradicional que operen las delegaciones de competencias a los municipios por parte de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, a partir de que por los municipios se aprueba definitivamente el PEPCH que ordena dichos bienes y que ha sido informado favorablemente durante la tramitación.

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

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

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

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

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

El principal problema detectado es que si bien está realizado un “inventario” de algunos de los bienes más relevantes en el término

municipal en el planeamiento general vigente, los principales problemas eran que ni siquiera sobre dicho inventario de bienes reconocidos existía el imprescindible instrumento de “Catálogo”, y por otra parte, constatamos la existencia de bienes adicionales que merecerían protección.

Ante estos problemas, las líneas de trabajo obviamente deben centrarse en la elaboración de una propuesta de Catálogo de todos los posibles bienes, incluyendo en el Avance una motivación previa de la conveniencia de su catalogación a efectos de su debate durante la exposición pública del Avance y que permita tanto a representantes y servicios municipales, como a la ciudadanía en general la fijación de los criterios “relativos” sobre los bienes que deban incorporarse al Catálogo final del PBOM desde la decisión exclusiva local-municipal. Respecto a los ya inventariados o declarados desde la escalas de decisión autonómica, como el Castillo de El Real de la Jara, declarado BIC, y los yacimientos arqueológicos, operan los denominados “criterios absolutos” de la jurisprudencia en esta materia y el municipio estaría obligado a su inclusión en el Catálogo urbanístico.

7.1.6. RESPECTO A LOS PROBLEMAS DETECTADOS EN LA DELIMITACIÓN DEL TÉRMINO MUNICIPAL.

Respecto a los problemas de manifiesto desajuste entre la delimitación “oficial” del IGN y los hitos físicos que históricamente sirvieron de referencia y que se reflejaban con mucha mayor precisión en el Mapa Topográfico de Andalucía (MTA) 1/10.000 hasta hacia 2012, y que son los reflejados en el planeamiento general vigente, se deduce claramente que las mayores discordancias son respecto al borde Este con Cazalla de la Sierra y, en menor medida, al Sur con Almadén de La Plata con los que se recomienda una modificación de mutuo acuerdo entre ambos

municipios. Respecto al resto de bordes Oeste y Norte, puesto que implicaría respectivamente a otra Provincia de Andalucía y a otra Comunidad autónoma (Extremadura), y mucho más compleja la modificación, se recomienda asumir las discordancias detectadas, claramente menores, salvo mejor criterio municipal.

7.2. LÍNEAS DE TRABAJO SOBRE LOS PROBLEMAS URBANÍSTICOS IDENTIFICADOS EN EL NÚCLEO URBANO.

Como cuestión previa, se tiene que tener presente que el PBOM debe alcanzar como “instrumento simplificado” de planeamiento para municipios menores de 10.000 habitantes, el doble objetivo de ordenación de las escalas **“general”** del término municipal y **“detallada”** del suelo urbano. Por lo tanto, ya desde el análisis se han contemplado dichas escalas como referencia, que luego deben de servir para en las determinaciones de “ordenación”, establecer claramente la diferencia entre ambas, ya que tienen implicaciones diferentes a efectos de innovación, e incluso competenciales.

Asimismo, dentro de dichas escalas de ordenación, el PBOM debe de diferenciar en sus determinaciones si tienen el carácter de **“normas”, “directrices”** o **“recomendaciones”**, por lo que es conveniente que también desde la fase de “diagnóstico” en la que nos encontramos, se tengan presentes dichas posibilidades de regulación futura, a efectos de que el PBOM sea un instrumento que efectivamente cumpla con los objetivos básicos de la LISTA de **“flexibilidad”** y **“simplificación”**, con capacidad para adaptarse a las circunstancias y necesidades sobrevenidas durante su vigencia.

7.2.1. ORDENACIÓN DE LA CIUDAD Y SUELO URBANO EXISTENTE.

Respecto a la ordenación de la ciudad y del suelo urbano existente y los principales problemas urbanísticos enumerados en el apartado 6.2.1., las líneas de trabajo que se estiman adecuadas son las siguientes:

a) **Actualización de la clasificación de suelo** en diversas situaciones de borde siguientes:

-Ámbitos calificados como sistemas generales de espacios libres y clasificados como suelo rústico común o especialmente protegido por legislación específica de espacios naturales: Reajustar la clasificación en el sentido de su incorporación al **“suelo urbano”** o al **“rústico incluido en el modelo de ordenación estratégica”**, ya que ello facilitará la gestión de las intervenciones que sean necesarias a través de Proyectos de urbanización o de obras ordinarias.

-Resolver pequeños desajustes detectados en el borde de clasificación de suelo urbano, incluyendo o excluyendo suelos, a efectos del mejor ajuste a los criterios de clasificación reglada de esta clase del suelo del artículo 13 de la LISTA.

-Clarificar con los Servicios municipales, el grado de adecuación ante Ayuntamiento y Compañías suministradoras de los ámbitos en los que se ha ejecutado urbanización, para decidir si finalmente se les asigna la clasificación de **“suelo urbano”** o bien **“suelo rústico o urbano en curso de transformación urbanística según el planeamiento general vigente”**.

b) **Resolución de discordancias entre realidad física y calificación actual:** La línea de trabajo debería dirigirse hacia el reconocimiento

en la calificación de la situación real, ya que en la mayor parte de los casos se detecta que se trata de posibles errores materiales por deficiencias de la cartografía base del planeamiento vigente, en especial de no utilizar de referencia los límites de parcelas catastrales.

c) Necesidad de reorientar las prioridades hacia la rehabilitación:

Orientar las determinaciones del PBOM hacia la puesta en valor de la ciudad existente, su rehabilitación y regeneración, frente a las alternativas de nueva urbanización en suelo rústico que solamente deben abordarse cuando sean objetivamente necesarias.

d) Prioridad de la rehabilitación energética: Se debe de otorgar una especial prioridad a la rehabilitación energética, ya que la ineficiencia del aislamiento es la que más contribuye al gasto innecesario de energía y emisiones de CO₂, existiendo diversos programas de ayudas enmarcado en el Pacto Verde Europeo. Desde el PBOM se deben identificar especialmente los inmuebles anteriores a 1980, y los anteriores al CTE (2006), estableciendo dos prioridades respectivas en cuanto a necesidad de rehabilitación energética.

e) Autonomía energética: Incentivar desde el PBOM el logro de la autonomía energética del municipio, mediante la previsión de alternativas de ubicación de un parque solar en régimen de “comunidad energética local”, como una sistema general de infraestructuras más a efectos de su gestión liderada desde el Ayuntamiento, con los agentes privados que se estimen oportunos en régimen de cooperación público-privada.

f) Movilidad urbana: Puesto que todo el núcleo urbano es accesible en 10-12 minutos a pie, fomentar la movilidad no motorizada, habilitando carriles-bici, y mejora de los itinerarios peatonales seguros, en especial los que incidan con la travesía.

g) Dotaciones: En coherencia con el análisis del apartado 6.2.1.f) profundizar en las necesidades derivadas de la estructura poblacional y su evolución hacia una situación de disminución de la población escolar (-20%), e incremento de la población de mayores (+33%), otorgando una mayor flexibilidad de calificación a los suelos dotacionales no edificadas, para que se puedan reconducir hacia dotaciones más ajustadas a las necesidades previsibles. Asimismo, el estándar de sistemas generales de espacios libres debe garantizar una dotación mínima funcional de “parque urbano” de 5 m²/hab y, las amplias reservas públicas de suelo existentes, asignarles funciones de protección paisajística o forestal, excluyéndolas del estándar, ya que un estándar excesivamente elevado, que obligadamente se debería mantener en cualquier innovación, introduciría una gran rigidez futura. Por último sería conveniente avanzar en la gestión municipal como recinto ferial del espacio actualmente privado de la UE-2.

h) Fragilidad de bordes urbanos: Se ha diagnosticado que el núcleo urbano presenta en general una adecuada y armoniosa transición con el medio rural; no obstante en algunos puntos aislados se detectan actuaciones discordantes con edificaciones precarias sobre las que debe promoverse su corrección, así como la prevención de la regulación en futuras Normas Urbanísticas que las fachadas o traseras al suelo rústico se cuiden como una fachada más, ya que la protección y mejora de la transición entre paisaje urbano y rural es uno de los valores más reconocibles en el estado actual y que es conveniente preservar.

j) Protección y Catálogo de bienes protegidos en el núcleo urbano:

En términos similares al patrimonio rural, en el apartado 1.10 de esta Memoria se han identificado, aparte del Castillo y la Iglesia de S. Bartolomé, ya reconocidos en el planeamiento vigente, los siguientes bienes sobre los que se debería reflexionar durante la exposición pública del Avance sobre la conveniencia de su inclusión en el Catálogo del PBOM:

AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

- Patrimonio arquitectónico y/o etnográfico: 42 inmuebles.
- Patrimonio urbano: 4 espacios.
- Patrimonio de elementos especiales: 1 fuente.

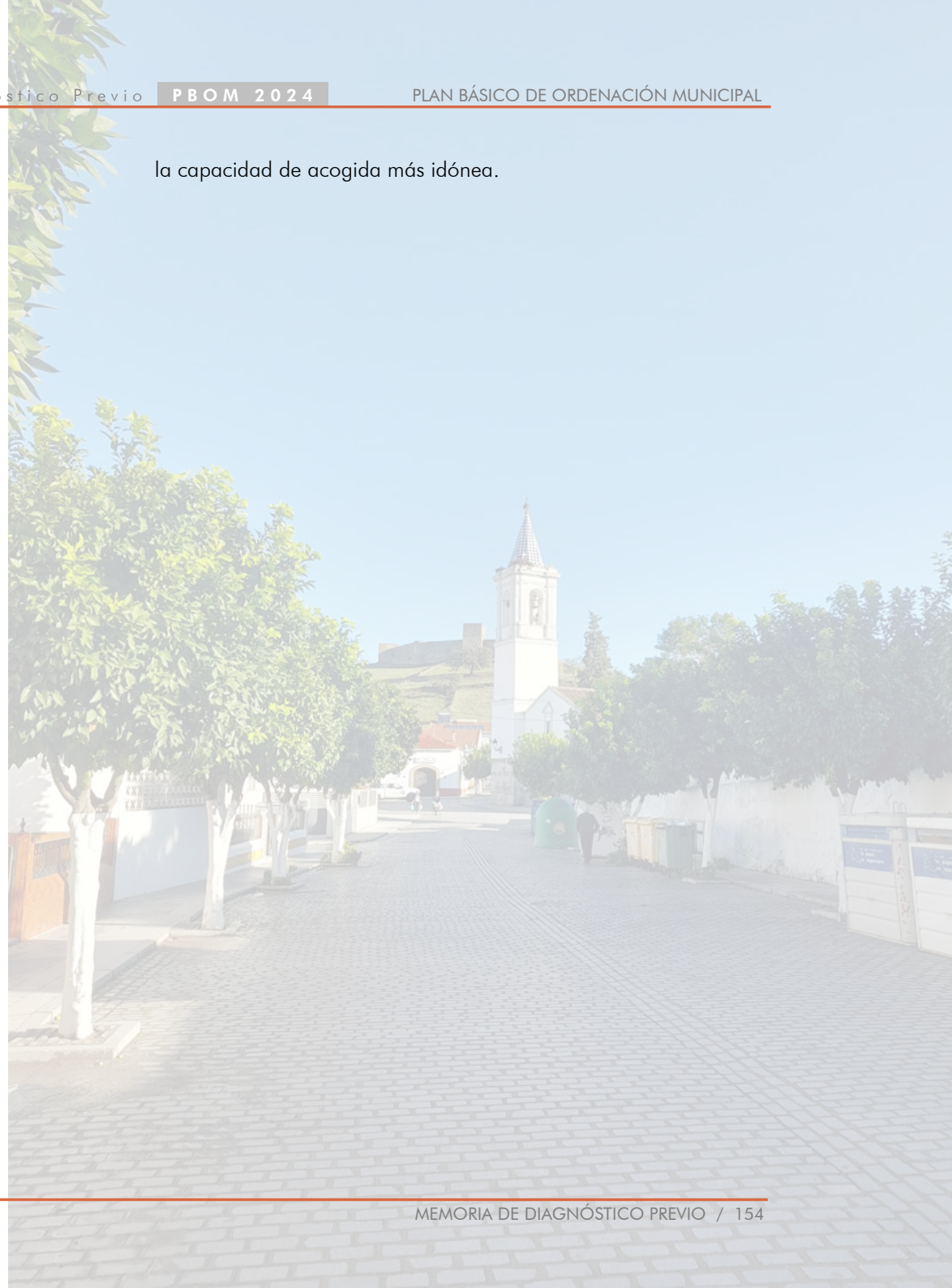
Una vez seleccionados tras el debate y reflexión sobre las propuestas, la línea de trabajo debe de ser de cooperación entre Ayuntamiento y propietarios para la conservación y rehabilitación de estos bienes de interés para la memoria histórica local, y habilitar fórmulas para incluir estos inmuebles en las prioridades de rehabilitación, cuanto ante cualquier programa público de ayudas estén en situación de igualdad de condiciones de acceso respecto a inmuebles no catalogados.

7.2.2. MODELO DE ORDENACIÓN ESTRATÉGICA A MEDIO Y LARGO PLAZO.

Ante las limitadas necesidades objetivas previsibles de nuevas viviendas enumeradas en los apartados 1.8 y 6.2.2 de esta Memoria, estimamos que la línea de trabajo más adecuada es que desde el PBOM, previsiblemente no será necesario que se incluya “Propuesta de delimitación de ATU” de nueva urbanización en suelo rústico, ya que ello conllevaría (artículo 25.7 de la LISTA) la caducidad de la misma si en el plazo de 2 años desde la aprobación definitiva del PBOM no se aprueba inicialmente el Plan Parcial del Sector. Se estima conveniente que simplemente se identifiquen dentro del “modelo de ordenación estratégica a medio y largo plazo”, aquellos suelos con capacidad de acogida idónea para posibles nuevos desarrollos en suelo rústico, en términos de flexibilidad en la respuesta a necesidades sobrevenidas, y de que existan diferentes alternativas viables para dar respuesta a las mismas.

En el apartado 6.2.2. y en el Plano de información i.24, se han identificado los ámbitos de suelo rústico del entorno del núcleo con

la capacidad de acogida más idónea.



8. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

8.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES.

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

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

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

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

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

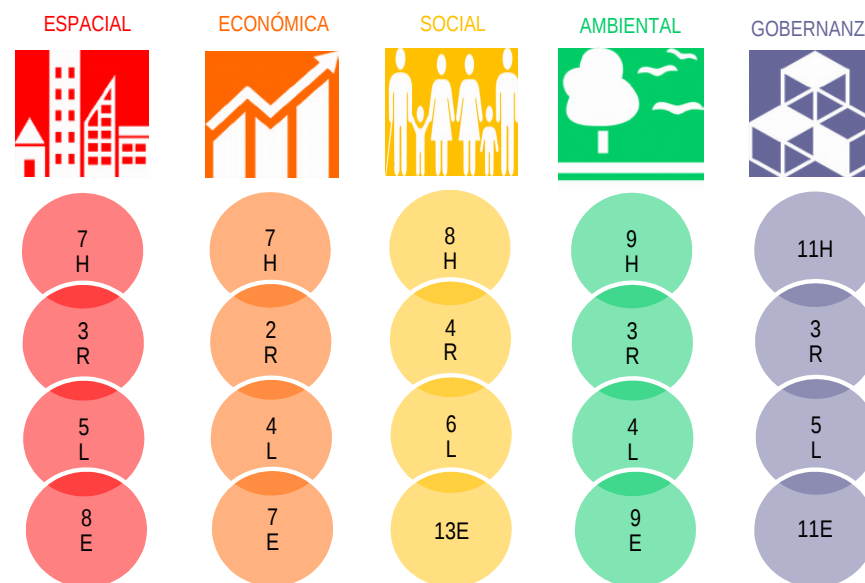
g) Incorporar la perspectiva de la familia, asegurando su adecuado desenvolvimiento en el diseño de las ciudades.

h) Atender a los principios de accesibilidad universal.

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

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

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



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

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

Tal y como se indicó en la metodología propuesta en el Programa de Trabajo de la Fase 1, se proponía que en la elaboración de un planeamiento general municipal no se dé prioridad a la reproducción exhaustiva de los objetivos de las agendas globalistas y a la promesa de su cumplimiento, como si la obediencia acrítica a dichas agendas fuera a priori una garantía incuestionable de calidad y sostenibilidad del Plan. Estimamos que la metodología más adecuada ocuparnos de los problemas urbanísticos reales de

nuestra comunidad local y establecer unas *líneas de trabajo* para abordarlos consensuadas con los representantes municipales, agentes sociales y resultado de la participación pública y, si como resultado de ello al final resulta que en todo, o en parte, estamos alineados con todas o alguna de las dimensiones de las agendas globalistas, pues ello será una satisfacción adicional, pero insistimos en la conveniencia y la prioridad de la percepción local y el respeto de su autonomía de decisión, no solo en los aspectos de estricta competencia y ámbito local, sino que desde los municipios es muy conveniente filtrar y concretar la excesiva generalidad de las agendas supramunicipales, que sin ser normas aprobadas por los parlamentos o gobiernos elegidos democráticamente, pretenden que por la ciudadanía común, ni siquiera nos podamos hacer preguntas, acerca de si las orientaciones y prioridades de dichas agendas responden al efectivo interés de la ciudadanía de nuestro municipio o nuestro país o más bien a los objetivos que interesan a las élites económicas y políticas que se reúnen periódicamente en foros privados como el de Davos.

Es patente que desde elementales criterios de mero sentido común, es difícil encontrar a alguien que no se pueda sentir identificado con los 17 objetivos de la Agenda 2030 de Naciones Unidas; pero otra cuestión muy diferente es cómo se pretenden llevar a la práctica dichos loables objetivos, sobre los que, de entre todas las alternativas posibles, parece que siempre se optan por las peores y más perjudiciales para la ciudadanía común que observa con perplejidad cómo por primera vez en la historia reciente, las nuevas generaciones tienen mucho más difícil que sus padres o abuelos, el acceso a derechos básicos como el trabajo, la vivienda, la sanidad o la libre movilidad o un medio ambiente efectivamente mejor, a pesar de los ingentes presupuestos que a escala nacional y planetaria se están destinando a determinados objetivos de las agendas globalistas, y que dan como resultado condiciones inviables para el sector agro-ganadero tradicional frente a las multinacionales de la alimentación y la consiguiente pérdida de autonomía alimentaria; prácticas de movilidad cada vez más



Figura 8.2. TEMÁTICAS PRIORITARIAS DE LA AGENDA DEL PBOM

contaminantes, o políticas de urbanismo y vivienda que en vez de incentivar la oferta, la restringen cada vez más, o se limitan a ineficaces incentivos de la demanda mediante ayudas o restricciones al alquiler.

Por lo tanto, sólo desde el sentido común de las políticas locales o del urbanismo municipal es posible paliar por lo menos parcialmente las graves carencias de indeterminación de las agendas globales.

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

a) Medio natural: Proteger y mejorar el medio natural, favoreciendo el desarrollo rural sostenible. El Medio natural parte de un cambio de paradigma en el entendimiento del suelo rústico, y más en un municipio en su totalidad incluido en el Parque Natural Sierra Morena de Sevilla, debe de dejar de ser residual y aspirar a un entendimiento conjunto de las áreas urbanas y el suelo rural

adyacente como proveedor sostenible de autonomía municipal (alimentación, energía, esparcimiento) y protección de valores naturales, ambientales o paisajísticos muy presentes en el municipio, especialmente en las zonas A y B1 del Parque Natural, mientras que las B2 y C, equiparables en términos prácticos desde la ordenación de los recursos naturales a la consideración de suelo rústico común, deben de permitir el mejor desenvolvimiento de las actividades tradicionales y complementarlas con usos turístico-recreativos que contribuyan tanto a fijar población en el medio rural, como a atraer visitantes con los que compartir los valores de nuestro territorio.

b) Distribución espacial de uso: Promover la complejidad funcional, favoreciendo la multifuncionalidad, la diversidad y la mezcla de usos urbanos, segregando exclusivamente los molestos en su incompatibilidad con el residencial.

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

d) Regeneración urbana: Fomentar la regeneración del tejido urbano existente, priorizando las operaciones de recualificación, revitalización, rehabilitación y reciclaje de la ciudad consolidada; en especial en la mejora del espacio público.

e) Edificación y forma urbana: Adaptar la edificación y los espacios exteriores a los criterios bioclimáticos y de habitabilidad.

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

g) Movilidad y accesibilidad: Reducir las necesidades de movilidad, fomentando estrategias de proximidad y otras formas de movilidad no motorizadas, así como el transporte público intermunicipal. Especial reflexión con la población acerca de si en áreas rurales como en nuestro municipio puede ser efectiva la viabilidad a corto-medio plazo de la implantación de movilidad exclusivamente eléctrica que pretende la agenda europea e introducción en el debate de la cuestión habitualmente olvidada en dicha agenda, acerca de si el vehículo eléctrico produce menos emisiones de CO₂, en comparación con el de combustión, si evaluamos desde la obtención de los materiales para su fabricación hasta el fin de su vida útil, cuestión que ya está empezando a introducirse en el debate en un número por ahora muy reducido de países.

h) Espacio público: Establecer el espacio público, accesible y cualificado, como eje del desarrollo de la ciudad, adaptándolo a criterios bioclimáticos y de habitabilidad. Si bien el municipio está razonablemente dotado de suelo disponible para sistemas de espacios libres, debe de profundizarse en completar la adecuada urbanización y funcionalidad de dichos sistemas.

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

j) Patrimonio natural y cultural: Profundizar en la protección del patrimonio escaso patrimonio rural y urbano, como medio de reforzar la identidad con la historia local, indagando soluciones de adecuación a usos actuales en compatibilidad con la preservación de su esencia patrimonial. Incorporar un Catálogo detallado de bienes protegidos, como instrumento urbanístico imprescindible del que actualmente se carece.

k) Vivienda: Lograr un parque de viviendas digno, adecuado, asequible y suficiente para satisfacer las necesidades sociales del municipio y su coordinación con el Plan Municipal de Vivienda y Suelo. Dar prioridad a potenciar la vivienda protegida en huecos de suelo urbano existente. Garantizar la armonía social evitando la segregación y garantizando similares estándares dotacionales en las diferentes áreas homogéneas y la accesibilidad a los mismos.

l) Identidad: Propiciar un sentido de pertenencia a Isla Mayor reforzando la noción de identidad con la ciudad y sus barrios, así como con el muy relevante patrimonio natural y paisajístico del municipio.

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

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

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

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

Todos estos objetivos y criterios en relación a los problemas

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

Como resultado de este proceso participativo simultáneo o posterior al presente documento de Diagnóstico Previo y en especial durante la exposición del Avance, es cuando se llegarán a configurar de forma “completa” los objetivos y criterios con los que se deberá formalizar el documento completo del PBOM para su fase de aprobación inicial, añadiendo a los formulados el resultado de la participación.



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

9.1. INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN.

Los instrumentos o caja de herramientas que el actual marco legal de la LISTA pone a disposición del planeamiento urbanístico y Planes Municipales de Vivienda y Suelo (PMVS) para la intervención en el mercado de suelo, aporta pocas novedades respecto al anterior régimen de la LOUA, y se regulan en los artículos 127 a 131 de la LISTA:

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

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

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

-Derechos de tanteo y retracto, sobre áreas previamente



delimitadas desde el PBOM, o mediante procedimientos específico, con dicha finalidad, según artículo 131 de la LISTA.

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

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

El instrumento que debe de concretar, en coordinación con la evolución del Registro de Demandantes, la existencia de suelo y vivienda suficiente a las necesidades, y la prioridad de unas herramientas indicados sobre otras, es el PMVS, figura aún no existente en el municipio, y que ya sería conveniente coordinar con el nuevo PBOM. El momento idóneo sería cuando los instrumentos urbanísticos hayan superado la fase inicial, de modo que el conjunto de instrumentos urbanísticos y de planificación en materia de vivienda alcance aprobación definitiva de forma simultánea garantizando su plena coordinación de cara a un horizonte de una década.

9.2. INSTRUMENTACIÓN RECOMENDADA PARA NUESTRO MUNICIPIO.

Ya desde el enfoque metodológico que proponíamos en la “Fase 1 Programa de Trabajo y Plan de Participación Ciudadana”, en su apartado 2.1.1. al que nos remitimos poníamos de manifiesto la

conveniencia de implementar, en coherencia con la exposición de motivos de la LISTA, un planeamiento con los objetivos de máxima *flexibilidad y simplificación*, si bien en éste último aspecto argumentábamos la dificultad de su implementación a la vista de las determinaciones del R-LISTA que incrementaban de forma exponencial los contenidos y requerimientos justificativos respecto al régimen de la LOUA.

Estimamos que para pequeños núcleos rurales como El Real de la Jara y para la capacidad de gestión de sus Ayuntamientos, puede ser complicado implementar de forma real cualquiera de las herramientas citadas y que, salvo mejor criterio desde los servicios y representantes municipales, estimamos que la mejor intervención en el mercado de suelo que cabe para El Real de la Jara es realizar un PBOM que en lo que respecta a sus actuaciones urbanísticas (AU) y de transformación urbanística (ATUs), se habilite la menor complejidad urbanística posible en orden a facilitar su desarrollo futuro preferentemente por la iniciativa particular, “cuando sea efectivamente necesario”.

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

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

10.1. ESTRATEGIA PARA LAS FASES DEL PROCESO DE PLANEAMIENTO.

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

Fase 0: Consulta pública previa:

Puesto que no se había realizado antes de la contratación del equipo redactor, por parte del Ayuntamiento se acordó su implementación inmediata, mediante reesolución de alcaldía y publicación en web municipal con fecha 11-12-2023 y el resultado de la misma se incorporará a la futura Memoria de participación e información pública.



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

Ya cumplimentada y pendiente de aceptación formal municipal.

Indicar que en esta fase, a propuesta del equipo redactor, por el Ayuntamiento se ha realizado ya la consulta en el marco de lo dispuesto en el artículo 76.1 de la LISTA a los siguientes Organismos titulares de intereses públicos más directamente afectados por el PBOM, indicándose, en su caso, el resultado de la respuesta recibida:

a) Confederación Hidrográfica del Guadalquivir: Se solicita información previa sobre afecciones en materia de aguas en el término municipal, posible riesgo de inundación en el núcleo urbano y entorno y dotación de recursos hídricos asignados al municipio. No ha respuesta a la fecha de redacción del presente documento.

b) Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo y Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de FATV: Se solicita la constitución de la Mesa Técnica de Trabajo para el seguimiento del PBOM. Con fecha 15-12-2023 se recibe respuesta de la Consejería aceptando la formación y designando los representantes en la misma. La primera reunión de constitución y primer contraste de criterios se celebró el 31-01-2024.

c) Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul: Se solicita información respecto a dos aspectos:

-Afecciones de legislación de espacios naturales protegidos y condicionantes para el municipio. Recibido Informe de fecha 18-12-2024, enumerando la legislación y normativa de aplicación al Parque Natural Sierra Morena de Sevilla.

-Vías pecuarias: Solicitud de información previa sobre vías pecuarias del municipio, en cumplimiento del trámite del artículo 41.1 del Reglamento de Vías Pecuarias. Con fecha 17-12-2023 se emite respuesta indicando que se ha remitido la petición al Servicio de Vías Pecuarias. Sin más respuesta a la fecha de redacción del presente documento.

d) Delegación Territorial de Cultura: Se solicita información en el marco del artículo 29.2 de la LPHA, acerca de los bienes declarados BIC, incluidos en el CGPHA o en el IBRPHA, en definitiva intereses y bienes “supralocales” en materia de patrimonio histórico en el municipio. Sin respuesta a la fecha de redacción del presente documento.

e) Secretaría General de Administración Local: Se solicita información y criterios en relación con los desajustes respecto a la realidad física, de la delimitación oficial del TM del IGN. Con fecha 07-02-2024 se emite Informe exponiendo los criterios jurídicos para la subsanación de los desajustes.

f) Aguas del Huesna: Como empresa a la que el municipio delega la gestión integral del ciclo del agua, se le solicita información vectorial de las redes existentes y previsiones de mejora, para su incorporación al PBOM. Sin respuesta a la fecha de redacción del presente documento.

La falta de respuesta a la solicitud realizada, según el artículo 76.1 de la LISTA “*facultará a la Administración peticionaria para continuar con la elaboración del documento de Avance, de acuerdo con la información de que disponga*”. Asimismo dejar constancia que, según el citado artículo 76.1, ningún Organismo que no ha respondido ha propuesto de forma justificada la necesidad de ampliación del plazo por otro mes adicional “*a la vista de la complejidad de la información solicitada*”.

Fase 2: Diagnóstico Previo:

Se corresponde con la fase en que nos encontramos, que ya incorpora un importante grado de elaboración de la futura “Memoria de Información-Diagnóstico”, de la futura fase de documento para aprobación inicial.

Fase 3: Documento de Avance y Documento inicial estratégico.

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

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

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

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

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

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

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

Fase 5: Información pública y resumen explicativo de modificaciones.

Se elaborará una vez transcurrida la información pública y el plazo de emisión de los informes sectoriales a través de la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística (CPCU). Una vez transcurrido el plazo de tres meses, el Ayuntamiento debe activar a través de la CPCU, la reactivación del requerimiento al Órgano superior, en el caso de los Informes que no se hayan emitido.

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

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

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

Fase 7: Aprobación definitiva del PBOM.

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

10.2. CRONOGRAMA.

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

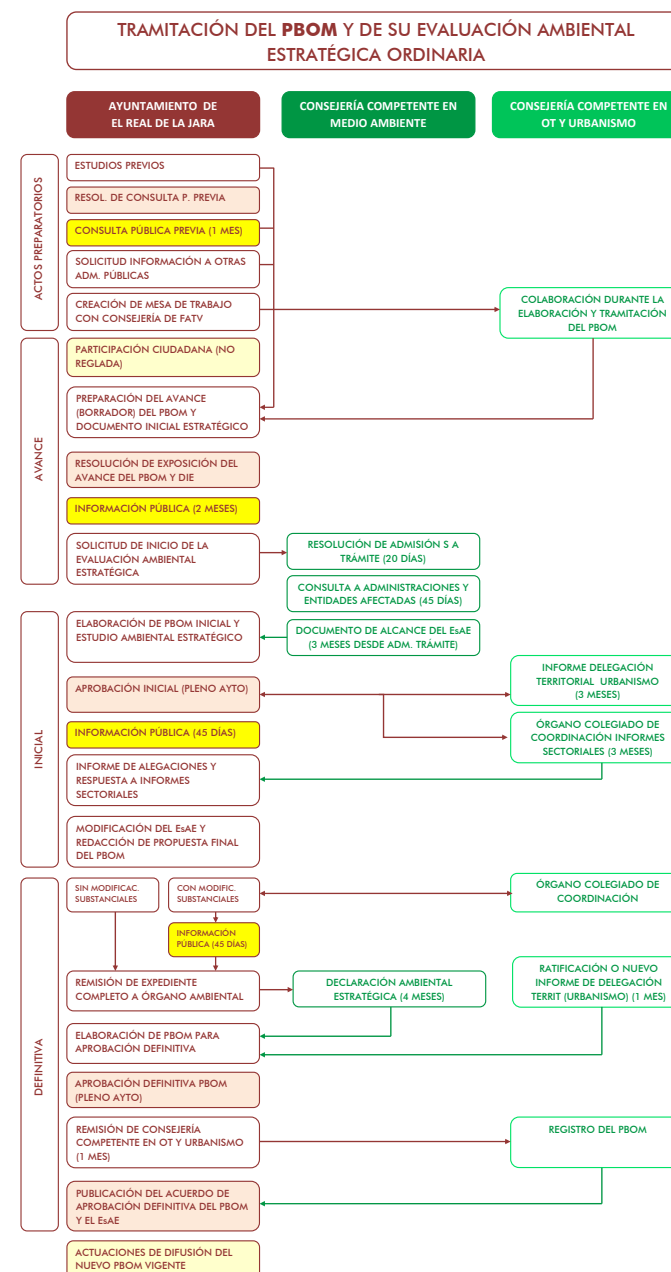


Figura 10.1. ESQUEMA DE TRAMITACIÓN DEL PBOM.

FASES PBOM	CRONOGRAMA DE PROGRAMACIÓN TEMPORAL DE FASES DE FORMACIÓN DE PBOM																																																		
	2023	MESES AÑO 2024												MESES AÑO 2025												MESES AÑO 2026												MESES AÑO 2027													
	N	D	E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	E	F	M	A	M	J	J	A	S	O			
0. Consulta pública previa																																																			
1. P. Trabajo + PP Ciudadana																																																			
2. Información-Diagnóstico																																																			
3. Avance. Redacción Avance + DIE																																																			
Exposición pública																																																			
Documento Alcance EsAE																																																			
Informe resultado información pública																																																			
Aprob municipal criterios doc inicial																																																			
4. Inicial. Redacción PBOM + EsAE																																																			
Aprobación inicial Ayuntamiento																																																			
5. Información pública																																																			
Informes sectoriales por CPCU																																																			
Informe alegaciones y resumen modif																																																			
Aprobación municipal																																																			
6. Redacción Propuesta final PBOM																																																			
Aprobación municipal																																																			
Declaración Ambient. Estratégica (DAE)																																																			
Integración DAE																																																			
Ratificación Informe Urbanismo y OT																																																			
7. Redacción PBOM aprobación definitiva																																																			
Aprobación definitiva Ayuntamiento																																																			
8. Prestaciones posteriores a aprobación definitiva																																																			

LEYENDA COLORES																																																			
Tiempo trabajos redacción equipo redactor																																																			



11. ANEXOS CON LA INFORMACIÓN RECOPIADA DURANTE LA FASE.

11.1. INFORMACIÓN RECOPIADA DURANTE LA FASE 2.

Durante la elaboración de la Fase 2, hemos procedido en primer lugar a recopilar toda la información disponible en fuentes públicas tanto la facilitada por el propio Ayuntamiento sobre las iniciativas en curso, como en sedes electrónicas de la Junta de Andalucía y de la Administración del Estado.

Asimismo, desde el inicio de los trabajos se ha propuesto la realización de las consultadas que desde el equipo redactor y los Servicios municipales se han estimado más relevantes y sobre cuyo resultado producido hasta ahora se ha enumerado en el apartado 10.1 del presente documento.

Con dicho material, según proponíamos en la “Fase 1 Programa de Trabajo”, hemos procedido a configurar la “Memoria de Diagnóstico Previo” con un contenido que en muchos casos se aproxima a las necesidades del futuro documento completo de Memoria de Información y Diagnóstico para aprobación inicial, salvo actualizaciones necesarias derivadas del proceso de Avance, de consultas realizadas que pudieran responder con posterioridad o de completar las temáticas en los aspectos que proceda por



AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

verse enriquecidos los contenidos como resultado del proceso continuado de actualización de la información.

Ya indicamos en nuestra metodología que preferimos que la información urbanística de un PBOM, salvo estudios sectoriales muy especializados como Estudio de Inundabilidad (si fuera necesario) o Estudio Acústico, sea un documento unitario y coherente, en vez de una colección de Anexos sectoriales elaborados por especialistas internos o externos al personal de nuestro equipo profesional, con los que se correría el riesgo de falta de coordinación y de conexión entre sí.

Asimismo, en esta Fase 2 se ha incorporado con bastante alcance y ya muy próximo a los contenidos cartográficos del futuro PGOM inicial, la documentación de Planos de Información, elaborados sobre la cartografía actualizada del término municipal y del núcleo urbano.



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

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

Dicho PPC está lógicamente abierto a las posibles observaciones que se deseen realizar por parte del Ayuntamiento y a la adaptación a las dinámicas de participación que se vayan produciendo.

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

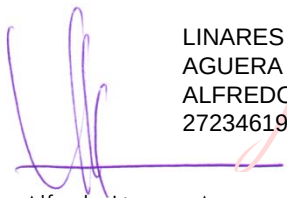
- Definición y naturaleza del Programa.
- Marco jurídico.
- Fases y contenido del proceso de participación:
 - Fase 1: Participación no reglada previa a la redacción del Avance del PBOM. Esta fase se abrirá a primeros de enero de 2024, cuando por los Servicios y representantes municipales se conozca el presente documento de Diagnóstico Previo, y se recomienda acompañar de la

difusión de una Encuesta web y demás actos de difusión previstos para que por la ciudadanía se esté suficientemente informada de los pasos del proceso. El resultado del mismo se integrará en el documento de Avance. En dicha encuesta hay unas 35 respuestas hasta la fecha y se propondrá su cierre ya que hace algunas semanas que no se detectan nuevas respuestas. Su resultado se sintetizará en el Memoria de Participación del Avance.

- Fase 2: Participación tras la exposición pública del Avance.
- Fase 3: Participación tras la aprobación inicial del PBOM.
- Fase 4: Participación tras la aprobación definitiva del PBOM.

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

El Real de la Jara, 30 de octubre de 2024


Fdo.: Alfredo Linares Agüera
ARQUITECTO

**LINARES
AGUERA
ALFREDO
27234619C**

Firmado digitalmente por
LINARES AGUERA
ALFREDO - 27234619C
Nombre de reconocimiento
(DN): cn=LINARES AGUERA
ALFREDO - 27234619C,
sn=LINARES AGUERA,
givenName=ALFREDO, c=ES,
serialNumber=IDCES-272346
19C
Fecha: 2024.11.04 12:57:55
+01'00'

TABLA SÍNTESIS DE ACCIONES PARTICIPATIVAS.

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

DOCUMENTO 1A: MEMORIA DE INFORMACIÓN-DIAGNÓSTICO**ADENDA DE INTEGRACIÓN DE NUEVOS PORN Y PRUG-2024.**

Con posterioridad a la elaboración en febrero de 2024 de la Memoria de Información-Diagnóstico Previo del PBOM de El Real de la Jara, ha entrado en vigor el Decreto 131/2024, de 23 de julio (BOJA de 06-08-2024), por el que se aprueban entre otros, los nuevos PORN y PRUG del Parque Natural Sierra morena de Sevilla.

Dado que todo el municipio de El Real de la Jara está incluido en el Parque Natural, se ha estima conveniente elaborar esta Adenda de la Memoria de Información-Diagnóstico, en el que se analizan las principales novedades en cuanto a afección al planeamiento urbanístico.

Por lo tanto, todas las referencias de la Memoria de Información-Diagnóstico redactada en febrero de 2023, a los PORN y PRUG de 2004 antes vigentes, deben de entenderse referidas a los nuevos PORN y PRUN, en los términos que constan en la presente ADENDA.

DOCUMENTO IA.

ADENDA: INTEGRACIÓN DE
NUEVOS PORN Y PRUG.

ÍNDICE.	Páginas
1. MOTIVACIÓN DE LA ADENDA DE ACTUALIZACIÓN A LOS NUEVOS PORN Y PRUG DEL PARQUE NATURAL.	1
2. ANÁLISIS DE LAS PRINCIPALES DETERMINACIONES Y NOVEDADES DEL PORN-PRUG-2024, QUE AFECTAN AL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO MUNICIPAL.	5
2.1. Necesidad y oportunidad de una nueva planificación de los recursos naturales.	5
2.2. Estructura general de la nueva planificación.	8
2.3. Principales condicionantes para el PBOM del nuevo PORN. .	10
2.3.1. Importancia de los hábitats de interés comunitario inventariados y problemática de su aplicación práctica.	10
2.3.2. Régimen del suelo y ordenación urbana.	11
2.3.3. Zonificación.	13
2.3.4. Normativa.	15
2.3.5. Instrumentación del Plan.	16
2.4. Principales condicionantes para el PBOM del nuevo PRUG. .	17
2.4.1. Objetivos operativos.	17
2.4.2. Criterios de uso y gestión.	17
2.4.3. Normativa.	17

AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

3.	INTEGRACIÓN EN LOS DOCUMENTOS DEL AVANCE DEL PBOM DE LA ACTUALIZACIÓN A LAS DETERMINACIONES DE LOS NUEVOS PORN Y PRUG.	27
3.1.	Criterios generales de actualización a las determinaciones de los nuevos PORN y PRUG.	27
3.2.	Criterios específicos de actualización del Avance del PBOM, en cada uno de sus documentos.	28
3.2.1.	Resumen ejecutivo.	28
3.2.2.	Memoria de información.	28
3.2.3.	Memoria de síntesis de diagnóstico previo.	28
3.2.4.	Memoria de participación e información pública.	29
3.2.5.	Memoria de ordenación.	29
3.2.6.	Cartografía.	30
3.2.7.	Documentos y estudios complementarios.	30

1. MOTIVACIÓN DE LA ADENDA DE ACTUALIZACIÓN A LOS NUEVOS PORN Y PRUG DEL PARQUE NATURAL.

El Ayuntamiento de El Real de la Jara ha estado trabajando en los últimos meses en la elaboración del nuevo Plan Básico de Ordenación Municipal (PBOM), sobre el que, una vez cumplimentadas las fases 1 de Programa de Trabajo y Plan de Participación Ciudadana, con fecha 28-02-2024 se finalizó la redacción de la Fase 2 de Diagnóstico Previo del PBOM. Dicho documento, siguiendo las propias instrucciones resultantes de la primera consulta a la Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul, realizada al inicio de los trabajos y respondida con fecha 18-12-2023, se ha elaborado en base a las determinaciones de los PORN y PRUG aprobados mediante *Decreto 80/2004, de 24 de febrero*.

Resulta que durante la fase de terminación del Avance ha entrado en vigor el *Decreto 131/2024*, por el que se aprueban entre otros, los nuevos PORN y PRUG del Parque Natural Sierra Morena de Sevilla, que entraron en vigor desde el día siguiente a su publicación en BOJA de 6 de agosto de 2024.

Por lo tanto la primera reflexión que cabe es si la innovación tiene suficiente trascendencia jurídica o urbanística como para plantearse la conveniencia o no de adaptar la fase de Información-Diagnóstico

AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

del PBOM a esta nueva situación.

A la consulta municipal al equipo redactor del PBOM acerca de la posición más conveniente, se han planteado las siguientes posibles alternativas:

- a) **No modificar nada:** Lo que se había redactado hasta el momento es la Información y parte del Avance del PBOM, que tiene la doble finalidad siguiente:

-Urbanística: Describir y justificar el objeto, principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales, y los criterios y propuestas generales para la ordenación, así como las alternativas consideradas, a efectos de sometimiento a un primer contraste y debate con la ciudadanía.

-Ambiental: Servir para el inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica, junto con el Documento Inicial Estratégico.

Por lo tanto para la finalidad general indicada, en que no se entra en regulación de los detalles de normativa urbanística en cada uno de los ámbitos de la zonificación del Parque Natural, en la que son incluso muy difíciles de detectar los cambios habidos, es poco relevante si la referencia para dicha futura normativa va a ser la planificación de los recursos naturales de 2004 o la de 2024 y, por lo tanto, se podría prescindir de cualquier adaptación a la más reciente. Bastando decir con carácter general que las referencias a los PORN-PRUG-2004, se entenderán referidas a los PORN-PRUG-2024.

- b) **Hacer una adaptación completa** de toda la documentación

de la Información-Diagnóstico a los PORN y PRUG de 2024:

Elaborar la Información-Diagnóstico del PBOM en coherencia con todo el proceso de participación habido, tanto desde el Ayuntamiento como de contraste y encuesta ciudadana, requiere un esfuerzo que debe aprovecharse y volver a reelaborar la Información, requeriría un esfuerzo importante de tiempo y coste que no justificaría sus posibles ventajas, ya que, como hemos expuesto en a), tampoco es función del Avance del PBOM entrar en el detalle normativo acerca de cómo se van a regular las condiciones urbanísticas de cada una de las posibles actuaciones ordinarias o extraordinarias en suelo rústico, en coherencia con la nueva regulación del PORN-PRUG-2024 que, además, de una primer lectura, aparentemente otorga una mayor flexibilidad al urbanismo municipal, frente la extrema rigidez del PORN-PRUG-2004, y sobre la que los Ayuntamientos venían demandando hace tiempo que dichos instrumentos no suplantasen la competencia urbanística municipal, ya que los instrumentos de ordenación de los recursos naturales además no tienen capacidad legal alguna para realizar “ordenación urbanística”. El artículo 20 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad (LPNB) establece con extremada precisión que, respecto a lo que no sea ordenación y criterios respecto a la conservación del patrimonio natural y la biodiversidad, lo más que puede hacer un PORN y un PRUG, es establecer los “**criterios de referencia orientadores** en la formulación y ejecución de las diversas políticas sectoriales que inciden en el ámbito territorial de aplicación del Plan, para que sean compatibles con los objetivos de conservación del patrimonio natural y la biodiversidad”. Es decir un PORN puede establecer “criterios de referencia orientadores”, nunca suplantando la finalidad y

competencia municipal del planeamiento urbanístico o de cualquier otra política sectorial (carreteras, infraestructuras, hidrológica, etc).

- c) **Hacer una adaptación “parcial”** de la Información-Diagnóstico a los aspectos más relevantes o determinantes del PORN-PRUG-2024.

El municipio de El Real de la Jara está incluido en su integridad en el Parque Natural y, por lo tanto, si con posterioridad a la redacción de la Información-Diagnóstico y parte del Avance del PBOM ha entrado en vigor una nueva planificación de los recursos naturales, podría ser de interés que tanto el Ayuntamiento como quien consulte el PBOM durante la información pública, tenga constancia de la incidencia lo más completa posible de esta novedad planificadora supramunicipal y de los principales **criterios orientadores**, en comparación con los análisis ya realizados en respecto a la planificación de los recursos naturales antes vigente (PORN-PRUG-2004), y destacar las principales novedades entre una y otra.

Desde el equipo redactor recomendamos esta alternativa c) por estimarla la más equilibrada respecto a las a) y b) anteriores, y la más sencilla y operativa para la doble finalidad del Avance, en el marco del procedimiento urbanístico y en el ambiental.

La instrumentación que proponemos para integrar esta importante novedad para el Avance del PBOM de El Real de la Jara, es la siguiente:

-Mantener en su mayor parte la documentación de la Información-Diagnóstico y Avance del PBOM, salvo el

Documento Inicial Estratégico, en que hemos preferido realizar una reelaboración de plena adaptación, actualizando el apartado 2 “Fundamentos, objetivos y justificación del PBOM”, en el que especialmente el apartado 2.3, se han sustituido todos los criterios de ordenación relacionadas con la integración de las orientaciones de los anteriores PORN-PRUG-2004, por las de integración de las del vigente PORN-PRUG-2024. Asimismo se ha revisado todo el documento, evitando cualquier referencia a la anterior planificación de los recursos naturales, a efectos de facilitar al Órgano Ambiental la elaboración del Documento de Alcance del EsAE.

-Elaborar el presente documento de **“Adenda de actualización a los nuevos PORN-PRUG del Parque Natural”**, en la que en los apartados 2 y 3 siguientes, abordamos los siguientes aspectos:

-Se realiza un análisis crítico de las principales novedades del PORN-PRUG-2024 en relación con su incidencia en el planeamiento urbanístico municipal.

-Se realiza un inventario de los principales apartados de la documentación escrita (Memorias de Información y de Ordenación) y gráfica que se ven afectados, y el sentido en el que serán adaptados y actualizados en la siguiente fase de PBOM para aprobación inicial.

Con este proceder, estimamos que el Avance del PBOM alcanza una plena coherencia jurídico-urbanística y de contenido formal y sustantivo en cuanto a integración del PORN-PRUG sobrevenidos, ya

AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

que con la presente Adenda y la revisión completa del Documento Inicial Estratégico, por su relevancia en la tramitación ambiental, estimamos que el Avance del PBOM estará formal y sustantivamente plenamente adaptado a esta importante novedad planificadora, en un municipio como El Real de la Jara, íntegramente incluido en el Parque Natural.

De este modo cualquier persona interesada que consulte el Avance del PBOM, podrá tener con la presente Adenda, una evaluación detallada de todas las implicaciones y condicionantes que suponen los nuevos PORN-PRUG-2024 para la ordenación urbanística.

2. ANÁLISIS DE LAS PRINCIPALES DETERMINACIONES Y NOVEDADES DEL PORN-PRUG-2024, QUE AFECTAN AL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO MUNICIPAL.

2.1. NECESIDAD Y OPORTUNIDAD DE UNA NUEVA PLANIFICACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES.

Ya desde la Memoria de Información-Diagnóstico del PBOM, al realizar un análisis de toda la planificación supramunicipal, y en particular de los condicionantes del PORN-PRUG-2004, y con ocasión de otros planes generales redactados por nuestro equipo en otros municipios del Parque Natural Sierra Morena de Sevilla, hemos venido detectando la extraña paradoja de que no solamente en este Parque Natural, sino que en todas las planificaciones de los recursos naturales que hemos tenido la ocasión de consultar, se produce una anomalía netamente “andaluza” y que no hemos detectado que se dé en ninguna otra Comunidad Autónoma de España, y que consiste en que los PORN y PRUG de Andalucía, no se limitan con respecto a la “ordenación urbanística” a establecer lo que les marca el artículo 20 de la LPNB, es decir los “**criterios de referencia orientadores**” y, en definitiva los límites y categorización desde la competencia sectorial de la planificación de los recursos naturales y de la biodiversidad,

AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

para que desde la competencia “urbanística”, se puedan tener claros unos límites precisos en los que se puedan desenvolver de la forma más “reglada” posible las actuaciones ordinarias y extraordinarias que sean precisas para el normal desenvolvimiento de las actividades tradicionales agrícolas y ganaderas en un espacio de la belleza paisajística de la “dehesa”, que se ha conservado hasta nuestros días gracias a esas prácticas tradicionales, que posiblemente para su viabilidad económica y adaptación al tiempo presente, deban de complementarse con el turismo rural sostenible y relacionado con el disfrute de la naturaleza o sectores como la caza y el turismo activo.

Frente a esta función legal de ser una “referencia orientadora” para la competencia de “ordenación urbanística” y de otras planificaciones territoriales y sectoriales, desde la práctica del urbanismo en Andalucía, nos hemos encontrado en las dos últimas décadas la particularidad y anomalía netamente “andaluza”, de que los PORN y PRUG de nuestra comunidad autónoma, se autoatribuían la competencia urbanística de sustituir a los municipios, y regulando en los PORN y PRUG, los más mínimos detalles de implantación de las edificaciones en el medio rural, en materia de ocupación, altura, parcelas mínimas, distancia a linderos, a otras edificaciones o a los núcleos urbanos, condiciones de rehabilitación, y estéticas de todo tipo, y además, constituyéndose en la única ordenación urbanística que, al incorporarse de forma anómala en un instrumento impropio como los PORN y PRUG, podría prescindir sin problema aparente alguno de la evaluación ambiental estratégica.

Además, esta suplantación de la competencia municipal ocurría en una Comunidad autónoma como la nuestra en que, con motivo de la entrada en vigor de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de autonomía local de Andalucía, en el prólogo de publicación oficial del manual de la misma que realizó la Dirección General de Administración Local y que se difundió entre todos los municipios, el Sr. Consejero de

Gobernación y Justicia, en dicho prólogo, entre otros aspectos, afirmaba (los subrayados son nuestros):

“...la Ley de Autonomía Local de Andalucía ha entrado en vigor como eje vertebrador de las competencias de los gobiernos locales de los ayuntamientos de Andalucía.

La segunda razón del nacimiento de esta Ley parte de nuestro Estatuto de Autonomía. Un Estatuto que se caracteriza por ser, sin duda alguna, el más municipalista de todos los vigentes en el territorio español. Estatuto de Autonomía que señala como principios básicos de trabajo en materia de régimen local el respeto y la garantía de la Autonomía Local, la búsqueda de la suficiencia financiera y la necesidad de determinar las competencias propias de los ayuntamientos.

Una Ley estatuyente, que nace de la voluntad política de consolidar el municipalismo como protagonista en la Andalucía del siglo XXI. Una gran oportunidad, en definitiva, para nuestros municipios.

Por ello, esta Ley vanguardista marcará un auténtico hito histórico. Un antes y un después, no sólo del municipalismo andaluz, sino, también, del de España...”

Desde la práctica del urbanismo y desde la competencia municipal, incluso por quienes nos sentimos “municipalistas”, podemos llegar a comprender que hace dos décadas, cuando la mayoría de los municipios del Parque Natural, en el caso de que dispusieran de Planeamiento General, su regulación del suelo no urbanizable era muy precaria y era incluso comprensible que, desde una planificación sectorial como la de “recursos naturales” sin atribución legal alguna se produjera este “exceso competencial” consistente en sustituir la

AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

competencia “urbanística” municipal; pero dicha práctica, aparte de no tener el menor fundamento en Derecho, empezó a carecer de cualquier justificación práctica, a partir de la entrada en vigor en la LOUA en que una gran parte de municipios alcanzaron por lo menos una adaptación “parcial” a la misma, y aparte de ello se empezó a generalizar disponer de unos Servicios Municipales muy solventes en materia urbanística, que cada vez veían más incomprensible que dichos contenidos “urbanísticos” impropios de la planificación de los recursos naturales, se pretendieran seguir imponiendo como determinaciones *mínimas obligadas* en cualquier nuevo PGOU o innovación del mismo y, si además, esto ocurría en la Comunidad Autónoma que presumía de tener el Estatuto de Autonomía y Ley de Autonomía Local más municipalista de España, la perplejidad permanente ante esta situación estaba sin duda garantizada.

A pesar de que supuestamente, dicha “ordenación urbanística” impropia en términos competenciales por parte del PORN-PRUG-2004, era hiperdetallada, el nivel de discrecionalidad e inseguridad jurídica en su aplicación ha sido uno de los mayores lastres económicos para los municipios afectados por el Parque Natural, y posiblemente harían falta más páginas de las que tiene esta Memoria para enumerar la cantidad de propuestas y proyectos de actividades a priori “sostenibles” relacionados con la diversificación económica, turismo rural, sectores de la caza o la simple mejora de las prácticas agrarias y ganaderas tradicionales que se han visto frustrados ante procedimientos de autorización indefinidos, cuando no “eternos”, generando una desconfianza creciente acerca de las supuestas ventajas prácticas para la población de los municipios de Sierra Morena de Sevilla, en cuanto a mejora objetiva de su calidad de vida desde la declaración como Parque Natural y cabe plantearse en qué medida tantas restricciones al desenvolvimiento vital en este espacio, está contribuyendo a la despoblación, frente a municipios del entorno, algunos con condiciones objetivas naturales o de dehesa “similares”

a Sierra Morena y que sin tantas restricciones no siempre “justificadas”, están consiguiendo mantener sus valores naturales y paisajísticos y, lo que es más importante, manteniendo su actividad económica y población.

Todas estas cuestiones sobre la experiencia de aplicación práctica de los PORN-PRUG-2004 y propuestas de mero sentido común sobre las líneas que debía seguir la posible nueva planificación, ya se pusieron de manifiesto por el conjunto de los municipios del Parque Natural, así como la necesidad de una revisión profunda de la regulación, lo más consensuada posible con los municipios y el sector agroganadero.

Por lo tanto, parece que había unanimidad entre los municipios y la propia Consejería con competencias ambientales en la necesidad y oportunidad de revisar de forma “consensuada” los PORN-PRUG-2004 y su sustitución por una nueva ordenación de los recursos naturales.

Desde el 7 de agosto de 2024 ya hay nuevos PORN y PRUG. Aparentemente, desde una primera lectura para el objeto de esta Adenda, efectivamente se detectan algunas novedades y que parece que por parte de la Consejería competente en medio ambiente se han integrado alguna parte de las propuestas de los municipios durante la tramitación, pero se han quedado muy indefinidas otras cuestiones imprescindibles en cualquier “Plan” que se precie de tal, como es su contenido “económico” y que en términos de aspiración que consideramos legítima para cualquier persona que por ahora haya decidido residir o aspirar a su proyecto vital en la Sierra Morena de Sevilla, es qué compensaciones económicas va a tener por realizar su actividad económica con las limitaciones de hacerlo en un Parque Natural, y contribuyendo a su “conservación” para, en términos empresariales, poder competir en igualdad de condiciones, con otra

AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

empresa que desarrolle una actividad similar en un municipio vecino fuera del Parque Natural y con condiciones naturales objetivas similares. Pensamos que en los nuevos PORN-PRUG-2024, no solo no encontramos respuesta a esta pregunta tan banal de mera “economía”, sino que parece que, a pesar de que desde los municipios que representan a esta población nos consta que les preocupaba durante la tramitación esta cuestión, parece que se deduce claramente de la primera lectura de esta nueva planificación que nunca ha tenido la más remota intención de preocuparse por esta cuestión básica, hasta el extremo de prescindir del contenido “mínimo” de, entre otros aspectos exigidos por el artículo 20 de la LPNB, incorporar una **“Memoria económica”** acerca de los costes e instrumentos financieros previstos para su aplicación. En fin, es conocido desde la práctica urbanística de los últimos años que por banalidades de mucha menor entidad, en la última década, han sido anulados por los tribunales varios centenares de planeamientos generales.

Respecto a si los nuevos PORN-PRUG-2024 conseguirán revertir los problemas de la planificación anterior, confiamos en que la intencionalidad de mejora que se detecta en bastantes aspectos, se haga efectiva en la experiencia cotidiana de su aplicación práctica, y que hacia los municipios se traduzca por lo menos en el respeto de la competencia “urbanística” ya demasiado tiempo suplantada, y que los sectores económicos del Parque Natural puedan tener más seguridad jurídica y agilidad administrativa para llevar adelante sus iniciativas, y que efectivamente, según se expresa en la exposición de motivos del Decreto, se *“eviten cargas administrativas innecesarias o accesorias”* ya que el mantenimiento y bienestar de la población es posiblemente la mejor garantía de protección de unos recursos naturales en los que tradicionalmente se ha dado en la dehesa una convivencia muy armónica entre actividad agropecuaria sostenible y conservación. Si además de ello, desde la nueva planificación, se

logra alcanzar la sofisticación de mejorar la percepción del “paisaje nocturno” y los “paisajes sonoros”, a los que se alude en algunos pasajes de la Memoria y que compartimos plenamente, pues mejor aún, pero no deberíamos olvidar que el “Paisaje” desde cualquier conceptualización disciplinar precisa de “personas observadoras” y para que ello sea posible debemos poner el bienestar y la felicidad de los habitantes del Parque Natural en el primer orden de prioridad, ya que de poco serviría conseguir dichos objetivos tan loables respecto al “paisaje”, si al final les hacemos la vida en el medio natural tan complicada y burocratizada al “paisanaje” como en cualquier gran ciudad, no va a quedar ningún observador residente con capacidad para apreciarlo y en dos décadas más no quedará Parque Natural, sino tal vez solo un Parque Temático al que solo ir de excursión, pero en el que es muy difícil vivir.

2.2. ESTRUCTURA GENERAL DE LA NUEVA PLANIFICACIÓN.

A) PORN-2024:

Frente al PORN-2004, la nueva planificación es más completa por simple ajuste a la vigente LPNB, aparte de que ha sobrevenido la declaración ZEPA (2003) y ZEC (2012), declaración de Geoparque (2011) y se estructura según el siguiente esquema de contenido (en **negrita** apartados o conceptos nuevos respecto a PORN-2004):

- Introducción.
- Caracterización y diagnóstico.
- Prioridades de conservación de la ZEC y de la ZEPA.**
- Objetivos generales.
- Criterios y directrices generales para la ordenación del espacio natural protegido.**

AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

- Zonificación.
- Normativa.
- Instrumentación del plan.**
- Indicadores
- Cartografía de ordenación.

B) PRUG-2024:

- Introducción.
- Objetivos operativos.
- Criterios de usos y gestión.
- Normativa.
- Medidas e indicadores.**

C) PRINCIPALES NOVEDADES GENERALES:

Ambos Planes, el PORN y PRUG, se complementan en cuanto a sus contenidos y determinaciones dando lugar a un sistema jerárquico, que tiene la finalidad de adaptarse a la LPNB.

Ambos planes tienen la consideración de Plan de Gestión de la ZEC y ZEPA, dando cumplimiento al artículo 29.2 de la LPNB, en cuanto al deber de integrar en un mismo documento los mecanismos de planificación de las distintas figuras de protección que se solapan en el mismo espacio (Parque Natural, ZEC y ZEPA), con el objetivo de conformar un todo coherente.

Según la propia Memoria, la principal novedad del Plan, en respuesta a los requerimientos de la Red Natura 2000, es introducir un inventario de los *hábitats* y *especies de interés comunitario* presentes, la identificación de las prioridades de conservación, el diagnóstico del grado de conservación de las mismas, así como de los principales impactos y amenazas. Ello permite establecer objetivos vinculados a

la conservación de los recursos naturales inventariados, “zonifica y asigna los usos al territorio” y establece las limitaciones generales y específicas que respecto a los usos y actividades hayan de establecerse, el régimen de intervención administrativa sobre dichos usos y actividades y los *criterios orientadores* de las diversas políticas sectoriales. Se especifica que “*las disposiciones contenidas en el Plan constituyen el límite de cualesquiera otros instrumentos de ordenación territorial o física, prevaleciendo sobre los ya existentes*”. Esta es la parte más compleja del Plan y la que previsiblemente generará más discrecionalidad en su aplicación práctica.

El PORN se adapta a los requerimientos de la Directiva de Servicios, en orden a contribuir a la reducción de cargas y a la simplificación administrativa, e introduce como novedad, conforme a lo dispuesto en el artículo 15.bis de la Ley 2/1989, de 18 de julio, y en el marco de lo dispuesto en el artículo 69 de la Ley 39/2015 (LPACAP), la “**comunicación**” como régimen de intervención administrativa más flexible, al mismo tiempo que se indica que elimina la “doble autorización” en gran número de casos. Tal vez, si efectivamente se aspirase a una efectiva simplificación administrativa, hubiera sido coherente profundizar algo más, en el sentido de recoger expresamente la posibilidad de **delegación de competencias** en los municipios, contemplada tanto en el artículo 27.1 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, y en el artículo 19.2 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía. No debemos olvidar que las zonas B2 y C de la zonificación del Parque Natural constituyen el 92% del TM y dichas zonas en el anterior PORN-2004, ni siquiera se estimaba obligada su clasificación como “*SNU de especial protección*” y que estimamos que sería muy razonable desde la aspiración que parece compartida de “*simplificación administrativa*”, en dichas zonas “delegar” la plena competencia a los municipios para autorizar cualquier actuación que se ajuste a unas normas urbanísticas del PBOM que hayan sido

AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

informadas favorablemente por la Consejería con competencias ambientales, en términos similares a la experiencia de ya dilatada aplicación en los Conjuntos Históricos, en que tras la aprobación del Plan Especial, la Consejería de Cultura delega en los municipios la competencia de autorización de cualquier tipo de obras, salvo muy pocas excepciones regladas (inmuebles BIC y sus entornos).

El PORN tiene en cuenta también la *Estrategia Andaluza de Gestión Integrada de Geodiversidad*, la Ley 7/2010, de 14 de julio, para la Dehesa, el *Plan Director de la Dehesa* (D 172/2017). En materia de ordenación territorial tiene en cuenta el POTA y, en materia de infraestructuras, el *Plan de Infraestructuras para la Sostenibilidad del Transporte en Andalucía 2020*, aprobado por Decreto 191/2016, de 27 de diciembre.

Asimismo integra el *Plan Hidrológico de la demarcación hidrográfica del Guadalquivir*, aprobado por Real Decreto 355/2013, de 17 de mayo, así como la incorporación de la perspectiva del cambio climático, según la *Estrategia Andaluza del Cambio Climático* (Acuerdo de 3 de septiembre de 2002) y el *Plan andaluz de Acción por el Clima 2021-2030* (D 234/2021), así como la Ley 8/2018, de 8 de octubre, de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía.

También se han tenido en cuenta los aspectos contemplados en el artículo 15 de la LPNB, que incluye el compromiso de elaboración de una *Estrategia Estatal de infraestructura verde, y de la conectividad y restauración ecológicas* (Acuerdo de 12-6-2018)

2.3. PRINCIPALES CONDICIONANTES PARA EL PBOM DEL NUEVO PLAN DE ORDENACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES (PORN).

De la estructura general de contenido del PORN-2024 que hemos descrito en el apartado anterior, es conveniente sintetizar los aspectos mas relevantes y concretos a tener en cuenta por el PBOM, y en especial por las Normas Urbanísticas del suelo rústico a concretar en la siguiente fase de PBOM completo para aprobación inicial.

2.3.1. IMPORTANCIA DE LOS HÁBITATS DE INTERÉS COMUNITARIO INVENTARIADOS Y PROBLEMÁTICA DE SU APLICACIÓN PRÁCTICA.

Como se apuntó en el apartado anterior, la incorporación de un análisis detallado de los hábitats de interés comunitario (la última versión descargable se incluye en el plano de información i.4d), su estado y prioridades de conservación y los objetivos respecto a cada uno de ellos, así como los indicadores de su evolución, es la novedad más relevante de la nueva planificación, en coherencia con la LPNB. Pero el propio inventario de hábitats, tanto por parte de la Administración del Estado como de la Junta de Andalucía, es una información en continua revisión y actualización y que su nivel de detalle para actuaciones concretas en suelo rústico podría requerir una valoración e identificación precisa, para saber si efectivamente va a haber alguna afección al hábitat inventariado. Por otra parte, la mayor parte del término municipal (zonificación B2), el hábitat inventariado es de “dehesas de quercus” que si lo superponemos con la ortofoto más reciente se puede comprobar que puede haber situaciones físicamente muy diferentes en cuanto a densidad de arbolado y en las que objetivamente en términos urbanísticos no vemos dificultad en la implantación de actuaciones ordinarias o

AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

extraordinarias que pudieran ser necesarias para las explotaciones. Asimismo observamos situaciones de baja densidad de encinas que en unas localizaciones se inventarian como HIC y en otras objetivamente similares e incluso de densidad de arbolado algo superior no se adscribe a HIC alguno, o incluso se adscribe a Zona C.

Por lo tanto, queda por saber, ante esta discrecionalidad manifiesta en el propio inventario de hábitats respecto a la realidad constatable en simple comparación con la ortofoto más reciente, cómo se va a llevar a la práctica la valoración de si una actuación ordinaria o extraordinaria va a ser o no viable respecto a su incidencia en los HIC inventariados, y qué capacidad de concreción tendrá el planeamiento urbanístico municipal, el Proyecto de Actuación extraordinaria concreto, para intentar establecer parámetros más reglados que el PORN-PRUG-2024, en especial en las actuaciones “ordinarias”, en las que la concesión de licencia será en función de si se cumplen o no parámetros estrictamente reglados. En definitiva conocer si se está avanzando en la “seguridad jurídica” de lo que se puede hacer en cada parcela de la zonificación B2 y C, puesto que en las A y B1, damos por sentado también desde la valoración urbanística, que las intervenciones transformadoras deben de ser mínimas o ninguna, dada la calidad ambiental actual de dichos espacios.

2.3.2. RÉGIMEN DEL SUELO Y ORDENACIÓN URBANA.

El apartado 5.8. del PORN desarrolla esta temática en los siguientes términos:

1. El planeamiento urbanístico tendrá en cuenta a la hora de concretar la clasificación y calificación urbanística del suelo y el establecimiento de sus determinaciones:

- a) La zonificación establecida en el presente Plan.*
- b) Las zonas de protección de acuíferos o captaciones de agua.*
- c) Los cauces públicos y sus zonas de servidumbre y policía.*
- d) Las vías pecuarias.*
- e) Los caminos públicos.*
- f) Los elementos incluidos en los inventarios y catálogos que apruebe la Consejería competente en materia de medio ambiente en orden a garantizar su conservación. En este sentido la Consejería competente en materia de medio ambiente facilitará a los Ayuntamientos la información que se encuentre disponible en la Red de Información Ambiental de Andalucía.”*

Este apartado estimamos que debe de interpretarse en el sentido de “**los inventarios y catálogos**” que estén aprobados con anterioridad al PORN y que se incluyan en el mismo. Es de dudosa legalidad, por la discrecionalidad e inseguridad jurídica que supondría, que la Consejería competente en medio ambiente, utilice la simple incorporación a la REDIAM como trámite equivalente jurídicamente al inventariado o catalogación de cualquier bien de carácter ambiental o natural, que estimamos debería ser objeto previamente de declaración expresa (previo trámite correspondiente), en términos similares a como se hace, por ejemplo, con la declaración de cualquier monumento natural.

“g) Valorar la idoneidad de la clasificación del Parque Natural como espacio natural que requiere una especial protección contra la contaminación acústica, en virtud de la aplicación de lo establecido en el art. 7 del Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

2. Las actuaciones de nueva urbanización se realizarán en el marco de

AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

lo establecido en la legislación urbanística y en la planificación territorial de aplicación. Deberán estar justificadas ante la ausencia de suelo que reúna las mismas condiciones físicas y urbanísticas para la ubicación de los usos que se proponen fuera del perímetro del ámbito del Plan. Se deberán evaluar tanto sus afecciones ambientales directas como las inducidas y sinérgicas.

3. La demanda de suelo para actuaciones no vinculadas a los usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos o análogos se resolverá preferentemente en los suelos urbanos o en terrenos colindantes, favoreciendo su conexión con los sistemas generales de abastecimiento y saneamiento.

El apartado 5.9. del PORN, en lo referente a **“Actuaciones edificatorias”**, establece lo siguiente:

“1. Las actuaciones edificatorias en terrenos que tengan la consideración de suelo rústico se adecuarán a las necesidades reales existentes, evitando la proliferación indebida de edificaciones.

2. Se priorizará la reutilización de las edificaciones ya existentes frente a la nueva construcción.

3. Se garantizará la mínima incidencia de las edificaciones e infraestructuras asociadas sobre la calidad ambiental del espacio, adecuando su desarrollo a las necesidades reales existentes vinculadas a los usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos o análogos.

4. Se fomentará la recuperación de construcciones con valor histórico y patrimonial, además de los elementos etnográficos que constituyan señas de identidad de la población y cultura locales.

5. Se promoverá la puesta en valor del patrimonio inmobiliario de titularidad pública en desuso, como recurso activo a tener en cuenta en las políticas de desarrollo sostenible.

6. Se promoverá el uso de técnicas constructivas de bajo impacto acústico, más sostenibles como medida práctica para frenar el cambio

climático.”

En estas determinaciones de la Memoria del PORN, hubiera sido deseable una mínima motivación jurídica y de competencia por parte de la Consejería competente en medio ambiente, en especial en cuanto a su relación substantiva con el objeto sectorial específico de un PORN (la valoración del *medio natural* y de la *biodiversidad*) y en particular con el contenido que debe de tener un PORN, según el artículo 20 de la LPNB, ya que si claramente se excede de dicho contenido, debería por lo menos incluir una detallada *“motivación jurídica”* para suplantar de forma tan clara competencias netamente *“urbanísticas”* y municipales, ya que la mayor parte de los aspectos aquí referidos deben de evaluarse desde la competencia *“urbanística”*. Asimismo, puesto que no forman parte del contenido *“normativo”* del PORN, habrá que analizar también en detalle como se traduce su aplicación *“normativa”*, en la regulación que tiene dicho carácter que es el apartado *“7. Normativa”*.

Respecto al apartado 5.7. Infraestructuras, aparte de referencias obvias a que la creación, mejora, ampliación o conservación de cualquier tipo de infraestructuras contemplarán los posibles impactos ambientales, vemos muy positivo el punto 6 en la medida en que propicia el empleo de energías renovables en los siguientes términos:

“6. Las Administraciones Públicas competentes en materia de energía y medio ambiente colaborarán en la promoción del empleo de energías renovables para los usos requeridos en el interior del Parque Natural, especialmente en las áreas rurales y pequeños núcleos de población dispersos.”

Puesto que la mayor parte de los núcleos son adscribibles al concepto de pequeños núcleos de población dispersos y en términos similares se califican por la red de ciudades del POTA, tal vez hubiera sido

AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

deseable un pronunciamiento más claro, en especial en coherencia con el cambio climático y reducción de emisiones, por el fomento de la autonomía energética de los núcleos del Parque Natural, ya que en el entorno o ruedos de la mayoría de ellos, la zonificación es C o B2, que la estimamos plenamente compatible con la implantación de pequeños parques solares en régimen de “comunidad energética local”, gestionados como un sistema general de infraestructuras más de los núcleos urbanos, y que permitan el autoabastecimiento energético para todo el uso residencial y gran parte del terciario y productivo, aunque en éste último caso hay más incertidumbre, ya que en función del tipo de industria puede ser muy diferente la demanda energética.

En concreto desde el Avance del PBOM de El Real de la Jara se apuesta por disponer posibles alternativas de ubicación de un parque solar para autoabastecimiento, y se ubican en Zonas C.

2.3.3. ZONIFICACIÓN.

La zonificación del Parque natural, según se especifica en apartado 6 del PORN, “tiene como finalidad delimitar distintas zonas a efectos de establecer una ordenación de los usos y aprovechamientos específica para cada una de ellas, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 17 y 19 de la LPNB”. Se especifica a continuación que “esta zonificación se ha obtenido a partir de la valoración ambiental basada en criterios geológicos, valores florísticos y faunísticos, hábitats y unidades de vegetación, prestando una atención especial a los hábitats y especies que constituyen prioridades de conservación en el espacio, así como en los usos del suelo. Así mismo, ha constituido un elemento de obligada referencia tanto la zonificación como la experiencia habida de la aplicación del Plan de Ordenación de Recursos Naturales precedente”.

La zonificación en cuanto a límites es muy similar a la del PORN-2004, siendo muy difícil apreciar las leves diferentes entre la anterior y la actual. En cuanto a zonas siguen siendo las siguientes:

a) Zonas de Reserva. Zonas A:

Según propia definición del apartado 6.1. de la Memoria del PORN, “son zonas que albergan valores ecológicos y paisajísticos/valores ambientales excepcionales y que por su singularidad, fragilidad o función requieren el máximo nivel de conservación y protección. Son terrenos con escasa transformación antrópica, algunos de los cuales albergan aprovechamientos forestales, ganaderos y cinegéticos, principalmente. Los usos y actividades tienen en estas zonas un carácter complementario, supeditado a la conservación de la biodiversidad que albergan.”

“La ordenación de los usos se orienta hacia la conservación y el mantenimiento de los ecosistemas y su funcionalidad, la investigación y la educación ambiental, siendo compatible el uso público”.

b) Zonas de Regulación Especial. Zonas B:

Según el apartado 6.2. de la Memoria del PORN, estas zonas “se caracterizan por la capacidad de acoger diversas funciones (ecológicas, protectoras, de producción, paisajísticas o recreativas) posibilitando el aprovechamiento de los recursos naturales de forma compatible con la conservación de los ecosistemas y sus valores paisajísticos. Estos aprovechamientos, en muchos casos, son los responsables de la configuración actual del paisaje y, en última instancia, garantía de su conservación en el medio y largo plazo.

Representan la mayor superficie del Parque Natural y en ellas coexisten una importante diversidad y heterogeneidad de ecosistemas

AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

forestales, tanto de origen natural como asociados a la intervención humana. Actúan como áreas de amortiguación para aquellas Zonas A a las que rodean.

Los terrenos incluidos en esta categoría contribuyen a la conservación de la mayor parte de los hábitats de interés comunitario existentes en este espacio natural protegido y, especialmente, de los incluidos en la prioridad de conservación Dehesas y bosques de quercíneas (HIC 6310, HIC 9330, HIC 9340, HIC 6220 e HIC 6510). Por su amplia repercusión, también tienen una incidencia directa en la conservación de las especies de fauna que constituyen prioridad de conservación de la Red Natura 2000 (el lince ibérico, el águila imperial ibérica, el buitre negro y los quirópteros) y los hábitats de estas.

Con carácter general, la ordenación en estas áreas se orienta hacia el mantenimiento de los usos actuales, dando cabida a aquellos nuevos usos que se consideren compatibles con la conservación de los valores ambientales existentes y de los usos actuales que, en buena medida, han contribuido a la generación y conservación de los mismos.

En estas zonas se considera compatible el desarrollo de los aprovechamientos forestales, ganaderos, cinegéticos y la pesca deportiva existentes, así como las actividades de investigación, educación ambiental y uso público.”

Dentro de esta Zona B, se diferencian las dos siguientes:

-Zonas Forestales de Elevado Interés Ecológico. Zonas B1:

Comprenden áreas que, si bien no exigen un nivel de protección similar a los terrenos incluidos en Zonas de Reserva, reúnen un incuestionable valor ambiental.

-Zonas Forestales de Singular Valor Paisajístico y Ambiental:

Zonas B2: Representan la mayor extensión superficial del

Parque Natural y están dominadas por la presencia de extensas superficies de quercíneas, por lo general en forma de dehesas, matorral y pastizal.

c) Zonas de Regulación Común. Zonas C:

Según el apartado 6.3 del PORN, se trata de “Zonas en las que se desarrollan usos y actividades de diversa naturaleza (cultivos, edificaciones, infraestructuras, actividades extractivas, zonas con déficits ambientales, entre otras), que en general suponen un mayor grado de transformación del medio natural.

Las medidas de ordenación y gestión irán encaminadas al aprovechamiento sostenible de los recursos naturales, la minimización de los impactos generados y la recuperación de los ecosistemas. En el caso de los cultivos forestales se tenderá a la reducción de su superficie.

Estas zonas de regulación común, incluyen los siguientes terrenos:

- Cultivos agrícolas. Formados principalmente por olivares y cultivos herbáceos.
- Cultivos forestales. Formados por las plantaciones de eucalipto.
- Zonas de usos generales, en las que se incluyen elementos antrópicos, tales como áreas ocupadas por infraestructuras y canteras de extracción de áridos.”

d) Zonas Excluidas. Zonas E:

Según el apartado 6.4. del PORN, “Se incluyen aquellas áreas no incluidas en las categorías anteriores, en concreto, aquellos terrenos clasificados por los planeamientos urbanísticos vigentes, en el marco de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre (derogada), como suelo urbano

AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

y urbanizable, en este caso, siempre que hayan obtenido el informe favorable de valoración ambiental de la Consejería competente en materia de medio ambiente.

Estas zonas quedan excluidas de la aplicación de la normativa general y particular del presente Plan.

Además se incluirán en esta categoría los suelos que cumplan las condiciones establecidas en el artículo 13 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, circunstancia que deberá estar certificada por el Órgano competente.”

2.3.4. NORMATIVA.

El bloque 7 de normativa del PORN se estructura en las siguientes normas:

- 7.1. Vigencia, adecuación y evaluación.
- 7.2. Procedimientos.
- 7.3. Régimen de intervención administrativa.
- 7.4. Régimen general de actividades y actuaciones en suelo rústico.
- 7.5. Normas particulares

Del régimen normativo destacamos por su incidencia en el PBOM los siguientes aspectos:

- a) Régimen general de actividades y actuaciones en suelo rústico:

-Con carácter general, se consideran compatibles en el ámbito del presente Plan los **usos ordinarios**, así como las actuaciones ordinarias vinculadas a las mismas, que la Ley

7/2021, de 1 de diciembre, de impulso a la sostenibilidad del territorio de Andalucía, establece para el suelo rústico en espacios naturales protegidos, sin perjuicio de las limitaciones y del régimen de intervención administrativa establecidos en el presente Plan, así como de las condiciones que se determinan en PRUG del Parque Natural Sierra Morena de Sevilla.

-Los planes urbanísticos deberán adaptarse a las prescripciones previstas en el presente Plan, de conformidad con lo establecido en el artículo 19 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre.

-Los usos y aprovechamientos forestales, las actividades cinegéticas y la pesca continental, los usos y aprovechamientos de las vías pecuarias, las actividades relacionadas con la flora y fauna silvestres, las que se refieran a los usos del agua cuya competencia corresponda a la Comunidad Autónoma de Andalucía, así como las sujetas a control de la contaminación ambiental, se regirán por lo dispuesto en la normativa vigente sobre dichas materias. Al régimen de intervención administrativa establecido por las correspondientes normativas sectoriales se añade el régimen de intervención establecido en los epígrafes siguientes.

A continuación se pormenorizan para las actividades agrarias, las de uso público, turismo activo y ecoturismo, actividades de investigación, creación, mejora y mantenimiento de infraestructuras y actuaciones edificatorias, las actuaciones sujetas a autorización, a comunicación y las que quedan prohibidas; todo ello en coherencia con la escala de intervención considerada desde el PORN.

AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

- b) Normas particulares para las diferentes zonas:

La norma 7.5, regula para cada una de las zonas las actividades que se consideran incompatibles, relación que no cabe considerar cerrada ya que el último epígrafe para todos las zonas siempre dispone la cautela de que es incompatible *“cualquier otra actuación que el correspondiente procedimiento de autorización determine como incompatible, en los términos establecidos en la normativa que resulte de aplicación, en particular aquéllas que se determine que causan perjuicio a la integridad del espacio protegido Red Natura 2000”*.

2.3.5. INSTRUMENTACIÓN DEL PLAN.

La instrumentación del Plan del apartado 8 del PORN se divide en dos bloques:

- a) Criterios de aplicación: Se integran principios generales de cooperación y coordinación entre Administraciones, y establecimiento de un marco de relaciones permanente y fluido con los habitantes del Parque Natural, así como la simplificación administrativa.
- b) Marco de acción prioritaria de la Red Natura 2000: Sorprende que este apartado se inicie con la expresión de que *“las medidas propuestas por el presente Plan, así como las actuaciones incluidas en el PRUG, no implican un compromiso financiero definido en un marco temporal concreto.”*

Ya anteriormente en la valoración general de la nueva planificación, hemos comentado la extrañeza de que los PORN-PRUG-2024, no dispongan de una **“Memoria**

económica”, que especifique y concrete los costes e instrumentos financieros previstos para su aplicación, tal y como exige el contenido mínimo de los PORN que establece el artículo 20.h) de la legislación básica estatal (LPNB). No solo eso, sino que además se recalca la expresión antes resaltada de que esta nueva planificación *“no implica un compromiso financiero definido en un marco temporal concreto”*. Por lo tanto la población del Parque Natural va a ver restringidas sus actividades de todos los sectores económicos en cumplimiento del objetivo de interés público de la protección y conservación del Parque Natural, pero ello no va a tener incentivo ni compensación económica alguna, en una comarca ya muy seriamente afectada por la despoblación.

Para justificar este proceder se utiliza la excusa de que las previsiones financieras y vinculantes son las que figuran en los presupuestos anuales, y que la aplicación de los nuevos Planes se atenderá a los recursos que se asignen en el presupuesto anual, como instrumento natural de evaluación económica. De acuerdo con este extraño proceder disciplinar, no sería posible realizar planificación urbanística ni sectorial alguna, cuyas legislaciones obligan a que cualquier planificación incluya una **“Memoria económica”**, que habitualmente, como en el caso del planeamiento urbanístico, debe incluir *“estudio económico-financiero”*, una *“Informe de sostenibilidad económica”* y una *“Memoria de viabilidad económica”*. Si en cualquier Plan urbanístico o sectorial habitual, se decidiera prescindir de un contenido mínimo obligado, con la excusa de que el Ayuntamiento, u Organismo sectorial correspondiente, depende de sus presupuestos anuales, sin duda causaría perplejidad, aparte de que cualquier control superior inmediatamente advertiría

de la manifiesta alegación del planteamiento y del posible vicio de nulidad, control que al parecer no existe en la planificación de los recursos naturales.

2.4. PRINCIPALES CONDICIONANTES PARA EL PBOM DEL NUEVO PLAN RECTOR DE USO Y GESTIÓN (PRUG).

De la estructura general de contenido del PRUG-2024 que hemos descrito en el apartado 2.2., es conveniente sintetizar los aspectos mas relevantes y concretos a tener en cuenta por el PBOM, y en especial por las Normas Urbanísticas del suelo rústico a concretar en la siguiente fase de PBOM completo para aprobación inicial.

2.4.1. OBJETIVOS OPERATIVOS.

En este bloque o apartado 2 del PRUG, se profundiza en el marco de los objetivos marcados por el PORN respecto a cada HIC, en una relación detallada de cada uno de ellos y los objetivos operativos para mantener o, en su caso, restablecer el grado de conservación favorable, lo que a su vez estará relacionado con las medidas e indicadores de su cumplimiento.

2.4.2. CRITERIOS DE USO Y GESTIÓN.

En el apartado 3 del PRUG, se formulan unos criterios generales de uso y gestión, y a continuación unos criterios específicos para la conservación de los recursos naturales y culturales, aprovechamiento sostenible y uso público y actividades turísticas vinculadas al medio natural.

2.4.3. NORMATIVA.

El apartado 4 del PORN contiene la Normativa del mismo, que se organiza en los siguientes capítulos:

- Vigencia, adecuación y seguimiento.
- Normas relativas a usos y actividades, desglosado en las siguientes:
 - Actividades forestales.
 - Actividades agrícolas.
 - Actividades ganaderas.
 - Aprovechamientos cinegéticos.
 - Actividades de uso público, turismo activo y ecoturismo.
 - Actividades de investigación.
 - Creación, mejora y mantenimiento de infraestructuras.
 - Actuaciones edificatorias.

Por su especial relación con la ordenación física del término municipal propia del urbanismo, nos centraremos en las dos últimas:

A) CREACIÓN, MEJORA Y MANTENIMIENTO DE INFRAESTRUCTURAS:

Se establece con carácter general que:

“a) En la ejecución de los proyectos que hayan sido sometidos a los instrumentos de prevención y control ambiental, la Consejería competente en materia de medio ambiente puede exigir que exista una Dirección Ambiental durante el desarrollo de las obras, que supervise y garantice el cumplimiento de las determinaciones del correspondiente

AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

instrumento de prevención y control ambiental. Esta Dirección Ambiental correrá a cargo del promotor y deberá estar debidamente valorada e incorporada al presupuesto de ejecución del proyecto.

b) Las infraestructuras deberán ejecutarse de modo que se integren en todo lo posible en el paisaje, evitando colores que desentonen con el entorno o contrarios a los tonos naturales, excepto cuando sea necesario realzar la visibilidad de dichos elementos por razones de seguridad e identificación.”

A continuación se establece un condicionado específico para una serie de infraestructuras, entre las que se encuentran las siguientes:

- a) Infraestructuras viarias: Se concretan requisitos para los nuevos caminos rurales, y para la mejora y mantenimiento de los existentes; así como para las carreteras.
- b) Líneas de transporte de suministro de energía eléctrica: Se refiere condicionados ambientales a nuevos tendidos eléctricos, a la eliminación de trazados fuera de uso, y para los postes de tendidos eléctricos con nidos.
- c) Condiciones ambientales para instalaciones de producción de energía eléctrica a partir de energía solar destinada a su venta en red:

-Se valora positivamente su regulación expresa aunque con alguna condición de difícil viabilidad como que los tendidos de evacuación sean subterráneos (siempre que sea técnica, económica y ambientalmente posible).

-Se echa en falta una previsión y fomento expreso de las

comunidades energéticas locales para el logro de la autonomía energética municipal, sin duda la mejor contribución “realista” y eficaz a la reducción de emisiones, y que en el caso de El Real de la Jara pretendemos implementar mediante ubicaciones alternativas en el entorno del núcleo urbano en Zona C del Parque Natural.

- d) Instalaciones para la utilización de la fuerza del viento para la producción de energía (Parques eólicos):

Llama la atención que se prevea expresamente esta posibilidad, cuando son conocidas las dificultades de su integración paisajística que tanto preocupa en otros aspectos de la normativa del PORN y PRUG, y sus efectos difícilmente corregibles sobre la avifauna.

- e) Condiciones medioambientales para las infraestructuras de telecomunicaciones:

-Sorprende al igual que en las líneas eléctricas que se generalice su subterranización, lo que aparte de difícilmente viable en trazados de cierta distancia, es posible que las afecciones ambientales de la apertura de zanjas y el mantenimiento de la infraestructuras, sean mucho mayores que las de trazado aéreo, de escaso impacto visual, si lo comparamos con los parques eólicos expresamente planteados como viables en el Parque Natural.

-Las infraestructuras de energía eléctrica y de telecomunicaciones son claves para un futuro próximo en el que la inteligencia artificial (IA) incrementará exponencialmente el consumo de energía; y las telecomunicaciones igualmente clave para la actividad

económica actual y más en el futuro próximo para garantizar una mínima perspectiva y posibilidad de actividades innovadoras y de teletrabajo a los residentes o nómadas digitales que temporalmente pudieran ejercer su actividad desde los municipios del Parque Natural. Cualquier obstáculo a este tipo de infraestructuras, es ir contra el elemental sentido común económico o contra el reto demográfico.

- f) Condiciones medioambientales para instalaciones de almacenamiento de sustancias químicas peligrosas.
- g) Instalaciones móviles de actividades de gestión de residuos de cualquier naturaleza: solo se permite cuando no exista una alternativa viable fuera del Parque Natural.
- h) Condiciones para la depuración de aguas residuales en edificaciones aisladas:
- i) Condiciones para la construcción de instalaciones destinadas a retener agua o almacenarla.

Sorprende que en una comarca como la Sierra Morena de Sevilla, con grandes infraestructuras de almacenamiento de agua al servicio mayoritario externo a la comarca, se dispongan tantos condicionantes para las necesidades específicas de las explotaciones que las precisen.

B) ACTUACIONES EDIFICATORIAS:

Están reguladas en la Norma 4.2.8, en los términos que se especifican a continuación, con valoración, en su caso de los aspectos más relevantes para su integración en las Normas urbanísticas del PBOM.

Como valoración general, si bien se ha avanzado bastante, respecto al PRUG-2004, en el que directamente se suplantaba la competencia urbanística municipal, en el nuevo PRUG, por lo menos en una parte se reconoce la capacidad municipal de establecer la normativa urbanística alternativa más oportuna para cada municipio, dentro del marco general que se establece. No obstante, se insiste en la idea de establecer condiciones muy generalizadas de carácter netamente *urbanístico*. Parece que persiste una desconfianza ya atávica en Andalucía respecto a la competencia municipal; en cualquier caso, si lo que subyace en el fondo fuera la necesidad objetiva de una *coordinación urbanística básica* en todos los municipios del Parque Natural, insistimos en que el instrumento previsto legalmente debería ser una **planificación urbanística (o territorial) supramunicipal**, nunca un instrumento de ordenación o de gestión de los **“recursos naturales”**, cuya función sectorial en ningún caso debería sobrepasar el límite de **“criterios de referencia orientadores”** que el artículo 20 de la LPNB, establece para los PORN, por lo que, con mucha mayor razón estaría vedado a un instrumento de simple gestión de los recursos naturales y de la biodiversidad como un PRUG. Seguimos ante una anomalía netamente **“andaluza”**, ya que solo ocurre en esta Comunidad Autónoma.

A continuación analizamos la literalidad de las previsiones sobre “actuaciones edificatorias”, con comentarios específicos, en su caso:

“1. Condiciones generales para las nuevas construcciones y

AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

edificaciones y para las actuaciones sobre las construcciones y edificaciones existentes:

a) En las nuevas construcciones y edificaciones, así como en las actuaciones sobre las existentes, se deberá:

1º Adoptar las características constructivas externas necesarias para conseguir la máxima integración paisajística y adaptación a las condiciones topográficas del terreno. En este sentido se evitará el empleo de colores destacados y contrarios a los tonos naturales, y las construcciones en áreas de especial fragilidad visual (líneas de cumbres, promontorios, zonas inmediatas a las carreteras, etc.), salvo casos excepcionales y debidamente justificados, en especial por razones de seguridad y de identificación. Así mismo, no se podrán utilizar, colocar o instalar materiales de desecho a modo de construcción o edificación ni, salvo en el caso de obras, la colocación o instalación de edificios portátiles y containers.

2º Restaurar las zonas que sufran cualquier daño ambiental como consecuencia de las obras, para cuya garantía podrá exigirse al promotor una fianza.

3º Contemplar en el proyecto de la obra el tratamiento de vertidos, la evacuación de residuos, las medidas necesarias que garanticen las necesidades de abastecimiento, saneamiento y accesos, así como las soluciones consideradas necesarias para asegurar la ausencia de impacto negativo sobre los recursos naturales.

4º Cualquiera que sea la solución que se adopte tendrá relación directa y proporcionalidad tanto con la naturaleza de

los aprovechamientos de la finca, como con las dimensiones de ésta.

5º En los terrenos adyacentes a la actuación edificatoria solo podrán llevarse a cabo las adecuaciones que pudieran establecerse para mejorar su integración paisajística, no pudiendo ser utilizados para el almacenamiento permanente de herramientas, maquinarias o materiales precisos para la explotación de la parcela.

b) Para la construcción de una nueva edificación en fincas donde existan restos de edificaciones rehabilitables habrá de demostrarse la inviabilidad de la rehabilitación, en cuyo caso podrá proponerse una ubicación alternativa adecuada desde el punto de vista ambiental.

1º No obstante lo dispuesto con anterioridad, podrá llevarse a cabo una nueva construcción, aun existiendo restos rehabilitables, cuando se proponga una ubicación más adecuada desde el punto de vista ambiental.

2º En cualquier caso, la construcción de una nueva edificación, existiendo restos rehabilitables, requerirá la demolición de los restos y la restauración del terreno, siempre que los restos no estén afectados por la normativa de patrimonio histórico.

c) A los efectos de la autorización establecida en el PORN, y sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa urbanística y de ordenación territorial, se entenderá que una edificación es rehabilitable cuando reúna las siguientes condiciones:

1º Que la edificación existente no se encuentra incluida en ningún procedimiento disciplinario administrativo o judicial,

AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

circunstancia que deberá venir avalada, al menos, mediante declaración responsable del interesado.

2º Qué la edificación existente no se encuentra en situación de ruina urbanística, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, circunstancia que deberá venir avalada por el Ayuntamiento correspondiente.

3º Que la rehabilitación sea autorizable en función de los usos permitidos, de acuerdo con las disposiciones que resulten de aplicación en materia de ordenación del territorio y urbanismo, así como en virtud de lo dispuesto en este Plan y en el PORN.

d) Las condiciones de edificación que se establecen en los siguientes apartados, serán de aplicación, con carácter transitorio, para aquellos municipios cuyos instrumentos de planificación urbanística vigentes no hayan obtenido el informe favorable de valoración ambiental de la Consejería competente en materia de medio ambiente, hasta tanto se apruebe:

1º Un nuevo instrumento de planificación urbanística que cuente con informe favorable de valoración ambiental de la Consejería competente en materia de medio ambiente.

2º O un instrumento de planificación territorial de ámbito supramunicipal que incluya tales determinaciones y que cuente, igualmente, con informe favorable de valoración ambiental de la citada Consejería.

e) A los efectos de lo establecido en el apartado 2.a) 1º, en caso de explotaciones con más de una finca, todas ellas dentro del Parque

Natural, se podrán agrupar las necesarias a efectos de justificar la parcela mínima exigida, siempre que se encuentren en el mismo término municipal o en términos municipales colindantes. De dicha agrupación se efectuará la correspondiente constancia registral mediante nota marginal que especifique la vinculación de las fincas agrupadas a efectos de edificabilidad.

En caso de que parte de la finca estuviera fuera de los límites del Parque Natural, las actuaciones se deberán realizar, preferentemente, en dichos terrenos.

2. Determinaciones relativas a los planeamientos urbanísticos:

a) Sin perjuicio de las determinaciones establecidas en los planes de ordenación del territorio, los instrumentos de planeamiento urbanístico de los municipios incluidos dentro de los límites del Parque Natural deberán establecer el siguiente contenido para los distintos usos previstos en terrenos que tengan la consideración de suelo rústico:

1º Las parcelas mínimas para las edificaciones y construcciones. Para ello se tendrá en cuenta que las mismas han de justificar su necesidad para el desarrollo de los usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos o análogos.

2º Las distancias mínimas que deberán guardar las edificaciones y construcciones respecto a otras edificaciones, construcciones, linderos, carreteras y caminos, cauces de agua y suelo urbano, en aras de evitar el deterioro de los recursos naturales y paisajísticos, así como la posible formación de núcleos urbanos.

3º Las condiciones de edificación adecuadas a las

AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

circunstancias específicas de cada municipio. Las condiciones de edificación establecidas en este Plan podrán ser ajustadas en los instrumentos de planificación urbanístico a results del análisis en detalle que se haya realizado en el momento de su redacción.

b) Igualmente se contemplarán en los planeamientos urbanísticos, las características o condiciones específicas para la implantación de las edificaciones y construcciones de interés público en terrenos que tengan la consideración de suelo rústico.

3. Construcciones y edificaciones vinculadas a usos agrícolas, ganaderos, forestales cinegéticos o análogos.

a) Sin perjuicio de lo establecido en la normativa urbanística, se entenderán por construcciones y edificaciones vinculadas al normal funcionamiento y desarrollo de usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos o análogos las instalaciones o dependencias que a continuación se relacionan:

1º Las naves agrícolas y forestales vinculadas al almacenamiento y manipulación de productos o residuos, agrícolas y forestales, naves para maquinaria, aperos e infraestructuras móviles.

2º Las construcciones ganaderas destinadas al manejo y mantenimiento de la cabaña ganadera, tales como naves de estabulación, apriscos, refugios, almacenamiento de forrajes, saneamiento, almacenes de colmenas y otras construcciones vinculadas al aprovechamiento apícola.

3º Las 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.

4º Las casetas de aperos y construcciones auxiliares para el establecimiento de pequeñas instalaciones de servicio, como bombas, generadores o transformadores y tanques de carburante.

b) Deberán ser adecuadas a su carácter, no pudiendo, en ningún caso, incluir dependencias ni soluciones arquitectónicas propias de viviendas, tales como antenas receptoras de radio-televisión, antenas parabólicas o cualquier otra instalación técnica que no se encuentre justificada por las funciones propias de la edificación. En particular:

1º Los edificios tendrán las condiciones de aislados y todos sus paramentos exteriores se deberán tratar como fachadas, prohibiéndose las paredes medianeras.

2º Los edificios no superarán una altura de 2 plantas y 6,5 m medidos desde el pavimento de la planta baja hasta la cara superior del último forjado o hasta el arranque de la cubierta o, si es menor, la que se establezca en las normas específicas de la zona en la que se sitúe el edificio. 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 de sobresalir por cuestiones técnicas.

3º La composición arquitectónica se adecuará en lo posible a la de las construcciones tradicionales de la zona. 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

AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

aguas. 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 en las que técnicamente no sea posible o económicamente resulte desproporcionado, en las que se podrán utilizar otros materiales homologados.

4º 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. 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.

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

c) La vinculación de las nuevas construcciones y edificaciones con la explotación deberá ser acreditada al tiempo de la solicitud de

autorización o de la comunicación.

d) Parámetros de edificación:

1º Se podrán implantar construcciones y edificaciones vinculadas al normal desarrollo y funcionamiento de los usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos o análogos siempre que la finca alcance una superficie mínima de 35.000 m². Dichos edificios no podrán ocupar más del 1% de la superficie total de la finca con un máximo de 2.500 m², y su altura y características tipológicas se adecuarán a las que se definen con carácter general en el apartado b.

2º 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 m. En las fincas de superficie inferior a 2.500 m² no se podrá levantar ninguna construcción de este tipo.

4. Edificaciones de uso residencial:

En terrenos que tengan la consideración de suelo rústico solamente se podrán implantar las edificaciones de uso residencial cuando estén vinculadas a usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos o análogos y exista una necesidad justificada de su implantación, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Que la finca en la que se sitúen no tenga una superficie inferior a 3,5 ha en terrenos agrícolas y 25 ha en terrenos forestales.

AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

b) Que no existan en la finca edificios o restos de edificios con características adecuadas para albergar la vivienda.

c) Que el edificio diste un mínimo de 1.000 m al suelo urbano y urbanizable de los núcleos de población y 200 m a los edificios principales de otras fincas, no tenga más de 30 m² de techo construido por cada hectárea de superficie de la finca con un máximo de 300 m² de techo construido, y se adecúe a las condiciones tipológicas y estéticas que se establecen con carácter general en el apartado b.

d) La vivienda estará destinada a la residencia del titular de la explotación o al personal laboral vinculado a la misma.

5. Nuevos edificios para actuaciones de implantación de usos industriales o terciarios vinculados a la producción, la primera transformación o la comercialización de los productos de explotaciones agroforestales.

a) Excepcionalmente, en terrenos que tengan la consideración de suelo rústico, se podrán autorizar nuevos edificios para la implantación de usos industriales o terciarios, declarados de interés público, vinculados a la producción, la primera transformación o la comercialización de los productos de las explotaciones agroforestales, cuando los factores de localización espacial determinen la necesidad de su emplazamiento en el medio rural de forma aislada, debiendo adecuarse a las condiciones que, con carácter general, se establecen en el apartado 1.a).

b) En cualquier caso, su desarrollo estará sujeto a las condiciones y trámites que para las actuaciones de interés público se establecen en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre.

6. Nuevos edificios para actuaciones promovidas por administraciones públicas para la implantación de infraestructuras, dotaciones y equipamientos. En terrenos que tengan la consideración de suelo rústico se podrán implantar nuevos edificios para albergar usos de infraestructuras, dotaciones y equipamientos que sean necesarios para la gestión del espacio natural protegido o para el desarrollo de las actividades de los Ayuntamientos y otras administraciones públicas, que ineludiblemente deban situarse en esta clase de suelo. Los edificios se adecuarán a las condiciones, que con carácter general, se definen en el apartado 1.a) y estarán sujetos a las condiciones y trámites que para las actuaciones de interés público se establecen en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre.

7. Edificios para actuaciones de implantación de establecimientos turísticos:

a) La implantación de establecimientos turísticos en los que se preste el servicio de alojamiento turístico o cualquier otro servicio turístico de los declarados como tales conforme a la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía, en general, deberá realizarse, preferentemente, en suelo urbano. En actuaciones, en terrenos que tengan la consideración de suelo rústico, estos establecimientos se deberán realizar, preferentemente, mediante la reforma o rehabilitación de edificaciones previamente existentes y no podrán realizarse en edificios que estén incursos en procedimientos de protección de la legalidad urbanística.

b) Lo dispuesto en el apartado a) se entenderá sin perjuicio de los supuestos en los que el inmueble tenga alguno de los valores reconocidos por la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía, en cuyo caso se estará a lo dispuesto en la misma y su normativa de desarrollo.

AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

c) Los edificios cumplirán la normativa sectorial de turismo así como la que resulte aplicable en función de la modalidad del establecimiento, conforme a la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, y su normativa de desarrollo.

d) En cualquier caso, las edificaciones se adaptarán a las características constructivas establecidas para construcciones en suelo rústico en los correspondientes instrumentos de ordenación urbanística y estarán sujetas a las condiciones y trámites que para las actuaciones de interés público se establecen en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre.

e) Para facilitar el desarrollo de la oferta complementaria de estos establecimientos se podrán autorizar construcciones auxiliares, con sujeción a lo dispuesto en el apartado 1. del epígrafe 4.2.8., siempre que la nueva actividad que se soporte en las mismas esté vinculada y sea complementaria de la actividad principal del establecimiento.

8. Edificaciones vinculadas a la actividad minera

Sin perjuicio de lo establecido en la normativa urbanística, se entenderán por construcciones y edificaciones vinculadas a la actividad minera os elementos edificatorios vinculados a dicha actividad que sean necesarios para su viabilidad y seguridad.

9. Construcciones vinculadas a las obras públicas

a) Las autorizaciones para las construcciones vinculadas exclusivamente a la ejecución de las obras públicas tendrán carácter provisional para el tiempo de duración previsto de las mismas, debiendo restituirse el terreno a la situación original una vez finalice su ejecución.

b) Para la autorización de construcciones ligadas al mantenimiento o

entretenimiento de las obras públicas deberá justificarse su vinculación funcional a dichas obras o infraestructuras. Estas construcciones, cuando sean permanentes, ya sean de carácter técnico, operativo o de servicios, reproducirán, en la medida de lo posible, las características arquitectónicas propias de la zona, salvo cuando la propia naturaleza y funcionalidad de las instalaciones exijan la adopción de parámetros y características constructivas diferentes. En cualquier caso, deberán adoptarse medidas de integración en el entorno ambiental y paisajístico donde se ubiquen.

c) Estarán sujetas a las condiciones y trámites que para las actuaciones de interés público se establecen en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre.

C) OTROS USOS O ACTIVIDADES:

1. Señalización, información y publicidad

Los elementos de señalización, información o cualquier tipo de publicidad distintos a los vinculados con la gestión y uso público del espacio natural protegido, deberán atender los siguientes requisitos:

a) No podrán apoyarse o instalarse sobre elementos naturales del paisaje, como roquedos, árboles, laderas, u otros elementos de notable valor paisajístico.

b) No podrán implicar pintadas, marcas o similares sobre elementos naturales como rocas, suelo o árboles.

c) No podrán utilizar carteles luminosos de neón y de colores luminosos, que rompan la armonía paisajística del entorno.

d) Los soportes publicitarios que se utilicen deberán integrarse en el

AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

paisaje y no podrán ser de tipo monoposte.

e) Cualquier elemento existente que hubiera sido colocado sin autorización deberá ser retirado por los responsables de su colocación.

2. Alumbrado exterior

Se fomentará la progresiva reducción de aquellas instalaciones de alumbrado exterior cuyas luminarias no proyectan la luz únicamente por debajo del plano horizontal.

3. Recolección de muestras de minerales y fósiles

Solo se autorizará por motivos de investigación, conservación o actividades educativas, siempre que no suponga una gran afección al estado de conservación del patrimonio geológico.

3. INTEGRACIÓN EN LOS DOCUMENTOS DEL AVANCE DEL PBOM DE LA ACTUALIZACIÓN A LAS DETERMINACIONES DE LOS NUEVOS PORN Y PRUG.

3.1. CRITERIOS GENERALES DE ACTUALIZACIÓN A LA NUEVA PLANIFICACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES.

Tal y como expusimos en el apartado 1 de esta Adenda, la misma es consecuencia de, ante la nueva planificación sobrevenida, optar por realizar una valoración general de la incidencia de la misma en el PBOM, y concretar como afectaría a cada uno de los documentos que componen el Avance y que fueron elaborados con anterioridad, sin perjuicio de resaltar que la mayor parte de condicionantes, se deben de concretar principalmente en las futuras Normas Urbanísticas y Cartografía de ordenación del futuro documento para aprobación inicial. No obstante, puesto que el Avance tiene la finalidad básica de exponer las “propuestas generales de ordenación”, la presente Adenda complementa el Avance del PBOM redactado, explicando de forma detallada las principales incidencias de los nuevos PORN y PRUG, tanto generales para las líneas básicas de las propuestas de ordenación del Avance, como específicas para las futuras Normas Urbanísticas.

En apartados siguientes concretamos la actualización que se propone para cada uno de los documentos del Avance del PBOM.

3.2. CRITERIOS ESPECÍFICOS DE ACTUALIZACIÓN DEL AVANCE DEL PBOM, EN CADA UNO DE SUS DOCUMENTOS.

3.2.1. RESUMEN EJECUTIVO.

No procede actualizar nada, se ha reelaborado integrando los PORN y PRUG-2004.

3.2.2. MEMORIA DE INFORMACIÓN-DIAGNÓSTICO.

Apartado 4.1. Espacios Protegidos Red Natura:

Las referencias en el mismo a los anteriores PORN y PRUG-2004, deben entenderse referidas a los vigentes PORN y PRUG-2004, en los términos de la presente ADENDA.

Asimismo se ha sustituido la Figura 4.1 de dicho apartado, por la zonificación de la nueva planificación de los recursos naturales.

En el resto de apartados de la Memoria de Información-Diagnóstico en los que se realice alguna referencia a los anteriores PORN y PRUG, deben entenderse realizada a la nueva planificación.

3.2.4. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA.

No existe ninguna incidencia relevante, salvo que en las consultas previas a diferentes Administraciones potencialmente afectadas, en el marco de lo previsto en el artículo 76 de la LISTA, se consultó a la

Delegación Territorial de la Consejería competente en Medio Ambiente, acerca de la entonces vigente planificación, y tanto la consulta como la respuesta recibida debe de entenderse actualizada respecto a los nuevos PORN y PRUG.

Igualmente en la encuesta de participación iniciada en enero de 2024, tiene escasa trascendencia práctica, que las preguntas y respuestas se refieran a una u otra planificación, dada la generalidad de los términos en los que se planteaban.

3.2.5. MEMORIA DE ORDENACIÓN.

En su elaboración, dado que en gran parte se ha realizado tras la entrada en vigor de los nuevos PORN y PRUG-2024, es la planificación que se ha tenido en cuenta.

3.2.6. CARTOGRAFÍA.

- a) Planos de información: Se ha actualizado el plano de información i.5.b, con la zonificación de la cartografía del nuevo PORN.
- b) Planos de ordenación: Están íntegramente adaptados a la nueva planificación.

3.2.7. DOCUMENTOS Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS.

A) DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO:

Está íntegramente adaptado a la nueva planificación.

C) ESTUDIO DE PERSPECTIVA DE GÉNERO:

Aunque estaba redactado con anterioridad a la entrada en vigor de los nuevos PORN y PRUG-2024, no hay en el mismo ningún contenido afectado.

El Real de la Jara, 30 de octubre de 2024



Fdo.: Alfredo Linares Agüera
ARQUITECTO