



EL REAL DE LA JARA

PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

P B O M

DOCUMENTO: I- C:
MEMORIA DE ORDENACIÓN

REDACCIÓN PBOM:
ALFREDO LINARES AGÜERA
ARQUITECTO
MIGUEL ORTEGA NARANJO
GEÓGRAFO

DOCUMENTO DE AVANCE

OCT 2024

ORGANISMO COLABORADOR:

DIPUTACION
DE
SEVILLA

EL REAL DE LA JARA



AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

P B O M

DOCUMENTO 1C: MEMORIA DE ORDENACIÓN

FASE 3: **AVANCE** / OCT 2024

Redacción:

Alfredo Linares Agüera / ARQUITECTO
Miguel Ortega Naranjo / GEÓGRAFO

0. INTRODUCCIÓN.

0.1. INICIATIVA.

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

Los trabajos de redacción del PBOM, se han realizado durante el mandato de D. José Manuel Trejo Fernández, que como Alcalde ha impulsado y dirigido las actuaciones del Ayuntamiento para formular esta iniciativa municipal.

La coordinación urbanística con el equipo redactor y dirección técnica municipal ha sido realizada por D. Narciso Gómez Carballar, Arquitecto municipal.

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

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

0.2. REDACCIÓN DEL PBOM.

A) ADMINISTRACIÓN COLABORADORA EN LA REDACCIÓN DEL PLAN:

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

B) EQUIPO REDACTOR:

-Coordinación:

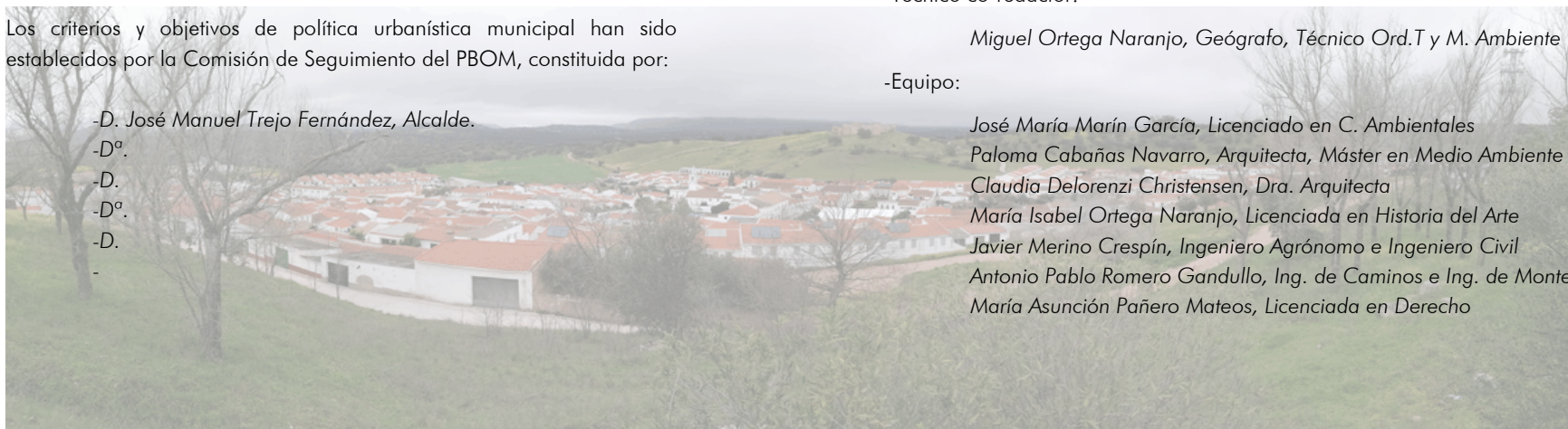
Alfredo Linares Agüera, Arquitecto

-Técnico co-redactor:

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

-Equipo:

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



0.3. IDENTIFICACIÓN.

El "PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL (PBOM) DE EL REAL DE LA JARA", tiene por objeto la ordenación general y detallada del territorio municipal, para sustituir las NNSS vigentes desde 1998 (adaptadas a la LOUA en abril de 2016), para dar respuesta a nuevas circunstancias legislativas, así como a nuevos objetivos y necesidades municipales, por inadecuación del modelo vigente. La superficie del ámbito objeto de ordenación es la totalidad del término municipal, con una superficie de 157,50 km²; situado al Norte de la provincia de Sevilla, en la comarca del "Sierra Morena de Sevilla".

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

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

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

0.4. DOCUMENTOS INTEGRANTES DEL AVANCE DEL PBOM:

Documento de síntesis: **RESUMEN EJECUTIVO**

Documento I: **MEMORIA:**

I-A1: Memoria de información-diagnóstico.

I-B: Memoria de participación e información pública

I-C: Memoria de ordenación.

Documento II: **CARTOGRAFÍA:**

II-A: Planos de información.

II-B: Planos de ordenación.

Documentos y estudios complementarios:

-DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO.

-ESTUDIO DE PERSPECTIVA DE GÉNERO.

0.5. FORMACIÓN DEL PBOM. ESTADO Y PREVISIONES.

02-11-23: Inicio de trabajos de redacción

11-12-23: Trámite de consulta pública previa.

02-12-23: Fase 1: Programa de trabajo y Plan de participación ciudadana.

15-01-24: Inicio de Encuesta de participación

28-02-24: Fase 2: Diagnóstico Previo.

30-10-24: Fase 3: Documento de Avance y DIE.

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

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

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

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

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



DOCUMENTO I-B. MEMORIA DE ORDENACIÓN.

ÍNDICE.	Páginas
1. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACIÓN DEL PBOM.	1
1.1. Introducción. Necesidad de un nuevo planeamiento general .	1
1.2. Expectativas respecto al nuevo marco competencial y de procedimiento.	3
1.3. Condicionantes globales para la planificación en tiempos de incertidumbre.	6
1.4. Expectativas y aspiraciones que justifican un nuevo PBOM. .	14
1.5. Coherencia con los supuestos legales de revisión previstos en las NNSS vigentes, y la procedencia de su sustitución por un PBOM	15
1.6. Estado de desarrollo y capacidad operativa del PGOU-AdP vigente.	18
1.7. Conveniencia y oportunidad de la formulación del PBOM. . .	19
2. LOS OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN DEL NUEVO PBOM. ALTERNATIVAS PLANTEADAS	21
2.1. Objetivos generales.	21
2.1.1. Marco de la legislación urbanística.	21
2.1.1. Marco de la Agenda Urbana de Andalucía.	22
2.1.3. Hacia una Agenda propia para El Real de la Jara. .	24

AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

2.2.	Objetivos y criterios de ordenación del territorio municipal. .	26
2.3.	Objetivos y criterios de ordenación estratégica del núcleo urbano	31
2.3.1.	Coherencia con la capacidad de acogida del entorno urbano.	31
2.3.2.	Objetivos en cuanto a modelo de ordenación estratégica.	33
2.3.3.	Objetivos en cuanto a necesidades mínimas de crecimiento.	34
2.3.4.	Objetivos en cuanto a estándares dotacionales de equipamiento y espacios libres.	34
2.3.5.	Integración de la perspectiva de género en los objetivos del PBOM.	35
2.4.	Integración de los objetivos y criterios deducidos del resultado de la participación durante la elaboración del Avance.	36
2.4.1.	Objetivos y criterios de la participación de la Administración y Gobierno Local.	36
2.4.2.	Objetivos y criterios deducidos de la encuesta de participación.	37
2.4.3.	Objetivos y criterios deducidos de las consultas previas a otras Administraciones.	40
2.5.	Evaluación de alternativas y motivación de la seleccionada. .	41
2.5.1.	Alternativa 0: Ordenación del planeamiento general vigente de NNSS-98 + PGOU-AdP-2016.	42
2.5.2.	Alternativa 1: PBOM. Modelo estratégico A.	44
2.5.3.	Alternativa 2: PBOM. Modelo estratégico B.	47
2.5.4.	Comparación de alternativas.	50
2.5.5.	Justificación de la alternativa seleccionada.	53
3.	LAS PROPUESTAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA GENERAL. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN.	55
3.1.	El modelo general de ordenación.	56
3.1.1.	La clasificación general del suelo.	56
3.1.2.	La delimitación de los suelos adscritos a las diferentes categorías del suelo rústico.	59

3.1.3.	Avance de Normativa urbanística de las distintas categorías de suelo rústico.	69
3.1.4.	Esquema de los elementos estructurantes del término municipal.	74
3.1.5.	Zonas de regulación de usos globales del suelo rústico.	77
3.1.6.	Acciones territoriales.	79
3.1.7.	Medidas tendentes a la evitación de formación de núcleo de población.	80
3.1.8.	Identificación de ámbitos de hábitat rural diseminado.	81
3.1.9.	Identificación de bienes y espacios que deban contar con una “singular” protección.	81
3.1.10.	Identificación de los bienes y espacios en suelo rústico que deban contar con protección ordinaria (no singular) municipal.	81
3.1.11.	Identificación y ordenación de los recursos y áreas de interés paisajístico en suelo rústico.	82
3.2.	La planificación estratégica de la evolución del modelo de ordenación a medio y largo plazo.	83
3.2.1.	Descripción del modelo estratégico de ordenación general de usos del núcleo urbano y directrices de su evolución.	83
3.2.2.	Elementos estructurantes del modelo estratégico de ordenación general del núcleo urbano.	97
3.2.3.	Incidencia de la ordenación estratégica del núcleo urbano en el sistema de vías pecuarias que confluyen al mismo.	92
3.2.4.	Criterios para el mantenimiento, la mejora y regeneración de la ciudad existente.	94
3.2.5.	Directrices para los futuros desarrollos a través de actuaciones de nueva urbanización en suelo rústico. .	95
3.2.6.	La planificación en materia de vivienda protegida. .	96
3.2.7.	Planificación en materia de movilidad sostenible. .	96
3.2.8.	Directrices para la equidistribución de beneficios y cargas .	100

AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

4.	LAS PROPUESTAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DETALLADA. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN.	102
4.1.	Clasificación detallada del núcleo urbano.	104
4.2.	La estructura general, áreas homogéneas y los usos globales y su cuantificación.	106
4.3.	Desarrollo y concreción de los sistemas generales en suelo urbano.	108
4.4.	Avance de la ordenación pormenorizada detallada del suelo urbano.	111
4.5.	Avance de previsión de actuaciones de transformación urbanística (ATUs) y actuaciones urbanísticas (AUs) en suelo urbano. . .	111
4.5.1.	ATUs de reforma interior.	111
4.5.2.	ATUs de mejora urbana.	112
4.5.3.	Otras actuaciones urbanísticas (AUs).	113
4.6.	Avance de capacidad del suelo urbano.	114
4.7.	Avance de catálogo del núcleo urbano.	114
5.	CONCLUSIONES.	115

Anexo 1: AVANCE DE CATÁLOGO.



1. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACIÓN DEL PBOM.

1.1. INTRODUCCIÓN. NECESIDAD DE UN NUEVO PLANEAMIENTO GENERAL.

La elaboración de un nuevo planeamiento urbanístico general en un municipio es sin duda una de las decisiones más trascendentes, en la medida en que se trata de proyectar el modelo de evolución de la estrategia de ordenación a medio y largo plazo, siendo un proceso dilatado de decisión y de participación hasta que llega a formalizarse en el documento que se apruebe definitivamente.

El vigente planeamiento general, está constituido básicamente por dos instrumentos:

- Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal (NNSS-98), aprobadas definitivamente por la CPU el 17-07-1997, y su texto refundido con fecha 29-01-1998. (BOP 28-10-1981).

- PGOU, Adaptación parcial a la LOUA de las NNSS (PGOU-AdP), aprobado definitivamente por el Ayuntamiento el 27-04-2016.



AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

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.

Por lo tanto, puesto que la figura del PGOU-AdP tiene un alcance muy “parcial”, la realidad de la planificación urbanística general es que en su mayor parte (ordenación detallada) es que fue pensada y aprobada hace casi 3 décadas, lo que en términos urbanísticos supone una extremada obsolescencia, si simplemente imaginamos la realidad urbana y municipal de entonces en comparación con la actual, y ya no digamos del marco legislativo que desarrollaba aquellas NNSS-81, respecto al presente, caracterizado por la reciente entrada en vigor de la *Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía* (LISTA), que sin duda supone un cambio conceptual muy substancial respecto a unas regulaciones jurídico-urbanísticas anteriores bastante continuistas desde la primera ley estatal de suelo de 1956.

Abordar un nuevo planeamiento general de nuestro municipio está por tanto altamente meditada y fundamentada en la necesidad material de revisar completamente el modelo urbano-territorial establecido, para ajustar el modelo de ciudad y de su evolución estratégica a medio y largo plazo a las actuales aspiraciones de política urbanística municipal y, en relación a la ordenación del termino municipal, aunque en el PGOU-AdP-2016 se avanzó bastante en el limitado marco de dicho instrumento en cuanto a la integración sistematizada de la ordenación de los recursos naturales del *Parque Natural Sierra Morena de Sevilla* (PORN y PRUG de 2004), sin duda el hecho de que en agosto de 2024 hayan entrado

en vigor unos nuevos PORN y PRUG, exige la necesidad de coordinación y respeto competencial entre los ámbitos planificadores de los recursos naturales y de la ordenación urbanística, y aconseja sin duda una reflexión general entre dichos marcos y escalas de planificación, para un municipio incluido en su totalidad en el citado Parque Natural.

El consenso político-social sobre la necesidad de que el municipio se dote de un nuevo planeamiento general, ha quedado también patente en términos administrativos ya que, puesto que estamos ante un instrumento reglamentario, la decisión formal de política urbanística municipal de formular un nuevo planeamiento general de El Real de la Jara, y a la que da cumplimiento preliminar el presente documento de Avance o Borrador del Plan, ha estado precedida del trámite de *Consulta Pública Previa (CPP)*, iniciado mediante Resolución de Alcaldía de 11-12-2023, sobre cuyo resultado nos remitimos con mayor detalle al “*Documento I-C Memoria de participación*”, proceso en el que quedó plenamente aceptada la necesidad de redactar y formular lo antes posible el PBOM, confirmando gran parte de los objetivos y criterios básicos puestos de manifiesto en la propia resolución de sometimiento a CPP.

La necesidad de ejercer la plena potestad planificadora, sustituyendo el planeamiento general vigente antes comentado por la figura que según la LISTA corresponden a nuestro municipio, un ***Plan Básico de Ordenación Municipal (PBOM)***, para cubrir las escalas de ordenación “general” y “detallada”, permitirá resolver, en términos del apartado I.8 de la Exposición de motivos de la LISTA. Un tratamiento planificador “singular, más **ágil y simplificado** si cabe...permitiendo a estos municipios ordenar la ciudad existente, proponer nuevos ámbitos de crecimiento y aplicar las determinaciones de esta ley con plena capacidad”.

1.2. EXPECTATIVAS RESPECTO AL NUEVO MARCO LEGISLATIVO, COMPETENCIAL Y DE PROCEDIMIENTO.

Las experiencias de planificación urbanística general de las dos últimas décadas nos han puesto de manifiesto que las *aspiraciones, retos e ideas-fuerza* que motivasen a un Ayuntamiento y a su ciudadanía para embarcarse en un proceso de este tipo debían ser inmensas e intensas ya que, en el anterior y *complejo* marco de la LOUA, se ha acreditado, en opinión bastante compartida y generalizada, como un proceso extremadamente “*incierto*”, en sus tiempos de culminación y en que sus resultados finales (cuando raramente se alcanzaba la aprobación definitiva), efectivamente respondieran a alguna de las aspiraciones municipales de las 3 o 4 corporaciones municipales sucesivas que habitualmente se veían involucradas en el proceso; ya que el ansiado resultado final tenía el riesgo bastante probable, cuando se alcanzaba, de responder a la mezcla de una coctelera de “*opiniones*” inconexas, cuando no distopías, de una serie de Administraciones y organismos afectados ajenos al municipio que, en vez de cumplir con su función de verificar en sus Informes sectoriales de contenido concreto y *motivación jurídica* reglada sobre si el Plan se ajustaba o no a unos determinados artículos de una ley concreta, aprovechaban la ocasión para *opinar* sobre las cuestiones más diversas e incluso para imponer a los municipios que el Plan urbanístico suplantase todas las carencias de planificaciones sectoriales de todo tipo y que ni siquiera eran de responsabilidad municipal. Esto ocurría a pesar de que la LOUA en su exposición de motivos (apartado II.6) realizaba una destacable declaración al asumir el entonces escasamente divulgado principio jurídico de *subsidiariedad* que se materializaba en que en el Urbanismo, casi todas las competencias eran municipales y, el Estado o la Comunidad Autónoma, a través de sus Informes sectoriales o actos de aprobación definitiva (cuando les correspondía), solo se reservaban dos competencias residuales:

Control administrativo de legalidad y de intereses supralocales previamente concretados por la legislación o planificación sectorial. Este régimen competencial tan claro y preciso, avalado por una amplia jurisprudencia del Tribunal Constitucional y del Tribunal Supremo, anterior y especialmente posterior a la LOUA, quedó prácticamente inédito en su aplicación práctica durante las dos décadas de vigencia de la LOUA, y esa era la razón principal de que los procesos fueran tan extremadamente dilatados e inciertos, aunque desde la competencia autonómica se haya tardado demasiado en reconocer esta acreditada evidencia y plantearse posibles correcciones.

Respecto al régimen competencial, desde el apartado 8 de la exposición de motivos de la reciente LISTA, se nos indica con una voluntad del legislador que parece sincera, que “*no puede demorarse el reconocimiento pleno de las competencias locales en el planeamiento urbanístico. Sin embargo, dichas competencias tienen su límite en los intereses supralocales, sobre los cuales la Comunidad Autónoma ostenta competencias exclusivas.....con el convencimiento de que la actividad urbanística es una función pública que corresponde a los municipios.....cabe destacar que la ordenación de la ciudad consolidada y las decisiones sobre su transformación **deben corresponder prioritariamente a los Ayuntamientos***”. Esperamos que dichos “*intereses supralocales*”, ya con bastante más concreción identificados en cuanto a sus límites, entre otros, en el artículo 2.1 de la LISTA, sea una clarificación suficiente y pacífica, para que este nuevo marco normativo por fin introduzca algo de sosiego en el urbanismo de los municipios, desde el que en las últimas dos décadas de vigencia de la LOUA se venía observando con una creciente preocupación, la insostenible tutela de los denominados por la jurisprudencia “*contenidos discrecionales o de oportunidad del plan*”, de exclusiva competencia municipal, continuamente cuestionados por informes sectoriales o acuerdos de órganos autonómicos, sin

AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

motivación jurídica expresa en el objeto estricto de la competencia autonómica, limitada a los aspectos residuales antes citados de control administrativo de legalidad y de intereses supralocales previamente concretados.

Sin duda, el que desde la LISTA se reconozca plenamente la competencia municipal para la aprobación definitiva de su planeamiento general, y reafirme la competencia exclusiva sobre los contenidos discrecionales o de oportunidad del Plan, es una innovación, o más bien reafirmación respecto a la LOUA, muy relevante que permitirá reforzar la capacidad de decisión municipal con plena responsabilidad de sus actos, en unas Administraciones como las locales (al igual que la del Estado), de siglos de tradición en la práctica de los principios de legalidad y desde el más estricto respeto y lealtad institucional hacia los “intereses de incidencia supralocal” previamente concretados en el instrumento planificador correspondiente y competencia de otras Administraciones; de hecho es habitual que a los municipios los principios de legalidad y de lealtad institucional emanen de su planes y actuaciones de forma tan natural, que no se nota el mínimo esfuerzo.

Aunque la aplicación práctica de la LISTA, en el momento de redactar este Avance está casi inédita (solo unos 6 municipios de la provincia de Sevilla han alcanzado esta fase de Avance amparados en este nuevo marco de la LISTA), confiamos plenamente en la voluntad del legislador, y que el nuevo régimen competencial y en especial las aclaraciones de los artículos 75 y 78 de la LISTA y, para quienes tengan dudas, de la jurisprudencia del TC y TS sobre el objeto reglado de los Informes sectoriales o de la competencia residual autonómica, permita por fin terminar con la incertidumbre del resultado y que los Planes que se aprueben definitivamente respondan de forma efectiva y mayoritaria a las aspiraciones de la ciudadanía y representantes políticos de los municipios y no a las

“opiniones” sin motivación jurídica conocida de órganos ajenos como era habitual en el régimen LOUA. No obstante la claridad de la LISTA, las previsiones de su Reglamento, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre (en lo sucesivo R-LISTA) nos deja en alguna incertidumbre, ya que si bien en gran parte de sus contenidos se cumple dicha función reglamentaria de “desarrollo y aclaración” de los conceptos de la Ley, hay partes bastante relevantes por su innecesariedad, precisamente sobre los “contenidos discrecionales y de oportunidad del Plan” de competencia exclusiva municipal, que se pueden ver mediatizados por numerosas regulaciones bastante difusas sobre conceptos jurídicamente indeterminados, y sin duda adscribibles a los contenidos de “oportunidad” del Plan, y cuya aplicación práctica por ahora incipiente, se puede traducir en un discrecional intercambio de opiniones con Servicios administrativos autonómicos cuando se les otorga carácter vinculante a sus Informes, y que se puede traducir en un claro retroceso de autonomía municipal, no solo respecto a la propia LISTA, sino respecto a la LOUA; dando la impresión de que el reciente Reglamento ha sido redactado por otro equipo técnico-jurídico, e incluso dirigido por una Administración Autonómica absolutamente diferente de la que promovió la LISTA, y que parece haberse olvidado bastante de los principios que la inspiraron y que constan razonablemente claros en su Exposición de Motivos y en la propia Ley. Hay que recordar que uno de los objetivos principales que justificaban la LISTA (apartado I.2 de Exposición de Motivos) era el de **“reducir la densidad normativa en urbanismo porque, de intensificarla, se reduciría en la misma proporción la competencia local para establecer una política urbanística propia”**. Si bien la Ley quedó en equilibrio razonable con dicho objetivo, si analizamos la densidad regulatoria del ya vigente Reglamento respecto al contenido requerido para las figuras de planeamiento general y detallado (PGOM, PBOM, POU), y lo comparamos con el requerido para un PGOU de la LOUA, resulta que se dedican 36 densas páginas para regular algo que en la LOUA se resolvía con bastante precisión con 3 o 4, y ya tenía el

AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

problema que daba lugar a PGOUs de unas 3.000 pag de media. Ahora se incrementa unas 10 veces la densidad e intensidad regulatoria de requisitos del planeamiento general, sometidos a la previsible discrecionalidad del “control de legalidad vinculante” autonómico. No solo eso, sino que está aún por llegar lo previsto en la Disposición adicional 7ª de la LISTA, en que se establece que se formularán unas “Normas Directoras sobre normalización de la documentación electrónica de los documentos de planeamiento, con objeto de unificar la estructura, codificación, nomenclatura y leyendas a utilizar en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística”. Al parecer los programas universitarios y másters que enseñan, divulgan u orientan la disciplina de Urbanismo no son suficientes, ahora es la Consejería competente a través de sus Servicios administrativos la que nos va a enseñar como se hará, nada menos que hasta el mínimo detalle de la leyenda de los planos y colores a utilizar, en línea con algunos disparates ya instaurados en otras Comunidades Autónomas, sin debate disciplinar previo alguno acerca de si existe alguna remota utilidad práctica para los municipios.

Cabe plantearse qué relación de coherencia tienen estos probables futuros requisitos, con el mandato de la pautas y esfuerzos de los últimos años de la Unión Europea (“Mandelkern Report”) en cuanto al impulso de la “Buena Regulación” (Better Regulation) y de “Regulación Inteligente” (Smart Regulation) y a la obligación según la Unión de legislar sólo cuando sea necesario, de conformidad con los principios de *subsidiariedad* y *proporcionalidad* conforme al artículo 5 del tratado de Funcionamiento de la Unión Europea y el principio de “Hacer menos pero de forma más eficiente” (“Doing less, More efficiently”). La Ley 2/2011, de 4 de Marzo, de Economía Sostenible incorpora al marco estatal parte de estos principios y como se indica en su Preámbulo, se persigue la promoción de un marco normativo “sin más cargas administrativas para los ciudadanos

y empresas que las estrictamente necesarias para la satisfacción del interés general”. Posteriormente la Ley 40/2015, de 1 de Octubre, del Régimen Jurídico del Sector Público, en su Preámbulo, al igual que en la norma anterior, se reconoce que “las Administraciones Públicas, lejos de constituir un obstáculo para la vida de los ciudadanos y las empresas, deben facilitar la libertad individual y el desenvolvimiento de la iniciativa personal y empresarial”. Por lo tanto, normas contradictorias con los objetivos con los que se formuló la LISTA, normas sin “motivación” conocida y acreditada que impongan limitaciones desproporcionadas a la actividad económica, o a los contenidos discrecionales o de oportunidad de los Planes, de exclusiva competencia municipal (según amplia jurisprudencia del TC y TS), difícilmente pueden ser coherentes con las pautas de Smart Regulation que nos marca la UE y asumidas por el marco legislativo básico estatal antes mencionado.

Respecto a la otra gran *incertidumbre* que ha estado lastrando los planeamientos generales las dos últimas décadas, el de la **duración** del proceso, por ahora la experiencia práctica sigue igualmente inédita o poco rodada, aunque confiamos en que, según explica el apartado 10 de la exposición de motivos de la LISTA, se materialice el ansiado objetivo de “**simplificación de procedimientos y racionalización**”, que no se establecerán “**cargas administrativas innecesarias o injustificadas**” y que el mandato de que “**los procedimientos administrativos fijan plazos máximos de duración**”, sean reales y efectivos, en especial los de emisión de Informes sectoriales y en particular los del procedimiento ambiental, en los que sigue persistiendo, tras la vigencia de la LISTA, una dinámica de multiplicar por 4 a 7 veces el plazo reglado de 3 a 4 meses (que ya es infinito para estos tiempos) para emisión de las diferentes fases de sus Informes.

Si bien tenemos que reconocer que, desde la entrada en vigor de la

AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

LISTA, el procedimiento del artículo 78.4, de recurrir al Órgano superior, para que en el plazo de 10 días sea emitido el Informe, *“sin perjuicio de las responsabilidades en que pudiera incurrir el responsable de la demora”*, inicialmente durante unos meses resultó de una gran eficacia práctica que incluso nos sorprendió gratamente en unos 4 expedientes; rápidamente durante casi todo el año 2023 y el presente 2024, perdió completamente la eficacia, ya que suponemos que empezó a utilizarse de forma generalizada. La realidad a la fecha de redacción del presente Avance, es que en los pocos Avances de PGOM o PBOM de la provincia de Sevilla en trámite en este momento, los primeros pronunciamientos ambientales de la Delegación Territorial acumulan retrasos de 14 y hasta 20 meses en la emisión de los Documentos de Alcance de los EsAE, para un trámite para el que el artículo 38.2 de la LGICA establece un **plazo máximo de 3 meses** para emitirse, lo que nos sitúa en una dinámica ya ordinaria de tiempo *administrativo ilimitado cuando no infinito* sin justificación alguna para la emisión de Informes y pronunciamientos ambientales; lo cual es lo más incoherente e incompatible con la velocidad de vértigo del *tiempo real* en que vivimos, en el que la ciudadanía autónoma y los agentes económicos aspiran a certidumbres y a plazos razonables en los que materializar sus expectativas y, si no tienen certezas de conseguirlo, se desplazan a otros municipios, regiones o países que, en términos de sana competitividad, sean más eficaces en ofrecer mejor calidad de vida, certidumbres, plazos y seguridad jurídica para su inversión en economía real y productiva. Por lo tanto las expectativas generadas por la LISTA de tramitaciones de planeamientos generales en 2 a 3 años, si no se pone remedio inmediato, se va a convertir sin duda en una de las mayores frustraciones legislativas de los últimos tiempos.

1.3. CONDICIONANTES GLOBALES PARA LA PLANIFICACIÓN EN TIEMPOS DE INCERTIDUMBRE.

Cabe plantearse qué sentido tiene al iniciar un plan urbanístico en el *ahora* de 2024 pensar en condicionantes nada menos que globales, de tipo geopolítico o socioeconómico. ¿Es que no son suficientes los derivados de centenares de leyes o reglamentos que inciden en nuestro Plan, mas un POTA, PEPMF, PORN y PRUG, o que la Consejería competente nos pueda regular hasta como se deben elaborar las leyendas y los colores de los planos?. Pues claramente no, porque los condicionantes de la *realidad* actual a la que habría que aproximarse estaría muy lejos de ser comprendida por los meros condicionantes de unas determinadas normas *administrativas* de leyes o reglamentos más o menos recientes y unos planes territoriales o sectoriales de más de 15-20 años. La explicación de dicha necesidad de tener en cuenta bastantes más *capas de la realidad*, posiblemente quien mejor la exprese es alguien muy comprometido con la *realidad* sobre la que trabaja como el arquitecto chileno *Alejandro Aravena* que, aunque lo manifiesta para referirse a la actitud con la que se plantea su arquitectura social y para captar los condicionantes muy diversos y singulares de las personas y colectivos desfavorecidos a los que dirige sus proyectos, son sin duda más generalizables aún al urbanismo del *ahora*, ya que los proyectos de Aravena son una de las mejores simbiosis entre arquitectura, urbanismo, sociología y probablemente bastantes disciplinas más, y nos viene a decir que *“nunca los arquitectos nos vimos tan obligados a participar en discusiones que importan a otros que no son arquitectos, a usar el conocimiento de la arquitectura para responder a preguntas que están fuera de la arquitectura, cuestiones políticas, sociales, sanitarias o económicas”*.

Es indudable que la planificación urbanística reciente, ya tuviera su enfoque principal en la ciudad existente, en los nuevos crecimientos, o en ambos, siempre ha sido el marco de referencia para

AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

transformaciones más o menos ambiciosas, que obviamente han estado muy condicionadas por el estado de la economía y las crisis periódicas, tanto para las inversiones públicas como las privadas.

Sin embargo lo que caracteriza la crisis actual iniciada a mediados de 2007, con posibles orígenes conceptuales algo antes (2001), es su larga duración y posible perpetuidad endémica, con el cambio de paradigma de geopolítica global, en el que a la ciudadanía se nos trató de convencer, siempre supuestamente *por nuestro bien*, en cambiar libertad por seguridad, y que, aparte de en términos de libertades individuales menguantes, tuvo efectos cada vez más acentuados en pérdida de libertad de empresa y de emprendimiento, y hemos podido ir comprobando como de forma implacable, las diferentes mechas activadoras de las sucesivas crisis sectoriales (dentro de la crisis endémica global de las dos últimas décadas), ya sea el fraude económico y sistémico masivo de las hipotecas subprime, los modelos de rescates del sistema bancario en determinados países como el nuestro, la crisis sanitaria, energética, alimentaria, de logística, o las sucesivas guerras en Oriente Medio o en Ucrania, siempre han tenido el mismo efecto de concentración sucesiva de poder económico en una docena de multinacionales y fondos de inversión, y detracción paulatina de rentas, cuando no asfixia económica e impositiva a las clases medias y autónomos, y a las pequeñas y medianas empresas que tradicionalmente, en el mundo occidental en que nos encontramos, han constituido los sectores más creativos y generadores de riqueza y empleo de calidad, y que en Europa y en España constituyen más del 95% del tejido empresarial, y que se encuentran en una situación cada vez más precaria y en la que le es cada vez más difícil seguir subsistiendo o manteniendo empleo de calidad. En cambio, esa media docena de multinacionales y fondos de inversión, con presupuestos muy superiores a la mayoría de los Estados, y que, en el caso de Europa, nuestros representantes y gestores de la política económica común, son *incapaces* de conseguir, no ya que su carga impositiva se

aproxime al de las pequeñas y medianas empresas del ámbito europeo, sino de evitar que dicha carga impositiva por su ingente actividad económica en cada uno de los países se aproxime a cero. Tal vez, el que paulatinamente con más intensidad las políticas económicas globales se decidan en clubs y foros privados como el de Davos o similares, por la media docena de familias económicas globalistas, junto con supuestos grandes benefactores de la humanidad, habitualmente disfrazados de filántropos, tenga bastante que ver con esta situación.

Si leemos con atención el conocido libro *The Great Reset* (1), es inevitable ver un diseño aspiracional, económico y de control social para el mundo occidental, demasiado similar al del régimen chino; no se explica de otra manera la entusiasta acogida habitual del discurso del representante de este régimen, Xi Jinping, en las reuniones del Foro de Davos. Si el análisis de *The Great Reset*, es la radiografía del sistema que le gustaría implementar a las élites económicas y políticas globalistas, sin duda que, para la ciudadanía común y para los gobiernos locales, habitualmente apegados a la *“realidad”* de sus municipios, posiblemente la guía de actuación debería de ser hacer casi todo lo contrario de lo que nos pretende *“orientar”* Klaus Schwab, es decir exigir la digitalización *voluntaria*, consumir productos locales o comarcales, las empresas cuanto más pequeñas e independientes del poder mejor, utilizar dinero físico, no utilizar jamás las ya inminentes monedas digitales de bancos centrales CBDC, poner límites a las *Smart Cities*, ya que si en vez de para la gestión de los sistemas funcionales de la ciudad, alguien tiene la tentación utilizarlas para monitorear a su ciudadanía con reconocimiento facial, evidentemente no estaríamos ante una ciudad *“inteligente”*, sino otra cosa; etc, etc. El lema de la agenda globalista del Foro de Davos (WEF) impreso sobre el fondo de un treintañero sonriente de *“no tendrás nada y serás feliz”* (*You 1l own nothing, and you 1l be happy*),

(1) *The Great Reset*, Klaus Schwab y Thierry Malleret, 2020, Foro Económico Mundial.

AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

no puede ser más expresivo del mundo distópico al que nos pretende dirigir ese denominado “nuevo orden mundial”, que ya imaginaba Aldous Huxley (2) en el que el ejercicio de las libertades de acceso y difusión de información que permite internet, sorprendentemente por los Estados se está permitiendo y fomentando que en vez del tradicional sistema judicial independiente, sean 4 multinacionales, las que ejerzan el poder de nuevos inquisidores que determinan cual es la verdad políticamente correcta en esta nueva Edad Media, no solo en el campo de contraste de simples ideas u opiniones, sino que dicho sistema está alcanzando incluso al campo científico, tradicionalmente apegado al contraste y *libre debate* de la *experimentación, contraste y demostración* de resultados.

Cabe plantearse, tras dos décadas de *incertidumbre* económica y social global, cómo realizar planificación urbanística, o cualquier otra, coherente con una *realidad* en la que la mayoría de las pequeñas empresas urbanizadoras o inmobiliarias de escala local o comarcal casi desaparecieron a partir de 2008, y la capacidad económica de la mayoría de la población está lejos de poder destinar menos del 30% de sus ingresos familiares a la adquisición o alquiler de vivienda.

Posiblemente quien mejor describe la situación económica y del sector vivienda del marco general de referencia en la elaboración del presente PBOM sea el INE (3) y Informe Anual del Banco de España (4):

-Según el Instituto Nacional de Estadística (INE), a principios de 2024, el riesgo de pobreza en España afectaba nada menos que al 26,5 de la población. El 9 % de la población se encontraba en situación de carencia material y social severa, el porcentaje más alto desde 2014.

(2) Aldous Huxley, Un Mundo Feliz

(3) INE, Encuesta de condiciones de vida 2023.

(4) Banco de España. Informe Anual 2023, publicado en abril 2024.

-Según el Informe Anual del Banco de España el esfuerzo medio de los hogares para adquisición de vivienda se encontraba en 2023 en el 39% de los ingresos brutos.

Respecto al sector vivienda, el mismo Informe Anual 2023 constata:

-El ritmo de construcción de nuevas viviendas en 2021 y 2022 ha sido de unas 90.000 viviendas anuales. Esta cifra está significativamente por debajo de la creación neta de hogares en 2022 y 2023, de unos 220.000 hogares anuales, un hecho inédito en la historia del mercado inmobiliario español. Estas cifras implicarán un déficit acumulado en 2025 de unas 600.000 viviendas.

-A pesar de que en España hay del orden de 4,5 millones de viviendas vacías, “la capacidad para aumentar la oferta de vivienda mediante la movilización de viviendas vacías sería relativamente limitada, ya que buena parte de las mismas se concentra en las zonas de menor dinamismo demográfico”. “Si bien la movilización de estas viviendas podría contribuir a aumentar la oferta, entre ellas existe una proporción importante que se encuentran en mal estado, con pobre accesibilidad o con muy baja eficiencia energética, por lo que la movilización exigiría, con carácter previo, una rehabilitación”.

Por lo tanto, el PBOM debe de ser especialmente riguroso en la evaluación específica para el municipio, no solo de la dinámica económica, demográfica, y de la previsión de generación “mínima” de nuevos hogares, sino de establecer las bases estratégicas para que exista en todo momento una “**oferta suficiente**”, y valorar la posibilidad real de puesta en el mercado de por lo menos una parte de las viviendas vacías, incentivando su rehabilitación. Frente a estas

AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

necesidades mínimas, a las que se ha tendido pensar durante el rígido marco de la LOUA, que el planeamiento municipal debe limitarse a dar respuesta muy restringida, el PBOM ajustado al tiempo y realidad actual, pero proyectado a un futuro de operatividad de 20-30 años, debe de ser suficientemente previsor, y establecer el marco **estratégico** suficientemente **“flexible”**, como para dar respuesta a otras aspiraciones municipales que puedan suponer una dinamización en un municipio claramente afectado por el **reto demográfico**, que debería de aprovechar las potencialidades del equilibrio entre conservación y explotación sostenible que supone la **“dehesa”** que ocupa la mayor parte del término, con el impulso de otros recursos como el turismo rural, la caza o la industria artesanal o de primera transformación del sector agro-ganadero, para situarlo en una posición que pueda retener la población e incentivar nuevas oportunidades que puedan atraer habitantes en un municipio que, por su cercanía a redes territoriales de comunicaciones (A-66, Aeropuerto de Sevilla) ofrece grandes potencialidades por sus excepcionales condiciones ambientales, relativas buenas comunicaciones por carretera, y posibilidades de las infraestructuras de telecomunicaciones para unos elevados estándares de calidad de vida y de servicios para favorecer y atraer empleo de calidad en los ámbitos citados de aprovechamiento de los recursos locales, y de atracción de trabajadores especializados del novedoso campo de los **“nómadas digitales”**.

La lección que deberíamos aprender de las recientes crisis superpuestas a las que aludíamos al inicio de este apartado, es la conveniencia de planificar para que el municipio alcance la máxima autonomía y autosuficiencia económica, alimentaria, energética, y de todo tipo de servicios, como premisa para alcanzar la autonomía personal de sus habitantes; todo ello en coordinación con los servicios y recursos que inevitablemente deban de ser comarcales. Por lo tanto, en todo lo que dependa de la **“ordenación urbanística”**

y de la competencia municipal, somos partidarios que, frente a la dependencia del **globalismo** y de una docena de multinacionales, la mejor receta es potenciar la autonomía y autosuficiencia municipal, como premisa para el logro de una ciudadanía con máximas cotas de autonomía individual para el emprendimiento económico, requisito imprescindible para potenciar una ciudadanía autosuficiente y cooperativa y, en definitiva, libertad de comercio, de pensamiento y de espíritu, que según nos acredita la trilogía de Antonio Escohotado (5), es la que durante siglos ha sido el impulso de la innovación, mejora, libertades y creatividad del mundo occidental y que debería ser referencia y libro de cabecera de cualquier planificación urbanística, sectorial o económica, desde luego como ejercicio intelectual, aporta inmensamente más que las recetas simplistas de cualquier Agenda globalista de cabecera común de la planificación habitual, sin duda textos bienintencionados que es conveniente tener de **referencia genérica**, pero que lo prioritario desde la planificación municipal es dotarse de una **agenda PROPIA** para el mejor bienestar de sus habitantes y, si al final resulta que en todo o en parte, coincidimos con las agendas globalistas, pues mejor aún y además la satisfacción de haber sido partícipes en su formación, frente a agendas ajenas en las que solo participan su comité de expertos redactores.

Mención especial por su incidencia en los últimos años debe de tener la denominada **crisis energética**. Según datos de la Agencia Internacional de la Energía, las ciudades, aunque ocupan solo en torno al 3% de la superficie del planeta, son responsables del consumo del 67 % de la energía. España, uno de los países europeos con mejores condiciones para energías renovables, solo alcanza un porcentaje de dicha producción del 50,3 % (2023) y que dada su dependencia de condiciones climáticas, en tanto no se resuelva la

(5) Trilogía *Los Enemigos del Comercio*. 2008, Antonio Escohotado.

AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

cuestión de su almacenamiento masivo, deberá complementarse con fuentes más “estables”, y posiblemente de origen nuclear y esperemos que no tengamos que recurrir al carbón como se está planteando en centroeuropa los últimos inviernos.

En el planeamiento urbanístico general, prácticamente hasta ayer mismo, estábamos habituados a limitarnos a dibujar las grandes infraestructuras territoriales de transporte de energía eléctrica que abastecían a nuestra comarca o municipio, y no nos cuestionábamos cómo y donde se producía dicha energía de la que dependíamos. Incluso en el debate de política energética general como país, en vez de planificar y gestionar con tiempo nuestras necesidades y evolución de las demandas, nos podíamos permitir presumir ser los pioneros en desmantelar antes de tiempo nuestras centrales nucleares y al mismo tiempo procurar ocultar el porcentaje de energía que compramos por ejemplo a nuestra vecina Francia que tradicionalmente ha apostado por abastecimiento mayoritario de origen nuclear en torno al 80%.

Con independencia de la falta de coherencia y de liderazgo de la planificación estatal y de la UE en esta materia, en la que aparentemente en vez de la mejor gestión de las cuestiones comunitarias desde el sentido común, prevalecen los prejuicios ideológicos, desde municipios que aspiramos al compromiso y al trabajo desde la *Realidad* como única maestra, de lo que sí debemos ocuparnos en lo sucesivo desde su Urbanismo, es de procurar trabajar por implementar la autonomía energética del municipio, que desde luego para núcleos urbanos de la escala de El Real de la Jara, la solución más idónea es mediante la previsión como “sistema general” de abastecimiento energético, mediante un parque solar en régimen de **comunidad energética local**, con capacidad suficiente para abastecer a todo el parque residencial (incluida refrigeración-calefacción), alumbrado público y, en la medida de lo posible, sector de actividades económicas, aunque

sobre este último es más difícil de concretar el posible nivel de demanda, dada la gran variación que puede haber en función de las imprevisibles tipos de actividades que se puedan implantar. No debemos olvidar que la incipiente *inteligencia artificial* (IA), implica procesos que precisan un alto consumo de energía y, aunque no es previsible que en nuestro entorno municipal o territorial se implanten centros nodales de procesamiento de datos habitualmente asociados a esa ingente demanda energética, sí que debemos estar atentos a que la suficiencia y autonomía energética será una cuestión estratégica en el futuro inmediato tanto por su vinculación en términos de competencia entre territorios con la IA, como con el cambio del modelo energético y de transporte, en transición bastante más dilatada de lo planificado, hacia objetivos de reducción de emisiones y hacia el vehículo privado híbrido, de baterías u otras alternativas aún en investigación, pero que sin duda incrementarán notablemente la demanda de energía eléctrica.

En cualquier caso, las previsiones planificadas hace décadas de en 2020 alcanzar en torno al 80 % global de producción energética de origen renovable está lejos de cumplirse en 2050, ni siquiera con el artificio reciente de la UE de considerar la energía nuclear (la tradicional de *fisión*) o de gas “verdes”, que solo pone de manifiesto, una vez más, notable desorientación, incoherencia e improvisación planificadora, desde posiciones *ideológicas* en vez de *gestoras* del bien común. Sin duda, salvo que la energía nuclear limpia de “fusión” en la que, tras los avances muy recientes parece que hay esperanzas de que en 10 o 15 años pudiera ser viable su explotación comercial, sería utópico que al horizonte de 2035 o 2050 se pudiera alcanzar un abastecimiento energético neutro en emisiones de CO2 y la no dependencia de combustibles fósiles. Asimismo no debemos olvidarnos que el porcentaje de emisiones de CO2 de la UE está en el orden del 7% de las emisiones planetarias, mientras que solo el conjunto de India + China + USA, tradicionalmente escasamente

AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

comprometidos en esta materia alcanzan el 35,6%. Por lo tanto está bien el compromiso de Europa en el que hay que seguir siendo líderes en el trabajo de reducción de emisiones, pero para que sea efectivo a escala global, se deben dirigir los esfuerzos a convencer a los tres grandes emisores citados a posiciones de responsabilidad, ya que de lo contrario, la ciudadanía acabará cuestionándose si realmente tiene efectividad tanto esfuerzo en Europa, sobre todo económico y de lastre de nuestra competitividad respecto a los irresponsables citados, de promover en solitario un cambio de modelo productivo y de movilidad, si las reglas de juego en cuanto a competitividad económica global no son similares para todos.

Si los problemas y condicionantes son claramente globales, y la ciudadanía europea apuesta por ser pionera en la descarbonización, con un claro esfuerzo económico y de cambio de modelo de vida, son difíciles de comprender, tras la aprobación en noviembre de 2022 de la decisión de la UE de prohibir en su ámbito la venta de motores de combustión a partir de 2035, las declaraciones unos días después del Comisario de Comercio Interior de la UE Thierry Breton, en el sentido de que, dada la previsible pérdida de unos 600.000 puestos de trabajo vinculada a dicha decisión, se seguirá permitiendo fabricar vehículos de combustión en las fábricas europeas, para su venta fuera de Europa. Pero, ¿no quedamos en que era un problema global?, ¿Con qué argumentos se puede tratar de convencer a partir de ahora a China + India + USA de que se tomen en serio el problema? ¿Es que los coches de combustión fabricados en Europa por arte de magia no tendrán emisiones si se venden fuera de Europa? ¿Es que este tipo de decisiones se toman sin tener en cuenta la pérdida de 600.000 puestos de trabajo y a posteriori se cae en la cuenta?. La percepción cada vez más de la ciudadanía común, es que las élites gobernantes europeas (y las nacionales que realizan un seguidismo acrítico de las mismas) se esfuerzan en gobernar en contra de los intereses de sus pueblos, llevándoles a un deterioro

social y económico que ha supuesto que en las últimas 3 décadas, este nivel de desorientación ha llevado a que el peso del PIB europeo a escala global haya disminuido del 30 al 15%, a dismantlar el liderazgo mundial de la industria automovilística europea, y a de forma inexplicable poner unos aranceles del 10% a los vehículos provenientes de China, mientras que asumen que dicho país imponga el 25% a los vehículos procedentes de Europa. Esta desorientación sistémica del marco de referencia global, económico e ideológico anti sentido común, que sin duda afecta a la planificación local o regional y en particular a la urbanística, estimamos que ha sido certeramente descrito en sus orígenes y causas, entre otros por Enmanuel Todd (6), Manuel Pimentel (7) y Emilio Carrillo (8).

De acuerdo con el mandato de la legislación estatal de suelo (artículo 3) y legislación autonómica (artículo 4 de la LISTA), el principio del desarrollo territorial y urbano sostenible debe de impregnar todas las políticas públicas de regulación, ocupación, transformación y uso del suelo, propiciando un uso racional de los recursos naturales armonizando de forma equilibrada los tres pilares que tradicionalmente han fundamentado la **sostenibilidad**: viabilidad **social, ambiental y económica**; y con el objetivo expreso de los apartados I y II.9 de la exposición de motivos de la LISTA de *“búsqueda de la **calidad de vida** de los ciudadanos y en el paradigma de la sostenibilidad desde una perspectiva social, ambiental y económica, puesto que el principio del desarrollo sostenible exige armonizar el uso racional de los recursos naturales con las nuevas condiciones económicas, de empleo, de igualdad de trato, la cohesión social la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente” y “mejorar la calidad de vida de la población andaluza a*

(6) Enmanuel Todd, La derrota de occidente. Ediciones Akal 2023

(7) Manuel Pimentel, La venganza del campo. Ed. Almuzara, 2023

(8) Emilio Carrillo, De la distopía a la re-evolución. Ed Adalíz 2022

través de una ordenación urbanística inclusiva y sostenible”.

En un municipio como El Real de la Jara, íntegramente incluido dentro del *Parque Natural Sierra Morena de Sevilla*, y de acuerdo con la percepción detectada en la encuesta de participación, se hace más necesario si cabe, recordar los tres componentes (*social, ambiental, económico*) que de forma armónica deben de ser referentes en la coordinación entre ordenación urbanística y de protección de los recursos naturales, ya que según analizamos en el apartado 6 de la Memoria de Diagnóstico Previo, a la vista de la experiencia acumulada durante las algo más de 3 décadas desde la declaración del Parque Natural, es muy conveniente aprovechar la coincidencia temporal con la reciente revisión de los PORN y PRUG (agosto 2024) para reforzar y mejorar la coordinación entre la planificación de los recursos naturales y la planificación urbanística, desde el respeto mutuo de ambos campos, coadyuvando desde el planeamiento urbanístico a *mejorar la protección urbanística* de aquellas zonas que desde la planificación de los recursos naturales se les asigna el máximo o mediano valor natural o ambiental y *flexibilizando* el desenvolvimiento de las actividades tradicionales o las emergentes de turismo rural sostenible, en aquellos espacios que desde la propia planificación de los recursos naturales de 2004 se reconocía que ni siquiera sería obligada su clasificación urbanística de SNU de *especial protección*. Asimismo sería muy conveniente la introducción en el debate, frente al patente olvido en los últimos años, de la necesaria armonización de la protección con la viabilidad económica del sector agrícola y ganadero y la compensación económica del freno que pudiera suponer a su competitividad las limitaciones (especialmente las injustificadas) a su actividad frente a municipios colindantes, a veces con condiciones ambientales equiparables, pero no incluidos dentro del límite administrativo del Parque Natural. Es patente que para el sector rural y económico en general de los municipios del Parque Natural, por lo menos resulta una alegaldad

paradójica que los recientes PORN y PRUG que han entrado en vigor el pasado mes de agosto de 2024, no solo persistan en la idea de que *“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”*, sino que además ni siquiera incorporen el requisito legal mínimo (artículo 20 de la Ley 42/2007 del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad) de incluir una *“Memoria económica” acerca de los costes e instrumentos financieros previstos para su aplicación*. Traduciendo, lo que nos vienen a decir los nuevos Planes, es que los sectores económicos que ejerzan su actividad en el Parque Natural, van a seguir teniendo más restricciones y posiblemente más complejas de gestionar que los anteriores PORN y PRUG de 2004 y ello no va tener ningún compromiso en firme de compensación, es decir, una vez más se obvian los componentes *“social”* y *“económico”* inherentes a cualquier planificación desde la *“sostenibilidad” práctica*. Ocurre que aún existen sectores sociales y económicos que, ante cualquier nueva planificación, lo primero que se les ocurre mirar es *“cuánto cuesta y quien lo paga”*. No solo desde el ámbito del urbanismo, sino desde cualquier actividad planificadora, habituada a trabajar desde una mirada crítica sobre la realidad para tratar de mejorarla, produciría perplejidad encontrarse ante cualquier *“Plan”* que careciese de Estudio o Memoria Económica de evaluación de los recursos económicos para llevarlo a cabo, requisito legal del que, al parecer, se puede prescindir sin problema alguno cuando se planifica desde el ámbito del medio ambiente, los recursos naturales y la sostenibilidad, ya que en la sociedad actual, cualquier actuación que se realice invocando dichos conceptos sublimados a la categoría de *“sagrados”*, se presupone que todo vale y que no va a ser cuestionada por nadie, y claro, así nos va.

Por último, respecto a influencias del marco económico global que condicionarán el PBOM y su incardenación con la *“sostenibilidad”* es obligada la referencia a que especialmente España es donde más se

AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

ha incrementado la deuda pública, que ha pasado del 36 % del PIB en 2007 al 116% en 2022, sin duda un incremento ya insostenible tras el cierre de la barra libre ilimitada por parte del BCE y que habrá que recurrir cada vez más a la financiación privada y a la dependencia de la prima de riesgo de como nos califiquen quienes compren nuestra deuda. Es necesario invertir la tendencia lo antes posible ya que no se puede dejar esta herencia envenenada a próximas generaciones a los que convertiremos en esclavos de los tenedores de nuestra deuda y que los hombres (y mujeres) de negro de BlackRock o Vanguard decidan los detalles más insignificantes de nuestro modo de vida en esta nueva Edad Media; esto si es “insostenibilidad” con mayúsculas para el futuro de nuestros jóvenes. Se hace necesario recuperar la “austeridad”, aparte de como principio vital de extraordinarias cualidades, como eje orientador de cualquier planificación y de la urbanística en particular, y ajustarnos a la realidad de nuestros recursos en cuanto a producción económica real; frente a desmesuras relativamente recientes, ya que es difícil encontrar una práctica más coherente con los principios de “sostenibilidad” real. El planeamiento urbanístico debe de favorecer el reciclaje y la regeneración y rehabilitación de la ciudad y asentamientos existentes frente a las actuaciones de nueva urbanización que, en coherencia con el marco legal, se deben de limitar a las justificadas para responder a las demandas objetivas. El mundo occidental en el que nos insertamos, hace décadas que vive por encima de sus posibilidades, en una economía ficticia. Es muy contradictorio y paradójico que, al mismo tiempo que desde todas las escalas de gobierno supramunicipal y desde las grandes corporaciones se predica la sostenibilidad como paradigma, todo el sistema económico y mediático sea una incitación continuada al consumo y a la compra compulsiva de productos en su mayor parte prescindibles, cuando no inútiles, manufacturados en el otro extremo del mundo, cuya huella ecológica de producción y de transporte son inasumibles y que solo incrementan los beneficios de esas grandes

corporaciones globalistas de la producción y la logística. Sin duda generaciones anteriores como nuestros padres y abuelos, que reciclaban, reparaban y remendaban varias veces prácticamente cualquier producto antes de desechar, eran (posiblemente sin saberlo) infinitamente más sostenibles que la generación actual, que presume continuamente de sostenibilidad y sustituye en días o en semanas, por simple consumismo, lo que podría durar años.

El PBOM debe de tener como referencia permanente las aspiraciones de mejora real de la calidad de vida de la ciudadanía del municipio, contribuyendo a asegurar desde criterios de austeridad y eficacia, la vivienda, el espacio de trabajo, de la educación, la sanidad y el ocio, fomentando una movilidad sostenible y sosegada (slow life) entre dichas funciones y que el espacio público y la calidad del paisaje urbano, en definitiva, la mejora de la ciudad existente, debe estar en el centro de los objetivos, y el recurso a las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización en suelo rústico, deben de estar justificadas en necesidades y demandas objetivas que contribuyan a complementar y mejorar la ciudad existente y asegurar su viabilidad y sostenibilidad económica.

El mejor y más eficaz medio de conocer las aspiraciones de mejora de la calidad de vida de la ciudadanía es la participación pública efectiva y continuada durante todo el proceso. Los documentos de Información-Diagnóstico o las propuestas iniciales de alternativas de posibles respuestas a los problemas detectados desde un enfoque meramente técnico y disciplinar que se reflejan en el presente Avance, deben de ser complementados con cauces de integración del mayor número de otras opiniones y su contraste con las aspiraciones reales de los ciudadanos y sus representantes políticos. Sin duda, la expresión que mejor definía este enfoque ya se contenía en la exposición de motivos de la LOUA que definía el Plan General como “el instrumento que planifica su territorio a partir del diagnóstico de sus características, la detección de sus demandas y el modelo de ciudad”

del que quieran dotarse sus vecinos y responsables políticos” y, a falta de una definición alternativa mejor en la LISTA, no vemos inconveniente en tomarla prestada de la extinta LOUA, ya que aparte de no ser contradictoria con el actual marco legal, sigue definiendo con gran precisión el modelo de metodología y principios de planeamiento a los que aspiramos.

A tal efecto, aparte del contacto continuado con los servicios y representantes municipales, durante la fase de Información-Diagnóstico anterior al Avance, se ha planteado una amplia encuesta de participación con 74 preguntas sobre un amplio abanico de cuestiones urbanísticas en la que se han obtenido resultados de gran interés para pulsar la opinión ciudadana sobre dichas cuestiones, y abierta a las adicionales que quisieran plantear y sobre cuyo resultado detallado se incluye en la Memoria de participación e información pública. Es importante que durante las informaciones públicas regladas y en los procesos participativos no reglados previstos en el Plan de Participación Ciudadana, se siga fomentando la máxima participación y transparencia del proceso y a tal efecto, animamos a la ciudadanía en general, propietarios, agentes sociales y económicos, a sumarse a este reto, ya por fin, desde la responsable y por lo menos aparente plena autonomía local en materia de Urbanismo que nos otorga la LISTA, para que el resultado sea a satisfacción de una mayoría lo más amplia posible.

1.4. EXPECTATIVAS Y ASPIRACIONES QUE JUSTIFICAN UN NUEVO PBOM.

Una vez acreditado el consenso sobre la necesidad de un nuevo PBOM y que las *incertidumbres* de la experiencia reciente sobre lo que supone afrontar dicha labor, y que ni siquiera los condicionantes del contexto socio-político-económico, intimidan (de momento) ni a los representantes municipales, ni a la ciudadanía, ni menos aún al equipo redactor, cabe plantearse cuáles son esos retos y aspiraciones tan intensos o ilusionantes como para, no solo afrontar de cara las incertidumbres, sino estar convencidos de que vamos a colmar por lo menos una buena parte de las expectativas y aspiraciones más relevantes, no solo para plasmarlas en el PBOM, sino para poner los medios para su materialización a corto, medio y largo plazo, porque estamos trabajando desde la “Realidad” objetiva actual para su transformación en una nueva realidad que pensamos que integrará los retos y resolverá los problemas más patentes actuales.

La definición del proyecto urbano-territorial sostenible para El Real de la Jara, a través de nuevo PBOM, tiene por objeto establecer los elementos básicos para la organización y estructura del término municipal, vertebrándolo territorialmente con el entorno, y que se constituya en referente de todos los demás instrumentos de planificación sectorial y municipal. La nueva LISTA nos orienta a que el planeamiento general municipal sea concebido (en contraste con el determinismo del anterior marco de la LOUA) desde una perspectiva más *estratégica* y *flexible*, orientada a sintetizar e integrar las actividades territoriales en un proyecto coherente y diferenciando diferentes escalas de vinculación (*normas, directrices y recomendaciones*) que a su vez sean coherentes y compatibles con el modelo de la planificación territorial antes comentado.

Es conveniente dejar constancia que las limitaciones relevantes derivadas de la legislación de espacios naturales, patrimonio natural

AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

y biodiversidad, en su ámbito y competencias sectoriales específicas, nos da unas normas sobre las prioridades de los bienes, espacios y biodiversidad a proteger, desde la necesaria y equilibrada convivencia con las actividades antrópicas que tradicionalmente se han desarrollado y conviven en estas áreas, convivencia desde el respeto, que es la que sin duda más ha contribuido a su preservación hasta su estado actual, incluso cuando ninguna norma administrativa ni ningún PORN la protegía. Por lo tanto en los términos de la legislación sobre patrimonio natural y biodiversidad, desde el PBOM se deberá de indagar en compatibilizar las actividades y usos tradicionales y la adecuación funcional y económica de las mismas para fijar población en el medio rural, sobre la base de que cualquier innovación sobre los usos e implantaciones actuales, y en particular sobre los espacios que merecen alta o mediana protección, deberá evaluar su repercusión sobre la red Natura 2000 y su no afección a los hábitats naturales y especies que motivaron su designación.

Igualmente, aunque desde un régimen bastante más flexible que los del párrafo anterior, sobre el término municipal inciden otras escalas de planificación supramunicipal como el Plan Especial de Protección del Medio Físico (PEPMF) de la provincia de Sevilla o el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA), cuyos condicionantes se analizaron en el apartado 4 de la Memoria de Información-Diagnóstico y que, aparte de que el primero presenta una elevada obsolescencia, y el segundo se encuentra en este momento en el inicio de su proceso de revisión, estamos claramente ante instrumentos de una condicionalidad muy inferior a la planificación de los recursos naturales.

A escala de núcleo urbano, el mayor reto será profundizar en la mejora de la ciudad existente, que es en la que se produce una mayor obsolescencia, así como la necesaria visión global e integradora propia de la escala de ordenación general del PBOM y

de completar la ordenación de los escasos huecos existentes en la malla urbana que, la participación pública pendiente aconsejará si en dichos huecos será conveniente o no la incorporación de la ordenación detallada, todo ello en función de las necesidades inmediatas, tanto municipales como de los particulares afectados, de dar soporte a demandas de vivienda (en especial del sector protegido) y de actividades económicas.

Respecto al suelo rústico colindante al núcleo urbano, dada la dinámica demográfica, en principio y hasta el momento no se han detectado iniciativas ni necesidad objetiva de incorporar “Propuestas de delimitación de ATUs” de nueva urbanización, si bien se estima muy conveniente la integración en el **modelo de ordenación estratégica a medio y largo plazo** de aquellos suelos con capacidad de acogida idónea para que se pueda dar respuesta a necesidades de desarrollo sobrevenidas durante un horizonte temporal de operatividad del PBOM, estimado en unas 2 a 3 décadas, en las que es imposible en este momento ni siquiera intuir la evolución de dinámicas por ahora indiciarias de revertir la despoblación, incentivando las condiciones de implantación de actividades económicas y de mejora de la calidad de vida en un entorno rural privilegiado en cuando a condiciones ambientales, que puede atraer a sectores específicos de población que puedan ver atractivo el teletrabajo desde el medio rural o de nuevas actividades económicas que consigan revertir el proceso regresión poblacional.

1.5. COHERENCIA CON LOS SUPUESTOS LEGALES DE REVISIÓN PREVISTOS EN LAS NORMAS VIGENTES, Y LA PROCEDENCIA DE SU SUSTITUCIÓN POR UN PBOM.

Las Normas Urbanísticas (NNUU) de las Normas Subsidiarias vigentes, en su “Artículo 3. Vigencia y revisión”, establecen que:

AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

“Se procederá a la Revisión de estas Normas Subsidiarias, o a la sustitución por un Plan General en cualquiera de los siguientes supuestos:

- a) Por necesidad, justificada, de alterar el modelo territorial que definen.*
- b) Por aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o económico que incidan substancialmente sobre la ordenación vigente.*
- c) Por agotamiento de la capacidad de la ordenación vigente. Se considera agotada la capacidad cuando se consolide por la edificación un 60% del suelo apto para ser urbanizado residencial, o un 75% del apto para ser urbanizado industrial.”*

Es patente que desde el marco regulado en las NNSS-98, habitual en dicho tiempo, sin duda se incurriría en mayor o menor medida en alguno de los supuestos indicados, pero ocurre que ya desde la entrada en vigor de la LOUA, se establecía un plazo para la adaptación del planeamiento general, y que, por irreal, fue masivamente incumplido, y solo en parte paliado por el recurso a las “adaptaciones parciales” fomentado desde el Decreto 11/2008, y al que aparentemente desde El Real de la Jara, también se dilató mucho dicha opción que no se materializó hasta el vigente PGOU-AdP-2016.

Razones para la justificación objetiva de la necesidad de la revisión están sobradamente motivadas hace mucho tiempo, tal y como se ha argumentado en el apartado 1.1 de esta Memoria. La LISTA, al contrario de todas las nuevas leyes urbanísticas o de suelo, es más realista y no se establece ni plazo ni obligatoriedad alguna de que el planeamiento general vigente, sea del régimen LOUA o mucho

anterior, deba adaptarse al nuevo marco urbanístico. Lo que ocurre es que su complejo régimen transitorio, en especial el apartado 3 de su DT 2ª especifica respecto a las modificaciones del planeamiento general vigente que *“no pudiendo delimitar actuaciones de transformaciones urbanísticas en suelo no urbanizable hasta que se proceda a su sustitución conforme a lo previsto en el párrafo anterior”*. Con lo cual, en el caso como en nuestro municipio, en que no existe ya ningún sector pendiente de desarrollo en suelo urbanizable, no sería posible vía modificación del PGOU-AdP vigente incorporar nuevo suelo actualmente rústico para su transformación urbanística, por lo que, aunque aún existe cierta capacidad en los huecos de suelo urbano o en los Sectores desarrollados para las necesidades a corto plazo, no sería posible responder a posibles nuevas necesidades de suelo para uso residencial o de actividades económicas hasta que no esté aprobado el nuevo PBOM y, puesto que la misma durará 2 a 3 años, es de cierta urgencia la formulación del mismo para incorporar esos posibles suelos a su modelo estratégico en suelo rústico colindante, para que sea posible a medio o largo plazo delimitar nuevas ATUs en dicha clase de suelo.

Por otra parte, a la vista del diagnóstico de la situación actual, se dan los siguientes supuestos adicionales asimilables a los del artículo 86.2 de la LISTA (artículo 120 R-LISTA), que suponen supuesto de revisión de las NNSS y del PGOU-AdP vigentes y la procedencia del ejercicio de la plena potestad planificadora a través de su sustitución por un PBOM:

-Es necesaria la adopción de nuevos criterios respecto a la ordenación y la clasificación del suelo, y un nuevo “modelo de ordenación estratégica” como consecuencia de nuevos objetivos de política urbanística municipal.

-Desde la aprobación de las NNSS-98, han aparecido bastantes “circunstancias sobrevenidas” que si bien

AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

aisladamente no incurren en supuesto de *revisión*, o de necesidad de nuevo Plan, en su conjunto son indicadores de apreciables desajustes y obsolescencia del modelo actual, y debe aprovecharse el nuevo Plan para una mayor adecuación a las circunstancias actuales, dentro del marco de una reflexión general sobre la vigencia del modelo global y de detalle de las NNSS + PGOU-AdP vigentes.

Asimismo es patente que nos encontramos prácticamente en todos los supuestos del apartado 2 del artículo 120 del R-LISTA para la *revisión íntegra* del modelo vigente y, a través del mismo, el ejercicio pleno de una nueva potestad planificadora municipal:

“2. Los instrumentos de ordenación urbanística general deberán ser revisados, en todo caso, cuando se produzca alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Por el agotamiento de sus previsiones cuando suponga la imposibilidad de satisfacer las nuevas demandas de la población o de las actividades económicas.*
- b) Por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico, territorial, ambiental, patrimonial o económico que incidan de forma sustancial sobre la ordenación urbanística establecida, provocando que el modelo de ordenación haya dejado de responder al interés general o que hayan quedado de imposible ejecución la mayor parte de sus determinaciones.*
- c) Por encontrarse el instrumento manifiestamente desfasado, bien por haber transcurrido el plazo fijado en el mismo para su revisión y, en todo caso, cuando la suma de la superficie de las actuaciones de transformación urbanística que no hayan sido propuestas en el instrumento de ordenación urbanística general conlleve un incremento de la superficie del suelo urbano superior al cincuenta por ciento.”*

Al darse todos los supuestos anteriores, estimamos plenamente coherente con el régimen general de toda innovación que determina el citado artículo 86 de la LISTA y que estamos, por lo tanto, ante un mero ejercicio plenamente responsable de la potestad de innovación del planeamiento para su mejora y adaptación a nuevos objetivos de política urbanística municipal propuestos por los responsables políticos en coherencia con las actuales aspiraciones de sus vecin@s. Tal y como han confirmado numerosas STS, *“la potestad para revisar o modificar el planeamiento es discrecional (ius variandi), de modo que, dentro de los márgenes establecidos en la normativa aplicable, el planificador urbanístico dispone de libertad para escoger, entre las distintas alternativas posibles, la que considere más conveniente para la satisfacción del interés público. Libertad de criterio -no condicionada por derechos adquiridos, ni por compromisos anteriores de la Administración- que no puede ser sustituida, en el núcleo de oportunidad, por la distinta opinión o voluntad de los particulares”*. Asimismo según la STS de 20-04-2011 *“La potestad para establecer, reformar o cambiar la planificación urbanística no es solo una potestad, sino que constituye, además, un deber administrativo de inexorable cumplimiento cuando las circunstancias del caso lo exijan....estas circunstancias del caso vienen representadas por la satisfacción de los intereses generales, que puedan demandar los cambios precisos para mejorar y perfeccionar la ordenación del suelo. En definitiva, la potestad de planeamiento incluye la de su reforma o sustitución, para realizar los ajustes necesarios a las exigencias cambiantes del interés público”*.

Por lo tanto, dado el nivel de obsolescencia del planeamiento general vigente, estimamos que más que ante una posibilidad, estamos claramente ante el supuesto de *“deber administrativo de inexorable cumplimiento”* al que se refiere la STS citada.

1.6. ESTADO DE DESARROLLO Y CAPACIDAD OPERATIVA DEL PGOU-AdP VIGENTE.

Un dato de especial importancia para la evaluación del modelo de desarrollo de cierre de las NNSS + PGOU-AdP vigentes, es la capacidad residencial potencial y operativa del mismo, que vendrá dada de sumar a las viviendas existentes las siguientes cifras:

-Capacidad estimada de colmatación en los próximos años del suelo consolidado, mediante procesos de edificación en solares existentes o segregaciones parcelarias, siempre que dichas actuaciones sean viables desde el planeamiento vigente y se decida mantener en el nuevo PBOM dicha posibilidad.

-Capacidad de solares existentes en suelo urbano consolidado. De acuerdo con los huecos del plano de Usos, se deducen una capacidad adicional para unas 59 viviendas.

-Los Sectores con plan aprobado y urbanizados (S-R1 y S-R2) con capacidad conjunta para 69 nuevas viviendas.

En síntesis la capacidad operativa actual es la siguiente:

-Viviendas existentes:	1.076 viv
-Solares en suelo urbano	59 viv
-Sectores con plan aprobado:	69 viv
Total:	1.204 viv

Por lo tanto, estamos ante una capacidad operativa actual adicional de solo el 11,89 de las viviendas existentes, muy próximo al 10% que se estima habitualmente relevante para que se empiece a generar situación de “escasez o insuficiencia del mercado” y que incidiría un

alza inconveniente en los precios. Por lo tanto, si bien teóricamente la capacidad en huecos existente podría resolver parte de la demanda mínima de unas 68 viviendas a un horizonte de unos 10 años evaluadas en el apartado 1.8 de la Memoria de información-diagnóstico, la realidad es que solo cubriría una mínima parte de dicha demanda, tanto por que por su situación no necesariamente responda a las aspiraciones detectadas en la Encuesta de participación de vivir preferentemente en el centro frente a las nuevas urbanizaciones, como por el hecho de que de dicha capacidad existente ninguna es específica para vivienda protegida.

Estamos ante un agotamiento tanto “cualitativo” como *cuantitativo* del modelo vigente, que difícilmente puede dar respuesta, ni siquiera a la escasa demanda “mínima” detectada en el Estudio de Vivienda (apartado 1.8 de la Memoria de Información) a un horizonte de 8-10 años, cuantificada en 28 VPO y 40 viviendas de régimen libre. Por lo tanto está plenamente justificada la necesidad de que un nuevo PBOM de respuesta ordenada y consensuada a estas necesidades.

Invertir la tendencia del modelo originario desvertebrado de las NNSS-98 solamente se puede realizar con eficacia desde la sustitución de las NNSS + PGOU-AdP, por un nuevo PBOM, con una concepción de todos los crecimientos con una nueva *ordenación estratégica*, que defina determinados grados de vinculación de trazados y secciones de la red viaria de funcionalidad general o estructurante, así como tamaños, situación y agrupación en su caso, de las cesiones de diferentes ámbitos de actuación, que respondan mejor al interés público municipal.

El agotamiento cualitativo de las NNSS vigentes y la incertidumbre sobre lo que se puede reducir el tiempo de tramitación en la nueva LISTA, aconseja que por el Ayuntamiento se acometa la formulación del mismo, desde una elemental prudencia planificadora y que a medio-largo plazo se vaya recuperando y conformando una estructura

AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

más integrada y coherente, en continuidad con aquellos desarrollos en curso de colmatación.

Este horizonte temporal de planificación, aconseja fomentar no solo la cantidad suficiente de producción de suelo urbanizado para las necesidades diagnosticadas, sino la diversidad tipológica, así como la flexibilidad para que las futuras operaciones de transformación urbanística,) se puedan ir adaptando a las aspiraciones sociales de cada momento y a la evolución del mercado inmobiliario, en el que nuevas formas de residencia, de ocio, de espacio de trabajo y de actividad, cambian con una mayor rapidez que la respuesta para adaptar los planes generales a dichas circunstancias, aspecto plenamente integrado en la nueva LISTA, en la que el planeamiento de detalle (Plan Parcial, Plan de Reforma Interior) tiene una capacidad equiparable a la de la ordenación detallada del PBOM, evitándose jerarquías de planeamiento que tantos problemas ha generado durante los modelos legislativos anteriores.

Mención especial merece el acceso a la vivienda, dado que tanto la LISTA como el TRLSRU, dan continuidad a las previsiones de la reforma de la LOUA desde la *Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda protegida y el Suelo*, y posterior *Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la vivienda en Andalucía*, en el sentido de que la reserva para vivienda protegida en el planeamiento urbanístico debe ser algo más que la mecánica reserva mínima del 30% de la capacidad residencial, y debe de configurarse como un instrumento que coadyuve a que los municipios puedan hacer efectivo ese derecho de acceso a la vivienda de sus ciudadan@s, teniendo en cuenta criterios de distribución equilibrada y de cohesión social y ser muy coherente con las necesidades efectivas diagnosticadas y recogidas en el Registro de Demandantes y en el futuro Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

1.7. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACIÓN DEL PBOM.

Como conclusión de lo expuesto en apartados anteriores, se deduce claramente la *conveniencia y oportunidad* de acometer la formulación de un nuevo PBOM, en sustitución de las vigentes NNSS+PGOU-AdP, por cuatro razones principales:

- a) Por coherencia con los supuestos normativos de *revisión* previstos en la LISTA para el ejercicio de la plena y completa potestad planificadora municipal, por ser necesaria la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general, la clasificación del suelo, y necesidad de nuevos suelos para vivienda, espacio productivo y dotacional para dar respuesta a demandas de suelo urbanizado a medio-largo plazo, o de suelo específico para vivienda protegida en coordinación con el PMVS.
- b) Por agotamiento cualitativo del modelo de desarrollo de las NNSS vigentes y en particular de la planificación de los sectores previstos y la ausencia de un modelo estratégico, muy necesario para vertebrar el núcleo principal y las diferentes implantaciones en su entorno próximo.
- c) Por necesidad de adaptarse a los múltiples cambios operados en la última década tanto en la legislación urbanística básica, como en la legislación y planificación sectorial con incidencia en el planeamiento y en particular al muy reciente marco normativo del urbanismo y ordenación del territorio en Andalucía (LISTA).

Por todo ello, el Ayuntamiento de *El Real de la Jara*, tras el preceptivo trámite de consulta pública previa, ha adoptado la decisión de

AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

acometer la sustitución de las NNSS + PGOU-AdP, por un nuevo planeamiento general, un nuevo instrumento simplificado de PBOM, que es el que corresponde a municipios de población inferior a diez mil habitantes. Para la financiación de estos trabajos el Ayuntamiento dispone de la subvención y colaboración del Área de Cohesión Territorial de la Diputación de Sevilla.

El presente Avance tiene por objeto la fijación de los objetivos y criterios generales, utilizando como base la Alternativa nº 2 seleccionada por la Comisión de Seguimiento del Plan, como la más idónea, y también servir como Borrador del PBOM para la solicitud de inicio del procedimiento de *Evaluación Ambiental Estratégica* en su modalidad ordinaria.

A tal efecto, el presente Avance es un contenido sintético previo a la elaboración del posterior documento para aprobación inicial, que se ajusta a lo dispuesto en el artículo 77 de la LISTA, en los siguientes términos:

-La descripción del objeto y ámbito de actuación, y las principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales, se enumeraron en el *Documento I-A Memoria de Información-Diagnóstico*.

-Los objetivos y criterios sobre los diferentes condicionantes y afecciones, y las alternativas planteadas, se sintetizarán en el apartado 2, siguiente, justificando la alternativa seleccionada.

-En los apartados 3 y 4 de la presente Memoria se describirá y justificarán respectivamente, en los términos previstos para el instrumento del PBOM por el artículo 65 de la LISTA, las propuestas de ordenación urbanística general

y detallada, como mínimo las necesarias para cumplir los objetivos descriptivos y justificativos del artículo 77 de la LISTA, así como fomentar el debate de la ciudadanía y representantes municipales sobre los principales objetivos y propuestas del PBOM.



2. LOS OBJETIVOS Y CRITERIOS DEL NUEVO PBOM. ALTERNATIVAS PLANTEADAS.

2.1. OBJETIVOS GENERALES.

2.1.1. MARCO DE LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA.

Una vez acreditada la necesidad de formular un nuevo planeamiento general para El Real de la Jara, los condicionantes del contexto socioeconómico de incertidumbre en que nos encontramos y las principales aspiraciones que se quieren conseguir desde criterios de política urbanística municipal, manifestadas a través de sus representantes en la Comisión de seguimiento del Plan, por Servicios Técnicos municipales, y de las aspiraciones ciudadanas y agentes económicos y sociales que han realizado aportaciones hasta la fecha, procede concretar algo más en términos técnico-urbanísticos qué objetivos se pretenden conseguir en relación a dichas aspiraciones y con qué criterios, para compaginar las aspiraciones municipales con el marco legal previsto para cada instrumento urbanístico, en este caso el PBOM. Asimismo debemos evaluar si los objetivos se pueden alcanzar con diferentes posibles alternativas, incluida la alternativa cero (mantener el planeamiento general vigente) y justificar la motivación de la alternativa seleccionada.



AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

Desde el nuevo planeamiento general se asumen los principios de *desarrollo territorial y urbano sostenible*, en los términos del artículo 3 del TRLSRU y artículos 3 y 4 de la LISTA, en orden a conseguir los siguientes objetivos generales:

- 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 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.

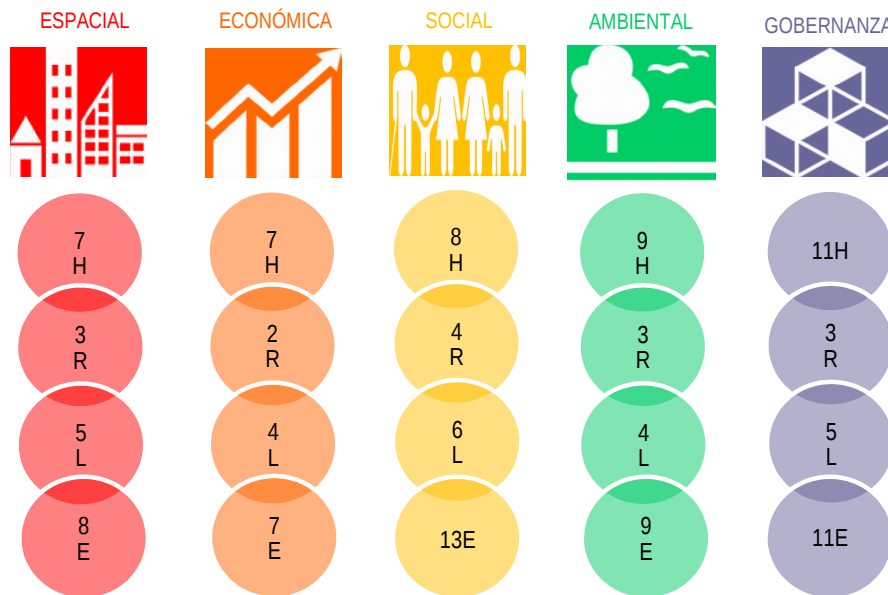
- f) Integrar el principio de igualdad de oportunidades, sin que pueda prevalecer discriminación alguna por razón de nacimiento, raza, sexo, religión, opinión, discapacidad o cualquier otra condición o circunstancia personal o social.
- g) Incorporar la perspectiva de la familia, asegurando su adecuado desenvolvimiento en el diseño de las ciudades.
- h) Atender a los principios de accesibilidad universal.

2.1.2. MARCO DE LOS OBJETIVOS DE LA AGENDA URBANA DE ANDALUCÍA.

En la implementación de los anteriores objetivos generales de la LISTA, 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 2.1.: 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 más que dar 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 es 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, en especial las que sin ser normas aprobadas por los parlamentos o gobiernos elegidos democráticamente, pretenden que por la ciudadanía común, como si se tratara de dogmas de fe de un nuevo fundamentalismo cuasi religioso, 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 de 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, cuyo modelo de vida no es precisamente un paradigma de austeridad, sostenibilidad, o simple responsabilidad.

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 genéricos 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, a la libre movilidad o un medio ambiente efectivamente mejor, a pesar de los

AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

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 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 y efectos prácticos no deseables de las agendas globales.

2.1.3. HACIA UNA AGENDA PROPIA PARA EL REAL DE LA JARA.

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 2.2 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,



Figura 2.2. TEMÁTICAS PRIORITARIAS DE LA AGENDA DEL PBOM

especialmente en las zonas A y B1 del Parque Natural, mientras que las B2 y C, equiparables en términos prácticos desde la anterior 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, salvo productivos incompatibles con la proximidad de áreas residenciales.

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.

AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

d) Regeneración urbana: Fomentar la regeneración del tejido urbano existente, especialmente del Casco Tradicional, priorizando las operaciones de recualificación, revitalización, rehabilitación y reciclaje de la ciudad consolidada.

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

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

g) Movilidad y accesibilidad: Reducir las necesidades de movilidad, fomentando estrategias de proximidad y otras formas de movilidad no motorizadas, así como el transporte público intermunicipal. Especial reflexión con la población acerca de si en áreas rurales como en nuestro municipio puede ser efectiva la viabilidad a corto-medio plazo de la implantación de movilidad exclusivamente eléctrica que pretende la agenda europea e introducción en el debate de la cuestión habitualmente olvidada en dicha agenda, acerca de si el vehículo eléctrico produce menos emisiones de 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 muy bien dotado de sistemas de espacios libres, debe de profundizarse en completar la adecuada urbanización de los sistemas

generales ya calificados por el PGOU-AdP vigente y que actualmente no disponen de las condiciones de vegetación, mobiliario urbano o dotaciones necesarias para su funcionalidad como “parques urbanos”.

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

j) Patrimonio natural y cultural: Profundizar en la protección del patrimonio arquitectónico y urbano, ya que se detecta la conveniencia de reforzar la memoria histórica local mediante la preservación de diversos inmuebles y espacios urbanos que complementen el escaso Catálogo del PGOU-AdP vigente. Habilitar vías de apoyo a su rehabilitación fomentando usos turístico-recreativos, especialmente en el patrimonio rural.

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

l) Identidad: Propiciar un sentido de pertenencia a El Real de la Jara reforzando la noción de identidad con la ciudad y sus barrios, así como especialmente con el muy relevante patrimonio histórico, natural y paisajístico del núcleo (BIC Castillo e Iglesia de S. Bartolomé) y territorio municipal.

2.2. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO MUNICIPAL.

A) INTEGRACIÓN DE OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN SUPRAMUNICIPAL.

Es objetivo del PBOM de El Real de la Jara la integración y concreción desde la cooperación para su ámbito municipal de todas las planificaciones supra-municipales que le afectan y en particular las siguientes:

a) Planificación de los recursos naturales:

- Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN).
- Plan Rector de Uso y Gestión (PRUG).
(Instrumentos de muy reciente actualización en agosto de 2024).
- Plan de Desarrollo Sostenible (PDS).

Los grandes retos y objetivos pendientes tras 3,5 décadas de declaración del Parque Natural, a los que nos referiremos después con mayor detalle son tres:

- La planificación de los recursos naturales “*prevalece*” sobre la ordenación urbanística exclusivamente en su ámbito sectorial, pero en ningún caso debe de *suplantarla* como ha venido ocurriendo. El PORN y PRUG deben de establecer una escala precisa de valoración de los *recursos naturales* y de la *biodiversidad* y los **criterios orientadores** para su protección por otros instrumentos; en ningún caso realizar la ordenación “*urbanística*”, usurpando una competencia que corresponde a los municipios a través de sus PBOMs. Este proceder podría tener alguna justificación hace 2

décadas, cuando el planeamiento de los municipios, o no existía o era muy precario en el suelo rústico; pero carece completamente de cualquier justificación en el momento actual.

-Igual que desde hace mucho tiempo está asumido que “*quien contamina paga*”, debe de implementarse que “*quien conserva cobra*”. Tanto la Ley 4/1989 de declaración del Parque Natural como la Ley 42/2007 del Patrimonio Natural y la Biodiversidad, determinan que la planificación de los recursos naturales esté dotada de los instrumentos financieros para compensar a los municipios y sus habitantes de las numerosas restricciones a sus actividades económicas tradicionales, que les restan competitividad respecto a municipios que no tienen dichas limitaciones; y deben de fomentarse actividades sostenibles alternativas que compensen dichas restricciones. Es difícilmente asumible para la población del Parque Natural, que en los PORN y PRUG de reciente aprobación se siga planteando que las medidas propuestas en los mismos “**no implican compromiso financiero definido en un marco temporal concreto**”. Hace mucho tiempo que a cualquier legislación, y mucho más a la planificación de todo tipo (incluida la de los recursos naturales), se le exige una evaluación económica precisa de la implementación de sus determinaciones.

-En cumplimiento del artículo 13 de la Ley 2/1989, es vital la integración de la opinión de los habitantes del Parque Natural en la conservación y gestión del mismo, en especial del sector agrario y ganadero, ya que dichas prácticas tradicionales son las que nos han legado este modelo de explotación de dehesa que compatibiliza explotación y conservación y que justificó la declaración.

AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

b) Planificación especial del medio físico y de coordinación de la ordenación del suelo rústico:

- Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Sevilla (PEPMF).
- Directrices de coordinación urbanística del suelo no urbanizable de los municipios del Parque Natural Sierra Norte de Sevilla. Documento de orientaciones no vinculante.

c) Planificación de infraestructuras:

- Plan de Infraestructuras de Transporte y Movilidad de Andalucía (PITMA 2030).

d) Otras planificaciones sectoriales:

- Plan de Recuperación y Ordenación de la Red de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Plan Hidrológico de Cuenca del Guadalquivir.
- Plan de prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces. Ya derogado, por lo que es una mera referencia informativa de puntos de riesgo inventariados.
- Planes de gestión de residuos urbanos y peligrosos.

e) Principios de desarrollo urbano y territorial sostenible:

El PGOU se adhiere expresamente a los principios de desarrollo urbano y territorial basados en la sostenibilidad, expresamente contemplados por el marco legislativo estatal a partir de la *Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo*, y ratificada en su posterior texto refundido aprobado por *Real Decreto Legislativo 2/2008* y en el vigente *Real Decreto Legislativo 7/2015 (TRLSRU)*, así como en la normativa autonómica que sucesivamente ha ido concretando para

Andalucía la implementación de dichos principios del marco estatal y en especial en la vigente LISTA.

B) ORDENACIÓN GENERAL DEL TÉRMINO MUNICIPAL.

a) Modelo de asentamientos poblacionales:

En coherencia con lo dispuesto en el artículo 3.4. de la LISTA y Norma 45 del POTA, se pretende optar por un modelo de crecimiento vertebrado en torno al núcleo principal actual, evitando la dispersión locacional en nuevos núcleos de población, dispersión por otra parte de difícil compatibilidad con la preservación del Parque Natural. El municipio ha conseguido preservar la única implantación urbana existente, y no se ha detectado ninguna zona con riesgo de generación de asentamientos o parcelaciones, y es objetivo del nuevo PBOM seguir preservando la condición de “aisladas” de las implantaciones ordinarias o extraordinarias que puedan requerir la explotación agrícola o ganadera, o su complemento con posibles iniciativas de turismo rural en zonas C y B2 del Parque Natural.

La integración de la planificación supramunicipal y su concreción a las condiciones del territorio municipal supondrá, en aplicación del régimen urbanístico de la LISTA para el suelo rústico, limitar coherentemente con el grado de protección de cada espacio, las actuaciones que puedan suponer nuevas edificaciones no vinculadas a usos de protección o de actividades agropecuarias o forestales y en particular la vivienda, y contribuir a la evitación de nuevos núcleos de población o riesgo de asentamiento.

b) Redes viarias e infraestructuras.

Desde el Plan no se plantea el objetivo de ninguna nueva red viaria

AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

estructural que afecte al término municipal, sino que se detecta como necesidad comarcal la mejora de sección y trazado de la SE-179 con Cazalla de la Sierra, en la medida de su compatibilidad con las áreas ambientales más sensibles, ya que se estima imprescindible para la vertebración de los servicios comarcales.

En cuanto al resto de posibles infraestructuras aéreas (líneas AT, antenas de telecomunicaciones), se plantea el objetivo de la limitación gradual en las diferentes áreas homogéneas del municipio, en función de la capacidad de acogida evaluada; de modo que queden restringidas a las funcionalmente imprescindibles (que quede acreditado que no pueden discurrir por áreas de menor protección) en las Zonas de Reserva (A) y en las Zonas Forestales de Especial Interés Ecológico (B1); y se dispongan la que se justifique su necesidad en zonas C y B2.

En cuanto a las infraestructuras subterráneas, su viabilidad en suelos protegidos se remitirá a la evaluación ambiental del proyecto específico. Destacar la importancia para la comarca del Proyecto en curso de la red territorial de abastecimiento de agua desde el Pintado que se ha reactivado recientemente por Diputación de Sevilla.

c) Vías pecuarias y caminos públicos.

Respecto a la red de vías pecuarias se propone el objetivo de dar prioridad en coordinación con el Plan de Recuperación y Ordenación de la Red de Vías Pecuarias, a la recuperación del dominio y uso público de aquellos tramos con una función de especial vertebración del medio rural, tanto para su uso tradicional como para la habilitación de itinerarios relacionados con el senderismo y fomento del turismo rural, especialmente en la zona con mayor capacidad de acogida y potencialidad para ello, que es el espacio comprendido entre el núcleo y la Rivera del Cala.

La red que discurre por suelos que hubieran adquirido las “características de suelo urbano” a la entrada en vigor de la LOUA, en aplicación de la Disposición adicional 4ª de la LISTA “se entenderá que han sido objeto de **desafectación implícita**”, quedando exceptuadas del régimen previsto en la sección 2ª del Capítulo IV del Título I del Reglamento de Vías Pecuarias de Andalucía, aprobado por Decreto 155/1998, de 21 de julio.

Respecto a las que excepcionalmente puedan afectar a nuevos desarrollos en suelo rústico, se opta con carácter general por delegar al momento de formular Propuesta de Delimitación de Actuación de Transformación Urbanística (ATU, la decisión sobre si dicha Propuesta de Delimitación excluye la vía pecuaria o bien, en las escasas afecciones, proponer su desafectación y, en su caso cambio de trazado, proponiéndose desde el propio PBOM la localización más conveniente del nuevo trazado que recuperaría la continuidad en suelo rústico de las vías pecuarias de Cordel de Monesterio a Almadén y la Colada del Camino Viejo de Almadén.

Respecto a la red de caminos se proponen objetivos de ámbito municipal para la mejora o la recuperación del uso público o la habilitación de itinerarios de especial interés por servir de conexión entre carreteras o entre éstas y vías pecuarias, creando una estructura más permeable en el término, con similar objetivo que con las vías pecuarias, en cuanto al fomento del senderismo y turismo rural, en especial en la franja Oeste del TM asociada a la Rivera del Cala.

C) OBJETIVOS DE PARÁMETROS DE ORDENACIÓN FÍSICA EN EL TERRITORIO MUNICIPAL.

Por todas las Administraciones que intervienen en la formación del PBOM, se coincide en que la regulación de los parámetros básicos de parcelación y de edificación vinculada a las explotaciones, en cada

AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

una de las áreas homogéneas del municipio, es el instrumento técnico fundamental desde el planeamiento urbanístico para la preservación de las características paisajísticas del Parque Natural.

En la fijación de la parcela mínima adecuada para cada área homogénea, en especial a efectos de edificación en la misma, se deben de tener en cuenta los siguientes criterios:

-Graduación según se trate de áreas homogéneas que se correspondan con zonas A, B1 o B2, según el PORN y PRUG, o espacios catalogados por el PEPMF.

-Proporcionalidad y relación de la edificación con la viabilidad económica del tamaño de la explotación a la que se pretende servir. A tal efecto servirán de orientación adaptándolos al municipio los tamaños mínimos fijados por las *Directrices de coordinación urbanística del suelo no urbanizable en los municipios del Parque Natural*.

-Evitar riesgos de generación de núcleo de población en función de la parcelación preexistente en cada área homogénea o partes de la misma.

En coherencia con los criterios de la LISTA y del POTA, se deberá adoptar una ordenación del suelo rústico que regule de forma diferenciada la implantación de nuevas viviendas en suelo rústico vinculadas o no a las explotaciones agropecuarias o forestales, según el régimen de las actuaciones ordinarias y extraordinarias en suelo rústico de los artículos 20 al 23 de la LISTA. Los parámetros generales de implantación de los diferentes tipos de edificaciones en suelo rústico del PORN y PRUG, en zonas B2 y C, en la medida en que son regulaciones netamente “urbanísticas” e impropias de la planificación sectorial de los “recursos naturales”, habrán de entenderse e interpretarse (artículos 18 y 20 de *Ley 42/2007*) como una mera

“orientación de criterios” para el planeamiento urbanístico municipal, desde el que se comprende que hayan sido sustitutas transitorias de éste, en unas circunstancias en las que la regulación “urbanística” en esta materia en el suelo rústico en los municipios incluidos dentro del Parque Natural era muy precaria, pero que carece de justificación tras la adaptación de la mayoría de planeamientos municipales a la anterior LOUA o a la vigente LISTA, en la que también están en proceso la mayor parte de los municipios. Desde los recientes PORN y PRUG que entraron en vigor el pasado mes de agosto de 2024, si bien se ha avanzado bastante respecto a la rigidez de los anteriores PORN y PRUG de 2004, aún persiste un importante contenido de parámetros netamente de la competencia urbanística, aunque ahora se aclara que podrán ser sustituidos por los que desde cada planeamiento municipal se estimen oportunos y que merezcan informe favorable de la Consejería con competencias ambientales y Administración del Parque Natural.

Asimismo también debe de merecer especial reflexión en los objetivos y criterios de la ordenación del suelo rústico, en áreas con menor grado de protección (B2 y C) y capacidad de acogida idónea, la regulación de la implantación de actividades industriales incompatibles con el medio urbano y actividades turísticas, en especial si están vinculadas a la rehabilitación del patrimonio histórico en el medio rural. Una vez más, para la ordenación “urbanística” de las implantaciones ordinarias o extraordinarias en el suelo rústico de las áreas de menor grado de protección, se deben de utilizar criterios urbanísticos y de compatibilidad congruentes con la escala de valoración de los “recursos naturales” y de la “biodiversidad” de dicha planificación sectorial por el PORN y PRUG, en coherencia con la finalidad de la misma según el Capítulo IV del Título I de la vigente *Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad*, que es bastante clara al respecto.

D) MEJORA DE LA COORDINACIÓN CON LA ORDENACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES.

Según se ha deducido de la encuesta de participación y que es percepción habitual que nos transmiten tanto de los Ayuntamientos como del sector empresarial de los municipios del Parque Natural, es insostenible la inseguridad jurídica sobre la viabilidad de cualquier iniciativa empresarial o proyecto de actividad económica y los tiempos de tramitación.

Por otra parte hay un elevado consenso tanto del sector público como privado en la idoneidad de la categorización de la vigente zonificación del Parque Natural, y la coherencia de que existan elevadas restricciones en las zonas A y B1. En cambio, respecto a las zonas B2 y C, que constituyen el 92% del término municipal, desde el artículo 5.3.1 de la Normativa del PORN-2004, se reconocía que por sus condiciones de recursos naturales y biodiversidad, ni siquiera el planeamiento urbanístico estaría obligado a dotarles de un régimen de suelo rústico de “especial protección”. Por lo tanto, la línea de trabajo más adecuada de la coordinación de las competencias ambientales y urbanísticas, y aprovechando la reciente revisión en trámite del PORN y PRUG, sería profundizar en el consenso entre la Consejería competente en medio ambiente y los municipios para que, en las zonas B2 y C, una vez acordada una regulación urbanística en el PBOM de acreditada compatibilidad con los recursos naturales y la biodiversidad en dichas zonas, y la misma mereciera informe favorable de la Consejería competente, se delegasen en los municipios la competencia plena de autorización de cualquier proyecto ajustado a dicha normativa, y simplemente se diese “comunicación” a la Consejería de las autorizaciones concedidas para simple seguimiento de las condiciones de la “delegación competencial”. La motivación jurídica del sistema sería la misma sobre la que hay una amplia y positiva experiencia en las competencias en materia de patrimonio histórico en los Conjuntos

Históricos declarados BIC, en que se materializa la delegación competencial en los municipios tras la aprobación definitiva del PEPCH que haya merecido informe favorable de la Consejería competente. Tanto el artículo 27.1 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, como el artículo 19.2 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía, establecen que el Estado y las Comunidades Autónomas, en el ejercicio de sus respectivas competencias, podrán delegarlas en los municipios, con el objeto de mejorar la eficiencia en la gestión pública y eliminar duplicidades administrativas. La delegación deberá determinar el alcance, contenido, condiciones y duración temporal.

Con este sistema de coordinación inter-administrativa cuya concreción estratégica se materializaría a través del PBOM, con una normativa urbanística consensuada con las Consejerías con las competencias urbanísticas y ambientales, seguramente quedarían resueltas la mayor parte de reparos que siguen existiendo y aumentando en Ayuntamientos y sectores económicos, respecto a las trabas administrativas existentes para cualquier iniciativa económica en el ámbito del Parque Natural, incluso para las actividades tradicionales agrícolas o ganaderas, a priori las más “sostenibles” y compatibles con este territorio y cuya simbiosis explotación-conservación, justificaron en 1989 la declaración de Parque Natural.

E) FOMENTO DE LA INTERVENCIÓN ACTIVA EN LA PRESERVACIÓN DEL MEDIO RURAL.

Se establece el objetivo de superar la concepción pasiva habitual del planeamiento en el suelo rústico proponiendo la intervención en el mismo mediante Acciones Territoriales (AT), que complementen las normativas estáticas de protección, coadyuvando al logro de determinados objetivos prioritarios para solucionar los problemas

AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

diagnosticados (recuperación de vías pecuarias y caminos, mejora del paisaje, restauración de canteras y similares).

La concreción de estas actuaciones se estima muy conveniente desde el planeamiento, para facilitar las adquisiciones de suelo necesarias (expropiaciones y recuperaciones de dominio público), y promover los acuerdos necesarios para cooperar con particulares y otras Administraciones en su ejecución.

F) OBJETIVOS DE CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO, ARQUITECTÓNICO Y ETNOGRÁFICO EN EL MEDIO RURAL. USOS ALTERNATIVOS DE DICHO PATRIMONIO.

En cuanto al reducido patrimonio arquitectónico y etnográfico en el medio rural, en parte ya incorporada protección urbanística en el PGOU-AdP vigente, se propone complementar con el instrumento idóneo que no es otro que un Catálogo de bienes y espacios protegidos, y su adecuada coordinación con las futuras Normas Urbanísticas (NNUU).

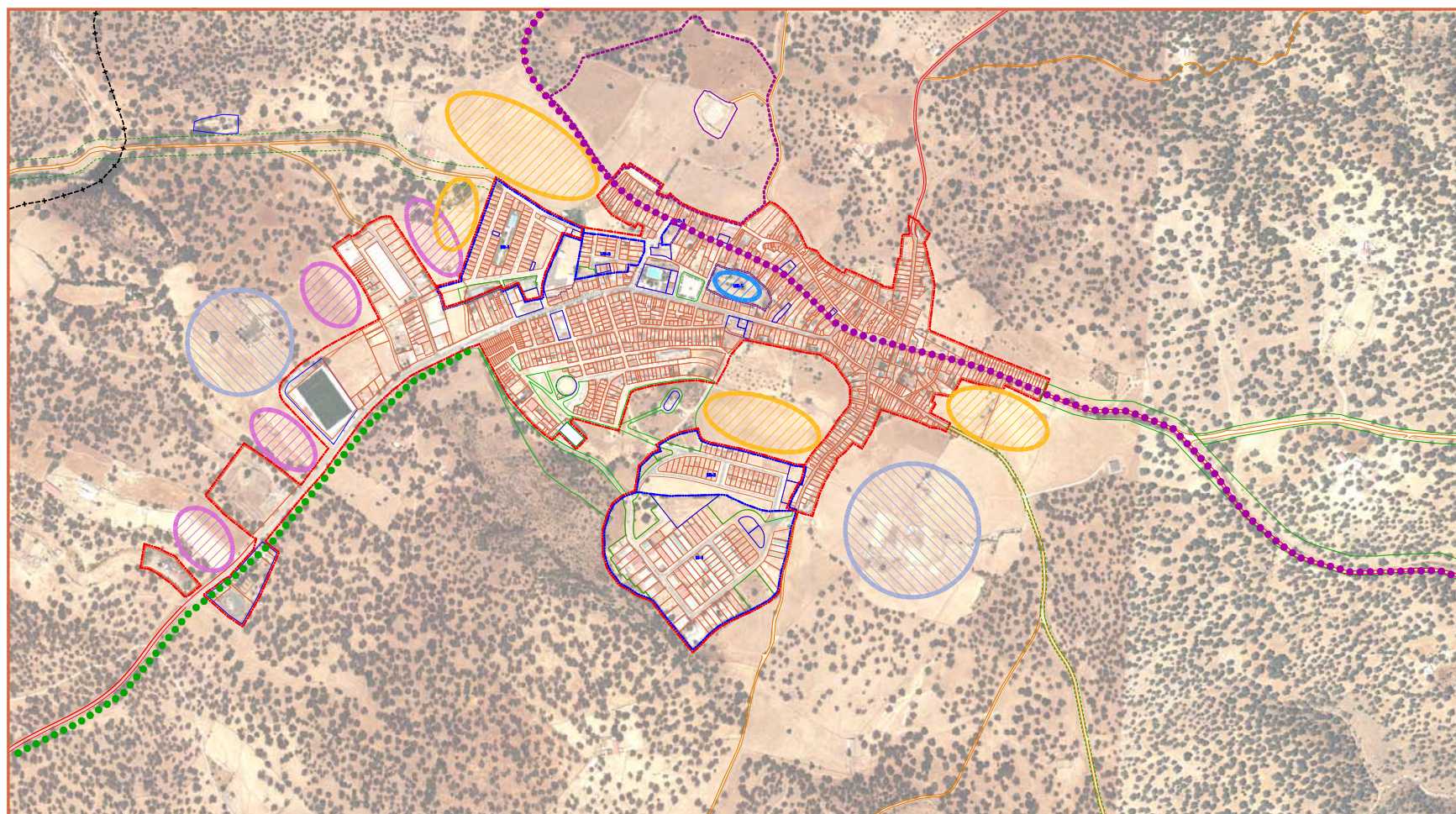
2.3. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN ESTRATÉGICA DEL NÚCLEO URBANO.

2.3.1. COHERENCIA CON LA CAPACIDAD DE ACOGIDA DEL ENTORNO DEL NÚCLEO URBANO.

En el apartado 6.2.2. de la Memoria de Información se realiza un análisis de la capacidad de acogida del entorno del núcleo urbano, en base a criterios ambientales, paisajísticos, patrimonio histórico, pendientes, fragilidad de bordes urbanos, y el propio estado físico de cumplimiento de requisitos reglados del artículo 13 de la LISTA en cuanto a condición física de “suelo urbano” y estado de desarrollo alcanzado.

El conjunto de dichos condicionantes llevó a un primer diagnóstico de “*capacidad de acogida*” del núcleo urbano y entorno inmediato, en el que se integra los Sectores ya “ordenados” con Plan Parcial aprobado y su estado de urbanización, que permitió establecer unas primeras orientaciones de posible evolución estratégica a medio y largo plazo.

La síntesis de dicha capacidad de acogida del entorno urbano evaluada en el apartado 6.2 de la Memoria de Información, se reproduce en la Figura 2.3 de la página siguiente, y es la que servirá de punto de partida para la evaluación de alternativas de ordenación estratégica del núcleo urbano, en la que uno de los criterios de selección y de comparación, será precisamente la coherencia con el análisis multicriterio citado, tenido en cuenta para evaluar los condicionantes y capacidad de acogida de las diferentes zonas colindantes al núcleo urbano.



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 |

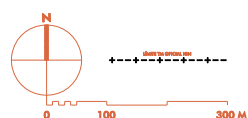


Figura: 2.3
NÚCLEO URBANO
CAPACIDAD DE ACOGIDA
DEL ENTORNO DEL NÚCLEO

2.3.2. OBJETIVOS EN CUANTO A MODELO DE ORDENACIÓN ESTRATÉGICA.

A) USOS GLOBALES Y ÁREAS HOMOGÉNEAS.

Se propone una continuidad parcial de la delimitación de áreas homogéneas y usos globales de la ciudad existente del vigente PGOU-AdP, ya que tal y como se analizó en la Memoria de Información, no responden adecuadamente a las diferentes morfologías urbanas e intensidad de las mismas. Por todo ello se propone valorar la introducción de los siguientes objetivos de reajustes:

-Desglosar el actual ámbito Residencial R1 en los siguientes:

-Casco Tradicional: Correspondería a la parte más antigua del casco urbano.

-Extensión del Casco: Correspondería a la primera extensión del Casco Tradicional, según la evolución histórica de desarrollo del núcleo argumentada en la Memoria de Información.

-Actuaciones unitarias: Aparte de los dos ámbitos R-2 actuales que fueron objeto en su día de proyectos unitarios, incorporar otras 4 localizaciones adicionales que responden a proyectos específicos y que en conjunto constituyen un área homogénea más amplia que el actual ámbito R-2.

-Respecto al ámbito industrial o productivo, se dan claramente situaciones de tipologías intensivas en los dos polígonos industriales, y de implantación de carácter más de industria “aislada” en la zona Oeste de la travesía, pero que no es descartable que su evolución a medio o largo plazo,

pudiera evolucionar hacia una mayor intensidad, por lo que desde el Plan se debería contemplar esta posibilidad de reconversión de estas actividades en suelo urbano existente, mediante operaciones futuras de reforma interior o mejora urbana.

Respecto a los posibles nuevos crecimientos en suelo rústico, por las condiciones económicas del contexto actual y de dinámica poblacional, no se estima necesaria la previsión de *Propuestas de delimitación de ATUS* de carácter residencial, ya que los huecos en suelo urbano y los solares existentes se estima que cubrirían las necesidades inmediatas diagnosticadas.

B) ESTRUCTURA VIARIA.

El paso por el núcleo urbano de la travesía de la carretera autonómica A-5301, aunque su intensidad tráfico no es muy elevada (unos mil vehículos diarios) es también el principal eje de desplazamiento interno del núcleo, lo que genera una cierta distorsión para evolucionar hacia el fomento el tránsito peatonal o ciclista.

Por todo ello se plantea el objetivo de indagar posibilidades de buscar posibles alternativas de viario urbano que pudiera descargar aunque fuera parcialmente de tráfico pesado la travesía, en especial por el Casco Tradicional por el tramo Este, a partir de Plaza de España y calle Paz, por su escasa sección.

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, en la línea de las remodelaciones de los últimos años, la reurbanización de estos viarios se ejecuten con ambos elementos al mismo nivel, y estableciendo en ellos la prioridad de paso peatonal.

2.3.3. OBJETIVOS EN CUANTO A NECESIDADES MÍNIMAS DE CRECIMIENTO.

Con carácter general se adoptan como objetivos *mínimos* de crecimiento en el dimensionado del PBOM, los enumerados en el documento de Información-Diagnóstico para suelo para nuevas viviendas del sector libre y protegidas, así como para suelo de actividades económicas y que se sintetizan en los siguientes:

-Necesidades mínimas de nuevas viviendas:

-Vivienda libre:	40
-Vivienda protegida:	28
Subtotal:	68 viv

-Suelo para actividades económicas: Si bien las necesidades a corto plazo estarían cubiertas con las parcelas aún libres en el Polígono Industrial I-1 La Encina, es muy conveniente la previsión de ampliación a medio y largo plazo para necesidades sobrevenidas, y que en todo momento se disponga de alternativas de implantación de nuevas actividades económicas en el núcleo urbano, dadas las limitaciones a la implantación de industria aislada en el

término municipal.

En cualquier caso, especialmente en el caso de la demanda de suelo residencial, las necesidades evaluadas son mínimas para la limitada dinámica poblacional existente y que si bien la capacidad en huecos y solares existentes podría dar aparente respuesta a dichas necesidades, dicha capacidad es muy limitada y se encuentra en el umbral en torno al 10% de las viviendas existentes, con lo que a partir de ahí se podría llegar al umbral de “escasez” de oferta suficiente en el mercado del municipio, en el que de hecho ya se detectan repercusiones de suelo ligeramente superiores al entorno comarcal. Por lo tanto, se deberían de establecer claras prioridades en los escasos huecos en suelo urbano sometidos a “reforma interior”, a la activación de su desarrollo para el sector preferente de vivienda protegida y la conveniencia de para la fase de PBOM inicial, tratar de incorporar una ordenación detallada consensuada con la propiedad, que permita agilizar su desarrollo futuro.

2.3.4. OBJETIVOS EN CUANTO A ESTÁNDARES DOTACIONALES DE EQUIPAMIENTO Y ESPACIOS LIBRES.

Se establecen unos objetivos mínimos dotacionales coincidentes con los diagnosticados en el apartado 1.9 de la Memoria de Información, con especial atención a la evolución de la estructura poblacional, que a 10 años está previsto un incremento del 33,54 % de la población de mayores de 65 años, y una disminución del 20,08 % de la población escolar. Por lo tanto, las reservas de suelos dotacionales actualmente no construidas o no operativas, deberían de tener en cuenta, aparte de dicha evolución de la estructura poblacional, los siguientes objetivos y criterios:

AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

a) Servicios de interés público y social:

Se recomienda dar operatividad a las reservas ya gestionadas, para que el núcleo urbano se sitúe en un estándar mínimo de 2 m²/hab), frente al estándar operativo actual de 1,31 m²/hab. Dada la evolución de la estructura poblacional se debería dirigir a la habilitación de un centro de día y reforzamiento del consultorio médico.

b) Centros educativos:

Dado que actualmente se dispone de un estándar de 16,71 alumnos/und escolar, y la evolución previsible es disminución, se recomienda que las reservas dotacionales de suelos escolares no construidas, se les reoriente desde el PBOM a una calificación más genérica a servicios sociales o culturales, que permita una mayor flexibilidad de utilización futura.

c) Deportivo:

La dotación actual es claramente excedentaria, aunque en su mayor parte (campo de fútbol) situada alejada en exceso de sus usuarios potenciales. Sería conveniente profundizar en ubicar pequeñas reservas locales y de proximidad para práctica deportiva habitual o espacios de ejercicio para personas mayores, así como el fomento del uso de espacios deportivos de los colegios fuera del horario escolar.

d) Sistema de espacios libres y zonas verdes:

De acuerdo con el análisis del apartado 1.9 de la Memoria de Información, se dispone de muy amplia dotación gestionada la titularidad pública municipal, pero muy limitada la que efectivamente reúne las condiciones operativas de mobiliario urbano, forestación,

equipamiento y alumbrado suficiente para que sea efectiva como espacio verde o libre “urbano”.

Por lo tanto, se plantea como objetivo, establecer las “actuaciones urbanísticas AUs” necesarias para la progresiva reurbanización del espacio libre y zonas verdes y el logro de un estándar operativo mínimo de 5 m²/hab para “parque urbano”, y que el resto se habilite como espacio forestado, de protección paisajística, huertos de ocio o similares.

Asimismo se plantea el objetivo de gestión del suelo del recinto ferial, ya que actualmente se realiza en terrenos de titularidad privada, por lo que se recomienda que durante la tramitación del PBOM se avance en la concertación con la propiedad a tal fin, para asignar la mejor alternativa de gestión desde el PBOM.

2.3.5. INTEGRACIÓN DE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO EN LOS OBJETIVOS DEL PBOM.

El cambio fundamental que propone la aplicación de la perspectiva de género en la construcción de las ciudades y los pueblos y en concreto en El Real de la Jara es priorizar a las personas concretas y sus necesidades en todos los niveles de planeamiento, teniendo como objetivo principal hacer redes adecuadas para la vida cotidiana de todas las personas que conviven en un territorio.

Sea que los cuidados los ejerzan mujeres (que actualmente son mayoritarias) u hombres, las necesidades de un urbanismo amable y facilitador de las tareas son las mismas. Por tanto, desde aquí se aboga por mejorar las condiciones de la ciudad para toda la población de El Real de la Jara: locales e inmigrantes, infancia y mayores, personas jóvenes y adultas, privilegiadas y desfavorecidas

AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

y toda la gama de definiciones en la que cada quien se sienta parte, de cualquier sexo o género sin importar edades o capacidades. La *Perspectiva de Género* reivindica acciones positivas para eliminar desigualdades sociales y económicas que alcancen a valorar adecuadamente los cuidados, que procura que los espacios habitados sean inclusivos, seguros y sostenibles para la generalidad de la ciudadanía.

De acuerdo con dichos objetivos y criterios plenamente asumidos desde el PBOM, en coordinación con la Fase 2 de Diagnóstico Previo, se ha elaborado un **“Estudio de perspectiva de género”** cuyo resultado se incorpora entre la documentación complementaria del Avance, y que incluye objetivos y criterios detallados desde la mirada específica de género sobre los siguientes aspectos:

- Espacios libres y equipamientos.
- Desarrollo urbano y vivienda.
- Actividades terciarias.
- Movilidad y transporte.
- Infraestructuras urbanas. Red viaria y red de alumbrado.
- Seguridad.
- Participación ciudadana.

En base a esos objetivos desde la perspectiva de género, se elaboran unas “Directrices” para su implementación en cada una de las áreas temáticas enumeradas, que se integrará en la mayor medida posible en las propuestas de ordenación, tanto del PBOM como de sus futuros instrumentos de desarrollo.

2.4. INTEGRACIÓN DE OBJETIVOS Y CRITERIOS DEDUCIDOS DEL RESULTADO DE LA PARTICIPACIÓN DURANTE LA ELABORACIÓN DEL AVANCE.

Durante la elaboración del Avance del PBOM la participación e integración de los objetivos y aspiraciones de la población local se ha tratado de integrar por dos medios claramente diferenciados:

-Por una parte mediante los objetivos y criterios transmitidos directamente por los representantes y servicios municipales en contraste con las propuestas que se han venido realizando y que se ha procurado dar respuesta a las numerosas disfuncionalidades o discordancias entre ordenación vigente y realidad física que nos fueron transmitidas por los Servicios Municipales desde el inicio de los trabajos.

-Por otra parte, se ha procurado desde el principio de elaboración de los trabajos del PBOM preparar y difundir una Encuesta de Participación con 14 bloques temáticos que en conjunto suponen 74 preguntas sobre aspectos que hemos considerado de interés recabar la opinión de la ciudadanía local.

2.4.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA PARTICIPACIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN Y GOBIERNO LOCAL.

En coherencia con los artículos 5 y 9 del TRLSRU y artículo 10 de la LISTA y el propio Plan de Participación Ciudadana elaborado al principio de los trabajos del PBOM, ha sido criterio de los representantes y Servicios Municipales que haya una participación y coordinación continuada con los trabajos, habiéndose celebrado diversas reuniones de contraste del diagnóstico y de las propuestas de ordenación y la integración continuada de las preocupaciones y

AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

objetivos municipales.

Aunque el Avance es la primera propuesta del equipo redactor con la finalidad del artículo 77 de la LISTA en cuanto descripción de las principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales y las primeras propuestas y alternativas de ordenación, estamos ante un documento abierto a la participación y que debe de servir de referencia al Ayuntamiento para, tras la exposición pública, y el resultado del Documento de Alcance del EsAE que emita el Órgano Ambiental, establecer los criterios finales con los que deberá elaborarse la fase siguiente, ya de documento completo del PBOM para aprobación inicial.

Por lo tanto el Avance, aunque tenga ya un alto grado de consenso con los representantes y Servicios Municipales por el trabajo conjunto de contraste ya realizado, debe de someterse también al contraste más amplio de la participación pública, para confirmar y contrastar con la opinión ciudadana, desde un ejercicio de transparencia en las decisiones de ordenación de las fases siguientes.

2.4.2. OBJETIVOS Y CRITERIOS DEDUCIDOS DE LA ENCUESTA DE PARTICIPACIÓN.

La encuesta se organiza como instrumento de participación pública dentro del proceso de elaboración del nuevo PBOM. En su estructura interna se opta por agrupar las preguntas por bloques temáticos que abordan de forma separada los contenidos propios del planeamiento urbanístico general. La encuesta se organizó de forma abierta (siendo accesible para cualquier persona), totalmente anónima y no era obligatorio contestar a todas las preguntas; aunque por rigor estadístico se aconsejaba completar toda la encuesta, o al menos completar bloques completos.

Respecto a la participación, hay que decir, que ha sido relevante para la escala del municipio (35 participantes), obteniéndose unos resultados adecuados y suficientes para clarificar los principales problemas y necesidades que percibe la población; y de cuáles son las exigencias que demandan para el nuevo planeamiento.

El resumen de resultados, en cuanto a objetivos y criterios deducibles de la misma ha sido el siguiente:

A) LÍNEAS ESTRATÉGICAS DEL NUEVO PBOM EN SUELO RÚSTICO:

Claramente, la ciudadanía ha identificado una serie de líneas estratégicas principales que el nuevo PBOM debe asumir para el suelo rústico:

a) Fomento y mejora de las infraestructuras territoriales. Especialmente la red de comunicaciones.

Han quedado de manifiesto los siguientes aspectos:

- Las notables carencias de la red de carreteras en cuanto a articulación interna de la comarca; en especial con el sector oriental (hacia Cazalla) y la carretera a Almadén.
- El deficiente servicio de transporte público de bus interurbano.
- El mayoritario apoyo a la ejecución de nuevos viarios estructurantes que eliminen el tráfico pesado de la travesía y otras vías urbanas.
- La búsqueda de una solución definitiva a los problemas de abastecimiento de agua y la calidad de la misma.

b) La protección de los espacios naturales, medio ambiente y

AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

paisaje, con especial atención a la zonificación y normativa del Parque Natural”.

En general, se da una percepción muy positiva sobre los valores naturales, ambientales y patrimoniales del municipio; mostrando un receptibilidad a establecer normas y figuras de protección sobre los elementos de mayor interés y valor.

De forma mayoritaria, la población percibe la figura del Parque Natural como un hecho positivo y que ha mejorado la situación del municipio; pero al mismo tiempo, se pone de manifiesto un relativo descontento general, centrándose dicho descontento en dos aspectos fundamentales:

-La normativa actual del Parque (la encuesta se hizo a primeros de año 2024) implica severas restricciones para el normal funcionamiento de las actividades agro-ganaderas y forestales, o para la implantación de nuevas actividades de carácter turístico o de transformación de productos agropecuarios.

-La gestión administrativa de permisos y licencias funciona de forma ineficiente, obstaculizando el funcionamiento de la actividad económica, suponiendo un lastre para el desarrollo.

c) La correcta organización de los usos en el medio rural (cultivos, explotaciones agrícolas y ganaderas, usos turísticos, instalaciones agroindustriales, etc...).

Claramente la población percibe que existe un problema en el medio rural con la proliferación de construcciones ilegales, o la convivencia de los usos agro-ganaderos tradicionales y otros usos que han ido apareciendo (turísticos, de ocio, etc...). Entienden que los usos

tradicionales y los nuevos deben de coexistir de forma reglada, siendo la clave para el desarrollo socioeconómico del municipio.

B) LÍNEAS ESTRATÉGICAS EN NÚCLEO URBANO:

En el caso del suelo urbano, los ejes principales de actuación identificados desde la óptica de la ciudadanía se resumen en los siguientes:

a) Aumento del nivel de dotaciones en especial las de carácter asistencial.

En especial es bastante llamativo, la indicación casi unánime sobre las deficiencias en los equipamientos de carácter sanitario. En un contexto demográfico de población muy envejecida y en un medio serrano alejado de los grandes centros hospitalarios, se hace primordial contar con equipamientos de mayor calidad de este tipo.

b) La reorganización del tráfico urbano, aparcamientos y de la movilidad urbana en general.

-De nuevo aquí se pone de manifiesto el problema de la travesía, debido especialmente al paso de vehículos pesados y mercancías peligrosas. Y no sólo de la travesía, también en otras salidas como la carretera de Santa María o el camino hacia la Mina de Aguablanca; siendo necesarios nuevos viarios estructurantes de borde que solucionen este problema.

-Déficit de zonas aparcamientos; especialmente en la travesía y en la trama urbana histórica situada al norte de dicho eje viario.

-Se pide el establecimiento de medidas de calmado del

AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

tráfico en determinadas zonas residenciales de la trama y en la travesía (reducción de la velocidad, más pasos de peatones...).

c) La reurbanización y mejora del espacio público tanto del viario como de los espacios libres.

-La población ve como un problema de primera índole, la falta de mantenimiento del espacio público; centrándose especialmente en elementos como imbornales, sumideros, iluminación y otros elementos del mobiliario urbano.

-También existe una clara preocupación por la adaptación total del viario público (calzada y aceras) para personas con movilidad reducida; y en general para dar prioridad al peatón sobre el tráfico rodado.

d) El deficiente funcionamiento de determinados servicios urbanos.

La población ha identificado claramente al servicio de abastecimiento de agua y al de recogida de residuos urbanos y limpieza, como los que presentan un peor funcionamiento y gestión.

e) Problemas de acceso a la vivienda, especialmente para la población joven.

-Consideran que el mercado de la vivienda en el municipio, a pesar de mostrar un amplio número de viviendas en venta, lo hace con precios muy elevados, o son viviendas que requieren de importantes obras de rehabilitación; no ofreciendo una oferta adecuada en términos de diversidad, calidad y costes. Existiendo además una escasa oferta de inmuebles en alquiler.

-Necesidad de vivienda protegida. Los encuestados entienden que la oferta es insuficiente o nula; necesitándose una cantidad importante de vivienda protegida, especialmente para jóvenes y colectivos vulnerables.

f) Modelo estratégico de crecimiento basado fundamentalmente en la revitalización del centro histórico y en nuevos crecimientos realistas con la situación socio-demográfica y económica del municipio.

Entendemos de los resultados de la encuesta, que la ciudadanía valora como opción mayoritaria el vivir en el centro histórico, frente a las nuevas zonas de crecimiento que puedan proponerse. Es por ello que el Plan deberá articular iniciativas y medidas que hagan atractivo tanto la adquisición como la rehabilitación de los inmuebles. Al mismo tiempo el bajo porcentaje que ha elegido los posibles nuevos desarrollos como lugar donde desearía residir, indica que el modelo estratégico del Plan debe ser comedido en sus pretensiones fuera de la trama urbana actual, optando por pequeños desarrollos fácilmente ejecutables y factibles.

g) La conservación del patrimonio y del paisaje urbano.

La población es consciente del notable valor patrimonial que atesora su núcleo urbano y entorno próximo; y por ello tienen una clara percepción de la imagen tradicional del caserío de su núcleo, deseando su conservación. Pero a su vez, no quiere una ciudad museo; entienden que la arquitectura es una disciplina en evolución que debe permitir una cierta flexibilidad, siempre y cuando no entre en contradicción y discordancia con la conservación de los valores arquitectónicos y paisajísticos de la trama urbana actual.

2.4.3. OBJETIVOS Y CRITERIOS DEDUCIDOS DE LAS CONSULTAS PREVIAS A OTRAS ADMINISTRACIONES.

Al inicio de los trabajos de elaboración del PBOM por el equipo redactor, y a la vista de los condicionantes del municipio, se propuso a la Administración municipal la realización de las siguientes consultas en el marco de lo dispuesto en el artículo 76.1 de la LISTA:

-Confederación Hidrográfica del Guadalquivir. Solicitud de información previa en materia de deslinde del DPH, zonas inundables y recursos hídricos asignados al municipio. Sin respuesta.

-Delegación Territorial de Cultura: Solicitud de información previa sobre patrimonio histórico en el municipio. Sin respuesta.

-Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo y Delegación Territorial en Sevilla de la CFATV, en relación con el criterio respecto a la clasificación urbanística de las vías pecuarias, en función de si están deslindadas o no, a la vista de criterios recientes en otros Planes, en que por parte del Servicio de Vías Pecuarias se pretende la clasificación de todas las vías pecuarias, incluso las no deslindadas, como “suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial”, contraviniendo el criterio anterior de diversos Acuerdos de CTOTU, respecto a que dicha clasificación solo se debía otorgar a las vías pecuarias “deslindadas”, y que respecto a las “no deslindadas” simplemente se deberían proteger o preservar por la planificación urbanística. Sin respuesta.

-Delegación territorial competente en medio ambiente: Se emite respuesta genérica de la Dirección del Parque Natural con fecha 18-12-2023, indicando la referencias a la declaración de

Parque Natural, ZEPA y ZEC, así como a los PORN y PRUG vigentes. Asimismo alude a que se deberá de tener en consideración la *Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad*, con el fin de asegurar la preservación de los valores que han dado lugar a la definición de estas zonas protegidas y que posteriormente (entendemos que en el EsAE en la fase de PBOM inicial), el Plan se deberá someter a una evaluación de sus repercusiones sobre estos espacios (artículo 46.4 de la *Ley 42/2007* y artículo 6.3 de la *Directiva Hábitats*).

-Delegación Territorial de Medio Ambiente: Solicitud del Informe previo sobre las vías pecuarias del municipio, al inicio de los trabajos del redacción del PBOM, requerido por el artículo 41 del Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Sin respuesta a la fecha de elaboración del presente Avance.

-Secretaría General de Administración Local e Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA): En relación a los problemas detectados de discordancia entre límite municipal del MTA 1/10.000 hasta hacia 2009, y que consta en el vigente PGOU-AdP, y el límite oficial del IGN, que ofrece una mayor discrepancia respecto a los límites físicos naturales (cauces, caminos...) que históricamente se han asumido como límites con municipios vecinos; se emiten respuestas genéricas en febrero de 2024 y que remiten a los procedimientos reglados de modificación de delimitaciones de TM y que vienen a concluir “que no es admisible en ningún supuesto que mediante sus instrumentos de planeamiento los municipios colindantes modifiquen estas líneas definitivas aunque ello sea pacífico”.

AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

Por último, en el marco de lo dispuesto en el artículo 76.2 de la LISTA y la Instrucción 2/2020 de la DGOTU, por el Ayuntamiento se solicitó a dicha Dirección General, la constitución de una Mesa de Trabajo con la Delegación Territorial, con la finalidad de que sea un marco de solución técnico-urbanística de todos los aspectos más relevantes de incidencia de competencias supralocales, a efectos de que especialmente el documento de PBOM en fase inicial alcance ya un alto grado de consenso y ello pueda contribuir a agilizar la tramitación. Se aceptó la creación y miembros por parte de la Delegación Territorial y se constituyó la primera reunión en enero de 2024 y se estima un mecanismo muy eficaz de coordinación entre municipio y Consejería.

2.5. EVALUACIÓN DE ALTERNATIVAS Y MOTIVACIÓN DE LA SELECCIONADA.

Con motivo del procedimiento de Consulta Pública Previa (CPP), iniciado el 11-12-2023, en el marco regulado por el artículo 133.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, a cuyo documento del expediente nos remitimos; se evaluaron las posibles alternativas regulatorias para resolver los problemas generales allí puestos de manifiesto. Las alternativas, en esencia, eran tres:

a) *Alternativa 0: No formular ningún instrumento de planeamiento.*

Esta alternativa implicaría la renuncia expresa a dar una solución global e integrada a los problemas urbanísticos existentes de la obsolescencia del planeamiento general vigente, en especial las NNSS-98.

b) *Alternativa 1: Formular innovaciones mediante Modificación o*

Revisión parcial.

Esta alternativa consistiría en seguir formulando Modificaciones e incluso una Revisión parcial, enfocada a los problemas más relevantes.

Esta vía se estima inadecuada en una situación de reciente modificación del marco urbanístico en Andalucía (LISTA y su Reglamento), y la complejidad añadida de revisar instrumentos del régimen y determinaciones según LOUA (PGOU-AdP-2016) o anterior (NNSS-98), que obligaría en el mayor contenido de dichos hipotéticos documentos a numerosas “interpretaciones” de transición de un régimen a otro, puesto que la LISTA está plenamente vigente y es también muy complejo el régimen transitorio acerca de como se interviene en el planeamiento de regímenes anteriores.

c) *Alternativa 2: Formular un nuevo planeamiento general:*

Se estima que esta opción sería la alternativa regulatoria óptima en la situación actual, por las siguientes argumentaciones:

-Es la única que daría una respuesta global e integrada al conjunto de los problemas urbanísticos existentes.

-Sería una vía incluso más ágil y simple que seguir abordando Modificaciones, ya que lo que se precisa es una reconsideración general de la ordenación y dicho objetivo sin duda es un nuevo PBOM el que puede conseguirlo.

De la CPP se dedujo claramente la Alternativa 2, de proceder a la formulación del nuevo PBOM y, a partir de ahí, se plantearon las posibles alternativas “no regulatorias”, sobre las que debemos entender que, puesto que estamos ante un instrumento urbanístico

AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

con capacidad para establecer modelos de organización urbana, se trataría de evaluar diferentes alternativas de estrategias básicas de ordenación y de modelos estratégicos ante los problemas pre-diagnosticados. Del proceso de participación habido durante la elaboración del Avance, se han abordado en el ámbito del núcleo urbano y entorno dos alternativas (aparte de la obligada consideración de la Alternativa 0 de no formular nuevo planeamiento general), de cuya evaluación se ha justificado la elección de una de ellas; todo ello sin perjuicio de que durante la exposición pública del Avance y la tramitación pendiente se puedan formular otras alternativas o reajustes de las presentadas, que permitan complementar y enriquecer el debate y selección de la ordenación más idónea para las aspiraciones municipales y su compatibilidad con los intereses “supralocales”, elección que deberá de quedar plenamente despejada para la siguiente fase de documento completo para aprobación inicial.

Respecto a la ordenación del término municipal, ante un municipio en su totalidad incluido en el Parque Natural Sierra Morena de Sevilla, y sobre el que desde los vigentes PORN y PRUG ya se establece una zonificación desde dicha planificación de los “recursos naturales”, que a su vez está integrada en el vigente PGOU-AdP, y que por otra parte, como los condicionantes de la planificación del Parque Natural y de la legislación de espacios naturales, patrimonio natural y biodiversidad, no permiten transformación física relevante ni siquiera en los espacios de la zonificación con menor escala de valoración (Zonas B2 y C), estimamos que las intervenciones desde el PBOM van a ser muy limitadas a los siguientes aspectos:

- Actualizar la clasificación del suelo, introduciendo el régimen de suelo “preservado” en los nuevos bienes sobre los que se propone su incorporación al Catálogo.

- Introducir la sistemática de ordenación del suelo rústico de la LISTA y su coordinación con la reciente planificación de los recursos naturales (PORN y PRUG 2024), diferenciando claramente entre las actuaciones “ordinarias” y “extraordinarias”, aprovechando la mayor flexibilidad de esta reciente planificación para proponer una regulación urbanística consensuada con la Administración del Parque Natural ajustada a las características del municipio.

- Profundizar en la regulación urbanística de las implantaciones ordinarias y extraordinarias en las zonas B2 y C del Parque Natural, tomando de referencia “orientadora” y actualizando a las demandas actuales en el municipio, las regulaciones del PORN y PRUG y las Directrices de coordinación urbanística del SNU del Parque Natural.

Por lo tanto, en la ordenación del término municipal, más que “alternativas” relevantes de ordenación al PGOU-AdP vigente, lo que se planteará desde el PBOM es una mera actualización y profundización de la normativa desde el ámbito “urbanístico” y su compatibilidad con la regulación del Parque Natural.

En los apartados siguientes abordamos la evaluación de las alternativas consideradas en el núcleo urbano y entorno, que es el ámbito en el que si procede claramente esta evaluación.

2.5.1. ALTERNATIVA 0: ORDENACIÓN DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE NNSS-98 + PGOU-AdP-2016.

Los rasgos de esta alternativa están descritos en sus aspectos básicos en el apartado 2 de la Memoria de Información-Diagnóstico, al que nos remitimos, y de los que destacamos (ver Planos de

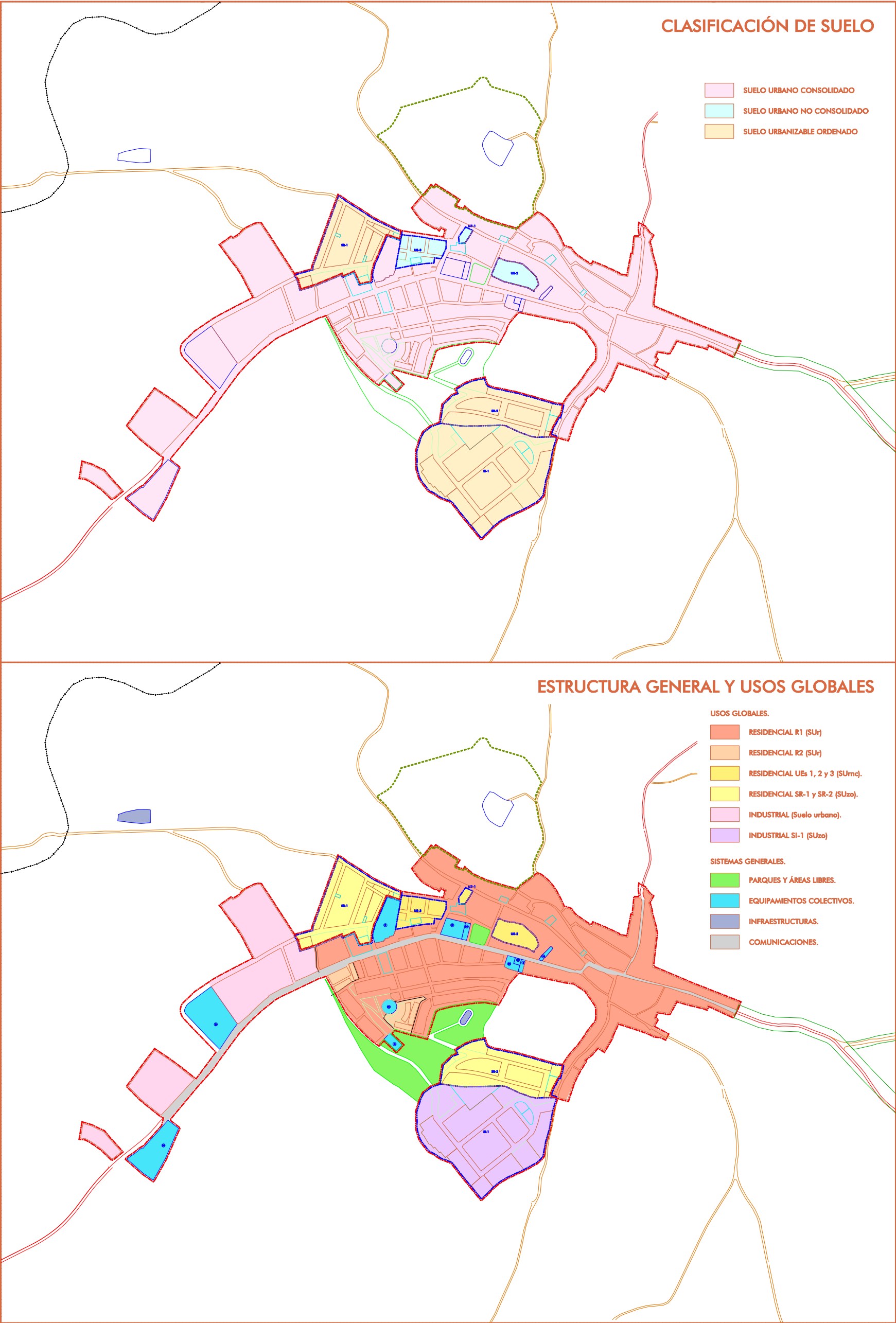


Figura: 2.4
NÚCLEO URBANO

ALTERNATIVA 0: ORDENACIÓN DE PGOU-AdP VIGENTE

Información i.20 e i.23, y Figura 2.4 de la página anterior:

-Respecto a la ordenación de la ciudad consolidada, nos encontramos ante un modelo de Plan propio del régimen del TRLS-1992, en que la ciudad existente está simplemente esbozada, no reconociéndose adecuadamente las diferentes áreas homogéneas que reúnen condiciones morfológicas diferentes y que deberían de servir de referencia para las nuevas ordenanzas particulares por zonas.

-La concreción de la “*estructura urbana*”, diferenciando entre sistemas generales y locales, así como “usos globales, densidad e intensidad de los mismos”, no se alcanza hasta el instrumento de adaptación parcial a la LOUA; pero dicho instrumento no tenía capacidad operativa según el Decreto 11/2008, para abordar las numerosas discordancias de la ordenación pormenorizada-detallada de las NNSS-98 vigentes respecto a la realidad existente, porque probablemente desde su concepción originaria, no se tuvo suficientemente en cuenta dicha realidad de la ciudad existente, proceder por otra parte habitual en los planeamientos del régimen del TRLS-1992, en el que la intervención regeneradora en la ciudad consolidada era muy limitada, y ello posiblemente inducía a no abordar suficientemente los detalles de la planificación vigente discordantes con la realidad.

-Estamos ante un modelo de planeamiento general cuya principal finalidad es habilitar nuevos desarrollos, ya sea en huecos de la malla urbana o en nuevos sectores urbanizables. Es muy escasa la reflexión sobre la coordinación estructural entre dichos desarrollos y su mejor integración con la ciudad existente.

Optar por esta Alternativa 0 “*no regulatoria*”, tendría el mismo efecto que la estudiada en términos “*regulatorios*”, es decir, implicaría que desde el Ayuntamiento se renunciaría a abordar de forma global, eficaz e integrada, el conjunto de problemas urbanísticos actuales enumerados en el apartado 2 de la Memoria de Información-Diagnóstico y apostar por mantener en 2024 la operatividad de las NNSS-98, instrumento que si bien tiene un cuarto de siglo, responde a un marco legal como el del TR-LS92 que ya nació muy cuestionado, y ello se traducía en planes con muy limitada atención a la ciudad consolidada.

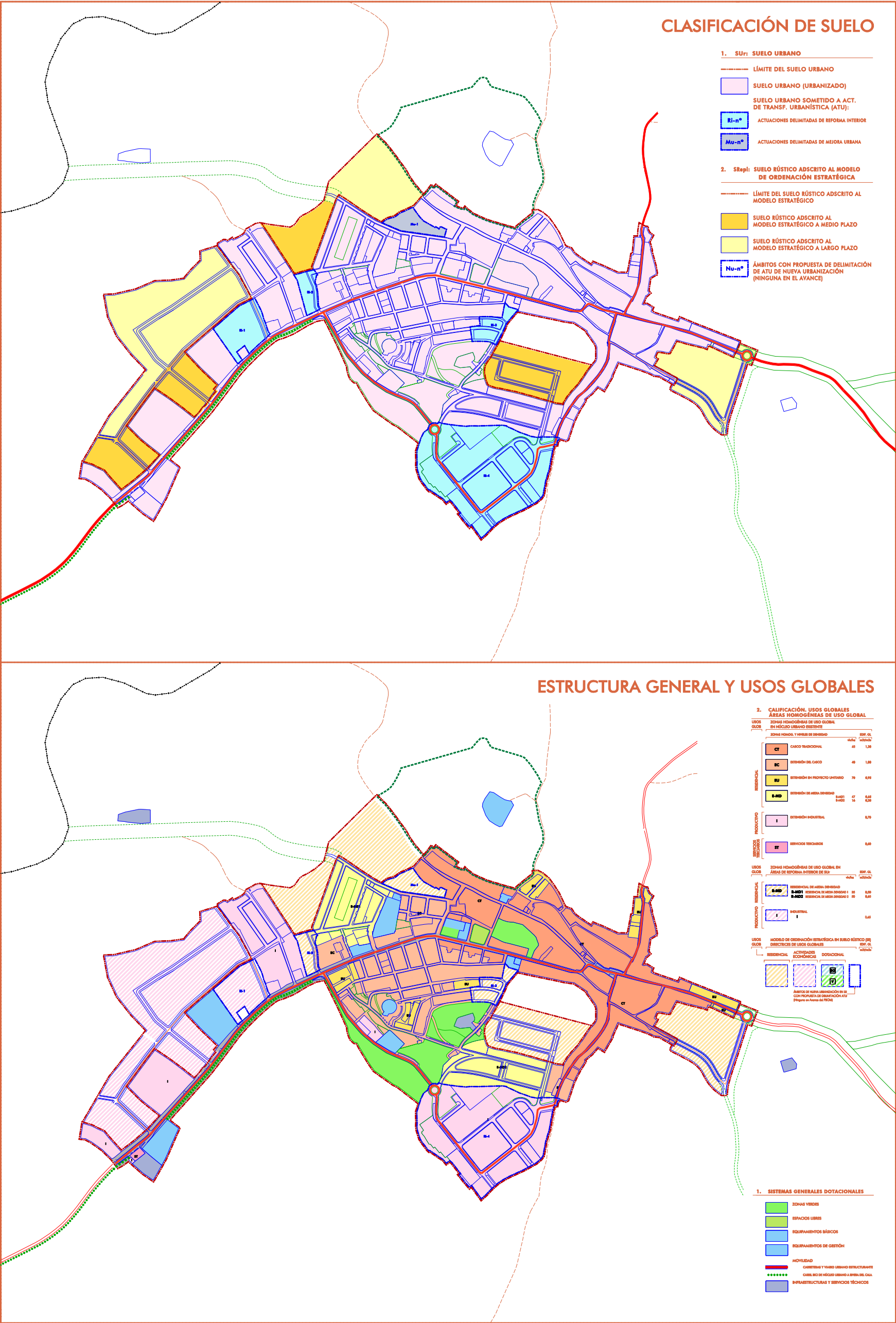
2.5.2. ALTERNATIVA 1: PBOM-MODELO ESTRATÉGICO A.

En coherencia con todo lo deducido de los apartados 1 y 2 de la Memoria de Información-Diagnóstico del análisis detallado de la morfología por parcelas y manzanas de la ciudad existente y su comparación con el planeamiento vigente, nos lleva a los siguientes parámetros básicos de esta Alternativa 1 (ver Figura 2.5 de página siguiente):

a) Respecto a la clasificación del suelo urbano:

-Se actualiza el perímetro del suelo urbano en simple aplicación de los requisitos físicos o de gestión del estado de desarrollo, del artículo 13 de la LISTA.

-Se reconocen 4 ámbitos claros de “*reforma interior*” y otro de “*mejora urbana*”, dado que en el mismo se dan los supuestos del artículo 28 de la LISTA. Se estima que estos ámbitos podrían dar respuesta inmediata o de muy corto plazo a las limitadas necesidades diagnosticadas de suelo residencial y



AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

productivo, por lo que se podría profundizar durante la información pública del Avance en la concertación de la ordenación con los propietarios afectados, si fuera de su interés incorporar en el PBOM la ordenación pormenorizada, para agilizar su desarrollo posterior.

b) Respecto a las grandes áreas homogéneas y la estructura urbana:

Se detectan las 5 áreas homogéneas siguientes:

- Casco tradicional.
- Extensión del Casco.
- Extensiones en proyectos unitarios.
- Sectores residenciales R1 y R2, según Planes Parciales correspondientes.
- Ámbitos industriales de borde Este de la travesía de la A-5301, y Sector I-1; espacios que aunque de relativa reciente implantación requieren que desde el PBOM se aborden directamente operaciones de “reforma interior” de mejora de su ordenación.

Respecto a la estructura viaria urbana en el “suelo urbano existente”, una de las mayores distorsiones puesta de manifiesto en la encuesta de participación es el tráfico pesado por la travesía y la conveniencia de indagar posibles soluciones de alternativas de desvío de tráfico pesado.

El mayor problema de encontrar un acceso alternativo desde la carretera de Almadén de la Plata (A-5301), es la estrechez de las Calles Paz y Murillo hasta camino Batrocal que daría acceso al polígono.

Por lo tanto, sería de vital importancia lograr una humanización o calmado de tráfico en el tramo de la travesía entre c/ Mogoña y la citada c/ Murillo, que mejoraría substancialmente el tránsito peatonal y la calidad de vida urbana en la mayor parte del Casco Tradicional y Extensión del mismo.

Asimismo en cuanto a relación entre el núcleo urbano con el entorno rural inmediato, se estima de vital importancia la disposición de un carril bici paralelo a la A-5301 desde la calle Mogoña hasta la Rivera del Cala, lo que permitiría completar un circuito recreativo que complementaría el acceso a la Rivera por el camino del Batrocal y que podría potenciar el turismo rural y el uso recreativo del espacio entre el núcleo y la Rivera que estimamos presenta relevantes potencialidades de fomento del turismo y el nomadismo digital para el núcleo urbano.

En cuanto a los sistemas generales dotacionales, se da la paradoja de que el núcleo urbano dispone de bastante suelo dotacional para equipamientos y espacios libres, pero que falta dotarle de operatividad adecuada, y para ello se propone reconducir los suelos libres a destinos más coherentes con la estructura poblacional, especialmente sanitario y asistencia a personas mayores. Respecto al sistema de espacios libres igualmente en coherencia con el diagnóstico, se plantean diversas “Actuaciones Urbanísticas AUs”, para su paulatina operatividad, concentrándose en el Cerro de El Ejido, espacio de gran atractivo en cuanto a percepción paisajística del núcleo y su entorno con el fondo escénico del Castillo, y en el que se aprovecha para mejorar la conexión viaria del núcleo con el Sector R-2 y Polígono La Encina.

La única actuación de nueva gestión de sistema general que se plantea es la del recinto ferial, que actualmente funciona sobre terrenos de titularidad privada, y que por su posición estratégica es

AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

vital la gestión de este espacio para un destino multifuncional a lo largo de todo el año, por lo que durante la exposición pública del Avance es conveniente la concertación con la propiedad las alternativas urbanísticas de adquisición.

c) Respetto al modelo estratégico de crecimiento a medio y largo plazo en el suelo rústico colindante:

Es obvio que la evolución poblacional y las necesidades mínimas de vivienda diagnosticadas no precisan grandes reservas de suelo. Dicha cuestión debe de matizarse en el caso de suelo industrial o productivo, ya que las limitaciones del Parque Natural recomiendan dirigir la mayor parte del suelo productivo a suelo específico en el entorno del núcleo, por lo que será necesaria una reserva estratégica suficiente para necesidades a dos o tres décadas.

En cualquier caso, tanto para el sector residencial como para el de actividades económicas, más que tratar de cuantificar las necesidades con ocurría en el anticuado régimen LOUA, lo que se trata en el régimen LISTA es de establecer un marco estratégico con los suelos de capacidad de acogida idónea para ATUs de nueva urbanización en suelo rústico que pueda ir demandando la dinámica demográfica o económica, y será en ese momento de formular la “Propuesta de delimitación de ATUs”, cuando se concreten los parámetros básicos de usos globales y niveles de densidad y edificabilidades globales.

La propuesta estratégica de esta Alternativa 1, en coherencia con la capacidad de acogida diagnosticada para el entorno inmediato del núcleo urbano (ver Plano de información i.27) tiene las siguientes características:

-En cuanto a estrategia de crecimiento residencial, se identifican 4 enclaves del entorno del núcleo de pequeña

entidad y plenamente coherentes con la prolongación de la red viaria a través de la estructura de caminos.

-En cuanto a estrategia de crecimiento para actividades económicas se apuesta por el crecimiento de la zona actual al NO del núcleo apoyada al N de la travesía de la A-5301, en todo el arco desde el cementerio hasta el actual Polígono la Espardilla. Se estima que esta opción es la que generaría menor interferencia de tráfico pesado con el resto del núcleo urbano.

2.5.3. ALTERNATIVA 2: PBOM-MODELO ESTRATÉGICO B.

En coherencia con todo lo deducido de los apartados 1 y 2 de la Memoria de Información-Diagnóstico del análisis detallado de la morfología por parcelas y manzanas de la ciudad existente y su comparación con el planeamiento vigente, nos lleva a los siguientes parámetros básicos de esta Alternativa 2 (ver Figura 2.6 de página siguiente):

a) Respetto a la clasificación del suelo urbano:

En este aspecto, como no podría ser de otra manera al tratarse de una cuestión reglada, la ordenación sería idéntica a la anterior Alternativa 1, proponiéndose el mismo límite del perímetro “urbano” y las mismas operaciones de reforma interior, de mejora urbana y actuaciones urbanísticas, por lo que nos remitimos en dichos aspectos íntegramente a la justificación y descripción que hemos realizado de la Alternativa 1.

AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

b) Respetto a las grandes áreas homogéneas y la estructura urbana:

Se identifican las mismas áreas homogéneas que en la Alternativa 1, por lo que nos remitimos a idénticas argumentaciones.

Se detectan las 5 áreas homogéneas siguientes:

- Casco tradicional.
- Extensión del Casco.
- Extensiones en proyectos unitarios.
- Sectores residenciales R1 y R2, según Planes Parciales correspondientes.
- Ámbitos industriales de borde Este de la travesía de la A-5301, y Sector I-1; espacios que aunque de relativa reciente implantación requieren que desde el PBOM se aborden directamente operaciones de “reforma interior” de mejora de su ordenación.

Respetto a la estructura viaria urbana en el “suelo urbano existente”, desde esta alternativa se trata de buscar una coordinación de la estructura viaria del suelo urbano, con las posibilidades de complementarla en el suelo rústico, en coordinación con posibles nuevos desarrollos que pudieran contribuir a la generación de un viario urbano estructurante alternativo en toda la corona Sur del núcleo urbano, de forma que pudiera desviarse todo el tráfico pesado a través de esta nueva estructura viaria urbana general, facilitando considerablemente el calmado y humanización de toda la travesía, desde el cruce con la c/ Mogoña hasta la salida hacia Almadén.

El resto de características en cuanto a carril-bici a la Rivera y ordenación de los sistemas generales, sería igual que en la Alternativa 1 y a lo descrito para la misma nos remitimos.

c) Respetto al modelo estratégico de crecimiento a medio y largo plazo en el suelo rústico colindante:

Al igual que en la Alternativa 1, es obvio que la evolución poblacional y las necesidades mínimas de vivienda diagnosticadas y de actividades económicas no precisan grandes reservas de suelo.

Los matices que se plantean en esta Alternativa 2, respecto a la Alternativa 1, son los siguientes:

-Se apuesta por diversificar el posible crecimiento del sector productivo (actividades económicas), reduciéndolo ligeramente respecto a la Alternativa 1 en la zona Oeste del núcleo apoyada en la travesía de la A-5301, y se propone un crecimiento hacia el Este del Polígono La Encina.

-Respetto a los posibles crecimientos residenciales en suelo rústico, serían los mismos que en la Alternativa 1, pero se alteraría la secuencia estratégica temporal, dando prioridad de “medio plazo” a los desarrollos del arco Este del núcleo (ampliación del Polígono La Encina y pequeña reserva residencial en zona de salida hacia Almadén). El objetivo sería que dichos desarrollos prioritarios contribuyeran a la obtención y ejecución de en torno a 2/3, del nuevo viario general urbano propuesto, y el tercio restante se gestionaría de forma autónoma y coordinada.

Asimismo, dada la importancia en la estructura urbana del núcleo de generar este nuevo arco de estructura viaria entre la salida de Almadén y el Polígono la Encina, el mismo se podría gestionar de forma independiente, si el Ayuntamiento lograra gestionar el anticipo de financiación suficiente, que luego se traduciría en derechos de aprovechamiento en las ATUs afectadas, por el anticipo de dichas

inversiones.

2.5.4. COMPARACIÓN DE ALTERNATIVAS.

De las alternativas 0, 1 y 2, analizadas en anteriores apartados deducimos que la primera, si bien sería plenamente viable en términos urbanísticos que el Ayuntamiento tomase dicha decisión, sería también en términos comparativos la más inadecuada, ya que supondría renunciar a abordar unos problemas claramente reconocidos como existentes y probablemente persistentes desde hace tiempo y mantener una situación de planificación general actual, claramente obsoleta en términos cuantitativos y sobre todo cualitativos.

La Alternativas 1 y 2 serían dos formas plenamente legítimas desde el punto de vista disciplinar urbanístico de dar respuesta a las aspiraciones municipales, muy similares en el suelo urbano, y algo más diferentes en el modelo estratégico de posible crecimiento a medio y largo plazo, no tanto en cuanto a las áreas propuestas, sino más bien en la estrategia temporal y, especialmente en la Alternativa 2, se estima que se lograría una mejor funcionalidad de la estructura viaria, mediante el desvío del tráfico pesado por la corona exterior del núcleo y, por lo tanto una mejor calidad de vida en todo el entorno del Casco Tradicional y Expansión del mismo.

No obstante, a efectos de facilitar el debate sobre dichas alternativas durante la exposición pública del Avance, y la posible aportación de otras alternativas, sistematizaremos la comparación de alternativas, utilizando tanto cuantitativos como especialmente los cualitativos siguientes:

a) Criterios *cuantitativos*: Se limitan a comparar las superficies

vinculadas al suelo urbano diferenciando las ATUs previstas, así como la superficie vinculada al modelo en suelo rústico (urbanizable del PGOU-AdP vigente). Dicha comparación cuantitativa se realiza en la tabla de página siguiente.

b) Criterios *cualitativos*: Se proponen evaluar los siguientes aspectos:

-Coherencia con la capacidad de acogida del entorno urbano, en especial su incidencia paisajística y exposición desde las principales cuencas visuales de percepción del núcleo desde el exterior, y al revés percepción del entorno desde los principales puntos de observación del núcleo urbano.

-Red viaria: Se valora en qué medida la estructura general viaria propuesta conseguiría mejorar la habitabilidad del casco tradicional y el entorno de la travesía de la A-5301.

-Vías pecuarias: Las tres alternativas tienen escasa incidencia en las vías pecuarias que confluyen al núcleo urbano, si bien las Alternativas 1 y 2, en la medida en que proponen pequeños desarrollos que las afectarían, tendría una incidencia que habría que resolver en el momento de formular las Propuestas de Delimitación de ATUs correspondientes.

-Sistemas generales: Todas las alternativas contemplan los SG necesarios para el suelo urbano. El escaso incremento poblacional de las ARIs, no precisaría de nuevos SG. Las ATUs de nueva urbanización en suelo rústico, cuando sean necesaria su implementación, llevarían incorporadas la solución de las demandas de nuevos SG de espacios libres y equipamientos necesarios, o su compensación-adquisición externa.

TABLA COMPARATIVA CUANTITATIVA DE ALTERNATIVAS			
CLASIFICACIÓN DEL SUELO (Entre paréntesis equivalencias de PGOU-AdP vigente de régimen LOUA. SUz: Suelo urbanizable)	ALTERNATIVA 0 m ²	ALTERNATIVA 1 m ²	ALTERNATIVA 2 m ²
SUELO URBANO (SUR): -Suelo urbano urbanizado (SUR consolidado):	374.836	428.238	428.238
-Suelo urbano sometido a ATU de reforma interior (SUR no consolidado):	16.289	104.295	104.295
-Suelo urbano sometido a ATU de mejora urbana:		6.232	6.232
-Suelo urbano sujeto a AU para completar urbanización o gestión de suelos dotacionales:		57.498	57.498
TOTAL SUR:	391.125	596.263	596.263
SUELO RÚSTICO (SR) incluido en modelo:-SR en curso de transformación (SUz ordenado):	143.449		
-SR susceptible de ATU medio plazo (SUz sectorizado):		88.732	86.648
-SR susceptible de ATU largo plazo(SUz no sectoriz.):		146.604	193.590
TOTAL SR adscrito a modelo estratégico:	143.449	235.336	280.238
TOTAL URBANO + SUELO RÚSTICO INCLUIDO EN MODELO ESTRATÉGICO	534.574	831.599	876.501
SUELO RÚSTICO NO INCLUIDO EN MODELO ESTRATÉGICO (Suelo no urbanizable):			
-Suelo rústico común (SNU de carácter rural o natural):			
-Suelo rústico especialmente protegido por leg sectorial de espacios naturales (SNU de especial protección por leg sectorial de espacios naturales):	156.965.426	156.668.401	156.623.499
TOTAL SR:	156.965.426	156.668.401	156.623.499
TOTALES:	157.500.000	157.500.000	157.500.000

-Evaluación previa de sostenibilidad de las alternativas: Se utiliza la metodología de la “Guía Básica para integrar los Objetivos de Desarrollo Sostenible en los instrumentos de ordenación urbanística” (DGOTU 2024), aplicando los conceptos de evaluación que estimamos procedentes para las características de nuestro municipio, entre otros, los siguientes:

-Acreditación de su los nuevos crecimientos del modelo estratégico afectan exclusivamente a zonas C y B2 del Parque Natural.

-Nuevos crecimientos del modelo estratégico no afectan a patrimonio arquitectónico ni arqueológico.

-Se protegen las áreas de posible valor agrícola de ruedos del núcleo.

-La adecuación y reforma de la ciudad existente adopta modelo denso, compacto y que fomenta la diversidad funcional.

-Otros conceptos: Ver tabla de páginas siguientes.

TABLA COMPARATIVA CUALITATIVA DE ORDENACIÓN GENERAL DE ALTERNATIVAS				
CONCEPTOS EVALUADOS	ALT 0	ALT 1	ALT 2	OBSERVACIONES
Coherencia general con capacidad de acogida del entorno	1	1	1	
-Exposición desde el exterior del núcleo	1	1	1	
-Exposición desde el interior del núcleo hacia el exterior	1	1	1	
Red viaria: General: Alternativas al tráfico pesado por travesía A-5301	0	1	2	
-Carril bici entre el núcleo urbano y la Rivera del Cala	0	2	2	
Local: Nueva estructura viaria urbana	0	1	2	
Vías pecuarias:	0	1	1	Ninguna alternativa afecta de forma relevante a VPecuarias
Sistemas generales dotacionales: Mejora de las reservas	0	1	1	La alternativas 1 y 2 mejoran SG espacios libres y z verdes
-Se da continuidad al SG de espacios libres con vías pecuarias y caminos rurales	0	1	1	La mayor parte de sistemas están en interior del núcleo en posición centrada, no obstante se mejorará en A1 y A2 con mejora de itinerarios peatonales hacia bordes urbanos y caminos y vías pecuarias
-Se identifican distintos tipos de SG de espacios libres de acuerdo con uso o protección de valores	0	1	1	
-Las reservas de equipamiento comunitario cuentan con la dimensión y características adecuadas para su función y a distancia accesible a toda la población.	0	1	1	El núcleo parte de estándares adecuados, con el déficit más apreciables en sistema sanitario y atención a mayores.
-La reserva de espacios libres y zonas verdes cuentan con la dimensión y características adecuadas para su función y a distancia accesible a toda la población.	1	2	2	El núcleo parte de un estándar superior al mínimo de parque urbano, y dispone de espacios periurbanos adicionales con funciones de esparcimiento y protección paisajística. Se parte de una distribución excesivamente concentrada al Sur, que se pretende paliar en las nuevas reservas.
Evaluación previa de sostenibilidad de las alternativas:				
-Nuevos crecimientos del modelo de ordenación estratégica en zonas "C" P. Natural	2	1	1	Las 3 alternativas afectan a solo zonas C, zonas agrícolas sin valor natural y de escaso valor ambiental en la escala de valoración del PORN
-Nuevos crecimientos de modelo de ordenación estratégica en zonas "B2" P. Natural	2	2	1	Sola la A2 afecta de forma muy reducida en nueva ronda urbana a zona B2
-El modelo estratégico susceptible de nuevas ATUs en suelo rústico preserva el patrimonio histórico y arqueológico	2	2	2	
-El modelo estratégico a medio y largo plazo es coherente con objetivos de mejora de estructura urbana y dotaciones	0	1	2	
-Se preservan áreas de valor agrícola de ruedos del núcleo	1	1	1	El entorno del núcleo (zonas C) no tienen valor agrícola relevante
-Tratamiento de bordes urbanos más sensibles	1	1	1	
-Nuevas propuestas desarrollo evitan zonas de riesgo inundación	1	1	1	No hay riesgo apreciable en el núcleo urbano
-Fomento de un modelo urbano denso, compacto y que fomenta diversidad de usos	1	1	1	
-Se da prioridad al desarrollo residencial de huecos en suelo urbano frente a nueva urbanización de suelo rústico	1	2	2	Se debe acreditar desarrollo o imposibilidad de responder a demandas en suelo urbano existente

TABLA COMPARATIVA CUALITATIVA DE ORDENACIÓN GENERAL DE ALTERNATIVAS				
CONCEPTOS EVALUADOS	ALT 0	ALT 1	ALT 2	OBSERVACIONES
-Se establece reserva de vivienda protegida por encima de la mínima exigida y que responde a las demandas acreditadas y se distribuye de forma equilibrada en el núcleo.	0	2	2	El nuevo PBOM da prioridad a la demanda de vivienda protegida en suelo urbano y nueva urbanización en SR
-Se contempla la regeneración de tejidos productivos obsoletos existentes	0	2	2	
-Se prevén nuevos suelos productivos atendiendo a las demandas y necesidades municipales y supralocales identificadas en el diagnóstico	1	1	1	
-Se prevé solución a los asentamientos irregulares, ya sea integración en el modelo urbano, o bien su adecuación ambiental y territorial a través de PEAAT (art. 175 LISTA)	0	0	0	No hay asentamientos irregulares en el municipio
-La trama urbana permite la formación de una red para bicicleta segura capaz de conectar los espacios libres y equipamientos básicos.	0	1	1	
-Se establecen nuevas reservas de aparcamientos públicos que mejoren el déficit actual	0	1	1	
-Está adecuadamente resuelto el ciclo del agua en todo el área urbana	1	1	1	Pendiente de mejora del abastecimiento mediante red comarcal desde el embalse del Pintado.
-La red de energía eléctrica atiende la totalidad del área urbana	1	1	1	
-Se prevén medidas para la autonomía energética del municipio	0	2	2	Las alternativas 1 y 2 prevén un sistema general de infraestructuras mediante un parque solar con alternativas de ubicación en entorno del núcleo, en régimen de comunidad energética local, con capacidad para el autoabastecimiento residencial y parte de actividades económicas.
-Cuenta con infraestructuras suficientes para el tratamiento de residuos	1	1	1	
-Se dispone de red de telecomunicaciones necesarias para el suelo urbano y posibles crecimientos	1	1	1	
TOTALES:	20	39	41	

Para la evaluación se ha utilizado la escala elemental siguiente a cada una de las alternativas, en función del grado de cumplimiento o de aproximación al concepto objeto de evaluación:

- Valor 0: La alternativa no cumple los requisitos.
- Valor 1: La alternativa se ajusta parcialmente al requisito.
- Valor 2: La alternativa cumple de forma óptima o razonable los requisitos.

2.5.5. JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA.

De acuerdo con los criterios cuantitativos y cualitativos del apartado 2.5.4. anterior, se procede a justificar la alternativa seleccionada, y la síntesis de los razonamientos que la motivan.

A) RESPECTO A LOS CRITERIOS CUANTITATIVOS:

En la evaluación de la Tabla comparativa se puede apreciar una

AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

diferencia apreciable entre el total de suelo urbano consolidado o urbanizado entre la alternativas A0 y las A1 y A2. Ello es debido a que en la alternativa 0 está muy desactualizada, y que ni siquiera contempla que los tres sectores urbanizables ordenados ya han completado su urbanización, o que una gran parte de los sistemas generales de espacios libres se situaban en suelo no urbanizable, lo que carece de justificación dada su urbanización aunque sea parcial y su plena integración en la malla urbana.

Las alternativas A1 y A2, son idénticas en cuanto a delimitación de suelo urbano y varían ligeramente respecto al suelo que incorporan al modelo estratégico a medio y largo plazo en suelo rústico, donde en la propuesta a “medio plazo”, están también prácticamente igualadas, y en el modelo a largo plazo la A2 supone un 5% más.

En cualquier caso la práctica totalidad del suelo rústico que las A1 y A2 proponen incorporar al modelo estratégico en suelo rústico, se adscriben a la zonificación “C” de la regulación común del Parque Natural y además se trata de suelos de bajo valor agrícola.

Por lo tanto, en términos cuantitativos:

-La A0 no da respuesta a las necesidades que puedan sobrevenir a medio y largo plazo, sino solamente a las necesidades mínimas a muy corto plazo.

-Las A1 y A2, dan una respuesta muy similar en cuanto a ámbito superficial del modelo, si bien la A2 es más coherente con un modelo estratégico viario más favorable a la cualificación de la ciudad existente y limitación del tráfico pesado de paso por la travesía de la A-5301. En ambos casos la ocupación gradual del modelo propuesto y la activación de sus posibles Propuestas de ATUs, solo se activarían cuando esté

justificada su necesidad, en coherencia con los criterios de sostenibilidad de la legislación de suelo estatal y autonómica.

De acuerdo con la valoración indicada, se estima que la Alternativa 2 es la que en términos cuantitativos y de secuencia temporal de implantación del modelo mejor se ajusta a los objetivos generales perseguidos y su coherencia con la capacidad de acogida del entorno del suelo urbano.

B) RESPECTO A LOS CRITERIOS CUALITATIVOS:

Respecto a los criterios “cualitativos”, según se ha deducido de la Tabla de evaluación del anterior apartado 2.5.4. resulta que la A2 tendría una ligera valoración más favorable respecto a la A1, proponiendo ambas un modelo muy similar, mientras que la A0, estaría más alejada de dar respuesta a los criterios de sostenibilidad en términos sociales, ambientales y económicos en relación con los objetivos municipales respecto a los problemas urbanísticos evaluados en la Memoria de Información y Diagnóstico.

Por lo tanto lo expuesto, en el Avance se opta por la Alternativa 2, que es en la que se profundizará algo más en la descripción y justificación previa de sus parámetros de ordenación, en cuanto ajuste a la legislación urbanística y sectorial de aplicación; si bien en esta fase de Avance el modelo aún no estaría cerrado, y de la participación ciudadana y de los Organismo consultados en el inicio del procedimiento ambiental y que se reflejará en el Documento de Alcance del EsAE, se pueden deducir otras alternativas o reajustes de las ya planteadas.

3. LAS PROPUESTAS DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA GENERAL. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN.



Una vez justificada la conveniencia y oportunidad de acometer la sustitución de las NNSS-98 + PGOU-AdP-2016 por un nuevo PBOM, y quedar fijados por el Ayuntamiento tras el proceso de Consulta Pública y participación previa los objetivos que se persiguen con el mismo y los criterios con los que instrumentarlos, así como la alternativa más adecuada para conseguirlos, procede en este apartado y en los siguientes, *describir y justificar* los parámetros y determinaciones básicas de la *ordenación urbanística general* del presente documento de Avance, bien en base a la adecuación a los objetivos fijados, o bien en cuanto al cumplimiento de requisitos establecidos por la legislación urbanística o sectorial de aplicación, o deducidos de los Informes de las Administraciones que intervienen en el proceso.

De la lectura conjunta de los artículos 63 y 65 de la LISTA y 74 a 77 del R-LISTA, la “ordenación urbanística general” estará compuesta como mínimo por las siguientes determinaciones:

- a) -La clasificación del suelo, con la delimitación del suelo urbano y del suelo rústico.

AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

- b) *La delimitación y normativa general de las categorías de suelo rústico, así como, en su caso, de los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado.*
- c) *El esquema de los elementos estructurantes y del futuro desarrollo urbano; y que han de vertebrar la planificación estratégica de la evolución del modelo general de ordenación a medio y largo plazo.*
- d) *La delimitación de los bienes y espacios que deban de contar con una singular protección, por su valor histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico.*
- e) *Los criterios y directrices para los nuevos desarrollos de actuaciones de nueva urbanización en el suelo rústico, de conformidad con el artículo 31 y su coherencia con la ciudad existente.*

Además, para la fase de documento acabado del PBOM para aprobación inicial y definitiva, y en especial sus NNUU incorporarán las determinaciones de los apartados 2 a 4 del artículo 63 de la LISTA, del que debemos destacar éste último, en cuanto a la consideración del PBOM como *“el marco para coordinar las políticas sectoriales sobre su ámbito de conformidad con lo dispuesto en la ordenación territorial”*.

3.1. EL MODELO GENERAL DE ORDENACIÓN.

3.1.1. LA CLASIFICACIÓN GENERAL DEL SUELO.

De acuerdo con las determinaciones exigidas de los artículos 12 a 14 de la LISTA, el PBOM establece la siguiente división del territorio municipal en razón a su *clasificación del suelo*, de acuerdo con los criterios establecidos, y a efectos de regulación de los derechos y deberes básicos de los propietarios: ***Suelo urbano y suelo rústico.***

A su vez cada uno de ellos se divide en las situaciones y categorías que se expresan en el cuadro de la página siguiente, así como su cuantificación en comparación con clases *equiparables* del planeamiento general vigente en su estado actual de desarrollo. La clasificación general y desglosada por categorías se refleja en los Planos de Ordenación o.1 y o.3, y se sintetiza en las Figuras 3.1 y 3.2 de las páginas siguientes.

A) SUELO URBANO (SUr):

La clasificación del ***“suelo urbano”*** (SUr) es una clasificación estrictamente reglada, de acuerdo con una larga y uniforme tradición jurisprudencial, fundamentada en si se cumplen o no determinados requisitos físicos de urbanización, o de consolidación por la edificación o de ambos, según se determina en el artículo 13 de la LISTA.

Otra cuestión es que dentro de esta clase de suelo, se pueden dar *situaciones* en que sean precisas algunas de las actuaciones urbanísticas (AU) o de transformación urbanística (ATU), que se identificarán y justificarán con mayor detalle en el apartado 4 referente a la *ordenación detallada*, que es al ámbito instrumental al que corresponde establecer dicho nivel de determinaciones

AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

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

OBSERVACIONES:

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

referentes a la escala de la “ordenación urbana”: Actuaciones de reforma interior, de mejora urbana, de reurbanización para completar servicios o alcanzar la condición de solar, o actuaciones simples dotacionales.

El incremento apreciable de la superficie del suelo con las características de “urbano” que se refleja en la tabla de esta página, es simplemente representativo de la desactualización del planeamiento general vigente y de su estado real de ejecución, ya que

solo cabe reconocer dicha realidad de ajuste a los requisitos del artículo 13 de la LISTA.

La ordenación detallada del suelo urbano, así como la justificación de los ámbitos sometidos a ATUs o AUs, se delega completamente a la ordenación de la escala detallada, de la que en el apartado 4 se adelantan los criterios del presente Avance.

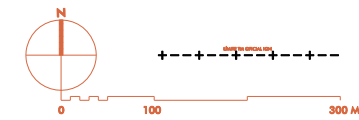
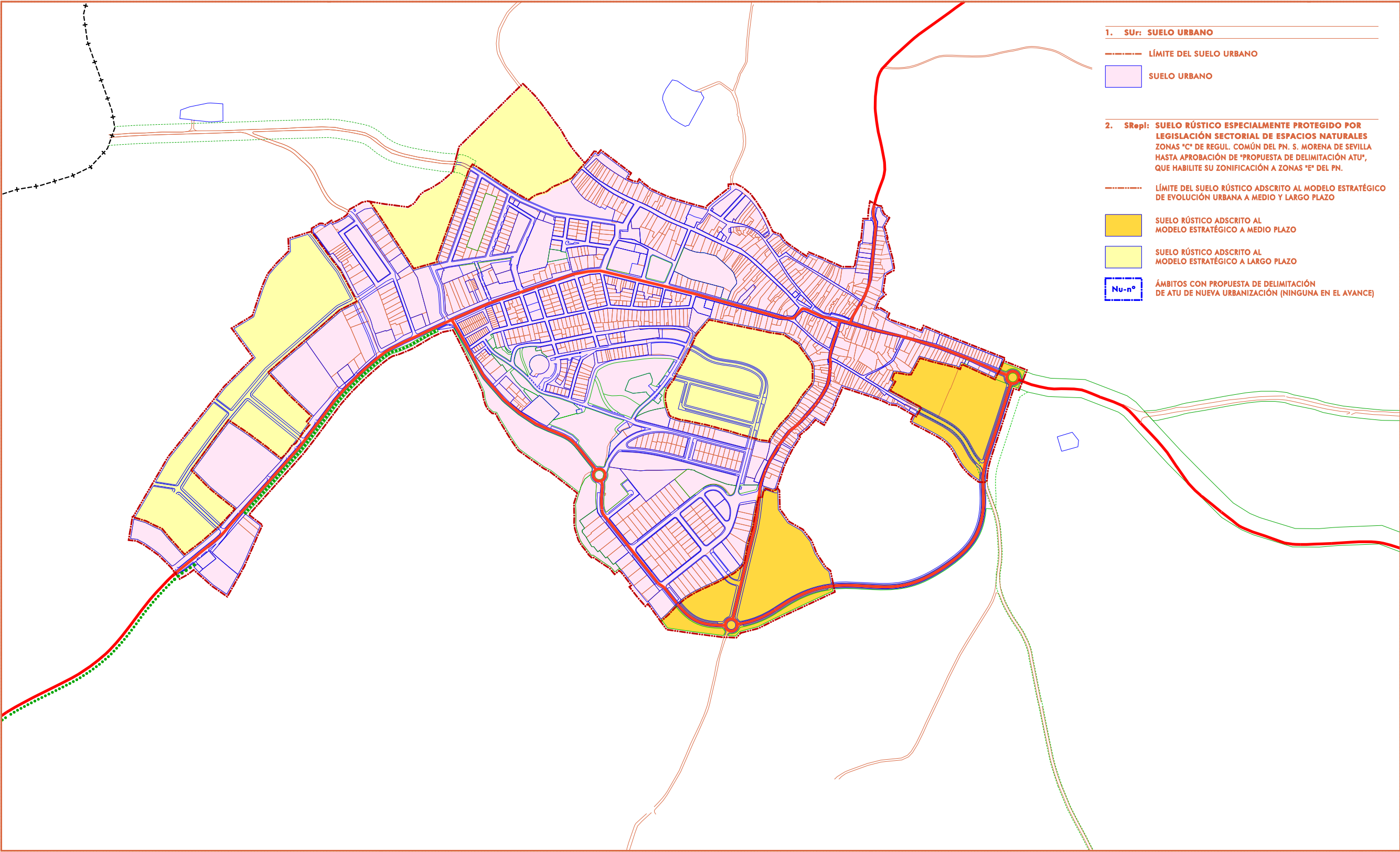


Figura: **3.1**
NÚCLEO URBANO
CLASIFICACIÓN DE SUELO

B) SUELO RÚSTICO (SR):

El resto del suelo que no reúne la condición “*reglada*” para su clasificación como suelo urbano, por exclusión, se clasifica como “*suelo rústico*” (SR), incluidos aquellos ámbitos que en el entorno del núcleo urbano se han incorporado al modelo de ordenación estratégica a medio y largo plazo.

Dentro del SR, para poder mantener alguna coherencia comparativa en la tabla resumen anterior, se ha diferenciado el suelo rústico que se adscribe al modelo estratégico de evolución urbana previsible a medio y largo plazo, diferenciando algunos ámbitos en los que se justifica la realización de “*propuesta de delimitación de ATU*” (de momento en el Avance, ninguno), del resto del “*modelo estratégico*”, susceptible de realizar propuestas de delimitación de ATUs en el futuro, cuando quede justificada su necesidad, ya sea por la evolución previsible o por razones sobrevenidas de “*oportunidad*” que, igualmente, deberán argumentarse en su momento.

La clasificación del suelo establecida es por otra parte plenamente coherente con los objetivos de integración de la planificación sectorial, preservación del medio físico y paisaje, así como capacidad de acogida de cada una de las áreas homogéneas del territorio municipal, y en particular las del entorno próximo al núcleo, que es en las que el nuevo PBOM opera la mayor transformación del medio preexistente.

3.1.2. LA DELIMITACIÓN DE LOS SUELOS ADSCRITOS A LAS DIFERENTES CATEGORÍAS DEL SUELO RÚSTICO.**3.1.2.1. SUELO RÚSTICO ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR LEGISLACIÓN SECTORIAL (SRepl-nº).**

A esta categoría, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 14.1.a) de la LISTA, se adscriben los terrenos que tengan establecido en la legislación reguladoras de los dominios públicos, de protección del medio ambiente, de la naturaleza o del patrimonio histórico, u otras análogas, y previa aprobación de los actos o disposiciones necesarias para su delimitación o identificación.

Respecto a esta última cuestión, en el municipio se dan dos situaciones claramente diferenciadas:

-Ámbitos declarados de espacios naturales protegidos, en los que el propio acto declarativo delimita físicamente el ámbito. En esta situación se encuentran también algunas vías pecuarias deslindadas, montes públicos, patrimonio histórico declarado BIC, incluido en el CGPHA o en el IBRPHA, y así cabe interpretar también la red hidrológica superficial, entendiendo por dominio público hidráulico (DPH) el deducible de la información digital de trazado que consta en la web del Ministerio de Transición Ecológica y Confederación Hidrográfica del Guadalquivir (CHG), incluyéndose en esta categoría igualmente la zona de servidumbre de 5 m a ambas márgenes.

-No obstante, sobre las protecciones derivadas de afecciones de la legislación de Aguas, hay que hacer constar que estamos ante una interpretación, ya que aunque habitualmente proponemos al municipio consultar expresamente a CHG sobre deslinde de estos dominios públicos y áreas inundables, la realidad práctica

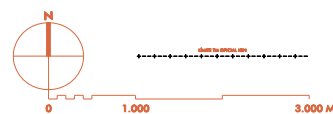
AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

es que la cartografía accesible de en este caso de CHG, solamente en los cauces principales consta la anchura del cauce que cabe interpretar como dominio público hidráulico. Decimos “interpretar”, porque dicha anchura habitualmente tampoco coincide con la información catastral de dichos previsible “dominios públicos”. Por ello al abordar el SRep-A, profundizaremos en esta cuestión y en la ordenación más adecuada desde el PBOM.

Asimismo, es conveniente poner de manifiesto la especial y extremada complejidad que se da en nuestro municipio, en el que aparte de confluir los espacios naturales protegidos de la Red Natura (ZEC Parque Natural Sierra Morena de Sevilla) y que sobre este espacio concluyen otras declaraciones (ZEPA desde 2003, Reserva de la Biosfera Dehesas de Sierra Morena desde 2002, Geoparque Mundial de la Unesco desde 2011) además sobre los mismos, de forma “superpuesta”, se pueden dar otras protecciones que, de acuerdo con el artículo 14.1a) de la LISTA, deben igualmente ser clasificados como SRep-I, por una legislación sectorial muy específica como el caso de los montes públicos, vías pecuarias deslindadas, protecciones de aguas, o arqueológica, que discurran por estos espacios Red Natura. A su vez, y a la inversa, tal y como se analizó con más detalle en el apartado 11 de la Memoria de Información-Diagnóstico, y en los apartados 4, 6 y 7 la Memoria de síntesis de Diagnóstico Previo, en el Parque Natural conviven espacios de un elevado valor natural y ambiental (Zonas A y B1 del PORN), con otras (Zonas B2 y C), que constituyen el 92 % del TM, y a los que, desde la propia normativa del PORN-2004 (artículo 5.3.1) ni siquiera se obligaría a que el planeamiento municipal le diera la consideración de **“SNU (ahora rústico) de especial protección”**, ya que se trata de suelos mayoritariamente agrícolas (Zonas C) o adhesadas de singular valor paisajístico y ambiental (Zonas B2) en los que se desarrollan funciones agrícolas o ganaderas fuertemente antropizadas y que precisan seguir

funcionando por lo menos en sus funciones tradicionales que son precisamente las que llevaron en su día al estado de conservación y convivencia entre explotación y protección, que justificaron su declaración como Parque Natural. No obstante dicho planteamiento ya no procedería desde la declaración ZEC y por propia coherencia con la vigente LISTA y los recientes PORN y PRUG de 2024, aunque en los mismos, por no ser de su competencia la “clasificación urbanística del suelo”, se opta por no condicionar ninguna clasificación específica. Por lo tanto debemos de ser conscientes de que en casos como el explicado de las zonas C y B2, el 92% del TM, son explotaciones agrarias tradicionales con pautas sostenibles de funcionamiento a las que debemos permitir seguir funcionando en términos de competitividad económica, más posibles nuevos usos asociados al turismo rural sostenible, la caza o pesca; y no, con la excusa de la protección global del espacio, pretender imponerles de forma generalizada condiciones imposibles a la viabilidad de su explotación o para su competitividad con municipios vecinos no incluidos en el Parque Natural; lo que es peor, pretender enseñarles desde la planificación urbanística o de los recursos naturales, a podar o a prácticas agrícolas y ganaderas sostenibles, a quienes posiblemente más saben de sostenibilidad y de pasión por la protección de este privilegiado territorio.

Una vez sentados estas premisas y criterios, procedemos a identificar cada una de las categorías de SRepl-nº identificadas en el plano de ordenación o.1 (ver síntesis de Figura 3.2 de la página siguiente):



MEMORIA DE ORDENACIÓN / 61

A) SRep-I: SUELO RÚSTICO ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR LEGISLACIÓN SECTORIAL DE ESPACIOS NATURALES.

a) SRepl-1(C): SRepl PARQUE NATURAL SIERRA MORENA DE SEVILLA, ADSCRITO AL MODELO DE EVOLUCIÓN ESTRATÉGICA DEL NÚCLEO URBANO A MEDIO Y LARGO PLAZO:

Se trata de la mera identificación del SRepl del entorno del núcleo urbano que se adscribe al modelo de ordenación estratégica a medio y largo plazo y que, mientras que de forma justificada se precise su transformación urbanística, le serán aplicables las condiciones de la “Zona de Regulación Común C” del Parque Natural, que se detallan en el apartado B) siguiente.

b) SRepl-2: PARQUE NATURAL SIERRA MORENA DE SEVILLA:

El Parque Natural de Sierra Morena de Sevilla fue declarado por la 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, bajo la denominación inicial de Parque Natural Sierra Norte de Sevilla, la cual fue cambiada por la reciente Ley 3/2023, de 30 de marzo de Economía Circular de Andalucía.

Mediante Disposición transitoria 7ª de la Ley 18/2003, de 29 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas, se establece que las ZEPAs “ya designadas quedan incluidas en el Inventario de Espacios Protegidos de Andalucía, debiendo inscribir como tales en el Registro creado por el Decreto 95/2003, de 8 de abril, por el que se regula la Red de Espacios naturales Protegidos de Andalucía y su Registro”.

Mediante Decreto 80/2004, de 24 de febrero, se aprueban el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) y el Plan Rector de Uso y Gestión (PRUG) que ha estado vigente hasta su sustitución por los instrumentos actualmente vigentes aprobados muy recientemente mediante el Decreto 131/2024 de 23 de julio. Puesto que la Memoria de Información-Diagnóstico fue redactada en febrero de 2024, la misma ha sido actualizada con una Adenda que se incorpora como Anexo a la misma, en la que se han analizado detalladamente las nuevas afecciones para el PBOM.

La vigente planificación, en cuanto a zonificación del Parque Natural, es muy continuista de los PORN y PRUG de 2004, salvo en la incorporación de las denominadas Zonas E, correspondientes a los suelos urbanos de los diferentes núcleos que son expresamente “excluidas”, régimen al que accederían con el tiempo los nuevos suelos urbanos resultantes de transformaciones urbanísticas necesarias. Las categorías de zonificación que afectan al municipio de El Real de la Jara (fuera del suelo urbano), serían las siguientes:

- A. Zonas de reserva del Parque Natural.
- B1. Zonas forestales de elevado interés ecológico.
- B2. Zonas forestales de singular valor paisajístico y ambiental.
- C. Zonas de regulación común del Parque Natural.

Además se ha estimado conveniente incluir una especificación o categoría genérica de “ZEC. Zona de especial conservación Parque Natural Sierra Morena de Sevilla”, a efectos de dejar constancia de esta protección “superpuesta” que afecta a la totalidad del término municipal (excluidas zonas urbanas).

Dicha zonificación del PN se estima que categoriza de forma muy adecuada y objetiva el mismo, si bien en el propio articulado (normas 7.5.2. y 7.5.3 de Normativa del PORN) se reconoce respectivamente que dentro de las Zonas C puede haber enclaves B, y a la inversa,

AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

cuando se trate de espacios de pequeño tamaño que no se ven representados en la cartografía de zonificación. Por lo tanto, la traslación literal que se realiza de dicha zonificación al PBOM debe interpretarse con el mismo criterio y así se regulará en futuras Normas Urbanísticas, o delegando un análisis específico de la cuestión a cada actuación ordinaria o extraordinaria.

Tal y como se ha manifestado en diversos apartados de esta Memoria, la planificación sectorial de los recursos naturales, en su ámbito de competencia, prevalece sobre el planeamiento urbanístico y otras planificaciones sectoriales; pero no puede sustituir las mismas y en particular la competencia municipal del *planeamiento urbanístico*. Tanto el PORN, como especialmente el PRUG, en el artículo 4.2.11 de su normativa, realiza una minuciosa regulación de parámetros netamente “urbanísticos” de las condiciones de implantación de edificaciones (parcela mínima, ocupación, altura, incluso condiciones estéticas), aspectos para los que ni siquiera un PORN tendría habilitación (artículo 20 de la Ley 42/2007 del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad y jurisprudencia sobre la materia) mas allá de para establecer unos “**criterios de referencia orientadores**” y, por lo tanto, hacerlo en un PRUG, además de a la citada Ley 42/2007, desbordaría la finalidad de dicho instrumento según el artículo 13 de la Ley 2/1989. Tal y como hemos indicado en otros apartados de esta Memoria, comprendemos e incluso compartimos que hace dos o tres décadas, cuando el planeamiento urbanístico (cuando existía) en los municipios del Parque Natural, era muy precario en la regulación del suelo no urbanizable (ahora rústico), pero dicho exceso competencial carece de cualquier justificación a partir de que la mayoría de municipios del Parque Natural disponen de planeamiento adecuado adaptado a la LOUA, o cuando estén adaptados a la LISTA.

Por todo ello, en el apartado 3.1.3 de esta Memoria, en referencia a

las propuestas de Avance de criterios de normativa urbanística de PBOM, propondremos algunos ligeros reajustes a dichos parámetros, exclusivamente en zonas B2 y C del Parque Natural, plenamente justificados en su motivación, incluida la de menor incidencia ambiental y asimismo coherentes con los “*criterios de referencia orientadores*” de la planificación de los “recursos naturales”, y que serán desarrollados en las futuras Normas Urbanísticas del documento para aprobación inicial.

B) SRepl-3: PROTECCIÓN DE AGUAS: DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO Y ZONA DE SERVIDUMBRE:

En el dominio público hidráulico (DPH) más zona de servidumbre de 5 m, aunque no consten expedientes de deslinde, tradicionalmente se ha considerado que cuando discurren por suelo rústico, deben de clasificarse como “*suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial*” del supuesto del artículo 14.1.a) de la LISTA. A tal efecto, salvo indicación de otro criterio por parte del Organismo de cuenca (CHG), a efectos del PBOM se ha integrado como DPH, en los cauces principales la anchura que consta en la información digital de CHG y, en los cauces secundarios, dado que solo consta el eje, el dimensionado del DPH habrá de concretarse en cada caso específico en que se plantee alguna actuación ordinaria o extraordinaria en sus proximidades, y utilizarse como referencia de delimitación la cartografía del catastro de rústica. En el caso del suelo urbano y su entorno, en que la cartografía catastral ofrece un mayor nivel de precisión, desde el PGOM se interpreta como pacífica y asumida administrativamente la delimitación de los cauces que consten en la cartografía catastral urbana. No hay cauces públicos que discurren por el núcleo urbano.

AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

La legislación sectorial básica de aguas integrada es la siguiente:

- 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).
- 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. Modificado por Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre.

C) SRepl-4: PROTECCIÓN DE MONTES PÚBLICOS:

El régimen tradicional de protección de los montes públicos como bienes demaniales, según su legislación sectorial (Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes y su modificación mediante Ley 21/2015, de 20 de julio), y de acuerdo con el artículo 14.1.a) de la LISTA deben ser clasificados como “suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial”. El Plano de ordenación o.1, identifica el ámbito de los siguientes montes públicos:

- MP-1: Corona rústica del Embalse del Pintado (SE-60013-EP)

D) SRepl-5: PROTECCIÓN DE VÍAS PECUARIAS.

Las vías pecuarias que discurren por el municipio, según información actualizada de la REDIAM se ha reflejado en el Plano de ordenación o.1, diferenciando las que están deslindadas de las que no (simplemente inventariadas).

De la coordinación del criterio de clasificación del artículo 14.1.a) de la LISTA con la legislación sectorial de vías pecuarias (Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía), solo cabría asignar la clasificación de “suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial” a las vías pecuarias **deslindadas**. Lógicamente por la “aprobación de los actos o disposiciones necesarias para su delimitación o identificación” a la que se refiere el artículo 14.1.a) de la LISTA debe entenderse el Proyecto de Clasificación, y por “delimitación o identificación” según el artículo 17 del Decreto 155/1998 “el deslinde es el acto administrativo por el que se definen los límites de las vías pecuarias”; de hecho la experiencia práctica nos indica que a veces los trazados finalmente deslindados, al final estén hasta 250 o 400 m del esquema del Proyecto de Clasificación y la jurisprudencia reciente también ha sido clara respecto a la escasa vinculación jurídica que supone una vía pecuaria no deslindada. El criterio urbanístico por parte de la Consejería con las competencias de control administrativo de legalidad de la “clasificación del suelo” que puedan realizar los Ayuntamientos, también ha sido clara durante la vigencia de la LOUA, en donde diversos Acuerdos de CTOTU de aprobación de PGOUs, han dispuesto que la máxima protección por legislación sectorial, solo se otorgue a las vías pecuarias *deslindadas*, mientras que a las “no deslindadas” se les deben protegerse o preservarse por “planificación urbanística”.

Asimismo, pretender generalizar a las vías pecuarias no deslindadas la “especial protección por legislación sectorial” a la que se refiere el artículo 14.1.a) de la LISTA, plantearía un problema adicional, ya que si una vía no deslindada, la experiencia práctica nos indica que tras el deslinde pudiera estar a 250 m o más de donde se deduce de las imprecisas cartografías de los Proyectos de Clasificación; y sería la incoherencia con el principio jurídico de “no regresión” (stand still), al

AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

que estarían sometidos los bienes a los que se les asigne tan alta protección, sin reunir los Proyectos de Clasificación la precisión necesaria para la “delimitación” de “identificación” precisa, cualidad que solo se puede alcanzar con el acto de deslinde y el amojonamiento físico, o bien por lo menos digital mediante coordenadas.

Por otra parte el artículo 14.1.a) de la LISTA especifica adicionalmente que debe de contemplarse expresamente en la legislación sectorial, un régimen jurídico que demande expresamente su adscripción a esta categoría de suelo rústico. Es patente, que el artículo 39 del Decreto 155/1998 (Reglamento de Vías Pecuarias de Andalucía), solo establece que las vías pecuarias *“tendrán la consideración (no la “clasificación”) de suelo no urbanizable de especial protección”*, introduciendo por primera vez *“protección urbanística”*, de forma casi simultánea a la legislación estatal 6/1998, a unos bienes que hasta entonces era potestativo por parte del planeamiento municipal protegerlos, pero al mismo tiempo la legislación sectorial eludió emplear la expresión “clasificación”, ya que la “clasificación urbanística del suelo” nos es de su competencia sectorial.

En conclusión, la clasificación idónea para las vías pecuarias no deslindadas, ante la incertidumbre sobre su trazado final tras el deslinde, es la “suelo rústico preservado por la ordenación urbanística”, plenamente coherente con el mandato del artículo 39 del Decreto 155/1998 de otorgarles protección, y coherente asimismo con no asignar una clasificación como la de especial protección por legislación sectorial a unos bienes de incierta delimitación en los que no cabría que llevasen implícito el principio Stand Stil o de “no regresión”.

No obstante, puesto que recientemente se ha detectado cierta

controversia sobre el asunto, al inicio de la redacción del PBOM se ha recomendado al Ayuntamiento realizar consulta a la Consejería competente en urbanismo y en *“clasificación urbanística del suelo”*, acerca de si se mantiene en el régimen LISTA el mismo criterio de clasificación antes expuesto del régimen LOUA, pero a la fecha de redacción del presente Avance, aún no se había obtenido respuesta clarificadora al respecto, que esperamos se materialice en la tramitación pendiente y el PBOM se atenderá al criterio que finalmente fije la Consejería en la que reside la competencia en materia de *“clasificación urbanística del suelo”*.

E) SRepl-6: PROTECCIÓN DE BIENES DEL PATRIMONIO HISTÓRICO MERECEDORES DE SINGULAR PROTECCIÓN.

De la coordinación en el municipio de la previsión del artículo 14.1.a) de la LISTA y del régimen de los bienes declarados (BIC o incluidos en CGPHA o en el IBRPHA), en aplicación de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía (LPHA), procede asignar esta clasificación a los bienes que deban contar con una *“singular protección por su valor histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico”*. A dichos bienes les otorgamos esta clasificación SRepl-6, de forma diferenciada del resto de bienes y espacios del patrimonio histórico que deban de disponer de *“protección ordinaria municipal”*, y para los que proponemos la clasificación de *“suelo rústico preservado por ordenación urbanística, SRpou-1”*.

Dicha gran diferenciación entre bienes protegidos por decisión *“supramunicipal”* y bienes protegidos por decisión desde la competencia exclusiva *“local-municipal”*, es plenamente coherente con el régimen competencial de la vigente LPHA y confirmado por una reiterada jurisprudencia (STS de 24-10-1990, 15-11-2011, 15-11-2012, entre otras) en la que se confirma que en la catalogación

AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

de bienes protegidos operan respectivamente unos “*criterios absolutos*” para todos aquellos bienes protegidos por decisión supralocal y que desde el municipio se está obligado a incorporar un régimen de *especial o singular protección* en su planeamiento urbanístico; de forma diferenciada de aquellos otros bienes que deben catalogarse desde los denominados “*criterios relativos*”, desde la exclusiva competencia municipal.

De acuerdo con el régimen anterior, el único bien del que tenemos constancia que esté declarado BIC en el municipio es el *Castillo de El Real de la Jara* y, por lo tanto, el único a adscribir a “*singular protección*”. El resto de bienes que se han seleccionado para el estudio de su posible catalogación en el apartado 1.10 de la Memoria de Información-Diagnóstico, se adscribirían a “*protección ordinaria municipal*” y se les asigna la clasificación de “**suelo rústico preservado por ordenación urbanística, Srpou-1**”, que analizaremos más adelante.

Respecto al régimen de los bienes, tanto de singular protección como de ordinaria en el núcleo urbano, por razones de sistemática se aborda en el apartado 4 de esta Memoria, referente a la “ordenación detallada” del suelo urbano.

3.1.2.2. SUELO RÚSTICO PRESERVADO POR LA EXISTENCIA ACREDITADA DE RIESGOS (SRpr-n°).

El supuesto del apartado 1.b) del artículo 14 de la LISTA nos determina como adscripción a este criterio de clasificación “*la existencia acreditada de procesos naturales o actividades antrópicas susceptibles de generar riesgos, lo que hace incompatible su transformación mediante urbanización mientras subsistan dichos procesos o actividades*”.

A) EVALUACIÓN DEL RIESGO DE INUNDACIÓN:

Al discurrir los cauces públicos más próximos inventariados por el Organismo de cuenca, alejados del núcleo urbano y su entorno, no se ha detectado riesgo de inundación.

Se le ha consultado a Confederación Hidrográfica del Guadalquivir sobre esta materia al inicio de los trabajos de redacción del PBOM, pero a la fecha de redacción del Avance no ha habido respuesta.

No obstante, en la futura regulación en NNUU del suelo rústico, se remitirá a la legislación sectorial de aguas, que será la que determine si en alguna actuación ordinaria o extraordinaria en las proximidades de los cauces del término municipal, se deberá evaluar dicho riesgo como condicionando de la posible implantación.

3.1.2.3. SUELO RÚSTICO PRESERVADO POR ORDENACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA.

A) SRpot-1: ESPACIOS PROTEGIDOS POR EL PEPMF.

A esta categoría, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 14.1.c) de la LISTA, se adscriben “*los terrenos cuya transformación mediante la urbanización se considere, por los instrumentos de ordenación territorial o urbanística, incompatible con la consecución de los fines y objetivos establecidos en dichos instrumentos por razones de sostenibilidad, protección de los recursos culturales, racionalidad y viabilidad, o por los valores en ellos concurrentes: ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales, paisajísticos, y aquellos que deban ser reservados para usos de interés general, atendiendo a las características y condiciones del municipio*”.

AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

El único instrumento de planificación supramunicipal que implica la adscripción a esta categoría de clasificación es el *Plan Especial de Protección del medio físico de la Provincia de Sevilla* (PEPMF) y su Catálogo, aprobado por *Resolución de la Consejería de Política Territorial de 7 de julio de 1986* (BOJA de 01-08-1986), si bien su normativa no se publicó hasta *Resolución de 14 de febrero de 2007*. El análisis detallado de sus implicaciones para el municipio se analizó en el apartado 11.3 de la Memoria de Información.

Puesto que todo el término municipal está incluido en el Parque Natural Sierra Morena de Sevilla y le es aplicable con carácter prevalente la clasificación SRepl-2, en cualquiera de las zonas del PORN y PRUG, analizadas en el apartado 3.1.2.1, esta clasificación de suelo que ahora nos ocupa (SRpot-1), operará de forma “superpuesta” a la de SRepl-2, y a cualesquiera otras con las que pueda coincidir. Además se da la paradoja de que, aunque la normativa del PEPMF, por su antigüedad, es en general menos restrictiva que la de las diferentes zonas del Parque Natural, dado que se superpone en su mayor parte sobre zonas B2 y C del mismo, se puede dar la circunstancia de que en dichas situaciones la normativa del PEPMF pueda aportar restricciones adicionales sobre las del Parque Natural para dichas zonas B2 y C. De ahí la importancia de regular convenientemente esta superposición en las futuras NNUU.

Dentro de esta categoría se diferencian los tres espacios protegidos por el PEPMF en el municipio:

- CS-3: Sierra de la Grana y Candelero.
- CS-4: Sierra del Pimpollar y Padrona.
- FR-1: El Pintado.

B) SRpou-1: PATRIMONIO HISTÓRICO DE PROTECCIÓN ORDINARIA MUNICIPAL.

Como complemento del SRepl-6 descrito en el apartado 3.1.2.1.E), el objeto de esta categoría es preservar desde el planeamiento urbanístico todos aquellos bienes catalogados desde el criterio de protección ordinaria municipal.

C) SRpou-2: VÍAS PECUARIAS NO DESLINDADAS.

De acuerdo con el criterio argumentado en el apartado 3.1.2.1.D) para el SRepl-5, en el sentido de incorporar al mismo solo las vías pecuarias deslindadas, y a las “no deslindadas” simplemente preservarlas por planeamiento urbanístico, y ese sería el objeto de esta categoría de clasificación.

No obstante, tal y como se indicaba en dicho apartado, sobre esta cuestión se ha expuesto el razonamiento municipal que argumenta jurídicamente dicha aplicación, pero conociendo que en otros municipios ya se ha producido controversia por parte del Servicio de Vías Pecuarias, y esa es la razón por la que hemos propuesto al Ayuntamiento al inicio de los trabajos, que se solicite Informe al respecto a la Consejería competente en “clasificación urbanística del suelo”, que es el criterio que debe de prevalecer frente al de las Consejerías que no tienen competencias “urbanísticas”, sino estrictamente “sectoriales” en una determinada materia, en este caso de “vías pecuarias”, sobre las que ya hemos argumentado que desde el PBOM, siguiendo las determinaciones del artículo 39 del RVPA, se preservan o protegen las vías pecuarias “no deslindadas”, a las que, dada la incertidumbre acreditada en la práctica sobre la delimitación que puede resultar tras el deslinde, dado que tenemos experiencias prácticas recientes de que el trazado finalmente deslindado, se ha situado a distancia que oscila de 250 a 400 m del que se deducía de

AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

la deficiente cartografía habitual de los Proyectos de Clasificación y, por lo tanto, en estas condiciones, es imposible jurídicamente pretender que pueda operar el principio jurídico Stand Still, propio de bienes con “delimitación precisa e inequívoca”, cualidad que solo puede otorgar la operación de deslinde material o digital mediante coordenadas, y que están muy lejos de poder deducirse de los Proyectos de Clasificación.

Asimismo también se recomienda la coordinación entre Ayuntamiento y Consejería titular de este dominio público, en orden a que se procure agilizar el deslinde de las vías pecuarias aún sin deslindar, ya que es una situación de notable inseguridad jurídica tanto para la Junta de Andalucía como titular de estos bienes demaniales, como para los propietarios colindantes y tener en cuenta la jurisprudencia en esta materia, en general favorable a los particulares e incluso Ayuntamientos que se ven afectados por vías pecuarias no deslindadas que condicionan su desarrollo urbano, de la que el ejemplo más claro al respecto es la Sentencia del Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 2 de Sevilla de 9-10-2001, que falla a favor de un Ayuntamiento, al que se le deniega la aprobación definitiva de una Modificación de NNSS, exclusivamente porque supuestamente se afecta a una vía pecuaria “clasificada”, pero “no deslindada ni amojonada”. La Sentencia viene a decir que por parte de la Junta de Andalucía como Administración titular del dominio “eleva a la categoría de verdad absoluta e incuestionable, a pesar de tratarse de una vía pecuaria clasificada pero no deslindada ni amojonada, desoyéndose una y otra vez las razonables objeciones de tal arbitraria apreciación de cuestión fáctica que formula el Ayuntamiento, al que se fuerza a acudir a órganos jurisdiccionales para tutela de su legítima pretensión, y donde por cierto -en esta instancia- dicha Administración demandada mantiene contra viento y marea el mismo discurso, preñado de error de hecho que ha quedado patente, luego de la prueba practicada. Tal actitud no puede reputarse sino de manifiesta temeridad, y deberá tener su lógica consecuencia

en punto al preceptivo pronunciamiento de costas. Y es que lo fundamental para resolver la presente es simplemente darse cuenta de que falla por su base toda la actuación administrativa de cuyo enjuiciamiento se trata, atendido para ello que:

-La Cañada Real.... es una vía pecuaria clasificada, en virtud de referida O.M. de 21-03-1964, que aprobó el proyecto de clasificación de las vías pecuarias del término municipal....

-Por lo anterior, se sabe incontrovertiblemente de su existencia, en dicho término, así como su anchura y trazado, pero no la exacta ubicación de su discurrir, al no hallarse deslindada ni amojonada.

-Ergo, el hecho de tal clasificación no puede servir per se para afirmar concluyentemente como e hace por la Administración que dicha vía pecuaria integra terrenos afectados por la Modificación Puntual de NNSS de Planeamiento. Simplemente porque ese término municipal es a todos luces bastante más amplio que los 15.602 m2 de suelo a que se refiere la pretendida reclasificación urbanística. Y por ende, al poder discurrir por otro lugar dentro de ese término.

-Y sobre esto último, ninguna prueba se aporta en ningún momento por la Administración actuante acerca de tan fundamental extremo, sino que simplemente se afirma, como hecho aparente, sin mayor explicación y desatendiendo por sistema a partir de entonces las razonables objeciones del Ayuntamiento recurrente, que trata de evidenciar el error padecido.”

Por lo tanto, estimamos que está suficientemente claro que no es la clasificación de una vía pecuaria, sino su deslinde y amojonamiento, el acto que administrativamente concreta la efectiva existencia de este “dominio público”, por lo que, por seguridad jurídica, tanto de la Junta de Andalucía como de los particulares colindantes, se recomienda que se complete el deslinde de las vías pecuarias del término municipal, ya que está claro en la mayor parte de la

AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

jurisprudencia que afecta a vías pecuarias no deslindadas, que dicha inseguridad jurídica no se puede mantener indefinidamente y algunas vías pecuarias no deslindadas en el municipio cuyo trazado de la REDIAM se incorpora al Avance del PBOM, no responde a proximidad a caminos o elementos físicos, por lo que es previsible que una vez deslindadas su trazado final se parezca poco al trazado genérico de la REDIAM, lo que justifica adicionalmente la inconveniencia de otorgar la máxima protección por legislación sectorial a estas vías pecuarias no deslindadas.

3.1.2.4. SUELO RÚSTICO COMÚN.

Dado que la totalidad del municipio está incluido en el Parque Natural Sierra Morena de Sevilla, desde el Avance del PBOM no se propone adscribir ningún suelo a esta categoría de clasificación.

No obstante, es conveniente resaltar que el artículo 5.3.8 de la Normativa del PORN-2004 en su apartado 2 establece que ***“A efectos de su clasificación por el planeamiento urbanístico, al menos las Zonas de Reserva (A) y las Zonas Forestales de Elevado Interés Ecológico (B1) establecidas en el presente Plan tendrán la consideración de Suelo No urbanizable de Especial Protección”***, es decir desde el PORN-2004, no había ningún obstáculo normativo a que las zonas B2 y C, pudieran ser clasificadas por el PBOM como “suelo rústico común”. Estimamos que desde la declaración ZEC y ZEPA del conjunto del espacio del Parque Natural, lo más coherente para la coordinación de la ordenación urbanística con la planificación de los recursos naturales, es la adscripción de la totalidad del término municipal (salvo el suelo urbano) a la categoría de SRepl-2, si bien, también en coherencia con la normativa del PORN citada, aunque ya derogada, es representativa de que a las zonas B2 y C, se les deberá establecer unas Normas Urbanísticas de regulación de implantaciones

ordinarias y extraordinarias, más próximas a las de un *suelo rústico común*, que a las de un suelo dotado de una extrema protección, ya que es patente que desde el PORN-2004, y desde el inventario más actualizado de hábitats de interés comunitario (HICs) en estas zonas B2 y C, se debe de optar por unas condiciones normativas mucho menos restrictivas y que, una vez consensuadas con la Administración del Parque Natural, se pudieran delegar las competencias de autorización en el Ayuntamiento para cualquier actuación ordinaria y extraordinaria en esta clase de suelo, en los términos previstos en la legislación de régimen local. Tanto el artículo 27.1 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, como el artículo 19.2 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía, establecen que el Estado y las Comunidades Autónomas, en el ejercicio de sus respectivas competencias, podrán delegarlas en los municipios, con el objeto de mejorar la eficiencia en la gestión pública y eliminar duplicidades administrativas. Igualmente, la habilitación que establece el artículo 15bis de la Ley 2/1989 de que ***“No obstante lo previsto en los artículos 10.2, 13.1 y 14 de esta Ley, los instrumentos de planificación y las normas declarativas de los espacios naturales protegidos podrán excepcionar del régimen de autorización aquellas actuaciones que no pongan en peligro los valores objeto de protección, estableciendo en cada caso las condiciones en que podrán realizarse”***. La delegación deberá determinar el alcance, contenido, condiciones y duración temporal.

3.1.3. AVANCE DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA DE LAS DISTINTAS CATEGORÍAS DEL SUELO RÚSTICO.

Este es un contenido sobre el que se profundizará en la fase siguiente de PBOM para aprobación inicial ya que no es propio del contenido que para esta fase de Avance establece del artículo 77.1 de la LISTA.

AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

Con carácter general se considerarán los usos agropecuarios y forestales los usos genéricos u ordinarios del suelo rústico y se establecerá una estructura general de usos, edificaciones, construcciones e instalaciones, ordinarios y extraordinarios que, en general, tendrán una estructura similar a la actual regulación de la normativa del PGOU-AdP, que a su vez siguió las orientaciones de los entonces vigentes PORN y PRUG de 2004, así como de las Directrices de Coordinación Urbanística del SNU de los municipios del Parque Natural, elaboradas en 2003 por Diputación de Sevilla, en coordinación con las Delegaciones Territoriales de las Consejerías de Urbanismo, Medio Ambiente y los municipios del Parque Natural y que, por lo tanto, se les presupone un alto nivel de consenso entre municipios y Administración del Parque Natural.

El esquema general de usos e implantaciones a regular serán los siguientes:

De acuerdo con lo establecido en los artículos 20 a 22 de la LISTA, a efectos de su regulación urbanística, en el suelo rústico se definen los siguientes tipos de edificios, construcciones, instalaciones y usos del suelo, que a su vez será objeto de una detallada pormenorización que pretenda abarcar todas las posibles necesidades previsibles en el municipio:

A) Construcciones e instalaciones precisas o que sean consecuencia del normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas, o vinculadas a la ejecución y mantenimiento de las infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos públicos:

Tipo 1. Edificios, construcciones e instalaciones vinculadas al normal funcionamiento de una explotación agraria.

Tipo 2. Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución o el mantenimiento de obras públicas.

B) Edificios destinados a vivienda unifamiliar aislada vinculada o no a una explotación agrícola, forestal o ganadera y cuya necesidad esté justificada, según tamaño de explotación especificado en las NNUU. La implantación de dicho tipo de vivienda requerirá la tramitación de Proyecto de Actuación Extraordinaria, cuando así lo requiera el régimen de los artículos 27 a 35 del R-LISTA:

Tipo 3a: Edificios de vivienda unifamiliar aislada vinculada a la explotación agropecuaria.

Tipo 3b: Edificios de vivienda unifamiliar aislada no vinculada a la explotación agropecuaria.

C) Edificios e instalaciones vinculadas a actuaciones que desde el PBOM se admiten de interés público en el suelo rústico, susceptibles de autorización previa tramitación de Proyecto de Actuación Extraordinaria según artículo 21 de la LISTA.

Tipo 4. Edificios, construcciones e instalaciones de infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

Tipo 5. Movimientos de tierras, construcciones e instalaciones vinculadas a actividades extractivas.

Tipo 6. Edificios e instalaciones agropecuarias autónomas.

Tipo 7. Edificios e instalaciones para usos productivos y de servicios terciarios.

Tipo 8. Edificios e instalaciones turísticas y recreativas en el

medio rural.

Tal y como se expuso en el apartado 6.1.3 de la Memoria de Información-Diagnóstico, es necesaria una mejora de la coordinación de la planificación sectorial de los recursos naturales y la planificación urbanística a partir desde el respeto competencial de ambos campos. Respecto a la regulación actual solamente se pretenden algunos reajustes de las regulaciones ya muy asentadas en la experiencia de los PORN-PRUG-2004, que interpretamos como excesivamente “urbanísticas” y que correrían el riesgo de extralimitación competencial si se pretendiera su obligatoriedad literal para el planeamiento urbanístico, ya que dicha pretensión estimamos que excedería claramente el concepto del artículo 20 de la Ley 42/2007, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, respecto de los **“criterios de referencia orientadores”** desde la planificación de los recursos naturales para otras políticas sectoriales, entre la que se encuentra la “ordenación urbanística”; ya que jurídicamente es muy diferente la competencia asignada a los PORN y PRUG de establecer dichos *criterios orientadores*, de la de pretender suplantar la competencia municipal, redactando directamente la “normativa urbanística” en vez de los “criterios orientadores” de la misma. La normativa de los recientes PORN y PRUG-2024, parece haber asimilado parcialmente este razonamiento, otorgando un carácter transitorio a las regulaciones “urbanísticas” establecidas desde la planificación de los recursos naturales, hasta que por cada planeamiento urbanístico municipal se formule unas normas propias que sean informadas favorablemente por la Consejería competente en medio ambiente.

Los únicos aspectos en las regulaciones netamente “urbanísticas” del PORN y PRUG desde 2004, en los que desde la competencia urbanística municipal se pretende introducir algún reajuste o por lo menos el debate sobre su idoneidad son los siguientes:

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

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

AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

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 de regulación común C”*, que desde la propia planificación de los recursos naturales desde 2004 ni siquiera se veía obligado que tuvieran 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, desde la competencia netamente *urbanística*.

-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 extrañas justificaciones requeridas para la motivación

de la necesidad de edificaciones vinculadas a las explotaciones agrarias, relación directa con la actividad, personal laboral vinculado a la explotación, etc, sobre los que es imposible detectar qué relación tienen dichos requisitos desproporcionados con la competencia de la ordenación de los *“recursos naturales y de la biodiversidad”*.

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

Así podríamos continuar con numerosas determinaciones

AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

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

Asimismo, en las zonas B2 y C, desde el PBOM se debe de profundizar en coordinación con la Administración del Parque Natural, en el consenso sobre una normativa urbanística más coherente con la propia categorización de la Normativa del PORN y más próxima a la de un “suelo rústico común”, que facilite el desenvolvimiento de las actividades agrícolas y ganaderas tradicionales, y su posible complemento con el turismo rural, e industria artesanal de transformación que no sea conveniente su ubicación en el núcleo urbano; de forma que se contribuya a fijar población al medio rural y paliar el reto demográfico frente a la despoblación, desde el convencimiento de que facilitar el proyecto vital de los habitantes del municipio en el medio rural es la mejor contribución a la conservación del patrimonio natural.

En coherencia con dichas argumentaciones, y las aspiraciones de la población detectadas en la Encuesta de Participación, en dichas

zonas B2 y C, una vez aprobado el PBOM con una normativa consensuada sobre implantaciones ordinarias y extraordinarias en dichas zonas, desde el PBOM se regulará y promoverá la coordinación con el PORN en cuanto al establecimiento de la delegación competencial al municipio de las autorizaciones en dichas categorías de SRepl-2, en base a la siguiente motivación jurídica:

-La habilitación que establece el artículo 15bis de la Ley 2/1989 de que “No obstante lo previsto en los artículos 10.2, 13.1 y 14 de esta Ley, los instrumentos de planificación y las normas declarativas de los espacios naturales protegidos podrán excepcionar del régimen de autorización aquellas actuaciones que no pongan en peligro los valores objeto de protección, estableciendo en cada caso las condiciones en que podrán realizarse”.

-Tanto el artículo 27.1 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, como el artículo 19.2 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía, establecen que el Estado y las Comunidades Autónomas, en el ejercicio de sus respectivas competencias, podrán delegarlas en los municipios, con el objeto de mejorar la eficiencia en la gestión pública y eliminar duplicidades administrativas. La delegación deberá determinar el alcance, contenido, condiciones y duración temporal.

Con este sistema de coordinación inter-administrativa cuya concreción se materializaría a través del PBOM, seguramente quedarían resueltas la mayor parte de reparos que siguen existiendo y aumentando en Ayuntamientos y sectores económicos y población en general, respecto a las trabas administrativas existentes para cualquier iniciativa económica en el ámbito del Parque Natural, incluso para las actividades tradicionales agrícolas o ganaderas, a priori las más

AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

“sostenibles” y compatibles con este territorio y cuya simbiosis explotación-conservación, justificaron en 1989 la declaración de Parque Natural.

Sobre el funcionamiento práctico de dicha delegación competencial, hay una amplia y positiva experiencia en las competencias en materia de patrimonio histórico en los Conjuntos Históricos declarados BIC, en que se materializa la delegación competencial en los municipios tras la aprobación definitiva del PEPCH que haya merecido informe favorable de la Consejería competente y es el mismo régimen al que se aspira para las zonas B2 y C del Parque Natural para, en coherencia con la normativa del vigente PORN, que no adscribe a estas zonas unos valores de “recursos naturales”, que justifiquen su clasificación como suelo que deba de dotarse obligadamente de una “especial protección” substantiva por el planeamiento urbanístico, sino más bien formal para dar coherencia al conjunto del espacio territorial de Sierra Morena de Sevilla.

3.1.4. EL ESQUEMA DE LOS ELEMENTOS ESTRUCTURANTES DEL TÉRMINO MUNICIPAL.

Como complemento de la ordenación del término municipal a través del instrumento básico de la “clasificación del suelo” del Plano de Ordenación o.1, en el Plano de Ordenación o.2 (ver Fig 3.3. de la página siguiente) se establece el “esquema de los elementos estructurantes del término municipal”, que articulan el funcionamiento tanto de los usos globales del suelo rústico, como la planificación estratégica del núcleo urbano y de la evolución de su modelo de ordenación a medio y largo plazo. En dicho plano se definen los elementos que forman parte de dicha estructura y se incorpora el régimen especial de protecciones superpuestas, de la legislación sectorial o del propio PBOM, para cada uno de los elementos, y se

establece asimismo el carácter “norma”, “directriz” o recomendación” de las determinaciones de la ordenación establecida:

A) SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES:

- a) -Carreteras y red de transportes: Se concreta el régimen de afección de la legislación sectorial, para cada una según de jerarquía de carreteras que discurren por el término municipal:

-Red autonómica: A-5301

-Red complementaria y provincial: SE-179

- b) -Vías pecuarias: El PBOM recoge los tramos de vías pecuarias deslindadas y, respecto a las no deslindadas, el trazado genérico literal aportado por la información digital de la REDIAM, en los términos explicados en el apartados 3.1.2.2 y 3.1.2.3.

- d) -Caminos rurales: El Plan recoge como red vertebradora del territorio municipal, aquéllos caminos que ejercen una funcionalidad más básica, por servir de enlace entre carreteras o vías pecuarias o funcionalidad intermunicipal, entre los que destacamos (ver detalle de inventario de apartado 3.1 de Memoria de Información-Diagnóstico):

-Camino de Santa María de Navas, comunica con dicha localidad extremeña y está asfaltado.

-Camino de Monesterio: Ruta de la Plata del Camino de Santiago.

-Camino de la Lobera.

-Camino de colmenar Blanco

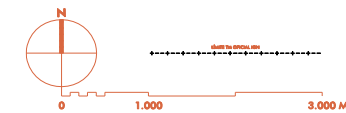
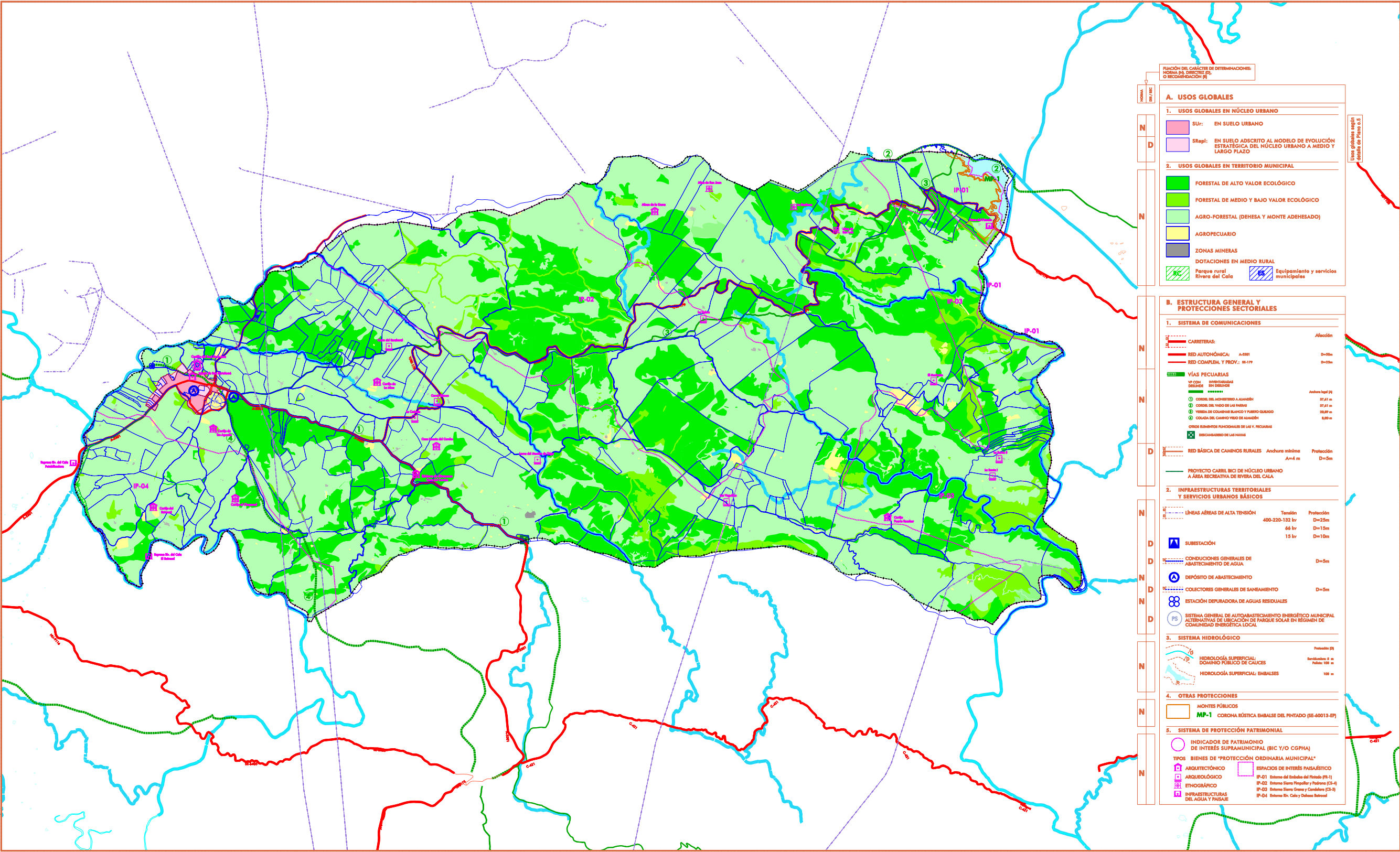


Figura: 3.3
TERRITORIO MUNICIPAL
ESTRUCTURA GENERAL
Y ARTICULACIÓN TERRITORIAL

B) SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES BÁSICAS:

Se contempla el trazado de las infraestructuras básicas existentes y proyectadas que discurren por el término y se establecen las protecciones adecuadas desde la legislación sectorial o del propio PBOM y se reflejan en el Plano de ordenación o.2.

- a) *-Red de energía eléctrica de alta y media tensión. Autoabastecimiento energético:*

-El municipio presenta una localización estratégica en el esquema de distribución eléctrica nacional, lo que determina que por el mismo discurran importantes infraestructuras de 66 a 400 Kv que se especifican en el Plano o.2. Para la siguiente fase, si las REE o las compañías afectadas informan de las líneas parabólicas exactas de afección se incorporarán a dicho plano.

- b) *-Infraestructuras hidráulicas:*

El municipio participa de una pequeña porción del Embalse de El Pintado en su término municipal en la cuenca del Viar, así como infraestructuras hidráulicas que en su día sirvieron para abastecimiento municipal en la Rivera del Cala. En ambos supuestos, aparte de el valor histórico de las infraestructuras en sí, se valoran desde el punto de vista paisajístico y ambiental y acogen una importante fauna y vegetación de rivera asociada, lo que justifica la propuesta de su catalogación urbanística, aparte de su valor en la memoria histórica local.

- c) *-Infraestructuras del ciclo integral del agua:*

Se identifican las infraestructuras existentes del ciclo del agua, redes principales, depósitos y EDAR, gestionados por Aguas del

Huesna.

C) SISTEMA PROTECCIÓN HIDROLÓGICA:

Como complemento de las determinaciones derivadas de la clasificación del suelo, se incorpora el *sistema hidrológico*, aparte de para reflejar su importancia como sistema natural en la vertebración del territorio, para la incorporación de sus zonas de protección suponen condicionantes de usos de la legislación sectorial de aguas.

-El Plano de ordenación o.2 contempla toda la red principal de cauces de dominio público y sus zonas asociadas (servidumbre de 5 m + policía de 100 m a ambas márgenes) que consta en la cartografía digital de la web de Confederación Hidrográfica del Guadalquivir. La cartografía recoge también la red de escorrentías que discurren por suelo presumiblemente privado, y sometida al régimen general del artículo 5 del *Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas*, en el sentido de que “*el dominio privado de estos cauces no autoriza para hacer en ellos labores, ni construir obras que puedan hacer variar el curso natural de las aguas o alterar su calidad en perjuicio del interés público o de tercero, o cuya destrucción por la fuerza de las avenidas pueda causar daños a personas o cosas*”.

-La delimitación de los acuíferos que afectan al municipio, permitirá establecer en Normas Urbanísticas condiciones adicionales superpuestas al régimen general de la clase y subclase de suelo, en el sentido de evitar el riesgo de contaminación del mismo, tanto por inadecuadas prácticas agrarias (especialmente abuso descontrolado de nitratos), como por vertidos de industrias que pudieran instalarse en el medio

AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

rural. A tal efecto, salvo estudio detallado de riesgos, se propone limitar implantaciones de riesgo sobre las áreas más vulnerables de los mismos, o bien, en las que pudieran tramitarse vía Proyecto de Actuación o Plan Especial, condicionar su autorización a la previsión de medidas correctoras y contemplar expresamente el control del riesgo de vertido accidental.

D) SISTEMA DE PROTECCIÓN PATRIMONIAL:

El último elemento que se incorpora en la estructura del término municipal es el *sistema de protección patrimonial*, que integra la amplia variedad de inmuebles y yacimientos que aunque no es tan numeroso como en municipios colindantes, es una razón adicional para promover su efectiva protección a través de un Catálogo del que carece el planeamiento general vigente y que, tras la evaluación municipal de las propuestas que se realizan (ver Anexo 1 de esta Memoria) se incorporarían en la siguiente fase de aprobación inicial con su Fica de catálogo correspondiente cada uno de ellos, y su vinculación a las normas específicas de protección patrimonial de las futuras NNUU.

3.1.5. ZONAS DE REGULACIÓN DE USOS GLOBALES DEL SUELO RÚSTICO.

Desde el PBOM, el modelo de ordenación funcional de los “sistemas” identificados en el anterior apartado 3.1.4, debe de complementarse con el modelo de “usos globales” que son vertebrados por dichos sistemas y que caracterizan la vocación de destino de las diferentes zonas del término municipal y de la regulación en NNUU de condiciones complementarias a las derivadas de la clasificación del

suelo. En el Plano de Ordenación o.2, se han establecido los siguientes, en coherencia con la labor de síntesis en cuanto a categorización de las zonas forestales del municipio que se realizó en el Plano de información i.4 :

-Respecto a los usos globales del suelo rústico del entorno del único asentamiento de núcleo urbano existente y de su evolución estratégica a medio y largo plazo, el Plano de ordenación o.2 se remite al Plano de ordenación o.4 del núcleo urbano y su entorno, en el que se concreta el detalle de dicho modelo de evolución estratégica a medio y largo plazo. Mientras no se materialice dicho modelo de ocupación del suelo rústico, serán aplicables las condiciones de las categorías de SRepl-1, correspondientes a zonas C, y excepcionalmente B2 del Parque Natural.

-Respecto a los usos globales del resto del término municipal, se delimitan por zonas o unidades homogéneas, que concretan el destino prioritario de las mismas, complementando la regulación del régimen de clasificación del suelo y teniendo en cuenta las limitaciones de carácter superpuesto derivadas de las afecciones sectoriales de algunos de los sistemas identificados en el anterior apartado 3.1.4:

a) **Regulación general de usos ordinarios del suelo rústico:** Se delimitan los siguientes en el Plano de ordenación o.2:

-Áreas forestales de alto valor ecológico: En su mayor parte se corresponde con formaciones arboladas o arbustivas densas de quercíneas. Con independencia de su situación, en especial cuando estén fuera de Zonas A y B1, desde el PBOM se promueve su estricta conservación y en ningún caso se permite su transformación a otros usos globales, en plena coherencia

con los vigentes PORN+PRUG-2024.

-*Áreas forestales de medio y bajo valor ecológico*: Constituyen la segunda escala de valoración y podrán evolucionar a uso de mayor valor ecológico, pero no a uso agrícola y, en su caso según las determinaciones de los instrumentos de ordenación de los recursos naturales.

-*Áreas de Agro-forestal (dehesa y monte adhesado)*: Por el equilibrio entre explotación del medio y conservación, así como por su interés paisajístico, constituye el espacio de uso mayoritario y más característico del término municipal y de la Sierra Morena, y que merece especial protección y es objetivo del PBOM su preservación y que se puedan permitir en áreas no arboladas las implantaciones ordinarias o extraordinarias necesarias para la persistencia de la actividad agro-ganadera tradicional y su adaptación a los tiempos actuales con fomento del turismo rural y la actividad cinegética.

-*Áreas de uso agropecuario*: Estas áreas muy residuales en nuestro municipio se concentran en los ruedos del núcleo urbano, y destinadas tradicionalmente a pequeñas explotaciones de autoabastecimiento de la población. Dichas áreas, aparte de responder a los usos tradicionales citados, tienen una finalidad instrumental básica de todo planeamiento que aspire a la sostenibilidad real, que es, en la medida de lo posible, promover la autonomía alimentaria del municipio, y fomentar entre la población el consumo preferente de productos locales o comarcales, frente a la insostenibilidad de las prácticas globalistas habituales de fomentar el consumo de productos producidos en el otro extremo del mundo o de países vecinos no sometidos a los criterios de calidad de la UE o a las mismas condiciones laborales de los trabajadores del campo. Por lo tanto estas áreas agrícolas debe de preservarse este uso y

quedar excluido de cualquier posible tentación de restauración al estado de varios siglos atrás, según la reciente normativa europea, sobre la que habrá que estar atentos desde los municipios del Parque Natural sobre su trasposición práctica a la normativa estatal.

-Zonas mineras: Son escasas explotaciones reflejadas en el mapa de usos del suelo, sobre las que se ampliará durante la tramitación información sobre el estado de explotación y seguimiento de planes de restauración.

b) **Usos extraordinarios relevantes en el suelo rústico**: Frente a otros municipios de la comarca, hemos detectado muy escasa actividad de usos extraordinarios en suelo rústico, solamente tenemos inventariados dos Proyectos de Actuación extraordinaria:

-Instalación multiaventura y de turismo activo en Rivera del Cala (Polígono 6, parcela 14).

-Quesería artesana (polígono 20, parcela 15).

El municipio, por su cercanía a la A-66, ofrece grandes posibilidades de fomento del turismo rural, dirigido preferentemente a la franja Oeste del término municipal, entre el núcleo y la Rivera del Cala, aprovechando el circuito recreativo existente y el fomento de la rehabilitación de inmuebles de interés histórico y/o etnográfico.

Esta evaluación en un municipio de la entidad superficial de El Real de la Jara, no pretende de momento ser totalizadora en la identificación de “todos” los posibles usos “extraordinarios” existentes, y menos aún de los “posibles” en suelo rústico, sino simplemente identificador de los “más relevantes” existentes y dar acogida

simplemente evaluadora de su compatibilidad desde el PBOM, a aquellas iniciativas que, o bien se propongan sobre el suelo rústico durante la tramitación, o bien desde la planificación municipal se opte conscientemente por fomentar, por ejemplo, determinadas posibles actuaciones de turismo rural, vinculadas a inmuebles ya catalogados, fomentando su rehabilitación con esta posibilidad de uso extraordinario.

3.1.6. ACCIONES TERRITORIALES.

La instrumentación de la ordenación del término municipal a través del régimen básico de *clasificación del suelo* y del *esquema de elementos estructurantes* que vertebran las zonas de usos globales del término municipal enumeradas en apartados anteriores, es conveniente complementarla con el establecimiento con el carácter de directrices, de **“Acciones Territoriales”**, tendentes a mejorar la configuración, vertebración y articulación del *“modelo general de ordenación”*. Distinguiremos dos grupos de “Acciones Territoriales AT”:

- a) **Acciones de escala supramunicipal**, planificadas o en curso por otras Administraciones, o el simple reconocimiento de su carácter supralocal por su finalidad: El PBOM se limita, como no puede ser de otra manera, a integrar los planes o proyectos en curso, realizándose sugerencias, en su caso, para la mejor coordinación con la estructura municipal o urbana.

Asimismo, también es plenamente legítimo, que desde la planificación estratégica municipal a través del presente PBOM, el municipio planifique desde su perspectiva municipal, cual puede ser su mejor contribución a su articulación de su propio término y con el territorio colindante, desde por supuesto el máximo respeto a las competencias de los municipios vecinos a

los que expresamente se les recabará su opinión y coordinación durante la tramitación del presente PBOM, para alcanzar soluciones consensuadas a problemas supramunicipales, que estimamos sería beneficiosa para la comarca alcanzar dichas soluciones, sobre las que, también por supuesto, reconocemos que su coordinación última correspondería a la Junta de Andalucía, cuando afecten a carreteras, sistemas de transporte o infraestructuras del ciclo del agua, que sean competencia exclusiva de dichas Administraciones supramunicipales.

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

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

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

- b) **Acciones de escala municipal**: Son propuestas propias del PBOM, en coherencia con el análisis y diagnóstico realizado, o bien de mejora de la vertebración de la estructura municipal, o de su coordinación con la territorial. Las actuaciones irán precedidas en caso necesario por la tramitación de alguna de las figuras de planeamiento especial o proyecto de actuación extraordinaria. El sistema de actuación será por expropiación cuando sea necesaria la adquisición de la titularidad del suelo, o mediante convenios entre las Administraciones y propietarios

afectados.

-AT-CR-1: Caminos rurales y Camino de Santiago: Es muy conveniente la activación del Inventario de Caminos Municipales, y procederse a su integración sistematizada como tales en el presente PBOM, a la recuperación (en su caso) del uso público de los mismos como incentivo de actividades turístico recreativas en el medio rural. Reactivación específica del camino de Santiago a su paso por el municipio, mediante labores de difusión, mejora, señalización y de servicios a ofertar en el núcleo urbano como escala de una de las etapas del mismo.

-AT-CR-2: Mejora de itinerario recreativo del camino del Batrocal entre el núcleo urbano y la Rivera del Cala: Camino de vital importancia en la mejora de posibilidades turístico-recreativas de esta zona del TM. Coordinación del cierre del mismo con carril-bici paralelo a la A-5301.

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

-AT-TR-1: Fomento y promoción del turismo rural en el espacio entre el núcleo y la Rivera del Cala, en los Cortijos de los Aguado y del Berrocal.

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

-AT-PS-1: Parque Solar. Infraestructura para la autonomía energética del municipio: Parque solar en régimen de comunidad energética local. Se proponen dos alternativas de ubicación en el entorno E y O del núcleo urbano, en Zona C del Parque Natural.

-AT-EX-1: Plan de control de usos extractivos: Actuaciones de control de estado de autorizaciones de canteras existentes y, en su caso, de seguimiento de planes de sellado y de restauración paisajística.

3.1.7. MEDIDAS TENDENTES A LA EVITACIÓN DE FORMACIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN.

El mejor diagnóstico para el municipio es que no tiene los problemas de asentamientos irregulares de otros municipios del Parque Natural, por lo que habrá que profundizar en la dirección correcta de lo que se haya hecho bien en este sentido, y continuar con las pautas normativas que lo hayan permitido.

Corresponde al planeamiento municipal dentro de sus atribuciones de ordenación física de su ámbito, regular en desarrollo de la LISTA, cuales son las condiciones de parcelación y de edificación más adecuadas en cada área homogénea para preservar el medio rural.

En las NNUU, se regularán las condiciones objetivas de riesgo de formación de núcleo de población, entendiendo por tal "el asentamiento que genera demandas o necesidades asistenciales y de servicios urbanísticos comunes de agua, energía eléctrica, accesos rodados y alcantarillado". La existencia de cualquiera de los indicios regulados en NNUU facultará al Ayuntamiento, con independencia de las acciones de disciplina que procedan, a la prohibición de cualquier nueva construcción en la zona de riesgo, aunque estuviera permitida por el resto de condiciones de la zona en que se pretendiera ubicar.

La regulación de las condiciones de uso y en especial la parcela mínima susceptible de ser objeto de edificación y la distancia mínima a edificaciones próximas determinadas en las NNUU para cada uno

de los ámbitos homogéneos de suelo rústico, son determinaciones que se integrarán en el PBOM desde objetivos de protección del medio rural, y que indirectamente limitarán cualquier posibilidad de riesgo de formación de núcleo de población.

3.1.8. IDENTIFICACIÓN DE ÁMBITOS DE HÁBITAT RURAL DISEMINADO.

Del diagnóstico realizado, no se deduce ningún asentamiento en el municipio que cumpla los requisitos de hábitat rural diseminado.

3.1.9. IDENTIFICACIÓN DE LOS BIENES Y ESPACIOS QUE DEBAN CONTAR CON UNA “SINGULAR” PROTECCIÓN.

En el marco del trámite de consultas al que se refiere el artículo 76 de la LISTA, por el Ayuntamiento se ha solicitado Informe a la Consejería competente en materia de Cultura, para que se pronuncie sobre la existencia en el municipio de bienes declarados BIC, o incluidos en el CGPHA o en el IBRPHA, así como posible patrimonio arqueológico inventariado. A la fecha de redacción del Avance del PBOM no se ha recibido respuesta, por lo tanto utilizaremos la información disponible de otras fuentes o del planeamiento vigente, de la que solamente se deduce un bien declarado BIC, el Castillo de El Real de la Jara y el mismo entorno ya delimitado en el planeamiento general vigente.

Durante la tramitación pendiente, se propondrá evaluar en coordinación con la Delegación de Cultura, si alguno de los yacimientos arqueológicos inventariados en el municipio, se les debe asignar una “singular protección” y adscribirse a la escala de la “ordenación general” del TM, ya que a priori suelen tener un valor

y explican la historia con una relevancia superior a la estrictamente local-municipal.

Como Anexo 1 de esta Memoria se propone incorporar al futuro Catálogo del PBOM el único BIC declarado, como de catalogación obligada por su interés supramunicipal y desde los denominados “criterios absolutos” de catalogación de la jurisprudencia.

3.1.10. IDENTIFICACIÓN DE LOS BIENES Y ESPACIOS EN SUELO RÚSTICO QUE DEBAN DE CONTAR CON PROTECCIÓN ORDINARIA (NO SINGULAR) MUNICIPAL.

Como complemento de los bienes y espacios que deban contar con “singular protección” (artículo 63.1.d de la LISTA), identificados en el apartado 3.1.9 anterior de esta Memoria, tanto el artículo 66.1.g) y el 77.6 del R-LISTA, establecen de forma diferenciada la identificación del resto de bienes y espacios que “deban de contar con protección distinta de la regulada en el artículo 75.5 del R-LISTA”, que identificamos como “ordinaria” en contraposición a la “singular” protección antes referida y que se limita a los bienes expresamente declarados de interés supramunicipal por la Comunidad Autónoma a través de su inclusión en el CGPHA o en el IBRPHA.

En definitiva los bienes de protección “ordinaria” son el resto de la bienes inventariados o catalogados desde la exclusiva competencia y opinión discrecional municipal, por tratarse de bienes que, desde dicha escala de decisión, tienen alguna relevancia para la memoria histórica del municipio, y que se protegen desde los denominados por la jurisprudencia “criterios relativos” de catalogación.

Al igual que se ha indicado en el anterior apartado 3.1.9 para los bienes de “singular protección”, los de protección “ordinaria”,

algunos de los cuales ya están simplemente identificados como protegidos en el planeamiento general vigente, se profundizará en el proceso de elaboración pendiente acerca de su inclusión en el Catálogo a incorporar desde la fase de documento para aprobación inicial del PBOM.

La relación de los inmuebles sobre los que en principio se propone el estudio de su catalogación, se incluyen en el Anexo 1 de esta Memoria.

3.1.11. IDENTIFICACIÓN Y ORDENACIÓN DE LOS RECURSOS Y ÁREAS DE INTERÉS PAISAJÍSTICO EN SUELO RÚSTICO.

La previsión del artículo 77.7 del R-LISTA se refiere en su artículo 72.4.e) a *“En los términos del artículo 37 de la Ley, la identificación de los recursos y áreas de interés paisajístico en suelo rústico, así como las determinaciones para su preservación y para mejorar su calidad y percepción”*.

Respecto a la identificación, en el apartado 1.3 de la Memoria de Información-Diagnóstico, se ha realizado desde la técnica urbanística un inventario muy detallado del paisaje del municipio y se han diagnosticado las áreas de mayor interés, así como sus fragilidades y potencialidades. Asimismo en el apartado 4.2 de la misma Memoria de Información se ha hecho referencia a los espacios catalogados por el PEPMF que afectan al municipio y que, por lo tanto, con el mismo criterio jurisprudencial respecto a los bienes de interés histórico, el municipio estaría obligado a incorporar a su Catálogo la parte de dichos espacios ya catalogados por el PEPMF que afecten al municipio.

Dicho estudio de paisaje ha sido tenido en cuenta en la propuesta

reflejada en los planos de ordenación del término municipal y del núcleo urbano y entorno. De hecho uno de los criterios de delimitación de zonas homogéneas a efectos de aplicación de futuras NNUU ha sido el paisajístico y objetivos de mejora que se pretenden conseguir, y que implicarán matices diferenciales de unas zonas respecto a otras a concretar en NNUU. Se han tenido igualmente las determinaciones del PEPMF en cuanto a la protección paisajística de los espacios catalogados en el municipio.

Como conclusión del análisis anterior, en los Planos de ordenación o.1 y o.2, junto a los bienes que se proponen proteger e incorporar al Catálogo desde el criterio de su interés histórico, se proponen proteger y catalogar los siguientes espacios de interés ambiental y paisajístico (IP-nº):

a) Los ya catalogados por el PEPMF dentro del TM:

-Complejos serranos de interés ambiental:

-IP-1: “CS-3 Sierra de la Grana y Candeleiro”.

-IP-2: “CS-4 Sierra del Pimpollar y Padrona”

-Áreas forestales de interés recreativo:

-IP-3: “FR-1 El Pintado”.

b) Espacio adicional propuesto desde el PBOM:

-IP-4: “Entorno de Rivera del Cala y Dehesa Batrocal”.

Aparte de ello, en las futuras NNUU además de la coherencia con la escala de valoración de la zonificación del PORN, se le dará una especial relevancia a la conservación del paisaje de la **dehesa**, el más característico del municipio.

3.2. LA PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA DE LA EVOLUCIÓN DEL “MODELO DE ORDENACIÓN” DEL NÚCLEO URBANO A MEDIO Y LARGO PLAZO.

De acuerdo con el artículo 63.1.e) de la LISTA y del artículo 76 del R-LISTA, el segundo gran bloque de determinaciones de la “ordenación urbanística general” de un PGOM, es el referente a la “*planificación estratégica de la evolución del modelo general de ordenación a medio y largo plazo*”, con los contenidos indicados en el citado artículo 76. Para ello estimamos necesaria una primera descripción básica del “*modelo estratégico*” establecido a partir del diagnóstico realizado en la Memoria de Información, y de la fijación en el apartado 2.3 de esta Memoria de una serie de objetivos respecto a los déficits y problemas existentes y criterios con los que abordarlos, y que ha sido objeto de contraste con los servicios y representantes municipales durante el proceso de elaboración del Avance.

3.2.1. DESCRIPCIÓN DEL MODELO ESTRATÉGICO DE ORDENACIÓN GENERAL DE USOS DEL NÚCLEO URBANO Y DIRECTRICES DE SU EVOLUCIÓN.

A) EL MODELO GENERAL ACTUAL Y SU EVOLUCIÓN RECOMENDABLE DESDE EL NUEVO PBOM:

El *modelo actual consolidado y/u ordenado*, según se acreditó en la Memoria de Información, está constituido por:

- El núcleo principal de El Real de la Jara, desarrollado en sentido E-O esencialmente a través de la actual travesía de la carretera A-5301, y en menor medida el resto de caminos y vías pecuarias que confluyen al núcleo urbano, configurando una

estructura típicamente estrellada, en la que las diferentes extensiones de la estrella tienen escasa relación entre sí, como consecuencia de unos desarrollos típicos de la figura instrumental de las NNSS, en las que por propias determinaciones de su marco legal desde el TRLS de 1976, tenían escasa preocupación por la “ordenación estructural” de los núcleos urbanos; y de hecho la mayor parte de los desarrollos urbanizables producidos, se caracterizan por una ordenación muy cerrada en su ámbito sin preocupación por general una estructura clara de mejora del entorno circundante o simplemente facilitar expansiones futuras. Todo ello no es problema propio de la ordenación de dichos Sectores, sino que simplemente los instrumentos de planeamiento general que los preveían, en coherencia con el marco legal urbanístico de la época, simplemente no estaba en su orden de prioridad preocuparse por estas cuestiones.

- El modelo concentra todo el uso global residencial en la porción 2/3 Este, mientras que el sector productivo se concentra en el 1/3 Oeste al norte de la travesía de la A-5301 con el Polígono la Espardilla y algunas implantaciones de industria aislada junto al cementerio, y especialmente al Sur del núcleo con el Polígono La Encina, ya consolidado por la edificación en torno a 2/3 de su capacidad. Desde la escala de la “ordenación general”, no se estima conveniente precisar en matices diferenciales entre dichos usos, sino que se prefiera dejar dicha labor a la escala de la “ordenación detallada” dentro del propio PBOM (ver primer esbozo de propuestas del apartado 4 de esta Memoria).

- Como complemento y vertebración de dichos usos globales, tenemos el siguiente esquema de sistemas generales definidos por el PGOU-AdP:

-La omnipresente travesía de la A5301, que estructura todo el núcleo y al que fluyen algunos viarios principales como las calles Mogoña, Dr Gallego, Real, La Paz, Pablo Picasso, Murillo y Santa María, algunas de ellas de escasa sección incoherente con la funcionalidad estructurante a la que se ven obligadas por su posición en la trama urbana.

-En cuanto a sistemas generales dotacionales, estamos ante un núcleo urbano con notables estándares en cuanto a suelo público gestionado, pero no en cuanto a que los espacios libres reúnan los requisitos de urbanización, forestación y mobiliario urbano para su operatividad como tales, ni la edificación de las reservas dotacionales de los desarrollos urbanizables. Todo ello facilita notablemente la disponibilidad de suelo dotacional libre, tanto para reorientar su destino detallado con las características y perfil de necesidades previsibles de la estructura poblacional, como para ir completando paulatinamente un sistema verde operativo, según se vaya disponiendo de recursos económicos. La única necesidad de gestión que se plantea desde el Ayuntamiento, en cuanto a obtención de nuevo suelo dotacional es la del recinto ferial, en los terrenos de titularidad privada en los que se viene desarrollando en los últimos años y que por su posición de centralidad en el núcleo y la posibilidad de su uso multifuncional,, permitirá mejorar aún más los elevados estándares dotacionales del núcleo urbano.

B) LÍNEAS ESTRATÉGICAS DE EVOLUCIÓN DEL MODELO DE DESARROLLO Y DE USOS EN CRECIMIENTOS A MEDIO Y LARGO PLAZO:

A la vista del estado de desarrollo del modelo actual, y de los principales condicionantes, en el apartado 6.2 de la Memoria de información-Diagnóstico se realizó un diagnóstico de la capacidad de acogida del entorno inmediato del núcleo urbano, y en el apartado 2.5. de esta Memoria se evaluaron alternativas, entre otros aspectos, en su coherencia con la capacidad de acogida del entorno del núcleo urbano (ver Plano de información i.27) y se estimó que la Alternativa nº 2 era la más idónea, y cuyos rasgos más relevantes en cuanto a modelo de desarrollo y de usos a “medio y largo plazo” son los siguientes:

-En primer lugar, por la capacidad potencial de suelo urbano existente (unas 128 viv), más una superficie adicional de 1,7 has de ámbitos de reforma interior y de mejora urbana de vocación residencial, y otras 1,4 has de reforma interior con vocación industrial; se estima que las necesidades inmediatas a corto plazo estarían garantizadas y se estima que claramente no es necesario que desde el PBOM se incorpore ninguna “*Propuesta de delimitación de actuación de transformación urbanística (ATU)*” de nueva urbanización en suelo rústico, ya que de momento y desde el análisis del presente Avance, no se estima necesario y, además, según el apartado 7 del artículo 25 de la LISTA, la incorporación de dicha Propuesta, implicaría que el instrumento de ordenación urbanística detallada (Plan Parcial), debería aprobarse inicialmente en el plazo máximo de 2 años desde la aprobación definitiva del PBOM que contuviera dicha Propuesta, que evidentemente tampoco es una perspectiva razonable para el municipio.

-Otra cuestión es que a “medio” y “largo” plazo en el horizonte

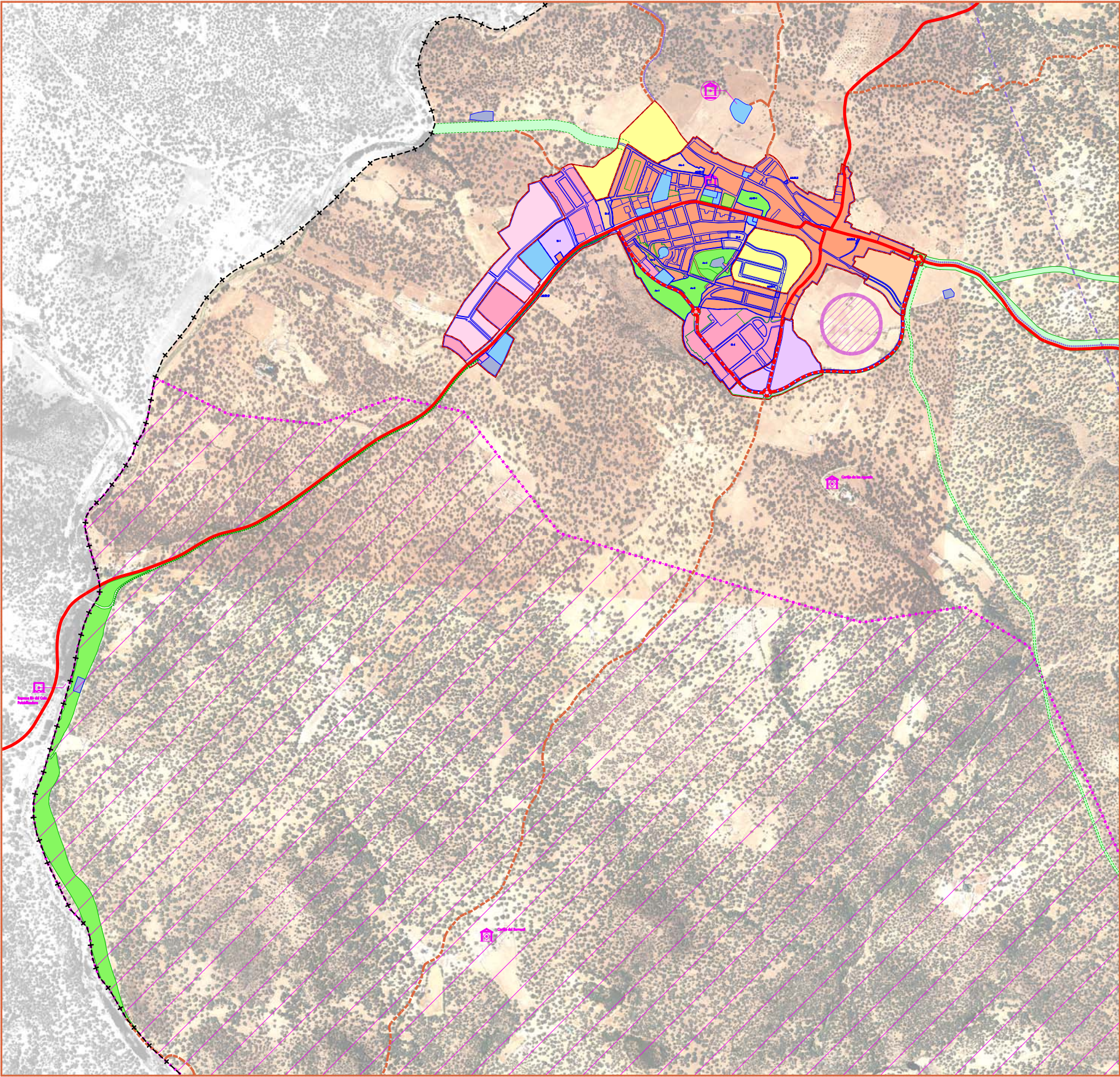
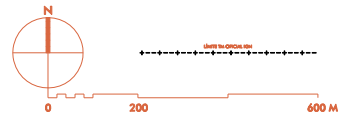


Figura: 3.4
NÚCLEO URBANO Y ENTORNO
MODELO DE ORDENACIÓN ESTRATÉGICA

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

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



temporal de funcionalidad del PBOM de 2 a 3 décadas, si que pueda surgir dicha necesidad objetiva sobrevenida de justificar incorporar nuevas propuestas ATUs en suelo rústico, por el procedimiento del artículo 25 de la LISTA y, por lo tanto, la cuestión básica que deberá justificarse en dicho momento es, aparte de su objetiva necesidad, el ajuste al “modelo de ordenación estratégica a medio y largo plazo” y a las directrices para la delimitación de dichas Propuestas ATUs. Para ello se estima que sería conveniente que se hubiera producido como mínimo el desarrollo urbanizador del 50% de la capacidad de las Propuestas de delimitación de ATUS de reforma interior y de mejora urbana previstas en suelo urbano, por lo menos en el residencial. Respecto al sector productivo o de actividades económicas en general, estimamos que una ordenación verdaderamente “estratégica”, debe de estar más abierta a necesidades sobrevenidas o de oportunidad que puedan surgir en el municipio, y más con una suelo industrial existente de parcelas de 200 a 500 m², dirigida a las pequeñas empresas locales. Es posible que en el ámbito de nuevas perspectivas de actividad económica para el municipio, que por su situación estratégica, puedan surgir oportunidades de actividades sostenibles que puedan precisar un tamaño o condiciones de ordenación muy específicas, y es ahí donde el Ayuntamiento, en concertación con el sector privado, debe de tener la posibilidad inmediata de que su ordenación estratégica tenga la capacidad de dar respuesta lo más inmediata posible y que existan alternativas suficientes para ello.

Por lo tanto, en un pequeño núcleo urbano como El Real de la Jara, no cabe plantearse un modelo estratégico con las rigideces de la LOUA basadas en una proporcionalidad estricta a las necesidades cuantificadas a fecha de redacción del Plan, sino que lo importante es que existan diversas alternativas y posibilidades de dar respuesta a las necesidades que puedan surgir en el futuro a medio y largo plazo,

y que con la velocidad a la que se mueven los nuevos sectores económicos hay que ser competitivo desde la planificación municipal para tener capacidad de captar iniciativas empresariales que puedan ser beneficiosas para el objetivo de revertir el proceso de despoblación.

Respecto a las “directrices” de evolución de la ordenación estratégica (ver Plano de ordenación i.4 y Figura 3.4 de página anterior), su fundamento es el ya reflejado en el apartado 2.5 para la Alternativa 2 que resultó en principio seleccionada, y cuyas ideas orientadoras eran las siguientes:

-Expansión residencial preferente siguiendo las mismas pautas de uso global de la ciudad existente, hacia:

-El NO, por el camino del Rodeo y prolongación de c/ José M^a Pedrero.

-En el hueco existente en el Cerro de El Ejido.

-Hacia el Este, entre la prolongación de las calles Paz y Picasso.

-Expansión de actividades económicas:

-Colmatación de los huecos existentes entre las áreas industriales al NO de la travesía de la A-5301.

-Al Este del actual Polígono industrial La Encina.

3.2.2. LOS ELEMENTOS ESTRUCTURANTES DEL MODELO ESTRATÉGICO DE LA ORDENACIÓN GENERAL DEL NÚCLEO URBANO.

Como complemento del esquema de los elementos estructurantes del término municipal descritos en el apartado 3.1.4 de esta Memoria, es conveniente en términos similares, describir y justificar el esquema estructural del *modelo de ordenación estratégica propuesto para el núcleo urbano*, al que se refiere el artículo 63.1.c) de la LISTA y 75.2 del R-LISTA, que habrá que interpretar relacionado con los artículos 24 a 29 que regulan las ATUs en suelo urbano y de nueva urbanización en suelo rústico y teniendo en cuenta el respeto de las determinaciones propias del PBOM. De acuerdo con ello:

-**En suelo urbano**, con independencia de que la delimitación de ATUs de reforma interior que corresponderá al grupo de determinaciones de la escala de “ordenación detallada” del PBOM, será plenamente viable y coherente con la LISTA, determinar todos los sistemas generales necesarios, aclarando que a la escala de la “ordenación general” pertenece solo el “esquema” y que a la escala de la “ordenación detallada” corresponde su delimitación más precisa. La aclaración es importante para la figura simplificada del PBOM que integra ambas escalas de ordenación, sobre todo en términos competenciales de cara a innovaciones futuras, ya que se estima que será posible desde la “ordenación detallada” o desde futuros instrumentos de desarrollo, acometer reajustes de delimitación del esquema de los elementos estructurantes manteniendo superficies, siempre que se respete el “esquema” del sistema de ordenación estratégica que es lo que corresponde a la escala de la “ordenación general”.

-**En suelo rústico**, el esquema instrumental normal de un PBOM

será que para su modelo de ordenación a “medio plazo” solamente se realice desde el propio PBOM “**Propuesta de Delimitación de ATU**”, en aquellos supuestos absolutamente prioritarios y que esté muy claro (recomendable avalar mediante convenio) que en los dos años siguientes se va a proceder a la formulación de su Plan Parcial y al cumplimiento sucesivo de su Plan de Etapas; ya que de lo contrario, según el artículo 25.3.c) de la LISTA, caducará dicha Propuesta. Tal y como se ha argumentado anteriormente para la demanda residencial acreditada actual y a corto plazo el suelo urbano puede dar respuesta a la misma, por lo que por lo menos desde el presente Avance se descarta la inclusión de Propuestas de delimitación de ATUs de nueva urbanización residencial en suelo rústico. Por supuesto, para el modelo estratégico a “largo plazo”, debería ser descartable incluir en un PBOM *Propuesta de Delimitación ATU*. Según el artículo 25.2 de la LISTA y 44 del R-LISTA, es en el instrumento de *Propuesta de delimitación ATU*, o documentación equiparable a incorporar en el PBOM para las que incluya, en la que se establecen las “**bases para la futura ordenación**”, entre las que se encuentran, el *uso global*, su *densidad* y su *edificabilidad globales* y los **sistemas generales** a adscribir a la ATU. Por lo tanto, en el ámbito del “*modelo de ordenación estratégica*”, en el que no se realice *Propuesta de delimitación de ATU*, que como antes hemos indicado será en la mayor parte del *modelo*; no será posible concretar delimitación ni cuantificación alguna de *sistemas generales*, sino que lo único que cabe, en plena coherencia con la planificación urbanística “flexible” que propugna la LISTA, es establecer un “*esquema de elementos estructurantes*” simplemente *orientadores*, acerca de dónde se deben ubicar preferentemente dichos sistemas en las futuras *Propuestas de Delimitación de ATUs*, una vez que en dichos instrumentos se concrete cuales van a ser los usos globales, densidades y edificabilidades globales, y se tengan los datos mínimos para poder

dimensionarse. Por lo tanto, estamos ante un “esquema funcional” de los elementos estructurantes, realizado en base a condicionantes geográficos, paisajísticos, de funcionalidad viaria en su articulación con el territorio municipal, de capacidad de acogida, que nos determinan que puede haber suelos en los que solo cabe su destino a espacios libres (generales o locales), o que el resto de dotaciones se deben de ubicar en determinados nodos del sistema por razones de accesibilidad de servicio en torno a 5-10 minutos caminando o en bici.

Una vez concretado en qué consiste conceptualmente el “**esquema de elementos estructurantes**” del modelo de ordenación a medio y largo plazo, y qué nivel de concreción de determinaciones puede o debe incorporar un PBOM, en el suelo urbano y en el modelo estratégico propuesto en suelo rústico, y qué determinaciones procede adscribir a la escala de la “ordenación detallada”, sobre la base de delegarle las máximas atribuciones previstas por la LISTA, procedemos en los subapartados siguientes a describir y justificar el **esquema de los elementos estructurantes** que propone el PBOM para el núcleo urbano (suelo urbano + rústico adscrito al modelo).

A) ESQUEMA ESTRUCTURANTE DE RED VIARIA:

Los principales retos del modelo estratégico en términos estructurales respecto a la red viaria son los siguientes:

-En cuanto a red viaria, el diseño de una nueva ronda urbana en la corona Sur del núcleo, entre la salida hacia Almadén y el cruce de la travesía de la A-5301 con la C/ Mogoña, permitiendo descargar de tráfico pesado la travesía actual por el casco tradicional y desviándolo hacia el Polígono Industrial La Encina, previsible receptor y emisor mayoritario de dicho tráfico pesado. Igualmente dicha ronda urbana permitiría el acceso

desde las direcciones de Almadén y Cazalla de la Sierra hacia el otro área industrial, La Espardilla y resto de áreas industriales en la salida hacia la A-66. Asimismo dicho arco Sur de ronda urbana podría ser receptor de todo el tráfico de maquinaria agrícola que se produzca desde los caminos y vías pecuarias de la zona Sur del TM.

B) ESQUEMA DE SISTEMAS GENERALES EN SUELO URBANO.

El esquema de elementos estructurantes del modelo estratégico en suelo urbano establece los “sistemas generales” dotacionales que se especifican en el Plano de ordenación o.4 y en la Figura 3.4 de la página 85.

En coherencia con el artículo 63.1.c) de la LISTA y 75.2 del R-LISTA, se opta por su categorización en el PBOM en los términos más genéricos posible, para delegar a la escala de la ordenación detallada su máximo techo instrumental y competencial.

Por lo tanto, se opta en la tabla resumen identificadora de los sistemas generales dotacionales, en base al Anexo del R-LISTA, por establecer la siguiente diferenciación:

- SG de Equipamiento comunitario básico:
 - E-Docente.
 - D-Deportivo.
 - S-Servicios de interés público y social (SIPS): Abarcaría el resto de conceptos, cuyo desglose se delegaría a la ordenación detallada: Sanitario, asistencial, social, cultural, mercado, funerario, alojamiento protegido.
- SG de Equipamiento de gestión:
 - A-Administrativo.
 - P-Policía, guardia civil

AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

-SG de espacios libres y zonas verdes: La diferenciación entre uno y otro se delega a la escala de la ordenación detallada.

-SG de Movilidad:

-Viario urbano: solo se adscribe a este concepto la actual travesía y la futura variante de circunvalación de la A-432.

-Carril bici integrado en la futura remodelación de la travesía.

-SG de Infraestructuras y servicios técnicos:

-Ab-Depósito general de agua.

-RS-Gestión de residuos, punto verde.

-EDAR

Obviamente las delimitaciones realizadas en el Plano o.4 antes citado de Modelo estratégico, al ubicarse en suelo urbano, es la delimitación real actual, pero no debe de perderse de vista que lo único que forma parte de la escala de la “ordenación general” es el “esquema”; es decir ubicación aproximada y tamaño. Si durante la vigencia del PBOM, por cualquier circunstancia fuera necesario reajustar su perímetro (manteniendo la superficie), e incluso desplazar ligeramente de sitio la ubicación garantizando que cumpliría la misma funcionalidad general y estratégica, dichos cambios podrían realizarse a través de cualquier instrumento urbanístico de la escala de la “ordenación detallada”, y que dichas alteraciones, ni siquiera deberían conceptualizarse como “modificación menor” a efectos ambientales, ni deberían estar sometidas a evaluación ambiental estratégica, aunque el instrumento urbanístico no fuera Estudio de Detalle. Es importante que todos estos conceptos queden adecuadamente articulados en el PBOM, para que efectivamente las novedosas conceptualizaciones de la LISTA respecto a la LOUA, efectivamente supongan una simplificación de la futura gestión del PBOM.

Respecto a la cuantificación se realiza en las tablas siguientes, identificando en **color azul** los escasos SG **nuevos** que se proponen:

SISTEMAS GENERALES DEL PBOM EN SUELO URBANO		
IDENTIFICACIÓN	SUPERFICIE m ²	OBSERVACIONES
SG DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO BÁSICO		
1. CEIP García Lorca	6.864,13	2Ud ESO + 6 PRI + 3 INF + 1 ESP comprende dos ubicaciones
Subtotal SG Educativo	6.864,13	
1. Campo fútbol	10.523,52	
2. Pabellón polideportivo	2.480,79	
3. Piscina municipal	1.328,41	
Subtotal SG Deportivo	14.332,72	
1. Centro salud + hogar pensionista + casa cultura	1.172,28	
2. Cultural. Plaza toros	1.133,47	
3. Cultural. Espacio escénico de Castillo	4.962,96	
4. Cementerio	5.768,03	
Subtotal SIPS	13.036,74	
Total SG Eq. Básico	34.233,59	
SG DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DE GESTIÓN		
1. Ayuntamiento	917,00	
2. Cuartel G. Civil	546,07	
Subtotal SG. EQ gestión	1.463,07	
Total SG EQ gestión	1.463,07	
TOTAL SG EQUIPAMIENTO	35.696,66	

AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

SISTEMAS GENERALES DEL PBOM EN SUELO URBANO		
IDENTIFICACIÓN	SUPERFICIE m ²	OBSERVACIONES
SG VERDE, LIBRE, DE PROTECCIÓN Y DE OCIO		
1. Plaza Andalucía	1.905,16	
2. Espacio anexo a piscina	1.039,40	
3. Parque Cerro Ejido	35.101,30	Comprende también espacio paralelo a C/ Mogoña
4. Propuesta nuevo recinto ferial	6.408,82	
TOTAL VERDE, LIBRE Y PROTEC	44.454,68	

SISTEMAS GENERALES DEL PBOM EN SUELO URBANO		
IDENTIFICACIÓN	SUPERFICIE m ²	OBSERVACIONES
SG DE MOVILIDAD		
1. Travesía de La A-432	32.234,64	
2. SG Carril Bici	3.317,61	Carril bici en suelo urbano
TOTAL SG MOVILIDAD	35.552,25	

SISTEMAS GENERALES DEL PBOM EN SUELO URBANO		
IDENTIFICACIÓN	SUPERFICIE m ²	OBSERVACIONES
SG DE SERVICIOS TÉCNICOS E INFRAESTRUCTURAS		
1. Depósito Cerro Ejido	1.731,54	
2. Depósito 2	1.146,46	
3. Punto limpio	3.096,71	
4. EDAR	2.774,01	
TOTAL SG SERVICIOS TÉCNICOS	8.748,72	

La cuantificación anterior se realiza desde la ordenación “general” a efectos meramente identificativos de los sistemas generales incluidos en el “modelo de ordenación estratégica” de la ciudad existente identificada en el Plano de ordenación o.4.

El “modelo estratégico” de la ciudad existente apuesta por la continuidad de un esquema de sistemas generales de equipamientos, infraestructuras y espacio verde, cuya suficiencia quedó suficientemente acreditada en el diagnóstico dotacional. Se delega a la escala de la “ordenación detallada” la calificación más concreta de cada uno de dichos elementos de SG incorporados al “modelo”, y en especial, dada la amplia dotación del SG verde+libre+protección, la identificación de los que deban de formar parte del SG de espacios libres y de zonas verdes para alcanzar el estándar mínimo de 5 m²/hab que procede para nuestro municipio según el artículo 82.3 del R-LISTA, ya que sobrepasar dicho estándar de referencia estimamos que introduciría una gran rigidez para cualquier posible innovación el requisito de *mantenimiento o mejora* del mismo. Por lo tanto se aboga por orientar la ordenación detallada a la inclusión en el estándar de SG de espacios libres y zonas verdes solo la Plaza de Andalucía y los espacios del Cerro El Ejido que en las Actuaciones urbanísticas (AUs) previstas en la ordenación detalla, se les dote del mobiliario urbano, itinerarios, alumbrado e infraestructuras necesarias para su funcionalidad como “Parque Urbano”. El resto de la superficie se podrá destinar en la ordenación detallada a parque periurbano, protección paisajística, huertos de ocio y similares.

En cualquier caso, respecto a la comprobación específica de que la ordenación estratégica propuesta permitirá a la escala de la “ordenación detallada” justificar que se alcanzará la dotación mínima efectiva de 5 m²/hab sería la siguiente:

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

AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

-Existe una capacidad en huecos, solares y sectores de reciente desarrollo de 128 viviendas.

-Según se justificará en el apartado 4 de esta Memoria, en los 3 ámbitos de reforma interior o de mejora urbana de uso global residencial, se prevé una capacidad máxima, de acuerdo con las densidades globales asignadas, de 81 viviendas.

Por lo tanto, el techo poblacional de las $128 + 81$ nuevas viviendas sería de $209 \text{ viv} \times 2,4 \text{ hab/viv} = 501 \text{ hab}$ potenciales, que unidos a los 1.510 actuales sería una capacidad teórica de **2.011 hab** que, con el estándar de $5 \text{ m}^2/\text{ha}$ precisarían un mínimo de 10.055 m^2 de SG de espacios libres y zonas verdes que, obviamente, con la reserva ya existente ($38.045,86 \text{ m}^2$) y adicional a gestionar para recinto ferial ($6.408,82$), será plenamente viable instrumentar a muy corto plazo la operatividad mínima real y efectiva del estándar mínimo de 10.055 m^2 antes indicados.

C) ORIENTACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y LOCALES EN EL SUELO RÚSTICO COLINDANTE AL SUELO URBANO ADSCRITO AL MODELO.

Tal y como argumentamos al inicio de este apartado, en el suelo adscrito al modelo de ordenación estratégica a medio y largo plazo, sobre el que, de momento en el Avance, no se realiza Propuesta de Delimitación de ATU, no cabe posibilidad de concretar sistemas generales, sino solamente dar *orientaciones en el "modelo de ordenación estratégica"* sobre la ubicación preferente de los nuevos sistemas generales, en base a condicionantes geográficos del ámbito o criterios de articulación de dicha expansión futura.

Como ya se ha indicado anteriormente, desde el PBOM no se realiza ninguna "Propuesta de delimitación de ATU" en el suelo rústico

incorporado al "modelo" por las razones que se justifican. Por lo tanto, será en el momento en el que se tramite alguna Propuesta de este tipo, cuando proceda tomar la decisión de si la demanda de SG que genere se localiza dentro de la propia ATU, o se le adscribe suelo exterior de alguna de las "orientaciones" de ubicación de nuevos SG que se proponen o se pudieran proponer durante la tramitación pendiente.

En cualquier caso desde el Avance las orientaciones que se realizan son las siguientes:

-Dado que la reserva de suelo actual o prevista de SG de espacios libres y zonas verdes multiplica por 4,42 veces el estándar mínimo necesario y que el municipio además estaría en el supuesto del apartado 3 del artículo 82 del R-LISTA, en cuanto a posibilidad de reducir el estándar mínimo a la mitad por estar íntegramente integrado el TM en el Parque Natural Sierra Morena de Sevilla, no se estima a priori necesario que las nuevas ATUs que se pudieran delimitar en el futuro en el suelo rústico incluido en el modelo estratégico, tuvieran que reservar más SG de espacios libres y zonas verdes, sino exclusivamente las reservas de sistemas locales del apartado 6 del citado artículo 82 del R-LISTA.

-En los mismos términos, tampoco se estimaría necesario que las posibles nuevas ATUs en suelo rústico aportasen nuevos SG dotacionales, sino exclusivamente las dotaciones locales del artículo 82.6 del R-LISTA, así como contribuir a las ampliaciones de SG de infraestructuras del ciclo del agua, o demanda energética que precisase la nueva capacidad de las propuestas de ATUs.

No obstante, en el momento de formular Propuesta de delimitación de ATU de nueva urbanización en suelo rústico, por el Ayuntamiento se

podría valorar, en función de la evolución de la ejecución de las AUs previstas de adecuación funcional de reurbanización y dotación de las reservas de suelo de titularidad municipal, establecer una contribución a dicha reurbanización, en la proporción mínima de 5 m²/hab de la nueva capacidad prevista en la propuesta de delimitación de ATU.

3.2.3 INCIDENCIA DE LA ORDENACIÓN ESTRATÉGICA DEL NÚCLEO URBANO EN EL SISTEMA DE VÍAS PECUARIAS QUE CONFLUYEN AL NÚCLEO.

Tal y como se puede apreciar en el Plano de ordenación o.8 (ver Figura 3.5 de la página siguiente), dos de las cuatro vías pecuarias que afectan al municipio confluyen al núcleo urbano:

- Cordel de Monesterio a Almadén (37,61 m).
- Colada del Camino Viejo de Almadén (8 m).

En el citado Plano o.8 y Figura citados se realiza una primer propuesta de ordenación en relación a estas afecciones con la ordenación estratégica, para un primer contraste con la Consejería titular de dicho dominio público:

a) Respecto al Cordel de Monesterio a Almadén:

-Tramo que discurre por "suelo urbano" existente: Se identifica como tramo sometido al régimen de "desafectación implícita" del apartado 1 de la Disposición Adicional 4ª de la LISTA y, por lo tanto se propone que queden exceptuados del régimen de la sección 2ª, del capítulo IV del título 1 del Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía (RVPA).

-Tramos que discurren en toda su anchura por suelo rústico incluido en el modelo estratégico de desarrollo en dicha clase de suelo:

Se trataría de dos tramos, al Oeste y Este respectivamente del núcleo urbano, en tramos de 33,21 y 49,80 m² de longitud, con una superficie afectada total de 3.151,32 m².

-Tramos que discurren parcialmente por suelo rústico y urbano sometidos a transformación urbanística:

-Afectaría en la zona Oeste del núcleo a un ámbito de suelo rústico susceptible de ATU en 3.517,10 m²; y a otro ámbito a continuación en suelo urbano sometido a ATU de mejora urbana Mu-1, con una superficie incluida en la misma de 4.952,70 m².

En ambos casos se propone como condicionante previa al desarrollo de dichas ATUs, el deslinde y la desafectación de los tramos parciales indicados, y su incorporación al ámbito de transformación urbanística como una propiedad más, con sus derechos y cargas. En el caso de la Mu-1, sería un ámbito muy idóneo para el acuerdo entre Consejería titular de la propiedad una vez desafectada la vía pecuaria y el Ayuntamiento para el desarrollo de dicho ámbito con destino preferente a vivienda protegida.

b) Respecto a la Colada del Camino Viejo de Almadén:

-Se trataría de un único tramo que discurriría íntegramente por suelo rústico incluido en el modelo estratégico y susceptible de

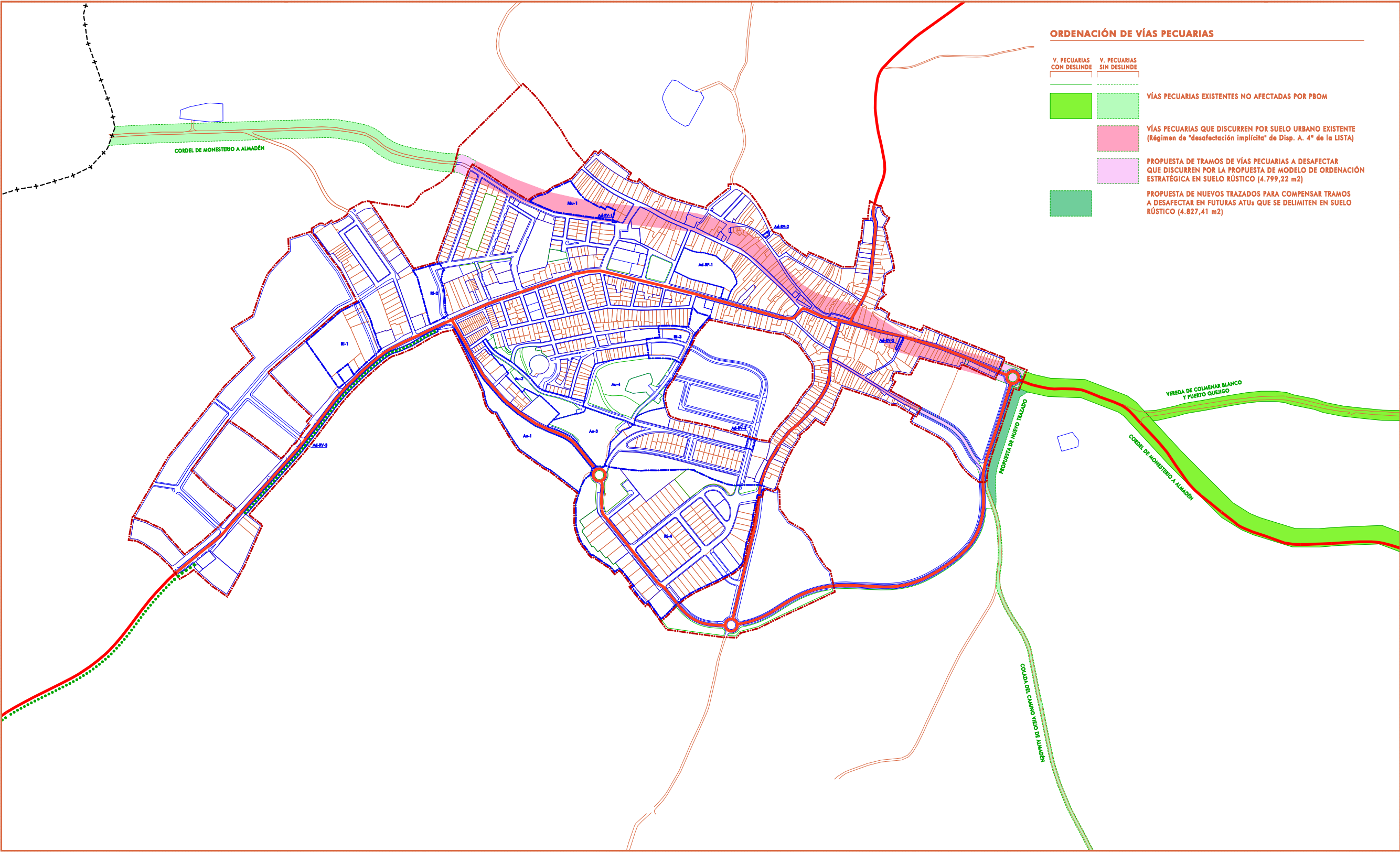


Figura: 3.5
NÚCLEO URBANO
ORDENACIÓN DE LAS VÍAS PECUARIAS

transformación urbanística. El tramo tendría una longitud de 205,92 m y una superficie a desafectar de 1.647,89 m².

c) Propuesta de nuevo trazado:

Respecto a los tramos de las vías pecuarias que en toda su sección afectan a nuevos desarrollos en suelo rústico, que alcanzarían una superficie de 3.151,32 m² (Cordel de Monesterio a Almadén) y 1.647,89 m² (Colada del Camino Viejo de Almadén), que suponen un total de 4.799,22 m², se estima que la solución más equilibrada para la coordinación entre la ordenación urbanística y la funcionalidad de las vías pecuarias afectadas, es la creación de un nuevo trazado al Este del núcleo urbano que se identifica en el Plano de ordenación o.8 y Figura 3.5 de la página anterior, que recuperaría la continuidad en suelo rústico de las dos vías pecuarias, en un tramo con una superficie de 4.827,41 m², ligeramente superior a los tramos que en toda su anchura se vería afectados por el desarrollo urbano y que se proponen desafectar.

3.2.4. CRITERIOS PARA EL MANTENIMIENTO, LA MEJORA Y REGENERACIÓN DE LA CIUDAD EXISTENTE.

A) DIRECTRICES PARA LA DELIMITACIÓN DE ZONAS EN SUELO URBANO.

A efectos de la “ordenación urbanística general” del presente PBOM, se establecen las “zonas” de suelo urbano, susceptibles de desglose en zonas homogéneas de uso global por la escala de la “ordenación detallada” que se especificaron en el apartado 3.2.1.B).

La zonificación realizada desde la escala general y estratégica, tiene

el objeto para la escala de la ordenación detallada de potenciar el mantenimiento, mejora y regeneración de la ciudad existente, mediante las siguientes estrategias, en coherencia con lo dispuesto en el artículo 79 de I R-LISTA:

- Revitalización de la ciudad existente y su diversidad funcional.
- Priorizar las actuaciones que completen la malla urbana existente, con las oportunas actuaciones de reforma interior y de mejorar urbana.
- Favorecer la integración de usos compatibles con el residencial, para el logro de diversidad de usos.
- Fomento de la rehabilitación edificatoria especialmente en el Casco Tradicional, con unas nuevas ordenanzas que potencien la identidad de dicha zona homogénea, poniendo en especial prioridad la rehabilitación energética, sobre la que en el apartado 6.2 de la Memoria de Información-Diagnóstica se realizaba una evaluación de los inmuebles del suelo urbano que previsiblemente por su fecha de edificación o de rehabilitación, era recomendable y se establecían órdenes de prioridad en función de su antigüedad.

B) DIRECTRICES PARA LA DELIMITACIÓN DE NUEVAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO URBANO.

a) ATUs de reforma interior:

En coherencia con lo dispuesto en el artículo 29 de la LISTA, se seguirán dos directrices básicas para la delimitación por la ordenación detallada de áreas de reforma interior:

AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

-Ámbitos de suelo urbano con obsolescencia de servicios, degradación del entorno, necesidad de modificar los usos existentes, o finalidades análogas que hagan necesaria la reforma o la renovación de la urbanización del área.

-Vacíos de suelo urbano que no cuenten con ordenación detallada o que, teniéndola, se considere necesaria su revisión.

En el plano de ordenación o.3 de clasificación del suelo del núcleo urbano, ya se han incluido, adscritas a la escala de la ordenación *detallada*, ámbitos que cumplen dichos requisitos; no obstante, la previsión desde el PBOM no necesariamente tiene que ser “totalizadora”, sino que cabe la opción de una vez vigente el mismo, de realizar otras “Propuestas de delimitación ATU” sobrevenidas de forma motivada en los criterios y directrices anteriores, en especial en suelos industriales en los que es más habitual que devengan en obsolescencia o en necesidad de adaptación a nuevas demandas, por la dinamicidad actual del sector productivo.

b) ATUs de mejora urbana:

En coherencia con el artículo 27 de la LISTA, las directrices para la delimitación de áreas de “mejora urbana” sobre una parcela o conjunto de parcelas, estarán motivadas en el siguiente objeto:

-Aumento de edificabilidad, del número de viviendas, o el cambio de uso y tipología, cuando precisen nuevas dotaciones públicas, generales o locales, o cuando impliquen un incremento de aprovechamiento urbanístico, que no conlleven la necesidad de reforma o renovación de la urbanización.

-En su mayor parte en lo que a nuestro núcleo urbano se refiere, son situaciones de vacíos urbanos en las que no es necesaria nueva urbanización, o sería irrelevante en cuanto a

estar limitada a completar servicios o acerado para alcanzar la condición de solar, pero se genera un aprovechamiento antes inexistente, que requiere demandas dotacionales, aunque de escasa entidad que, en general, se deben de resolver mediante compensación económica, para que el Ayto la destine al patrimonio municipal de suelo o a la adquisición de otras reservas dotacionales en ubicación y viabilidad de tamaño adecuado.

En el plano de ordenación o.3 de clasificación del suelo del núcleo urbano, ya se ha incluido, adscrita a la escala de la ordenación *detallada*, un ámbito de “mejora urbana” Mu-1; no obstante, con posterioridad a la vigencia del PBOM, se pueden delimitar otras ATUs de mejora urbana mediante el instrumento de Estudio de Ordenación.

3.2.5. DIRECTRICES PARA LOS FUTUROS DESARROLLOS A TRAVÉS DE ACTUACIONES DE NUEVA URBANIZACIÓN EN SUELO RÚSTICO.

Por las razones que ya se han argumentado en otros apartados, referentes a la escasa demanda y que la misma se puede satisfacer a corto plazo en los huecos del suelo urbano, desde el Avance del PBOM no se realiza de momento ninguna “Propuesta de delimitación de ATU” de nueva urbanización en suelo rústico; pero sí desde el “*modelo de ordenación estratégica a medio y largo plazo*” del núcleo urbano que se refleja en el Plano de ordenación o.4, se seleccionan aquellos ámbitos con mejor capacidad de acogida para realizar dichas propuestas a medio y largo plazo, de acuerdo con las siguientes directrices:

-ATUs de nueva urbanización residencial:

-Para vivienda libre: Se deberá haber urbanizado un

mínimo del 50% de las áreas de reforma interior previstas en suelo urbano.

-Para destino mayoritario a vivienda protegida: Se podrán formular en cualquier momento desde la entrada en vigor del PBOM, ya que las reservas exigibles a las ATUs de reforma interior en suelo urbano no serían suficientes para cubrir la demanda actual y a corto plazo de este tipo de vivienda.

-ATUs de nueva urbanización para actividades económicas:

-Se podrán formular en cualquier momento a partir de la entrada en vigor del PBOM, siempre que esté justificado por no existir en el suelo urbanizado o en curso, oferta para necesidades singulares o de "oportunidad" de implantación de actividades económicas que puedan surgir y que precisen tamaños o configuraciones singulares de parcelas.

3.2.6. LA PLANIFICACIÓN EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA.

Desde el diagnóstico realizado en materia de vivienda en el apartado 1.8 de la memoria de Información-Diagnóstico, resultaron las siguientes necesidades mínimas de vivienda al horizonte de 10 años desde la entrada en vigor del PBOM:

-Demanda de vivienda protegida (VP) acumulada según registro de demandantes: 9 viv.

-Demanda futura de VP: 19 viv.

Total necesidad mínima VP: **28 viv**

-Demanda mínima de vivienda libre: 40 viv

-Total demanda mínima a 2035: 68 viv

Por lo tanto se recomienda al Ayto la prioridad de dar respuesta ordenada a esas necesidades mínimas de 28 viviendas protegidas, para lo cual, en la fase de Avance a Inicial se debería concertar con los propietarios de las ATUs de reforma interior y de mejora urbana que se proponen en suelo urbano, con una capacidad de unas 81 viviendas en total, y en las que bastaría destinar en torno al 30% de su edificabilidad residencial, para resolver esa necesidad mínima diagnosticada de 28 viviendas del sector protegido.

3.2.7. PLANIFICACIÓN EN MATERIA DE MOVILIDAD SOSTENIBLE.

Del artículo 63 de la LISTA y 76.5 del R-LISTA, se establece entre los contenidos de la planificación estratégica de la evolución del modelo de ordenación la siguiente determinación respecto a la planificación en materia de movilidad sostenible:

-Estrategias generales: Movilidad exterior, entre núcleos e interior.

-Estrategias particulares: Tráfico motorizado, transporte público, peatonal y otros.

Al diagnóstico y estado actual de esta cuestión ya nos hemos referido en el apartado 5 de la Memoria de información-Diagnóstico y, en relación a los problemas allí detectados se proponen las siguientes orientaciones a la planificación estratégica del modelo de movilidad del municipio:

A) ESTRATEGIAS DE MOVILIDAD EXTERIOR:

En cuanto a la movilidad exterior del municipio, los principales retos actualmente pendientes son los siguientes:

-Mejora de trazado de la carretera SE-179 con Cazalla de la Sierra, para facilitar el acceso a servicios comarcales.

Respecto a la movilidad privada exterior en vehículo particular, en relación con la previsión del artículo 81.c) del R-LISTA y al criterio de *“Promover la electrificación de vehículos”* y el *“desarrollo de infraestructuras que fomenten y propicien el uso de vehículos eléctricos”*:

Respecto al vehículo eléctrico como sistema de movilidad privada interurbana, ya adelantamos en el apartado 1.3 de esta Memoria nuestras dudas acerca de la planificación y pretendida generalización de este sistema para 2035, y la falta de neutralidad tecnológica por parte de la UE en esta materia para el logro de la reducción de emisiones de CO₂ por las razones que allí apuntábamos y a las que nos remitimos; ya que si al final se pretende imponer una supuesta *“solución”* que no interesa a la mayoría de la población o que económicamente no se la pueden permitir, el resultado es que el sentido común de dicha población lleva a demorar al máximo la decisión de cambiar su vehículo, y ello da como resultado que España y otros países empiecen a disponer del parque móvil más anticuado y contaminante de Europa, frente a la alternativa de sentido común de fomentar la evolución de los vehículos de combustión por mejora de eficiencia o por combustibles alternativos mucho menos contaminantes como el GLP o GNC.

Nos parece muy bien que haya grandes empresarios globales como Elon Musk que desde hace unos 10 años promueve un producto innovador alternativo como los vehículos de baterías, planteamiento

al que se han ido uniendo bastantes fabricantes. Es evidente que es una alternativa minoritaria y que está muy bien que existan alternativas, y empresarios innovadores, pero que conceptualmente nunca resolverá la movilidad mayoritaria que precisa la ciudadanía común, y sería deseable que nuestros representantes políticos, en especial los de las escalas europea, estatal y autonómica, recordasen algunos minutos al día que trabajan para los intereses de los ciudadanos que les han elegido, en vez de dar la impresión de actuar como agentes comerciales de determinadas multinacionales, en este caso de los fabricantes de vehículos eléctricos; o en escuchar solo a los lobbys del sector *“verde”* y que apliquen algo de sentido común para responder a preguntas bastante elementales que se hace la ciudadanía normal respecto a las supuestas bondades de la movilidad interurbana de vehículos eléctricos:

-Las baterías suponen un peso extra por vehículo del orden de 200 a 500-600 kg según se trate de híbrido o totalmente eléctrico. El material de las baterías, litio, cobalto y similares los analistas especializados coinciden en que se agotarían en el planeta hacia el año 2050 y hasta entonces prácticamente China tiene el monopolio de sus yacimientos y de la fabricación de baterías en torno al 80%. Un vehículo normal utiliza unos 3-4 kg de cobre; un vehículo híbrido o eléctrico precisa del orden de 30-40 kg de cobre, material cuya extracción tiene un fortísimo impacto ambiental y las principales minas están también en sus límites de explotación. La ciudadanía espera con ansiedad el Estudio prometido y siempre retrasado por la UE sobre la *sostenibilidad real* del vehículo eléctrico y de sus baterías y reciclaje posterior, evaluando desde la extracción de todos los componentes de minerales *“raros y escasos”* necesarios, hasta el reciclaje posterior, en especial de los millones de baterías con una duración operativa de unos 5 años.

-Un vehículo eléctrico tiene un precio del orden de 30-40%

superior a uno de combustibles fósiles y dada la cada vez mayor escasez de los minerales antes indicados, en ningún caso es previsible que se equiparen, sino todo lo contrario.

-Se nos venden autonomías de carga de vehículos eléctricos de, en el mejor de los casos de 400-600 km (vehículos de 50.000 a 100.000 €), con un estándar de medición, en que lo conduce una sola persona tipo jockey de 45 a 50 kg, en autovía, sin cuestas, y a temperatura normal. El mismo vehículo con 4-5 ocupantes, equipaje, aire acondicionado (imprescindible en nuestro clima), la autonomía real se reduce prácticamente a la mitad y más aún en temperaturas extremas de frío o calor. En el supuesto optimista de que se dispusiera en unos 10 años de cargadores en todas las gasolineras actuales, el tiempo de recarga de un 80 % de la batería más razonable que nos ofrecen es de unos 20-30 minutos pero a potencias de 100-200 kw. No es difícil imaginar las colas permanentes de vehículos en fechas de gran movilidad, ya experimentadas la última semana santa con un porcentaje testimonial de parque de vehículos eléctricos. Por otra parte cuanto mayor sea la potencia de recarga (para conseguir los tiempos competitivos antes indicados) mayor degradación de la batería, cuyo precio de sustitución es prohibitivo.

-Respecto a la preparación del sistema de red eléctrica para dar respuesta a esta nueva demanda, es representativo que recientemente el último verano, países avanzados como Francia y Suiza, con red de energía bastante mejor que la nuestra y porcentajes de vehículos eléctricos respectivos del 2,5 y 1%, se estén planteando restringir los horarios de carga doméstica de vehículos, con lo cual sería inimaginable pensar el panorama si se llega a alcanzar un porcentaje del 5 al 10% del parque de vehículos.

-Según las cifras de la DGT, en España hay unos 30 millones de vehículos, de los cuales en torno a algo más de la mitad se aparkan en la calle. Cabe plantearse si algún político-comercial o ecoburócrata entusiastas del vehículo eléctrico se ha planteado la infraestructura necesaria para cargar 18 millones de vehículos en la calle, los destinados al ciudadano común que no le alcanza tener un garaje o los malabarismos en cuanto a tiempo y movilidad, si tuvieran que recargarlo habitualmente en electrolineras.

-Desde la ciudadanía común es difícil de entender que si la generación de electricidad sigue siendo en un porcentaje muy relevante de fuentes no renovables, qué sentido tiene recargar vehículos eléctricos con electricidad de origen no renovable; la única posible ventaja es que trasladaríamos las emisiones de las ciudades y vías de comunicación a los puntos de generación, pero eso no es justificación suficiente para el cambio de modelo y menos aún para ceder el liderazgo mundial de Europa en fabricación de vehículos a China en muy pocos años. Según algunos indicadores, dependiendo del nivel de generación eléctrica renovable de cada país, se podría dar la paradoja de que la utilización de un vehículo eléctrico tenga más emisiones reales que uno convencional de combustión. Si se utiliza gas natural para generar electricidad con la que recargar un vehículo, y es previsible que se tenga que seguir generando durante bastante tiempo, por la insuficiencia de la solar, eólica o hidráulica, ¿porqué no utilizar directamente dicha fuente de energía mucho menos contaminante en los vehículos como sistema de transición?

Ahora la Junta de Andalucía, como un aparente agente comercial más de las multinacionales del coche eléctrico, nos dice en los artículos antes citados del R-LISTA, sobre una cuestión claramente de *“contenido discrecional o de oportunidad del plan”* de competencia

exclusiva municipal, que procuremos avanzar a la “electrificación de vehículos eléctricos” y al “desarrollo de infraestructuras que fomenten su uso”. Los municipios, al contrario que las Administraciones autonómica, estatal y europea, debemos trabajar desde la Realidad y el contacto directo con las aspiraciones reales de nuestra ciudadanía, y si se pretende obligar o simplemente aconsejar a los municipios a un despilfarro de este tipo, objetivamente contrario a las demandas ciudadanas reales, deberían haber cumplimentado simultáneamente con el R-LISTA el estudio de impacto económico de dicho Reglamento y de dichos consejos, y si nos pretenden obligar, financiarle previamente al municipio la mejora de su red eléctrica general territorial y la red de cargadores públicos en todas las calles del municipio con aparcamientos, para animar a los ciudadanos a plantearse cambiar a este sorprendente e irracional modelo.

El efecto inmediato que está teniendo este modelo, es que la casi generalidad de los ciudadanos, después de más de 10 años de insistente publicidad y subvenciones, siguen teniendo bastante más sentido común que sus representantes, y no se plantean comprar vehículos eléctricos ni es previsible que lo hagan masivamente, y el efecto que está teniendo es claramente, mientras se lo piensan, el incremento de la antigüedad del parque de vehículos, en este momento de los más antiguos y por tanto contaminantes de Europa, cuando la solución racional de transición debería ser incentivar renovar el parque actual por vehículos nuevos más eficientes y con menores emisiones, y fomentar los vehículos de GLP o GNC mucho menos contaminantes y con etiqueta ECO justificada.

Dada la actualidad de esta cuestión, propusimos la inclusión en la Encuesta de Participación de una pregunta específica a la ciudadanía sobre esta materia, y solo el 18,2% de la población considera que los ciudadanos deberíamos apostar por esta tecnología; otro 18,2% está totalmente en contra de la misma y la mayoría (63,6%) considera que será una alternativa más y que su uso será relativo.

La alternativa al vehículo eléctrico de baterías y a los de combustión actuales, probablemente sean otros sistemas por ahora en investigación, posiblemente el hidrógeno, tanto de combustión como de pila de combustible, pero plantea bastantes interrogantes por ahora no resueltos y que preferimos de momento omitir ya que posiblemente desbordaría el contenido recomendable de la presente Memoria. De todos modos en los últimos meses por parte de la multinacional Toyota, se está planteando un interesante sistema de cartuchos de hidrógeno fácilmente sustituibles y recargables que sin duda es una solución imaginativa que tiene bastantes posibilidades de viabilidad, como tal vez otras muchas que surgirán, simplemente se necesita tiempo, y no dejarse llevar por quienes el gran arquitecto y urbanista Santiago Moreno Peralta identifica certeramente como “mercaderes del apocalipsis”.

En definitiva la función de las diferentes escalas administrativas supramunicipales, en especial la europea debería ser, promover la **neutralidad tecnológica** en la consecución del objetivo de reducción de emisiones y dejar máxima libertad de empresa a los fabricantes para investigar y buscar las mejores soluciones técnicas para hacerlo como se ha hecho a lo largo de la historia reciente y que la ciudadanía elija libremente el sistema que mejor encaje en su economía. Lo que no puede ser y además es incoherente, es pretender imponer una única solución tecnológica, casi en solitario a escala mundial (Europa es solo el 7% de las emisiones planetarias), hundiendo la industria europea del automóvil o lastrando su competitividad, destinando recursos públicos a subvencionar la adquisición de vehículos eléctricos de 40 a 50 mil € a sectores de población privilegiados que pueden permitírselo y luego sorprenderse de que la ciudadanía común no es suficientemente obediente en el seguimiento de este gran desatino planificador; en el que, aunque tarde, también empiezan a caer en la cuenta los principales fabricantes europeos que, ante la acumulación de stocks de vehículos que casi nadie va a comprar, y ya están retrasando sus programas de

AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

lanzamiento de nuevos vehículos eléctricos, ya que sus accionistas estarán ya haciendo algún pidiendo explicaciones a los CEOS que han sido tan obedientes a colaborar en esta distopía sin suficiente reflexión empresarial y mucho menos intelectual.

B) ESTRATEGIAS DE MOVILIDAD INTERIOR:

Desde el PBOM se propone:

-Respecto al núcleo urbano existente y su coordinación con nuevos desarrollos:

-Remodelar la travesía de la A-5301, para la mejora y calmado de su tráfico y fomento de itinerarios peatonales y carril-bici.

-En coordinación con la medida anterior, desvío de tráfico pesado por una nueva ronda urbana por el arco Sur del núcleo urbano.

-Aprovechar nuevos desarrollos tanto en suelo urbano como en suelo rústico para generar una red local más coordinada entre ellos y con la ciudad existente.

-Profundizar en la posible peatonalización de tramos del casco tradicional, así como en la línea de reurbanización ya muy desarrollada de fomentar secciones al mismo nivel y pavimentación con diferentes texturas de materiales, suprimiendo el asfalto salvo en la travesía.

3.2.8. DIRECTRICES PARA LA EQUIDISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS.**A) EN ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO URBANO.**

La delimitación de este tipo de ATUs corresponde a la escala de la ordenación detallada. No obstante, desde la escala de la ordenación general, se detecta que son de reducido tamaño las operaciones previstas, y en las que será conveniente simplificar al máximo la equidistribución, procurando la autonomía de beneficios y cargas de las mismas, y la evitación en la medida de lo posible de la necesidad de incorporar sistemas generales exteriores.

Igualmente en las operaciones de “mejora urbana” o de densificación del Casco Tradicional por las limitadas innovaciones tipológicas que se prevean, se propone que se generalicen las compensaciones económicas para su adscripción al PMS y que, una vez recaudado lo suficiente, se acometa por el Ayuntamiento la adquisición de las reservas dotacionales exteriores a establecer a tal fin o ya establecidos (nuevo recinto ferial).

B) EN ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO RÚSTICO.

Con carácter general las ATUs de nueva urbanización en suelo rústico que se pudieran delimitar, van a estar mucho menos condicionadas en cuanto a preexistencias previas, por lo que la previsible equidistribución se realizará en el régimen ordinario y habitual de simple proporcionalidad a las superficies reales de las fincas aportadas.

En este caso, en especial en un PBOM como el que nos ocupa en que

AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

no es previsible que desde el mismo se incluyan Propuestas de Delimitación de ATUs, por lo que en fase de aprobación inicial, cuando ya esté suficientemente asentado y consensuado el “modelo de ordenación estratégica”, habrá que profundizar en el establecimiento de directrices de la gestión de la equidistribución en los siguientes aspectos:

-Cuantificar con precisión los componentes del “esquema de elementos estructurantes” (no necesariamente equiparables a sistemas generales), a efectos de establecer unos estándares de dichos elementos por m² de suelo rústico incorporado al modelo de ordenación estratégica de modo que, se pueda regular como requisito urbanístico de cualquier Propuesta de Delimitación de ATU que se realice, incluidas las que se pudieran disponer desde el propio PBOM, que necesariamente incorporen la cuota equilibrada de elementos estructurantes según los estándares de equidistribución establecidos.

-Dado el relevante porcentaje de suelo sobre el que se propone su adquisición para el dominio público municipal correspondiente al nuevo recinto ferial, en relación con las redcidas expectativas de posibles crecimientos que pudieran contribuir a su obtención, es inevitable que durante la tramitación pendiente, se debiera profundizar en la concertación de la adquisición de este suelo mediante acuerdo de compraventa o, en caso extremos mediante otras posibilidades de gestión previstas en la legislación urbanística en las que, en su caso habría que profundizar para el documento de aprobación inicial del PBOM.



4. LAS PROPUESTAS DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DETALLADA. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 65 de la LISTA, el instrumento de ordenación simplificado para municipios de menos de 10.000 habitantes, aparte de los aspectos de la ordenación “general” abordada en el anterior apartado 3 de esta Memoria, debe abordar la **“ordenación urbanística detallada”** del suelo urbano, conforme a los apartados a), b), c), d) y f), del artículo 66.1, en definitiva, los siguientes, en referencia a la mayor precisión establecida por el artículo 88.3.b) del R-LISTA, que a su vez remite a las del artículo 78.2.a), c), f), g), h) e i), que transcribimos a continuación y a los que deberá atenerse el documento completo de la fase siguiente para aprobación inicial del PBOM:

a) El establecimiento de las zonas de suelo urbano, con desarrollo de:

1º La caracterización de cada zona, definiendo: el uso global y, en su caso, uso pormenorizado que haya justificado la diferenciación de la zona, la edificabilidad global, la densidad, el nivel dotacional, el espacio verde urbano y los aparcamientos públicos. (N)

En el nivel dotacional se deberá especificar, además del total, los siguientes parámetros desagregados por cada 100 metros cuadrados edificables:

- Sistema local de espacios libres y zonas verdes.
- Sistema local de equipamientos comunitarios básicos.
- Dotaciones privadas computables conforme al artículo 82.2.

En las zonas de suelo urbano de uso global residencial los parámetros relativos al nivel dotacional se expresarán también por habitante.



AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

2º Directrices generales de actuación en cada zona con identificación de:

i) Áreas preferentes para la delimitación de actuaciones de reforma interior por encontrarse en alguna de las siguientes circunstancias

Presentar tipologías edificatorias inadecuadas para los usos y técnicas edificatorias actuales que necesiten una nueva configuración de la malla urbana.

Contener usos obsoletos, molestos o insalubres que precisen de su traslado por incompatibilidad con las áreas urbanas en que se encuentran.

Presentar una carencia o insuficiencia de espacios libres, zonas verdes o equipamientos adecuados para la población asentada en la zona o urbanización deficiente por problemas de movilidad (rodada, ciclista y peatonal) o accesibilidad que deban ser resueltas mediante la reforma de la urbanización.

ii) Áreas preferentes para la delimitación de actuaciones de mejora urbana y de rehabilitación edificatoria que, no necesitando una nueva configuración de la malla urbana, presenten tipologías edificatorias inadecuadas para los usos y técnicas edificatorias actuales, analizando la potencialidad de acoger nuevos usos o mayores intensidades edificatorias por su baja densidad, su alto nivel de dotaciones, sus condiciones de accesibilidad, facilidad de acceso a infraestructuras, u otras que motivadamente pudieran establecer los Planes.

c) La definición completa de la malla urbana, que comprende: (N)

1º El trazado y las características de la red viaria, con distinción de la peatonal, ciclista y la destinada al tráfico motorizado, incluidas las relativas a los aparcamientos, definiéndose las alineaciones y las rasantes. Las rasantes se definirán, al menos, en los puntos de cruce y en los cambios de dirección.

2º La fijación de las alineaciones, superficie y características de las reservas para dotaciones de la red de espacios libres y zonas verdes y de equipamientos comunitarios, de acuerdo, con las previsiones del instrumento de ordenación urbanística general conforme a las determinaciones establecidas en los artículos 74, 75 y 76 y los estándares y características establecidos en este Reglamento, localizando las parcelas donde se implantarán.

3º La localización de las parcelas destinadas, en su caso, a movilidad, infraestructuras y servicios técnicos.

4º. La descripción de las características y los trazados de las redes de infraestructuras y servicios técnicos existentes, en los términos de la letra d) de este mismo apartado.

5º La delimitación del resto del parcelario, con la definición de los usos pormenorizados y las condiciones de edificación por parcela, bien directamente o por remisión a las correspondientes zonas de ordenanzas de edificación.

f) La regulación precisa de los usos en suelo urbano, con indicación de los usos globales y los usos pormenorizados que los componen. Se desarrollarán las reglas de compatibilidad de usos y la posibilidad de la implantación de usos complementarios. (N)

g) La normativa de edificación, que deberá contemplar al menos las siguientes determinaciones: (N)

1º Condiciones generales: de parcela, situación y forma de los edificios; morfológicas y tipológicas; estéticas, de calidad e higiene; de infraestructuras y servicios de los edificios; condiciones ambientales y otras condiciones análogas a las anteriores.

2º Ordenanzas de edificación por uso pormenorizado y/o tipología.

h) La normativa de urbanización, regulando ordenanzas mínimas de urbanización, viario (ciclista, rodado y peatonal), aparcamientos, espacios libres y zonas verdes, infraestructuras y servicios técnicos y análogos. (N)

i) En los términos del artículo 37 de la Ley, **la identificación de los recursos y áreas de interés paisajístico en suelo urbano,** así como las determinaciones para su preservación y para mejorar su calidad y percepción. (N)

Obviamente, el objeto de la actual fase de Avance del PBOM en que nos encontramos, según el artículo 77 de la LISTA, es describir las **principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales, los criterios y propuestas generales para la ordenación, así como las distintas alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.**

Es decir el objeto casi exclusivo del Avance es describir las alternativas consideradas, justificación de la, en principio, seleccionada en el Avance, y las propuestas "generales", es decir las relacionadas con la escala de la **"ordenación general"**, descritas en el anterior apartado

3, y la que debería de ser objeto principal del debate en la fase de Avance para, una vez confrontada y, en su caso, confirmada la misma con el proceso de participación pública y su viabilidad ambiental por el Documento de Alcance del EsAE a emitir por el Órgano Ambiental, proceder a profundizar en la escala de la **“ordenación detallada”**.

No obstante, se ha estimado conveniente profundizar en la ordenación física de una parte muy relevante de la ordenación detallada (salvo en normativa, que carece de sentido en el Avance), que queda reflejada en los Planos de ordenación o.5 y o.6, así como concretar la capacidad de la estructura urbana propuesta, y de los huecos de suelo urbano para dar respuesta a las necesidades más inmediatas a corto plazo y que pudiera permitir concretar la incorporación de Propuestas de delimitación de ATUs de “reforma interior” y de “mejora urbana”, a nivel suficiente para permitir su contraste con los propietarios y suscribir posibles convenios urbanísticos al efecto.

Estimamos muy conveniente que dicha labor se realice durante la exposición pública del Avance, y que ello permita concretar con mayor precisión las determinaciones en la fase siguiente de documento de PBOM para aprobación inicial y que dicha fase ya incorpore un elevado grado de consenso en la gestión, que permita a su vez el objetivo de que la tramitación a partir de dicha fase sea lo más ágil posible que es uno de los objetivos básicos de la vigente LISTA. Pero para que ello sea posible es imprescindible suscitar ese debate en el Avance con una “ordenación detallada” con el grado de elaboración suficiente para ello.

Por otra parte, la mayor parte de inquietudes y aspiraciones que se nos manifestaron desde el inicio de los trabajos como prioritarias a resolver por parte de los representantes y servicios municipales, estaban relacionadas con un amplio listado de incoherencias entre

planificación detallada y realidad existente en numerosas situaciones en el suelo urbano existente, en su mayor parte relacionadas precisamente con la escala de la “ordenación detallada”. Por lo tanto, para dar respuesta a dichas aspiraciones, también hemos considerado imprescindible profundizar al máximo posible en esta escala de ordenación, para que tanto Ayuntamiento, como los propietarios afectados empiecen a ver desde el Avance “solución” razonable a sus expectativas, ya que esa es la finalidad que estimamos básica de toda planificación urbanística, responder a las aspiraciones del Ayuntamiento y de su ciudadanía

En base a estas premisas en los apartados siguientes se desarrollan los rasgos principales de la estructura general, áreas homogéneas y usos globales (que en el régimen de la LISTA forma parte de la escala de la ordenación *detallada*), y su cuantificación así como en el avance de la calificación pormenorizada que se propone para el suelo urbano.

4.1. CLASIFICACIÓN DETALLADA DEL SUELO URBANO.

Uno de los muchos aspectos de interés de los objetivos de **flexibilidad** de la LISTA, es por ejemplo la previsión del artículo 66.2 en el sentido de que *“al establecer la ordenación urbanística detallada podrán realizarse meros ajustes en la clasificación de suelo, siempre que éstos no afecten a parcelas completas”*.

Esta era una necesidad habitual en el régimen LOUA, en especial cuando se actuaba sobre planes generales con mucho tiempo en vigor, y no digamos si estaban elaborados con las viejas técnicas manuales predigitales (todavía hay muchos en vigor), en que inevitablemente cualquier reajuste de clasificación implicaba no solo *modificación*, sino que además era de carácter *estructural*, otorgando una importancia desmesurada, no solo a la clasificación, sino a otras

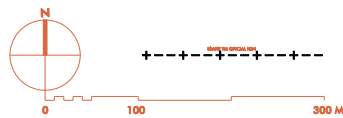
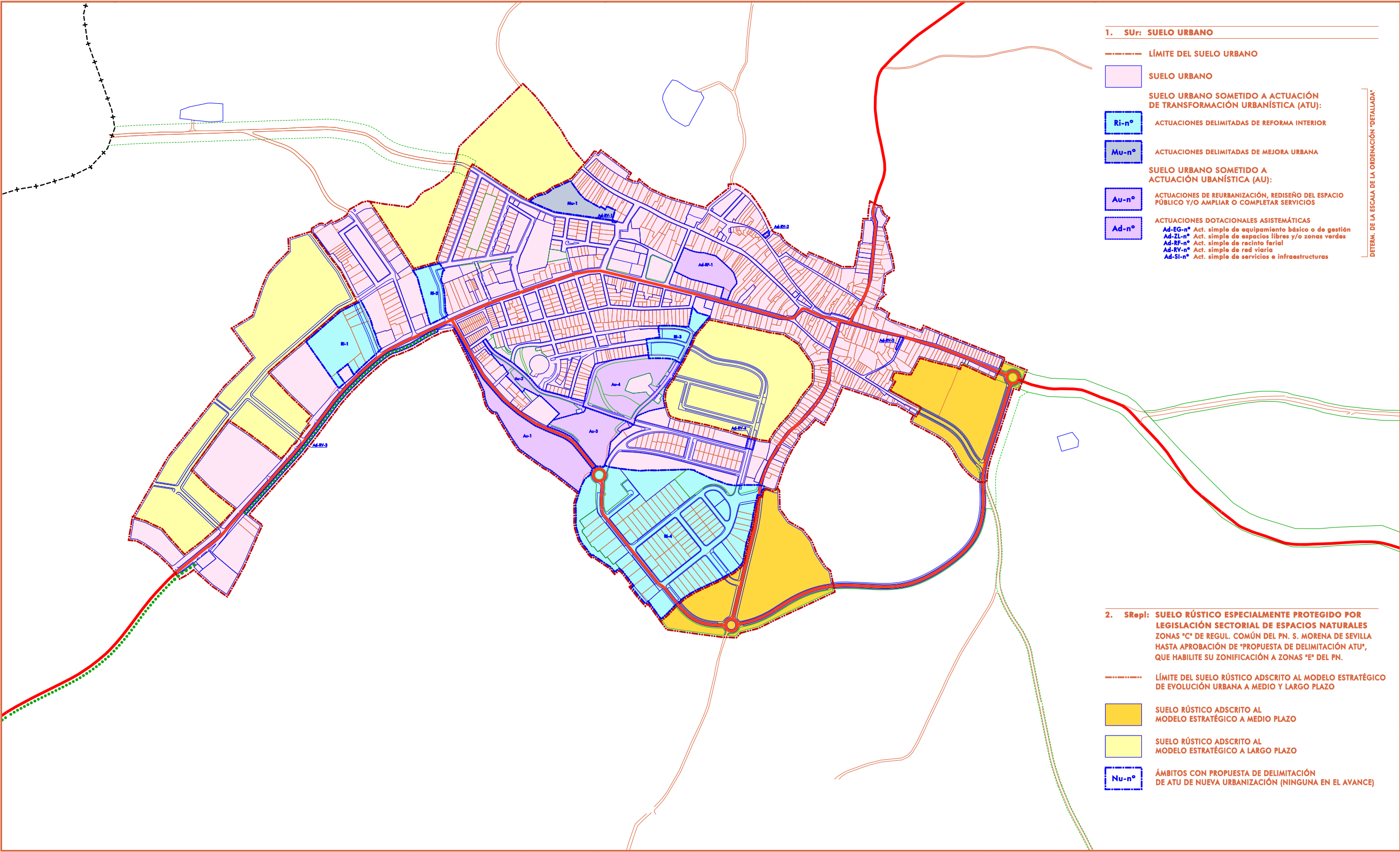


Figura: 4.1
NÚCLEO URBANO
CLASIFICACIÓN DETALLADA DEL SUELO URBANO
ACTUACIONES URBANÍSTICAS (AUs) Y DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA (ATUs)

muchas determinaciones.

La cuestión tiene menos importancia en el caso del PBOM, en que en el mismo instrumento se aborda la ordenación *general y detallada*, pero es conveniente que en el Plano de ordenación o.3 de Clasificación del suelo del núcleo urbano, quede claramente de manifiesto que la subcategorización establecida en cuanto a delimitación en el mismo de las Propuestas de delimitación de ATUs de reforma interior, de mejora urbana u otras actuaciones urbanísticas, como de completar urbanización, forman parte de la escala de la **“ordenación detallada”** y que incluso, en actuaciones de borde urbano, el artículo 66.2 de la LISTA atribuye a los instrumentos de ordenación urbanística detallada el reajuste final de los ámbitos de las propuestas ATUs y del reajuste del propio límite físico del suelo urbano si fuese necesario, aunque con las actuales técnicas cartográficas se estima que se puede trabajar con un elevado nivel de precisión, y serán poco relevantes estas situaciones.

Por lo tanto, en cuanto a clasificación urbanística “detallada”, nos remitimos al Plano de ordenación o.3, ya explicado en el apartado 3, y que se sintetiza en la Figura 4.1 de la página anterior, sobre el que solamente entraremos desde la escala detallada a concretar el avance de determinaciones básicas para cada uno de los ámbitos de ATUs de reforma interior, mejora urbana u otras actuaciones urbanísticas (AUs) que se proponen, y que se concretarán en el apartado 4.5 de esta Memoria.

4.2. LA ESTRUCTURA GENERAL, ÁREAS HOMOGÉNEAS Y LOS USOS GLOBALES Y CUANTIFICACIÓN.

La estructura general del PBOM en suelo urbano se limitó a establecer el modelo estratégico y los elementos que se adscribían al

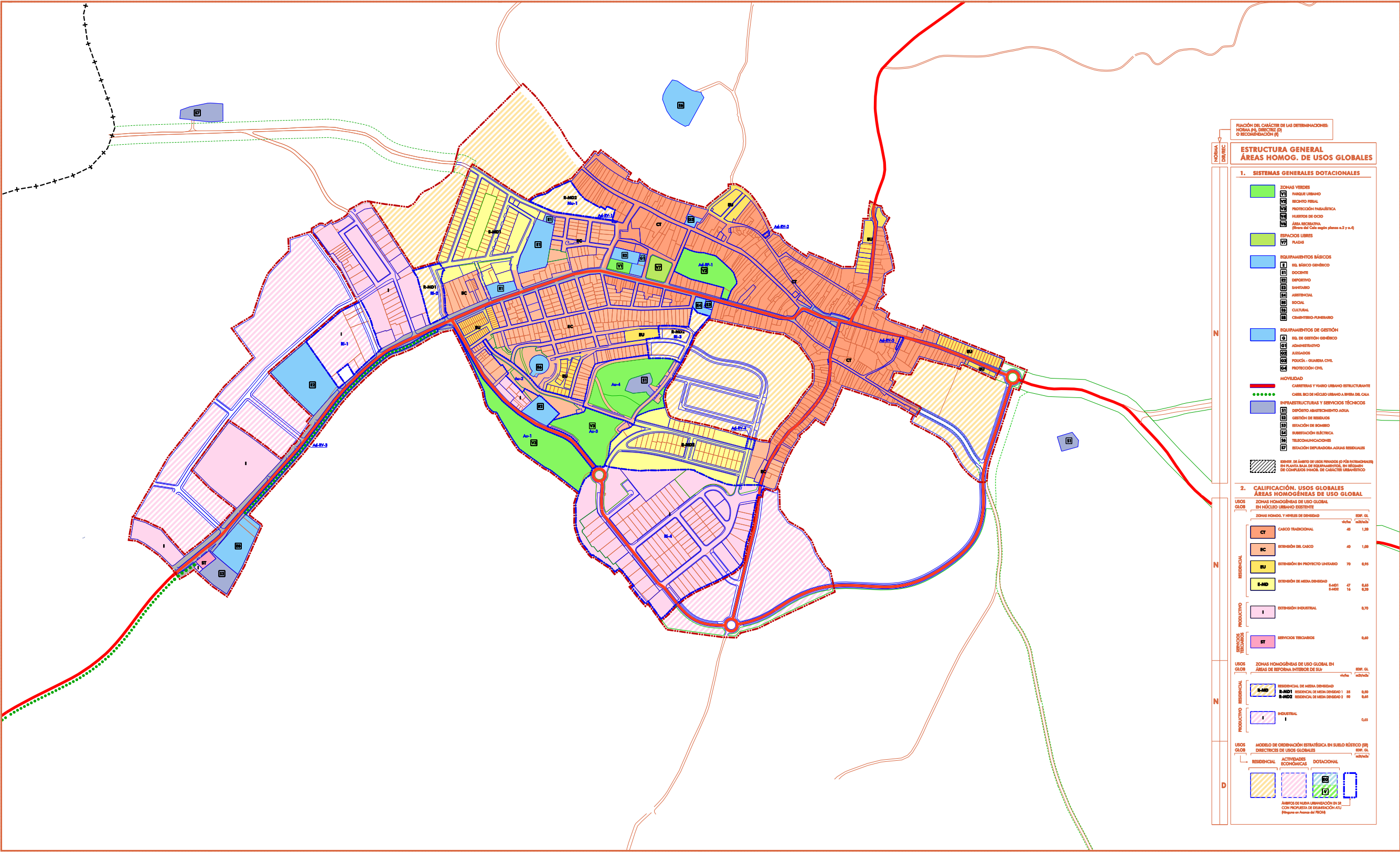
concepto de sistemas generales, diferenciando a dicha escala los siguientes conceptos:

- SG de equipamientos y servicios.
- SG de espacios libres y zonas verdes.
- Sistemas de movilidad: Travesía a remodelar, viario urbano básico y red de carril-bici.

Por lo tanto se trataba de orientar desde la escala de la ordenación general del PBOM la visión estratégica y asignación genérica de equipamiento o sistema verde, y dejar a la ordenación detallada la máxima flexibilidad en cuanto a concreción en los siguientes aspectos, que se concretan en el Plano de ordenación o.5 (ver Figura 4.2 de la página siguiente):

- Diferenciación de SG de dotaciones y servicios básicos y de gestión, y la adscripción concreta de uso, en los términos del Anexo del R-LISTA.
- Concreción de la diferencia entre SG de “espacios libres” y de “zonas verdes” o de simple protección paisajística u otras finalidades recreativas (huertos de ocio).
- SG de movilidad: En este caso no se concretaba si se trataba de sistemas generales o no, delegando a la ordenación detallada dicha conceptualización, en la que se opta por establecer la travesía como único SG viario con posibles elementos adicionales incluidos en cuanto a espacios libres asociados al viario, carril-bici e itinerarios peatonales.

Igualmente, en cuanto al modelo general de usos globales, se optó por una diferenciación primaria desde la escala “estratégica”, diferenciando solamente entre áreas “residenciales” y “productivas” susceptible de concreción mediante “usos globales” por la escala detallada en los siguientes:



LEGENDA

1. SISTEMAS GENERALES DOTACIONALES

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

2. CALIFICACIÓN, USOS GLOBALES ÁREAS HOMOGÉNEAS DE USO GLOBAL

USOS GLOBALES

ZONAS HOMOGÉNEAS DE USO GLOBAL EN EL NÚCLEO URBANO EXISTENTE

USOS GLOBALES	USOS GLOBALES	USOS GLOBALES	USOS GLOBALES	USOS GLOBALES
CT	USOS GLOBALES	USOS GLOBALES	USOS GLOBALES	USOS GLOBALES
IC	USOS GLOBALES	USOS GLOBALES	USOS GLOBALES	USOS GLOBALES
BU	USOS GLOBALES	USOS GLOBALES	USOS GLOBALES	USOS GLOBALES
B-MD	USOS GLOBALES	USOS GLOBALES	USOS GLOBALES	USOS GLOBALES
I	USOS GLOBALES	USOS GLOBALES	USOS GLOBALES	USOS GLOBALES
ST	USOS GLOBALES	USOS GLOBALES	USOS GLOBALES	USOS GLOBALES

3. ZONAS HOMOGÉNEAS DE USO GLOBAL EN ÁREAS DE REFORMA INTERIOR DE ELU

USOS GLOBALES	USOS GLOBALES	USOS GLOBALES	USOS GLOBALES	USOS GLOBALES
B-MD	USOS GLOBALES	USOS GLOBALES	USOS GLOBALES	USOS GLOBALES
B-MD1	USOS GLOBALES	USOS GLOBALES	USOS GLOBALES	USOS GLOBALES
B-MD2	USOS GLOBALES	USOS GLOBALES	USOS GLOBALES	USOS GLOBALES
I	USOS GLOBALES	USOS GLOBALES	USOS GLOBALES	USOS GLOBALES

4. MODELO DE ORDENACIÓN ESTRATÉGICA EN EL NÚCLEO URBANO (EN DIRECTRICES DE USOS GLOBALES)

USOS GLOBALES	USOS GLOBALES	USOS GLOBALES	USOS GLOBALES	USOS GLOBALES
RESIDENCIAL	USOS GLOBALES	USOS GLOBALES	USOS GLOBALES	USOS GLOBALES
ACTIVIDADES ECONÓMICAS	USOS GLOBALES	USOS GLOBALES	USOS GLOBALES	USOS GLOBALES
DOTACIONAL	USOS GLOBALES	USOS GLOBALES	USOS GLOBALES	USOS GLOBALES

5. ÁMBITOS DE HAZER URBANIZACIÓN EN EL NÚCLEO URBANO (EN DIRECTRICES DE USOS GLOBALES)

USOS GLOBALES	USOS GLOBALES	USOS GLOBALES	USOS GLOBALES	USOS GLOBALES
RESIDENCIAL	USOS GLOBALES	USOS GLOBALES	USOS GLOBALES	USOS GLOBALES
ACTIVIDADES ECONÓMICAS	USOS GLOBALES	USOS GLOBALES	USOS GLOBALES	USOS GLOBALES
DOTACIONAL	USOS GLOBALES	USOS GLOBALES	USOS GLOBALES	USOS GLOBALES

Figura: 4.2
NÚCLEO URBANO
ESTRUCTURA GENERAL
USOS GLOBALES

AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

- Residencial casco tradicional.
- Residencial de extensión del casco.
- Residencial de extensión en proyecto unitario.
- Residencial de media densidad.

- Productivo.
- Servicios terciarios.

Una vez más se trata de integrar desde la planificación general los principios básicos de la exposición de motivos de la LISTA, en el que *“el nuevo esquema de los instrumentos de ordenación urbanística pretende simplificar la visión del planeamiento general como acumulador de contenidos y determinaciones que venían a complicar su tramitación”* y dicho esquema debe de ser igualmente coherente con el principio igualmente consagrado por la LISTA de que *“la ordenación de la ciudad consolidada y las decisiones sobre su transformación deben corresponder mayoritariamente a los Ayuntamientos”*.

Por dichas motivaciones se ha optado desde la coordinación de la elaboración simultánea de la ordenación general y detallada, por la máxima delegación de la concreción a ésta última en los aspectos *“no esencialmente estratégicos”*, de modo que se le otorgue la máxima flexibilidad para la concreción desde la escala detallada, tanto de los usos pormenorizados de los SG dotacionales, como de los usos globales en los que debe desglosarse el modelo estratégico. De este modo, cuestiones habituales en un planeamiento flexible y dinámico en cuanto a su adecuación a la evolución de las necesidades, como cambiar un matiz de uso pormenorizado, compatible o alternativo en un sistema general de equipamiento, o si el mismo debe de ser *“básico”* o de *“gestión”*, o si un espacio que desde la ordenación estratégica general se determina para *“actividades económicas”*, esté claro que es a la escala de la ordenación **detallada** a la que corresponde su determinación última

de si debe de ser *“productivo”* o para *“servicios terciarios”* y, por lo tanto, la flexibilidad de su innovación si fuera necesaria, en orden a la máxima coherencia con los principios generales de flexibilidad de la LISTA y de máxima capacidad de decisión municipal.

La cuantificación de la ordenación de áreas homogéneas de usos globales, en comparación con los datos de la ciudad existente y capacidad en huecos se sintetizará más adelante, tras la evaluación de la capacidad de los ámbitos de reforma interior y de mejora urbana delimitados en suelo urbano.

4.3. DESARROLLO Y CONCRECIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES DOTACIONALES EN EN SUELO URBANO.

Como complemento de los sistemas generales descritos en el modelo estratégico en el apartado 3.2.2 de esta Memoria, procedería concretar en la escala de la ordenación *“detallada”*, la decisión sobre la adscripción específica de uso y si la cuantificación es la adecuada de acuerdo con el único estándar de sistemas generales establecido por el artículo 82.3 del R-LISTA, que para el caso de SG de **espacios libres y zonas verdes** de 5 m²/hab para municipios menores de 10.000 habitantes y, también se especifica en dicho artículo respecto a esta dotación la determinación de que los instrumentos de ordenación urbanística *“deberán, al menos, mantener el estándar existente en el municipio”*.

Ya en el análisis dotacional actual del apartado 1.9 de la memoria de Información-Diagnóstico detectábamos la anomalía de que, en cuanto a sistema general de espacios libres, si bien el núcleo disponía de suelo de titularidad municipal de una cifra muy elevada, cuantificada en el PGOU-AdP en 47.552 m² y un estándar de 23 m²/hab, en cambio se daba la paradoja de que una gran parte de

AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

dicha reserva, prácticamente salvo la Plaza de Andalucía (2.177 m²), no reunía los requisitos de forestación, mobiliario urbano, itinerarios accesibles, alumbrado e infraestructuras mínimas para considerarlos funcionalmente “operativos”. Por lo tanto el estándar real “existente” y efectivo, dista mucho de acercarse a los 23 m²/hab que indica el PGOU-Adp y que por lo tanto, no cabe considerar como estándar de referencia “existente” que mantener o mejorar.

El objetivo desde el Avance del PBOM, es obviamente mantener la calificación en su práctica totalidad de dicho “sistema general de espacios libres” del PGOU-AdP, pero plantearse el objetivo de alcanzar una operatividad mínima de “zonas verdes” equiparable a “parque urbano” plenamente equipado y operativo, y calificar como tal al menos 5 m²/hab, que será el estándar de referencia al que se ajuste el nuevo PBOM, sobre todo a efectos de no establecer un estándar excesivo que luego lo único que introduzca sea rigidez ante cualquier innovación que se quisiera realizar en el futuro de la ordenación detallada, que se vería obligada a mantener o mejorar un estándar irreal como ocurría con el de 23 m²/hab del PGOU-AdP.

Por lo tanto la recomendación al municipio es adscribir al estándar de referencia de 5 m²/hab, exclusivamente el suelo destinado a “parque urbano” y Plaza de Andalucía como referente de espacio libre principal del núcleo y, el resto de sistemas generales de espacios libres y zonas verdes, adscribirlos a otros conceptos como *protección paisajística* (Cerro de El Ejido), *huertos de ocio*, *nuevo recinto ferial* y similares, que estarían al servicio de otras formas de ocio y de protección, que no estimamos imprescindible para las características del núcleo que deban reunir las condiciones de urbanización para su inclusión en el estándar de referencia mínimo obligado de 5 m²/hab que es el que proponemos adoptar como referente para cualquier innovación.

En cualquier caso, respecto a la comprobación específica de que la ordenación detallada propuesta alcanza la dotación mínima efectiva de 5 m²/hab sería la siguiente:

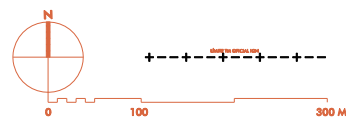
- La población actual en las 1075 viviendas existentes es de 1.510 hab.

- Existe una capacidad en huecos, solares y sectores de reciente desarrollo de 128 viviendas.

- Según se justificará en el apartado 4.5 de esta Memoria, en los 3 ámbitos de reforma interior o de mejora urbana de uso global residencial, se prevé una capacidad máxima, de acuerdo con las densidades globales asignadas, de 81 viviendas.

Por lo tanto, el techo poblacional de las 128 + 81 nuevas viviendas sería de $209 \text{ viv} \times 2,4 \text{ hab/viv} = 501 \text{ hab}$ potenciales, que unidos a los 1.510 actuales sería una capacidad teórica de **2.011 hab** que, con el estándar de 5 m²/ha precisarían un mínimo de 10.055 m² de SG de espacios libres y zonas verdes que, con la calificación establecida en los Planos de ordenación o.5 y o.6 calificación global y pormenorizada, específicamente para Plaza de Andalucía (*espacio libre*) y para parque urbano (*zonas verdes*) en el Cerro de El Ejido, ya se alcanzarían 10.636 m² que justificarían el estándar y, además se habilitan en el segundo espacio indicado, las actuaciones urbanísticas (AUs) precisas para hacerlo plenamente “operativo” y efectivo, frente al estándar simplemente “teórico” del PGOU-AdP.

Respecto al resto de sistemas generales dotacionales de los citados Planos de Ordenación o.5 y o.6, se ajustan plenamente a los objetivos de ordenación detallada establecidos en el apartado 2.3 de esta y a la solución de todas las discordancias entre planificación y realidad manifestadas por los Servicios Municipales durante el proceso de redacción.



MEMORIA DE ORDENACIÓN / 110

4.4. AVANCE DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DETALLADA DEL SUELO URBANO.

Aunque tal y como se ha comentado al inicio de este capítulo 4 de esta Memoria, la “calificación pormenorizada y detallada” del suelo urbano, sería el contenido más alejado de la finalidad de “objetivos y criterios generales” del presente Avance del PBOM requerido por el artículo 77 de la LISTA, también somos conscientes de que uno de los aspectos que más ha preocupado al Ayuntamiento durante las últimas dos décadas ha sido la obsolescencia de la escala de la “ordenación pormenorizada detallada” del núcleo urbano, cuestión que no pudo abordarse desde el PGOU-AdP, de ahí la importancia de por lo menos plasmar a nivel gráfico en el Plano de ordenación o.6 (ver síntesis de Figura 4.3 de la página anterior) un primer Avance de esta escala de ordenación, para que tanto desde el Ayuntamiento como desde la ciudadanía afectada por las discordancias existentes, se pueda visualizar que se está en camino correcto de subsanación y de ir hacia un PBOM más coherente con la realidad.

4.5. AVANCE DE PREVISIÓN DE ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA (ATUs) Y ACTUACIONES URBANÍSTICAS (AU_s) EN SUELO URBANO.

4.5.1. ATUs DE REFORMA INTERIOR.

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

Es importante el matiz de los artículos citados, respecto a que en “suelo urbano” desde el instrumento de ordenación urbanística detallada en dicha clase de suelo (PBOM, POU), se puede proceder directamente a la “delimitación”, e incluso a la incorporación de la ordenación pormenorizada detallada si existiera grado de concertación suficiente entre Ayuntamiento y propietarios afectados. Es una diferencia relevante respecto al “suelo rústico incluido en el modelo de ordenación estratégica”, en el que solo cabe realizar “**Propuestas de delimitación de ATUs**” de nueva urbanización, que en el presente Avance de PBOM ya hemos indicado en el apartado 3 de esta Memoria, que no se concreta ninguna.

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

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

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

AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

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

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

4.5.2. ATUs DE REFORMA MEJORA URBANA.

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

Respecto a la definición del concepto en sí de "mejora urbana", se

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

Al igual que en las ATUs de reforma interior, su delimitación puede

AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

ser posterior a la entrada en vigor del PBOM, a través de su instrumento de ordenación urbanística detallada, en este caso un “Estudio de Ordenación (EO)”.

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

4.5.3. OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS (AUs).

Aunque no es objeto básico del Avance la determinación detallada de todas las posibles Actuaciones Urbanísticas (AUs) simples (no sistemáticas), en el Plano de ordenación o.3 y Figura 4.1 se han puesto ya de manifiesto las más relevantes, si bien cualquiera adicional del mismo carácter se podría delimitar a través del procedimiento genérico de delimitación de unidades de ejecución. En la tabla siguiente se enumeran las AUs propuestas desde el Avance:

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

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

ACTUACIONES DE REURBANIZACIÓN, REDISEÑO DEL ESPACIO PÚBLICO Y/O AMPLIAR O COMPLETAR SERVICIOS CON CARGO A PROPIETARIOS.			
IDENTIFIC	SUPERFICIE m2	CLASIFIC	OBSERVACIONES
Au-1	14.601,30	SUr	Mejora de zona verde c/ Mogoña
Au-2	5.826,39	SUr	Mejora de zona verde c/ Huelva.
Au-3	9.134,13	SUr	Mejora z. verde entre c/ Huelva y Mogoña
Au-4	16.996,60	SUr	Mejora z. verde en Cerro El Ejido
Total	46.558,42		

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

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

ACTUACIONES SIMPLES DE GESTIÓN DE SUELO DOTACIONAL, DE VIARIO O DE INFRAESTRUCTURAS.			
IDENTIFIC	SUPERFICIE m2	CLASIFIC	OBSERVACIONES
Ad-RV-1	34,61	SUr	Pequeña gestión de viario en Camino del Rodeo
Ad-RV-2	119,93	SUr	Gestión de suelo para aparcamiento en confluencia de c/ Zumacal y Cervantes.

Ad-RV-3	3.317,61	SR	Gestión de suelo y ejecución de carril-bici entre c/ Mogoña y cementerio
Ad-RV-4	314,03	SUr	Reserva de suelo para futura prolongación de c/ de Sector R-2 hacia el N
Ad-RV-5	128,89	SUr	Gestión de suelo en confluencia de c/ Ramón y Cajal con La Paz, para ampliación de viario
Total	3.915,07		

4.6. AVANCE DE CAPACIDAD DEL SUELO URBANO.

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

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

-Existe una capacidad en huecos, solares y sectores de reciente desarrollo de 128 viviendas.

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

Por lo tanto, el techo poblacional de las 128 + 81 nuevas viviendas sería de $209 \text{ viv} \times 2,4 \text{ hab/viv} = 501 \text{ hab}$ potenciales, que unidos a

los 1.510 actuales sería una capacidad teórica de **2.011 hab** que es la que se utilizará de referencia como techo poblacional sobre el que evaluar de forma detallada las necesidades dotacionales.

4.7. AVANCE DE CATÁLOGO DEL NÚCLEO URBANO.

Como complemento de lo tratado en los apartados 3.1.9 y 3.1.10 de esta Memoria en relación con la propuesta de bienes que se proponen seleccionar para su incorporación al Catálogo de bienes protegidos del término municipal, y que se relacionan en el Anexo 1 de esta Memoria, simplemente indicar que los situados en suelo urbano, será en la escala de la ordenación detallada de esta clase de suelo, donde se establecerán las normas urbanísticas de protección coherentes con los valores a proteger de cada inmueble o espacio que se identificarán en la Ficha individualizada de Catálogo de cada uno de los bienes.



5. CONCLUSIONES.



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

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

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

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

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

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

Los retos más importantes a escala de término municipal, aparte de la mejor coordinación competencial con la planificación de los recursos naturales, trabajar en el logro de una ordenación consensuada con dicho ámbito sectorial, en condiciones suficientes para que, en cumplimiento de la legislación básica de régimen local y de recursos naturales, tras la aprobación del PBOM se puedan delegar en el municipio las competencias de autorización de actuaciones “ordinarias” y “extraordinarias” en las zonas B2 y C del Parque Natural, que constituyen en torno al 92 % del término municipal y contribuir a introducir un mayor nivel de certeza y de seguridad jurídica en las inversiones económicas sostenibles plenamente compatibles con los recursos naturales en unas zonas en las que desde los propios PORN y PRUG se reconoce que en las Zonas C y B2, se estaría ante un suelo que incluso en los anteriores PORN y PRUG de 2004, se reconocía una situación asimilable a la

del suelo rústico común, y que están incluidos en el Parque Natural por razones de coherencia general del espacio en cuanto a su protección y conservación en compatibilidad con las actividades primarias tradicionales en el mismo, que sería conveniente complementarlas con las relacionadas con el turismo rural sostenible y el sector de la caza, que mejoren las actividades de las personas que trabajan en el sector agro-ganadero local y cuya ayuda al mantenimiento de sus actividades es la mejor garantía de conservación y de mantenimiento de la población frente al reto demográfico.

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

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

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

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

-Aprovechar al máximo las posibilidades de reforma interior y de mejora urbana para conseguir resolver las necesidades

AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

inmediatas a corto y medio plazo, en especial en el sector de la vivienda protegida, que contribuya a facilitar la fijación de la población joven, procurando igualmente la existencia de suelo de actividades económicas suficiente que contribuya a ello, en un municipio en el que la normativa del Parque Natural restringe de forma muy relevante la implantación de actividades económicas en el suelo rústico.

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

El Real de la Jara, 30 de octubre de 2024



Fdo.: Alfredo Linares Agüera
ARQUITECTO



ANEXO 1: AVANCE DE CATÁLOGO.

Se incluye listado de bienes que desde el Avance se proponen para el estudio de su incorporación al futuro Catálogo de bienes y espacios protegidos del término municipal, a incorporar a partir de la siguiente fase de documento para aprobación inicial del PBOM.

- 1.1. ANÁLISIS DE ELEMENTOS QUE DEBAN CONTAR CON ALGÚN TIPO DE PROTECCIÓN PATRIMONIAL.
- 1.1.1. 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 N° 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	TIPO	PROTECCIÓN / CATALOGACIÓN
Tabla 1.10.1	PATRIMONIO	
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).

AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

DENOMINACIÓN Tabla 1.10.1	TIPO PATRIMONIO	PROTECCIÓN / CATALOGACIÓN
El Madroño	Arqueológico	- En Planeamiento Vigente (IYPS).
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 del a Jara.

1.1.2. 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”

AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

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.

1.1.3. 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.