



**INNOVACION (MODIFICACION) DE CARÁCTER ESTRUCTURAL DEL PLAN
GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE EL REAL DE LA JARA PARA LA
RECLASIFICACION DE UNA PARCELA DE SUELO URBANO CONSOLIDADO**

B O R R A D O R .

REDACTOR: Pedro Gragera Villalba, arquitecto.

INDICE

A.- MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

- 1.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN Y ÁMBITO DE ACTUACIÓN
- 2.- INICIATIVA DE LA MODIFICACION.
- 3.- ANTECEDENTES Y PRINCIPALES AFECCIONES TERRITORIALES AMBIENTALES Y SECTORIALES.
- 4.- ALCANCE Y DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACION
- 5.- JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION
- 6.- ALTERNATIVAS PLANTEADAS.
- 7.- ANALISIS DE LA ALTERNATIVA ELEGIDA, CRITERIOS DE SELECCIÓN Y PROPUESTAS GENERALES DE LA ORDENACIÓN ELEGIDA

ANEXO I INFORME DE ANÁLISIS Y POSIBILIDADES DE DESARROLLO

ANEXO II ANEXO GRÁFICO

ANEXO III DECLARACIÓN RESPONSABLE

B.- ARTICULOS MODIFICADOS

C.- PLANIMETRÍA

- 1.- PLANIMETRÍA CONTENIDA EN EL PGOU VIGENTE.
- 2.- PLANIMETRÍA, PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

A. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA
B O R R A D O R

1.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN Y ÁMBITO DE ACTUACIÓN

OBJETO

Se redacta el presente documento de modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de El Real de la Jara, a fin de definir todos los elementos necesarios para la modificación en la clasificación de unos terrenos, que en la actualidad se encuentran clasificados como suelo Urbano Consolidado a suelo No Urbanizable de Especial Protección.

ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El suelo objeto de la modificación pertenece a la subparcela "b" y parte de la subparcela "a", de la parcela catastral número 33 del polígono 15 de El Real de la Jara, colindante con las traseras de las edificaciones con frente a las calles Santa María y La Paz.

La subparcela "b" presenta una superficie total de 4.418 m², planteándose la reclasificación de 3.633 m², dejando en el estado actual, suelo Urbano Consolidado, los 502 m² con frente a la C/ Santa María y los restantes 283 m² que están en uso por la parcela urbana con dirección C/ La Paz, nº 5 (referencia catastral 0542707QC5004S0001KD) y que habrá que añadir a esta.

La subparcela "a" presenta una superficie total de 18.346 m², planteándose la reclasificación de los 392m² de dicha parcela clasificados como suelo urbano.

2.- INICIATIVA DE LA MODIFICACION

La presente modificación del Planeamiento General de Real de la Jara se plantea a solicitud de Manuel Moriche Vázquez, con NIF 28.545.154-S, y domicilio en c/Santa María, nº4 de El Real de la Jara, Sevilla, en calidad de único propietario de los terrenos afectados.

3.- ANTECEDENTES Y PRINCIPALES AFECCIONES TERRITORIALES AMBIENTALES Y SECTORIALES.

ANTECEDENTES

En fecha 29 de enero de 1.998, se aprueba el Texto Refundido de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal, por resolución de la Comisión Provincial de Urbanismo y Ordenación del Territorio.

Con fecha 27 de abril de 2.016, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo aprueba definitivamente la adaptación parcial a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía del Texto Refundido de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal (Plan General de Ordenación Urbanística de Real de la Jara),

Entre el suelo clasificado como Urbano Consolidado, por este documento se incluye en la subparcela "b" de la parcela catastral número 33 del polígono 15 de El Real de la Jara (referencia catastral 41080A015000330000OT) y parte de la subparcela "a" de dicha parcela catastral.

Este suelo clasificado como Urbano Consolidado se encuentra situado al noreste del núcleo urbano, con una superficie de 4.810 m², es colindante con las traseras de las edificaciones que presentan frente a las calles Santa María y La Paz, teniendo su único acceso por un solar de 502 m², con fachada a la calle Santa María.

El Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano de Real de la Jara, anterior a las Normas Subsidiarias, ya contemplaba los terrenos objeto de la presente modificación como suelo Urbano, clasificación que se ha ido arrastrando hasta la Adaptación a la LOUA del Texto Refundido de las Normas Subsidiarias.

AFECCIONES TERRITORIALES

Con el tiempo, se han ido colmatando los frentes de las calles Santa María y La Paz, con 17 parcelas que han ido dejando en sus traseras restos del suelo Urbano, que en la actualidad conforman la subparcela "b" de la parcela catastral número 33 del polígono 15 objeto de la modificación.

Estos terrenos conforman una franja paralela a las calles citadas con un fondo en la parte más ancha de 20,95 m., sin servicios urbanísticos de ningún tipo y con un único acceso desde la C/ Santa María.

En la actualidad estos terrenos se encuentran sin uso definido, utilizándose ocasionalmente para pastos y tenencia de animales, sin que existan en ellos edificaciones algunas.

Los límites de esta parcela quedan definidos en el ANEXO II (documentación gráfica) de este documento.

AFECCIONES AMBIENTALES

La modificación planteada no tiene efectos negativos sobre el medio ambiente, sino que por el contrario protege los terrenos de futuros procesos edificatorios mediante una nueva clasificación que no hace sino reconocer las actuales características en cuanto a paisaje y usos del suelo.

Efectos sobre el clima y la atmósfera:

Efecto positivo.

Efectos sobre la geología, fisiología y litología:

Efecto positivo.

Efectos sobre la hidrografía:

Efecto positivo.

Efecto sobre la fauna y la vegetación:

Efecto positivo.

Efectos sobre el paisaje:

Efecto positivo.

Efecto sobre los espacios naturales y hábitat:

Efecto positivo.

Efectos sobre el patrimonio Arquitectónico:

No se produce ningún efecto

Efectos sobre la actividad económica:

Efecto positivo en la actividad económica del municipio, al mantener los actuales usos,, su capacidad productiva y aprovechamiento del suelo agrícola y ganadero.

AFECCIONES SECTORIALES

Al tratarse de la incorporación de suelo urbano al suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica, los mecanismos de gestión sistemática serán los que correspondan a este tipo de suelos, no alterándose las determinaciones relativas a esta nueva clasificación del suelo contenidas en el Plan Especial y PGOU.

4.- ALCANCE Y DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACION

La presente modificación del Planeamiento General de Real de la Jara se circunscribe a la reclasificación de 4.025 m² pertenecientes a la parcela catastral número 33 del polígono 15 de El Real de la Jara (referencia catastral 41080A015000330000OT), pasando de ser Suelo Urbano Consolidado, a No Urbanizable de Especial Protección.

Entre las determinaciones planteadas por el PGOU de El Real de la Jara, el apartado 4.4 de la Memoria Justificativa y el artículo 29 de las Normas Urbanísticas se verían afectados por la presente modificación; en ambos casos se trataría de un ajuste de la superficie de suelo urbano residencial R1, restándole al total actual los 4.025 m² que se reclasifican a suelo No Urbanizable.

Estos cambios quedan definidos en el Apartado 2 del presente documento "ARTICULOS MODIFICADOS"

Del mismo modo la modificación afectaría a la documentación gráfica del PGOU, planos OA.1, OA.2 y OA.3.

Estos cambios quedan definidos en el Apartado 3 del presente documento "PLANIMETRÍA"

5.- JUSTIFICACION DE LA MODIFIACION

1.- Los terrenos objeto de la presente modificación, como se ha expuesto, conforman una franja paralela a las calles Santa María y La Paz, con un fondo en la parte más ancha de 20,95 m., sin servicios urbanísticos de ningún tipo y con un único acceso desde la C/ Santa María.

El artículo 45 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía define las condiciones del Suelo Urbano, estableciendo:

“1.- Integran el Suelo Urbano los terrenos que el Plan General de Ordenación Urbanística, y en su caso el Plan de Ordenación Intermunicipal, adscriba a esta clase de suelos por encontrarse en alguna de las siguientes circunstancias.

a).- Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporarse en él en ejecución del Plan, y estar dotado, como mínimo, de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión.

b).- Estar ya consolidados al menos en las dos terceras partes del espacio apto para la edificación según la ordenación que el planeamiento general proponga e integrados en la malla urbana en condiciones de conectar con los servicios urbanísticos básicos reseñados en el apartado anterior.

c).- Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.”

El apartado 2 del mismo artículo establece dos categorías en el suelo urbano; el suelo Urbano Consolidado, suelo que cumple las condiciones antes expuestas, y el suelo Urbano No Consolidado, que son los que carecen de urbanización consolidada.

Por otra parte, la disposición transitoria Primera de la LOUA, establece que desde la entrada en vigor de esta Ley,

“a) Tendrán la consideración de Suelo Urbano Consolidado el que cumpla con las condiciones indicadas en el artículo 45.2.A) de esta Ley cuando el municipio disponga de Plan General de Ordenación Urbana, Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal o Delimitación de Suelo Urbano, y cuente con ordenación pormenorizada que permita la edificación y no requiera delimitación de unidades de ejecución. El resto del suelo clasificado

como urbano a la entrada en vigor de esta Ley, tendrá consideraciones de suelo urbano no consolidado."

Los terrenos objeto de la presente modificación no poseen ninguna de las condiciones establecidas por el artículo 45 de la LOUA para el suelo urbano consolidado, por lo que, conforme a la disposición adicional Primera de la LOUA, no lo sería.

2.- La posibilidad de aprovechamiento urbanístico de los terrenos objeto de la modificación, pasaría por segregaciones para su agregación a los solares colindantes de las calles Santa María y La Paz; en la actualidad a estos terrenos le son de aplicación las ordenanzas R-1 del suelo Urbano consolidado del PGOU en vigor; el artículo 73 de dichas ordenanzas establece:

"1.- Condiciones de parcela: Se autorizarán segregaciones de terreno cuando las parcelas resultantes no sean inferiores 120 m² y presenten anchos en fachada no inferiores a 8 m. Podrán agregarse parcelas cuando al menos una de ellas tenga una superficie inferior a 60 m² y siempre que la superficie resultante no sea superior a 200 m²."

De las 17 parcelas colindantes susceptibles de agregación, 9 poseen más de 200 M² de superficie, con lo que no podrían ser objeto de agregaciones según las condiciones de la parcela reguladas en el artículo 73.

Entre las ocho restantes solo podrían repartirse un total de 382 m² para que no sobrepasen los 200 m² como superficie máxima de la parcela resultante, de los 4.418 que posee la parcela.

Ello, unido a la estructura de la propiedad del suelo hace inviable urbanísticamente esta solución.

3.- La posibilidad de la total urbanización de los terrenos, incluyendo viario público y todos los servicios urbanísticos, no es propia de esta clasificación y categoría de suelos; no obstante, se han estudiado varias posibilidades para parcelar y dotar de los servicios urbanísticos a este terreno. Este estudio se incluye en el ANEXO I de esta memoria del que se puede concluir la inviabilidad de cualquiera de las opciones.

4.- La población de Real de la Jara según el censo de 2.016, asciende a 1.575 hab., con un crecimiento negativo del 3,79% en los 10 últimos años.

El número total de viviendas es de 603 de las que 80 se encuentran desocupadas en la actualidad (Fuente Instituto Nacional de Estadística)

El PGOU programa suelo, entre urbano no consolidado y urbanizable sectorizado con capacidad para 237 viv (39,30%), programación suficiente para cubrir las expectativas de un posible crecimiento de población a medio y largo plazo, no influyendo por tanto, en la capacidad del Plan la eliminación de este suelo Urbano Residencial.

5.- Se excluye de la reclasificación, dejándolo como Suelo Urbano Consolidado, un solar de 502 m², con fachada a la C/ Santa María, situado entre las edificaciones existentes en esta calle y que sí dispone de todos los servicios urbanísticos, gozando de la consideración de solar. También se excluye de la reclasificación 283 m² a incluir en la parcela urbana con dirección C/ La Paz, nº 5 (referencia catastral 0542707QC5004S0001KD).

6.- La LOUA establece entre sus objetivos:

2.- *“... el uso racional y sostenible de los recursos naturales, la protección del medio ambiente y del paisaje...”*

5.- *“... un correcto equilibrio entre el derecho que asiste a cada propietario para la explotación económica de sus bienes y los deberes que derivan precisamente de esos derechos, así como donde se plantee y regule adecuadamente la relación entre el ejercicio individualizado del derecho de propiedad y el interés general...”*

8.- *“..... la agilización de los procesos de planificación y ejecución del planeamiento.....”*

En base a estos objetivos, la Ley establece en su Título II, los criterios por los que determinados terrenos deben ser excluidos del proceso urbanizador a través de su clasificación como suelos no urbanizables, estableciéndose criterios de sostenibilidad, crecimiento racional y ordenado de la ciudad y las propias características estructurales del municipio.

Se trata de un suelo con una superficie de 4.418 m², que linda con las traseras de las edificaciones con frente a las calles Santa María y La Paz, que en la actualidad se dedica al cultivo de pastos, sin solución de continuidad con el suelo No Urbanizable de Especial Protección por

Legislación Específica (Parque Natural de la Sierra Norte de Sevilla), perteneciendo a la misma unidad ambiental que estos, y cuya inclusión en este tipo de suelos cumpliría con los objetivos de la LOUA.

6.- ALTERNATIVAS PLANTEADAS.

Las alternativas planteadas son limitadas desde el punto de vista urbanístico, ya que el objeto de la modificación es el cambio de clasificación de unos terrenos que en la actualidad están incluidos en el Suelo Urbano Consolidado a Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación específica con el fin de mantener su actual uso.

Alternativa A.

La no tramitación de la presente modificación, supondría siempre una alternativa, manteniendo la clasificación actual del suelo como Urbano Consolidado con uso característico de residencial.

Los terrenos objeto de la presente modificación, como se ha expuesto, conforman una franja paralela a las calles Santa María y La Paz, con un fondo en la parte más ancha de 20,95 m., sin servicios urbanísticos de ningún tipo y con un único acceso desde la C/ Santa María.

El artículo 45 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía define las condiciones del Suelo Urbano, estableciendo:

“1.- Integran el Suelo Urbano los terrenos que el Plan General de Ordenación Urbanística, y en su caso el Plan de Ordenación Intermunicipal, adscriba a esta clase de suelos por encontrarse en alguna de las siguientes circunstancias.

a).- Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporarse en él en ejecución del Plan, y estar dotado, como mínimo, de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión.

b).- Estar ya consolidados al menos en las dos terceras partes del espacio apto para la edificación según la ordenación que el planeamiento general proponga e integrados en la malla urbana en condiciones de conectar con los servicios urbanísticos básicos reseñados en el apartado anterior.

INNOVACIÓN (MODIFICACION) DE CARÁCTER ESTRUCTURAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE EL REAL DE LA JARA PARA LA RECLASIFICACION DE UNA PARCELA DE SUELO URBANO CONSOLIDADO.

c).- Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones."

El apartado 2 del mismo artículo establece dos categorías en el suelo urbano; el suelo Urbano Consolidado, suelo que cumple las condiciones antes expuestas, y el suelo Urbano No Consolidado, que son los que carecen de urbanización consolidada.

Por otra parte, la disposición transitoria Primera de la LOUA, establece que, desde la entrada en vigor de esta Ley,

"a) Tendrán la consideración de Suelo Urbano Consolidado el que cumpla con las condiciones indicadas en el artículo 45.2.A) de esta Ley cuando el municipio disponga de Plan General de Ordenación Urbana, Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal o Delimitación de Suelo Urbano, y cuente con ordenación pormenorizada que permita la edificación y no requiera delimitación de unidades de ejecución. El resto del suelo clasificado como urbano a la entrada en vigor de esta Ley, tendrá consideraciones de suelo urbano no consolidado."

Los terrenos objeto de la presente modificación no poseen ninguna de las condiciones establecidas por el artículo 45 de la LOUA para el suelo urbano consolidado, por lo que, conforme a la disposición adicional Primera de la LOUA, no lo sería.

Por otra parte, la posibilidad de aprovechamiento urbanístico propia de este tipo de suelos pasaría por segregaciones para su agregación a los solares colindantes de las calles Santa María y La Paz; en la actualidad a estos terrenos le son de aplicación las ordenanzas R-1 del suelo Urbano consolidado del PGOU en vigor; el artículo 73 de dichas ordenanzas establece:

"1.- Condiciones de parcela: Se autorizarán segregaciones de terreno cuando las parcelas resultantes no sean inferiores 120 m² y presenten anchos en fachada no inferiores a 8 m. Podrán agregarse parcelas cuando al menos una de ellas tenga una superficie inferior a 60 m² y siempre que la superficie resultante no sea superior a 200 m²."

De las 17 parcelas colindantes susceptibles de agregación, 9 poseen más de 200 M² de superficie, con lo que no podrían ser objeto de

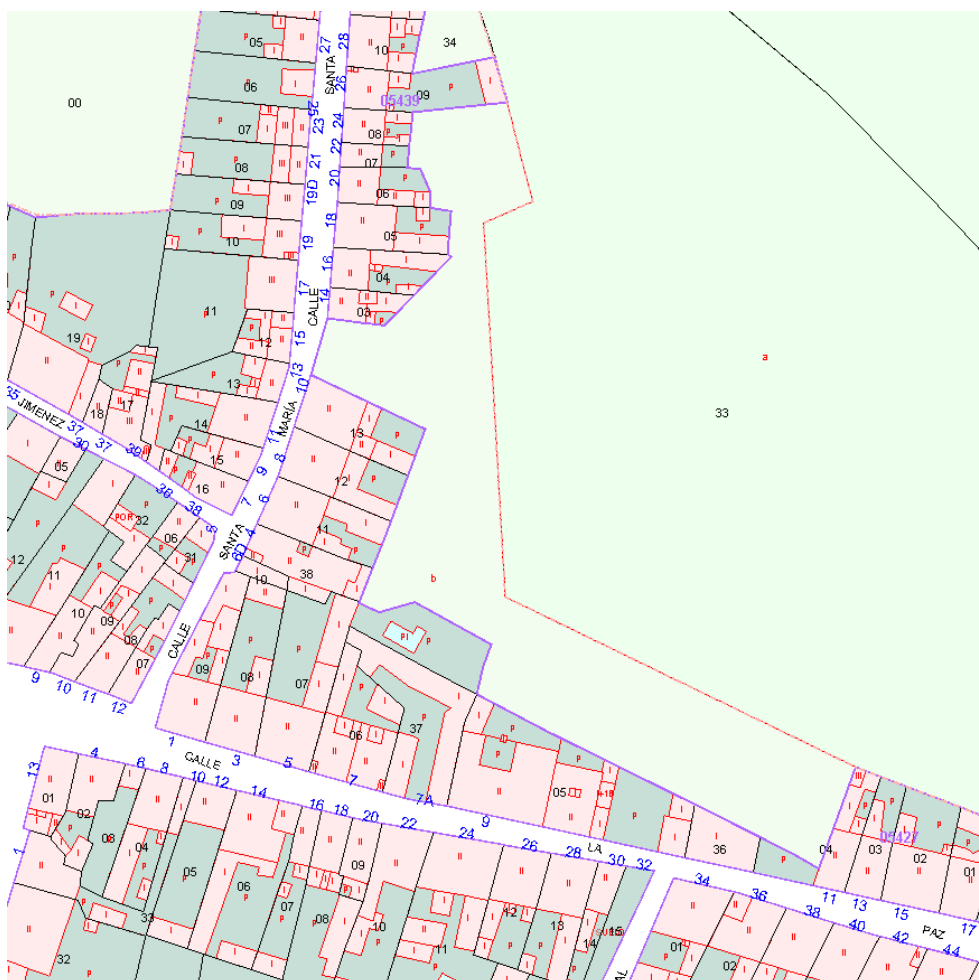
INNOVACIÓN (MODIFICACION) DE CARÁCTER ESTRUCTURAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE EL REAL DE LA JARA PARA LA RECLASIFICACION DE UNA PARCELA DE SUELO URBANO CONSOLIDADO.

agregaciones según las condiciones de la parcela reguladas en el artículo 73.

Entre las ocho restantes solo podrían repartirse un total de 382 m2 para que no sobrepasen los 200 m2 como superficie máxima de la parcela resultante, de los 4.418 que posee la parcela.

Ello, unido a la estructura de la propiedad del suelo hace inviable urbanísticamente esta solución.

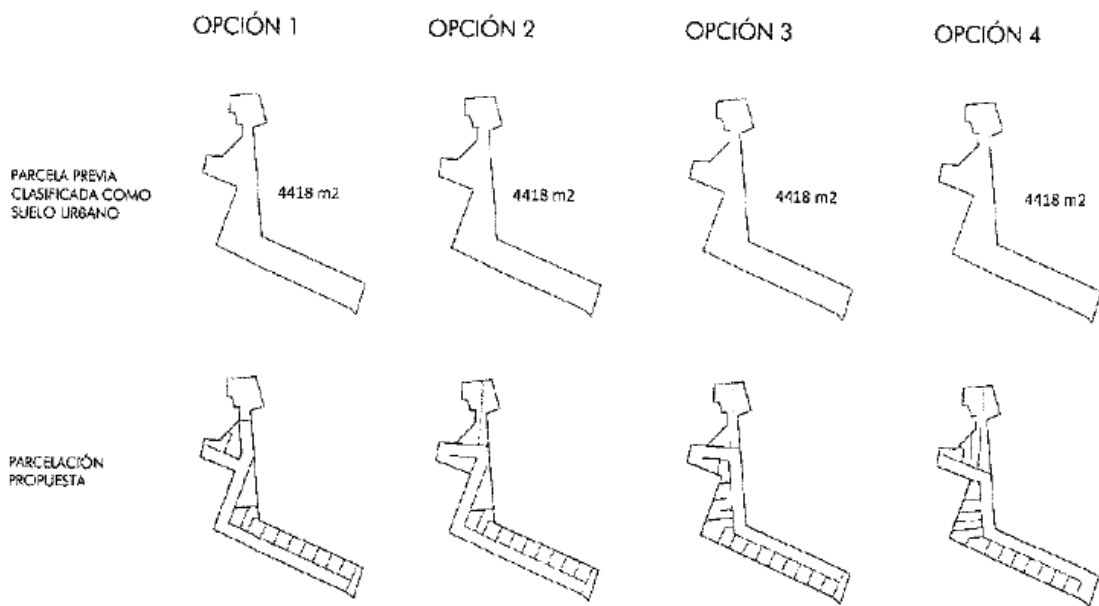
Se entiende por tanto inviable esta alternativa.



Alternativa B.

La clasificación de la parcela como suelo "Urbano No Consolidado", aun no gozando de las características establecidas en la LOUA, supondría la total urbanización de los terrenos, incluyendo viario público y todos los servicios urbanísticos.

Se han estudiado varias posibilidades para parcelar y dotar de los servicios urbanísticos a este terreno, del que se puede concluir la inviabilidad de cualquiera de las opciones.



Alternativa C.

La clasificación de los terrenos como suelo Urbanizable, cuyo desarrollo supondría la total urbanización de los terrenos, incluyendo viario público y todos los servicios urbanísticos, para los que la parcela tiene escasa entidad.

Por otra parte, la población de Real de la Jara según el censo de 2.016, asciende a 1.575 hab., con un crecimiento negativo del 3,79% en los 10 últimos años.

El número total de viviendas es de 603 de las que 80 se encuentran desocupadas en la actualidad (Fuente Instituto Nacional de Estadística)

El PGOU programa suelo, entre urbano no consolidado y urbanizable sectorizado con capacidad para 494 viviendas, programación suficiente para cubrir las expectativas de un posible crecimiento de población a medio y largo plazo; un aumento de la capacidad residencial del suelo programado iría en contra del desarrollo racional y equilibrado promulgado por la LOUA.

Alternativa D.

Por último, la alternativa más viable, que es la que se propone con la actual modificación, sería la clasificación de estos terrenos como Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

Se excluye de la reclasificación, manteniéndose como Suelo Urbano Consolidado, un solar de 502 m², con fachada a la C/ Santa María, situado entre las edificaciones existentes en esta calle y que sí dispone de todos los servicios urbanísticos, gozando de la consideración de solar.



7.- ANALISIS DE LA ALTERNATIVA ELEGIDA, CRITERIOS DE SELECCIÓN Y PROPUESTAS GENERALES DE LA ORDENACIÓN ELEGIDA

Se opta por la alternativa "D", que plantea la clasificación de los terrenos como Suelo No Urbanizable de Especial Protección con excepción de las parcelas antes descrita.

La elección de esta alternativa obedece a:

1.- La LOUA establece entre sus objetivos:

2.- "... el uso racional y sostenible de los recursos naturales, la protección del medio ambiente y del paisaje...."

En base a estos objetivos, la Ley establece en su Título II, los criterios por los que determinados terrenos deben ser excluidos del proceso urbanizador a través de su clasificación como suelos no urbanizables, estableciéndose criterios de sostenibilidad, crecimiento racional y ordenado de la ciudad y las propias características estructurales del municipio.

2.- De la misma manera, la LOUA establece

5.- "... un correcto equilibrio entre el derecho que asiste a cada propietario para la explotación económica de sus bienes y los deberes que derivan precisamente de esos derechos, así como donde se plantee y regule adecuadamente la relación entre el ejercicio individualizado del derecho de propiedad y el interés general...."

Este equilibrio se encuentra roto con la clasificación actual al no poder desarrollarse urbanísticamente los terrenos, lo que estaría en contra de los intereses que asiste al propietario y al propio desarrollo del Plan General

3.- La imposibilidad de desarrollo urbanístico de estos terrenos iría igualmente en contra de los objetivos de la LOUA en cuanto a la agilización de los procesos de planificación y ejecución del planeamiento, al no prever, el PGOU, ninguna actuación sobre los mismos destinada a la incorporación de estos terrenos a la trama urbana,

El Real de la Jara, enero de 2.021.

Pedro Gragera Villalba.
Arquitecto

ANEXO I
INFORME DE ANÁLISIS Y POSIBILIDADES DE DESARROLLO

INFORME DE ANÁLISIS Y POSIBILIDADES DEL
DESARROLLO URBANÍSTICO DE LA PARCELA,
C/SANTA MARÍA, POLÍGONO 15, PARCELA 33, EL REAL DE LA JARA, SEVILLA

FECHA: FEBRERO DE 2015

INDICE

I. MEMORIA

1. INFORMACIÓN PREVIA.....p03
 - 1.1. Objeto
 - 1.2. Agentes
 - 1.3. Emplazamiento
 - 1.4. Fotografías de la parcela
 - 1.5. Normativa urbanística

2. ANÁLISIS DE LAS POSIBILIDADES DE DESARROLLO URBANÍSTICO.....p07
 - 2.1. Descripción de los condicionantes de desarrollo urbanístico de la parcela
 - 2.2. Opciones de desarrollo óptimo de la parcela

3. PARTICULARIDADES DE LA PARCELA OBJETO DEL INFORME.....p10
 - 3.1. Geometría compleja
 - 3.2. Fachada a calle
 - 3.3. Infraestructuras urbanas
 - 3.4. Conclusión final

II. PLANOS

1. Situación de la parcela con respecto al núcleo urbano E: 1/5000
2. Emplazamiento de la parcela y dimensiones E: 1/1000
3. Parcelaciones posibles, viario mínimo y edificabilidad E: 1/5000
4. Fotografía aérea con delimitación de parcela E: 1/1000

I. MEMORIA

INFORME DE ANÁLISIS Y POSIBILIDADES DEL
DESARROLLO URBANÍSTICO DE LA PARCELA,
C/SANTA MARÍA, POLÍGONO 15, PARCELA 33, EL REAL DE LA JARA, SEVILLA

FECHA: FEBRERO DE 2015

1. INFORMACIÓN PREVIA

1.1 OBJETO

El objeto del presente informe es el de analizar y valorar las posibilidades de un desarrollo urbanístico de una parcela clasificada como Suelo Urbano con calificación Residencial, con el fin de concluir si técnicamente es posible realizar este desarrollo en las condiciones que se proponen desde la normativa urbanística en vigor o por el contrario existe algún tipo de merma en la capacidad de aprovechamiento de este suelo.

1.2 AGENTES

TÉCNICO REDACTOR DEL INFORME:

Nombre: Manuel Pinilla Fernández
N.I.F: 30235935-C
Domicilio: c/ Fernández de Ribera Nº16-A, 8º C
Ciudad: Sevilla
Titulación: Arquitecto
Nº colegiado: 6647 del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla

PROMOTOR:

Nombre: Manuel Moriche Vazquez
NIF: 28545154-S
Domicilio: c/ Santa María Nº4
Ciudad: El Real de la Jara (Sevilla)

1.3 EMPLAZAMIENTO

La parcela objeto de este informe se sitúa en el límite urbano noreste de la población de El Real de la Jara, en Sevilla. Tiene una fachada de 12,75 m y la parcela se desarrolla en su totalidad adentrándose en las traseras de las viviendas existentes que rematan el núcleo poblacional del pueblo.

Su referencia catastral es 41080A015000330001PY.

Su superficie es de 4418 m².

Según datos de la ficha catastral, consultada en Febrero de 2015, el inmueble aparece con uso principal "suelo sin edificar". Pertenece a una finca que mide, según la ficha catastral 22.764 m². Esta finca comprende este inmueble y otro con uso "Agrario [Pastos01]".

1.4 FOTOGRAFÍAS AÉREAS DE LA PARCELA

A continuación se presenta la foto aérea con la identificación de la parcela objeto del informe, así como algunas fotos generales del interior de la parcela:



Figura 1. Fotografía aérea. *Fuente:* Imagery ©2015 DigitalGlobe, IGP/DGRF, Instituto de Cartografía de Andalucía



Figura 2. Ampliación de fotografía aérea Fig.1. *Fuente:* (Igual que Figura 1)

1.5 NORMATIVA URBANÍSTICA

NORMATIVA ESTATAL:

- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio. Texto Refundido de la Ley de Suelo.
 - * Modificado por D.A. 7ª por Ley 2/2008, de 23 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2009.
 - * Modificado por Art. 10 R.D.L. 6/2010, de 9 de abril, de Medidas para recuperación económica y empleo.
 - * Modificado por Arts. 24 y 25 R.D.L. 8/2011, de 7 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa.
 - * Modificado por D.F. 9ª del R.D.L. 20/2011, de 30 de diciembre, de Medidas Urgentes en Materia Presupuestaria, Tributaria y Financiera para la Corrección del Déficit Público.
 - * Modificado por D.F. 12ª y D. Derogatoria única de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas.
- Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo. Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre.
- Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril. Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- Reglamento de Planeamiento Urbanístico. Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio.
- Reglamento de Gestión Urbanística. Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.
- Reglamento de Disciplina Urbanística. Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio.

NORMATIVA AUTONÓMICA DE ANDALUCÍA

- Ley autonómica 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía
- Ley autonómica 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Decreto 60/2010, de 16 de marzo, Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Decreto de la Consejería de Obras Públicas y Transportes 525/2008, de 16 de diciembre, de ejercicio de competencias de la Administración Autónoma en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
- Decreto de la Consejería de Gobernación 85/2004, de 2 de marzo, Reglamento de Organización y Funcionamiento de las Comisiones Provinciales de Valoraciones.
- Decreto de la Consejería de Obras Públicas y Transportes 2/2004, de 7 de enero, de regulación de registros administrativos de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de bienes y espacios catalogados, y de creación del Registro Autonómico.

- Orden de 29 de septiembre de 2008, de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, por la que se regula el coeficiente aplicable para el cálculo de crecimiento poblacional derivado de las viviendas previstas en los instrumentos de planeamiento urbanístico.
- Instrucción 1/2014 de la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Cambio Climático en relación a la incidencia territorial de los instrumentos de planeamiento urbanístico general y la adecuación de los mismos a la planificación territorial.
- Instrucción 1/2012, de la Dirección General de Urbanismo en relación con la entrada en vigor y aplicación de la Ley 2/2012 de Modificación de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía
- Instrucción 1/2003, de la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Urbanismo en relación con la entrada en vigor y aplicación de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (Ley 7/2002). C.O.P.T.
- Instrucción 1/2007, de la Dirección General de Urbanismo, sobre interpretación del apartado 2 de la Disposición Transitoria 2ª de la LOUA.

NORMATIVA URBANÍSTICA MUNICIPAL DE EL REAL DE LA JARA:

En Vigor:

- Normas Subsidiarias Municipales (NSM), aprobadas el 29 de Enero de 1998.

En Tramite/redacción:

- Adaptación a la LOUA de las Normas Subsidiarias Municipales (NSM) de El Real de la Jara.

2. ANÁLISIS DE LAS POSIBILIDADES DE DESARROLLO URBANÍSTICO

2.1 DESCRIPCIÓN DE LOS CONDICIONANTES DE DESARROLLO URBANÍSTICO

La normativa urbanística municipal establece como parcela mínima aquella con un frente de parcela de 6m y con una superficie mínima de 120 m². También es obligatorio que la parcela tenga una calle para acceder y que esta disponga de las instalaciones urbanas mínimas (alcantarillado, electricidad y abastecimiento de agua).

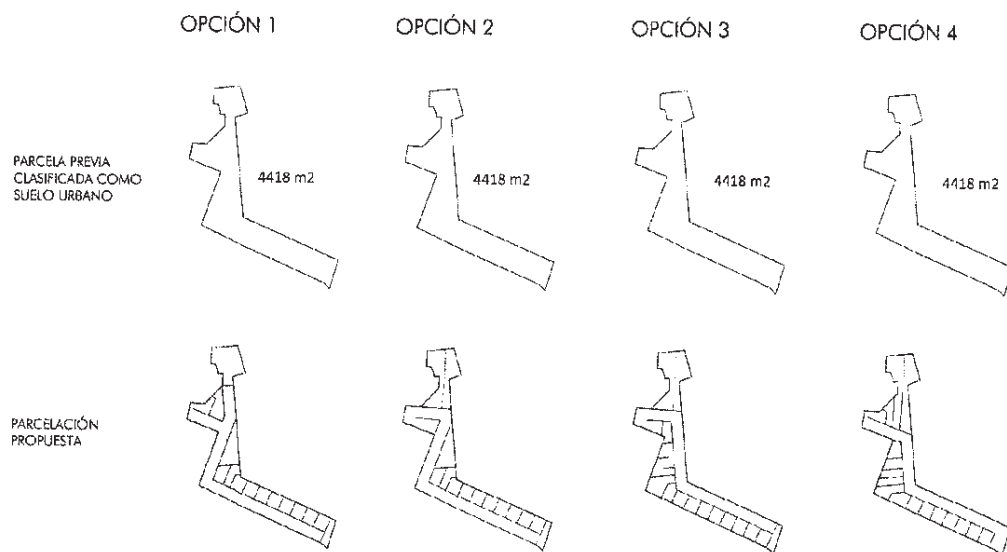
PARCELA MÍNIMA: - Frente: 6m
- Superficie mínima: 120 m²

Teniendo en cuenta estas condiciones, se ha elaborado una serie de posibilidades, en donde se trazan las calles necesarias para aprovechar al máximo la parcela, obteniendo el mayor número de parcelas. Las calles deben cumplir las siguientes condiciones:

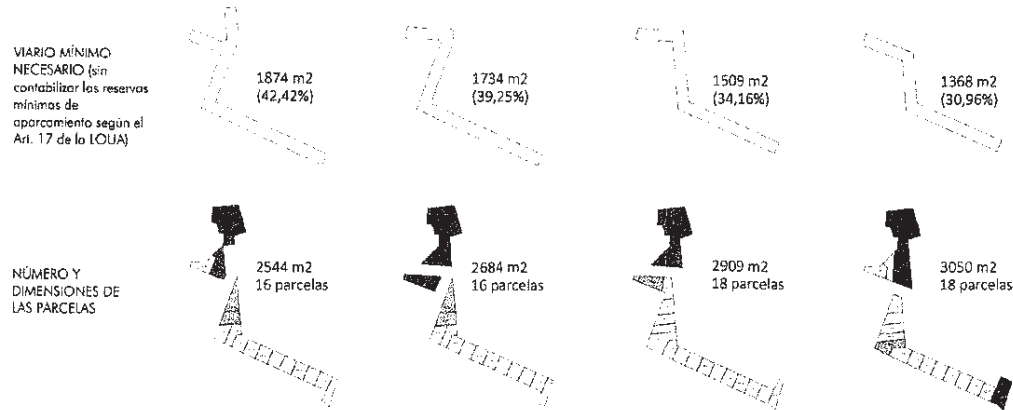
DIMENSIONADO DEL VIARIO MÍNIMO LOCAL: - Ancho total: 9 m
- Ancho calzada: 6 m
- Ancho acerado: 2 x 1,5 m

2.2 OPCIONES DE DESARROLLO ÓPTIMO DE LA PARCELA

A continuación se presenta 4 opciones donde se estudian las posibilidades de trazado de viario y la superficies empleada en el mismo. El viario debe permitir obtener la máxima superficie de parcelas edificables y el mayor número posible de las mismas. Este es el resultado de las distintas divisiones posibles, en donde la Opción 4 será finalmente la parcelación optima, que minimiza la superficie dedicada a viario frente a la superficie aprovechable de parcela:



En la siguiente imagen se presenta el viario mínimo necesario y la superficie de parcela aprovechable por separado y cuantificando su superficie, para cada opción analizada. En colores se presentan las dimensiones de las parcelas obtenidas (que en algunos puntos son demasiado grandes (color más oscuro) y con geometrías complejas:



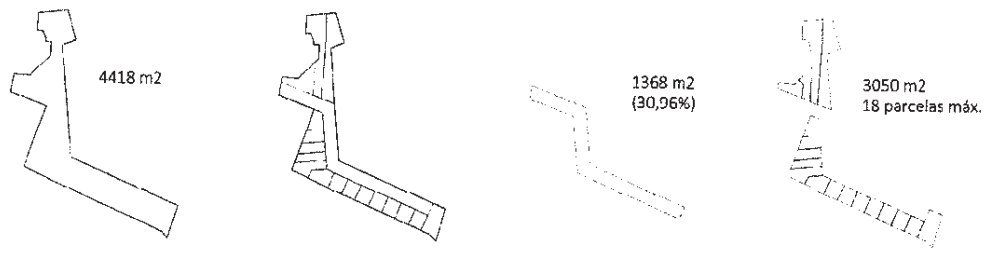
En la siguiente tabla resumen, donde se presentan las superficies de viario y de parcelas aprovechables de cada opción, se puede concluir que la Opción 4 es la óptima:

	Opción 1	Opción 2	Opción 3	Opción 4
Superficie total	4.418 m ²	4.418 m ²	4.418 m ²	4.418 m ²
Superficie de viario	1.874 m ²	1.734 m ²	1.509 m ²	1.368 m ²
Superficie de parcelas	2.544 m ²	2.684 m ²	2.909 m ²	3.050 m ²
Nº de Parcelas (120 – 150 m ²)	12	11	15	14
Nº de Parcelas (150 – 175 m ²)	2	2	1	1
Nº de Parcelas (175 – 200 m ²)	1	0	0	0
Nº de Parcelas (>200 m ²)	1	3	2	3
Nº total de parcelas	16	16	18	18

ANÁLISIS DE LA OPCIÓN 4 (ÓPTIMA)

Se obtiene, por tanto, que en la Opción 4 resulta la más favorable en términos de aprovechamiento de superficie de parcela con respecto al viario. En esta opción más favorable se obtiene un viario mínimo de 1.368 m², y una superficie disponible para parcelaciones de 3.050 m².

Esta superficie de 3.050 m², puede dividirse en un máximo de 18 parcelas, teniendo en cuenta las condiciones de parcela mínima establecidas por la normativa urbanística de El Real de la Jara:



Para esta superficie de parcelas urbana de 3.050 m², la superficie edificable será del 80% y la edificabilidad será de 1,5 m²t/m²s, por lo que se obtienen unos valores de Ocupación y aprovechamiento en superficie edificable para toda la parcela completa de:

- Ocupación total: $0,80 \cdot 3.050 \text{ m}^2 = 2.287 \text{ m}^2\text{s}$ (m² suelo)
- Edificabilidad total: $1,50 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s} \cdot 3.050 \text{ m}^2 = 4.575 \text{ m}^2\text{t}$ (m² techo)

Superficie de la parcela original	4.418 m ²	100,00 %
Superficie de viario necesario para desarrollo urbanístico	1.368 m ²	30,96 %
Superficie de parcelas posibles a desarrollar	3.050 m ²	69,04 %
Superficie edificable (m ² de suelo edificable)	2.287 m ²	51,77 %
Superficie edificable (m ² de techo edificable)	4.575 m ²	103,55 %

3. PARTICULARIDADES DE LA PARCELA OBJETO DEL INFORME

El escaso rendimiento de edificabilidad por superficie obtenido en el capítulo anterior tiene que ver con las particularidades físicas y geométricas de la parcela en cuestión:

3.1. GEOMETRÍA COMPLEJA

La parcela presenta una geometría que dificulta el trazado de una red viaria sencilla. Los quiebros y esquinas en el trazado de las calles aumentan la superficie que consumen, reduciendo la superficie aprovechable para las parcelaciones. La figura geométrica que forma la parcela tiene 19 lados, que son bastante heterogéneos en sus dimensiones (desde los 2,5 m hasta los 95,85 m).

3.2. FACHADA A CALLE

La única fachada a calle existente (Calle Santa María) se produce en uno de los 19 lados de la parcela. Este frente a fachada tiene una longitud de 12,75 m, lo cual permite 3 opciones:

- Una sola parcela de 12,75m de fachada y 4.418 m² de superficie
- Dos parcelas parcela de poco más de 6 m de fachada y más de 2000 m² de superficie
- Un conjunto de parcelas que se articulan mediante una calle (se puede alcanzar un máximo de 18 parcelas)

La tercera opción es la única que permite un adecuado desarrollo urbanístico teniendo en cuenta la tipología, la edificabilidad y la altura permitida en el planeamiento municipal. Las dos primeras opciones generarían parcelas que solo podrían desarrollarse adecuadamente con edificaciones de más de 1500 m², lo cual no resulta coherente de acuerdo al panorama socioeconómico local.

3.3. INFRAESTRUCTURAS URBANAS

El hecho de solo contar con una fachada a calle existente hace necesaria la ejecución de todas las instalaciones urbanas necesarias para dar servicio a las nuevas parcelas suelo urbano desde esta calle existente hasta las fachadas de estas nuevas parcelas.

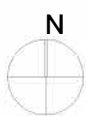
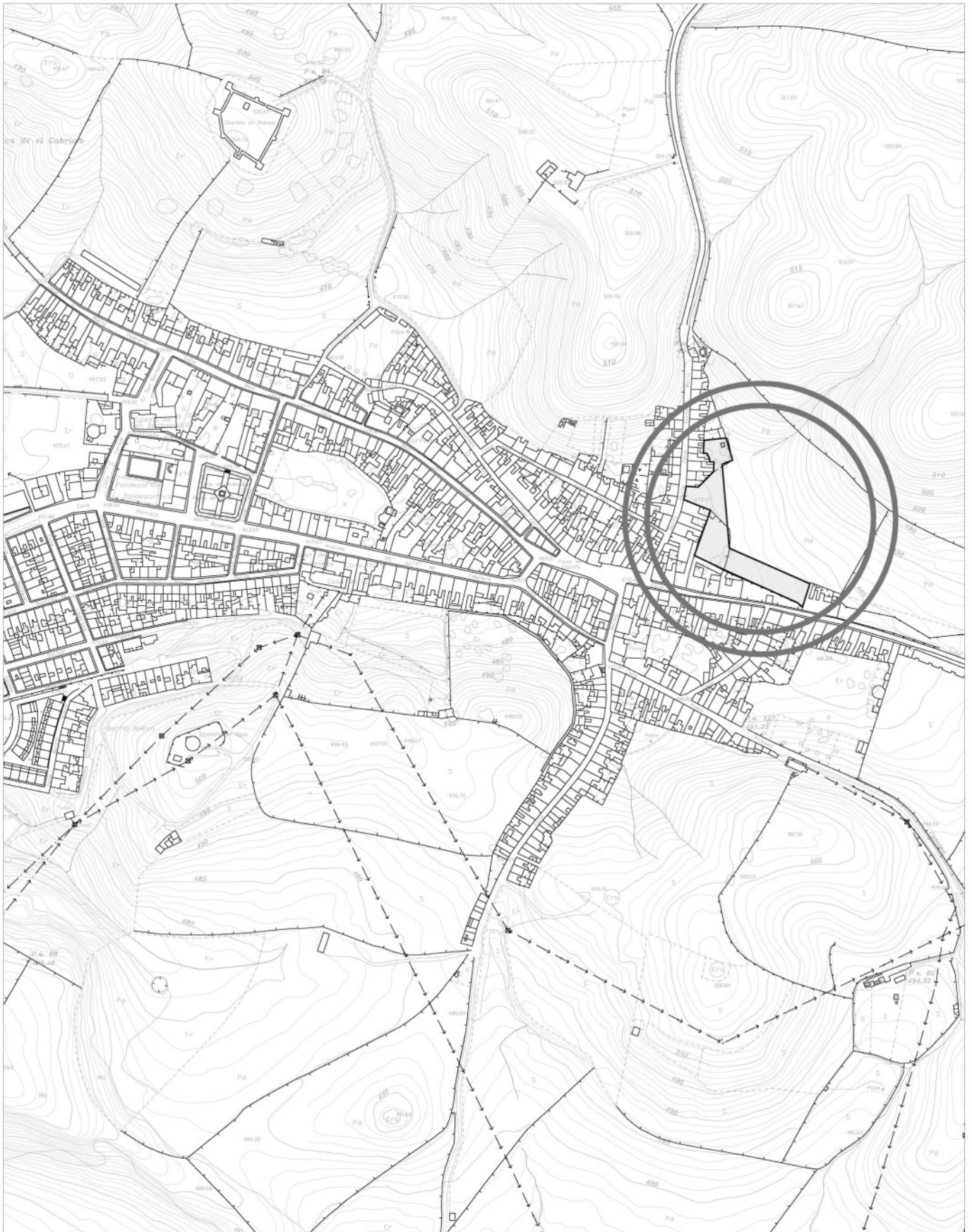
Las instalaciones urbanas comprenden el servicio de infraestructuras básicas como la electricidad, el saneamiento de aguas, el abastecimiento de aguas y las telecomunicaciones. También podrían comprender el gas natural, la fibra óptica, televisión por cable u otras instalaciones no tan básicas, pero con una implantación probable en un futuro próximo.

Aunque se supone que el suelo urbano debe contar con las instalaciones urbanas mínimas, en esta parcela situada en suelo urbano, el acceso a las mismas deberá recorrer toda la parcela, haciendo necesaria la ejecución de una calle que recorra la parcela y que abastezca a todas las nuevas parcelaciones de estos servicios. Esto sin duda genera un inconveniente en sus posibilidades de desarrollo.

3.4. CONCLUSIÓN FINAL

Por todas las particularidades señaladas en puntos anteriores y por las cifras de aprovechamiento urbanístico obtenidas (m^2 de suelo y m^2 de techo edificable), parece que la parcela objeto del informe no presenta condiciones favorables para su desarrollo urbanístico adecuado, teniendo en cuenta las condiciones establecidas en la normativa urbanística municipal.

ANEXO II
ANEXO GRÁFICO



INNOVACIÓN DEL:
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE EL REAL DE LA JARA

Calle Santa María, Parcela 33, Polígono 15

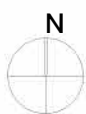
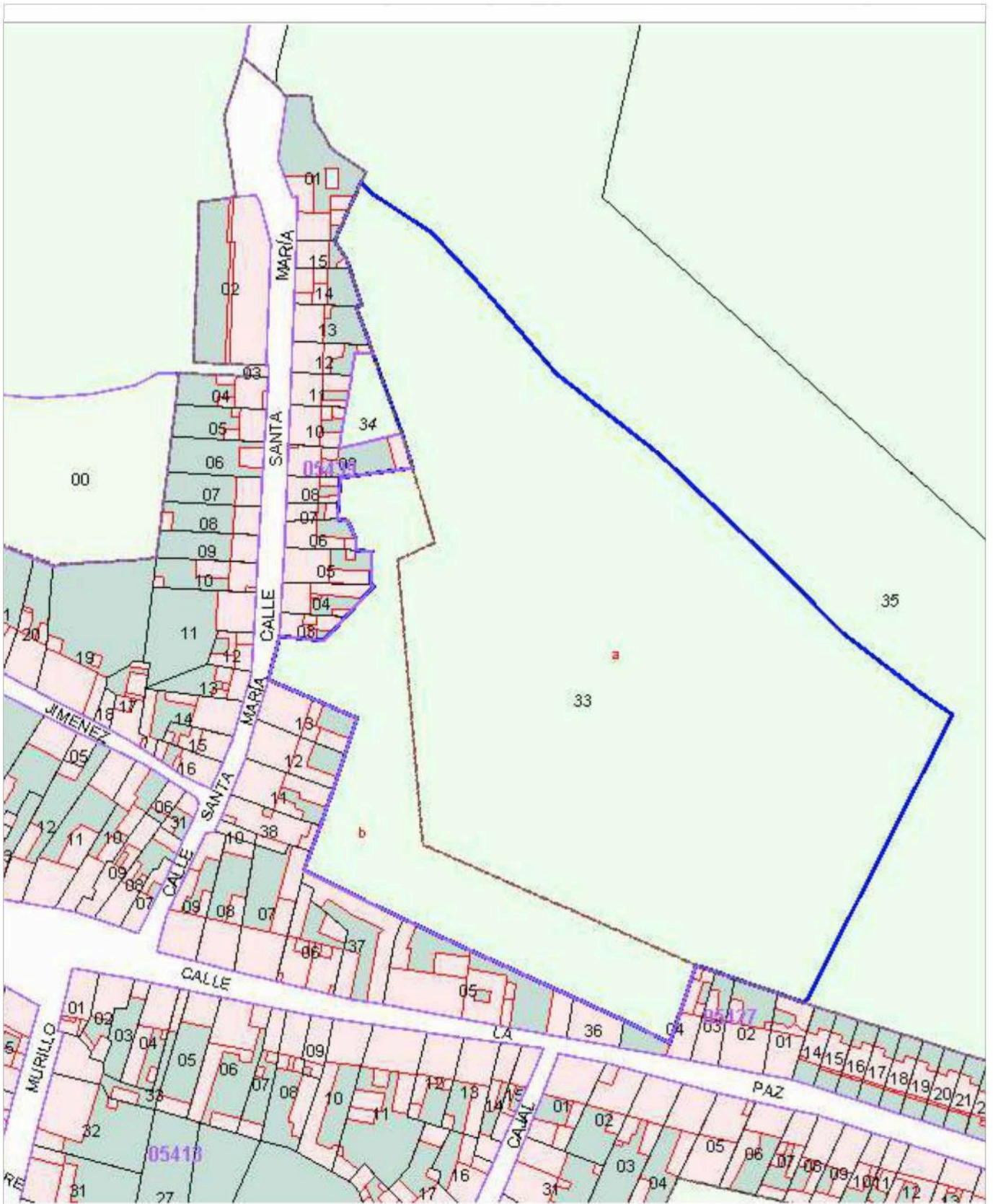
EL REAL DE LA JARA (SEVILLA)

SITUACIÓN
ESCALA: 1/5.000

01

ARQUITECTO PEDRO GRAGERA VILLALBA

ENERO 2021
BORRADOR



INNOVACIÓN DEL:
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE EL REAL DE LA JARA

Calle Santa María, Parcela 33, Polígono 15

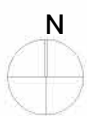
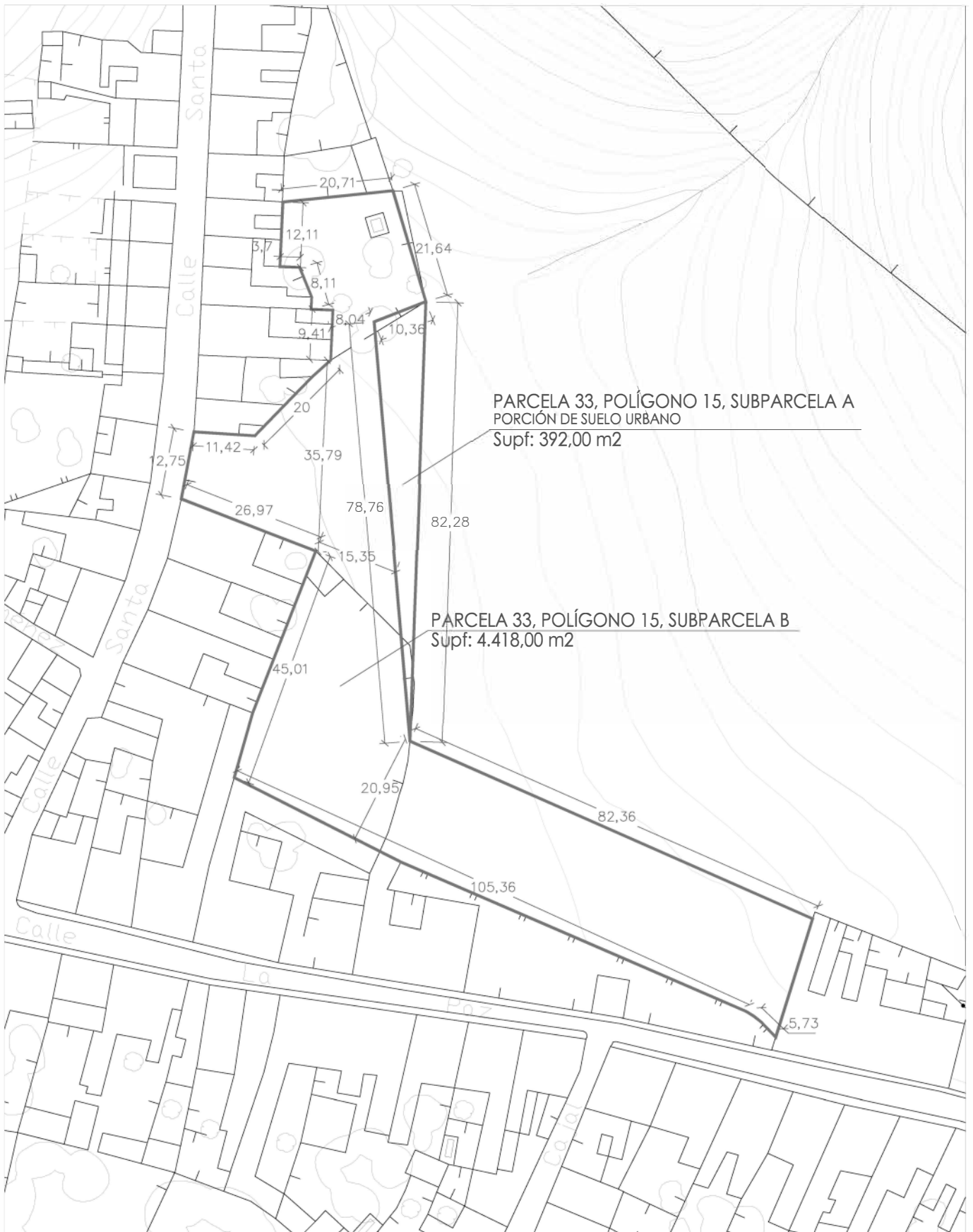
EL REAL DE LA JARA (SEVILLA)

PLANIMETRÍA CATASTRAL
 ESCALA: 1/1.500

02

ARQUITECTO PEDRO GRAGERA VILLALBA

ENERO 2021
 BORRADOR



INNOVACIÓN DEL:
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE EL REAL DE LA JARA

Calle Santa María, Parcela 33, Polígono 15

EL REAL DE LA JARA (SEVILLA)

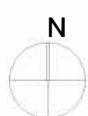
PARCELA ACOTADA

ESCALA: 1/1.000

03

ARQUITECTO PEDRO GRAGERA VILLALBA

ENERO 2021
 BORRADOR



INNOVACIÓN DEL:
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE EL REAL DE LA JARA

Calle Santa María, Parcela 33, Polígono 15

EL REAL DE LA JARA (SEVILLA)

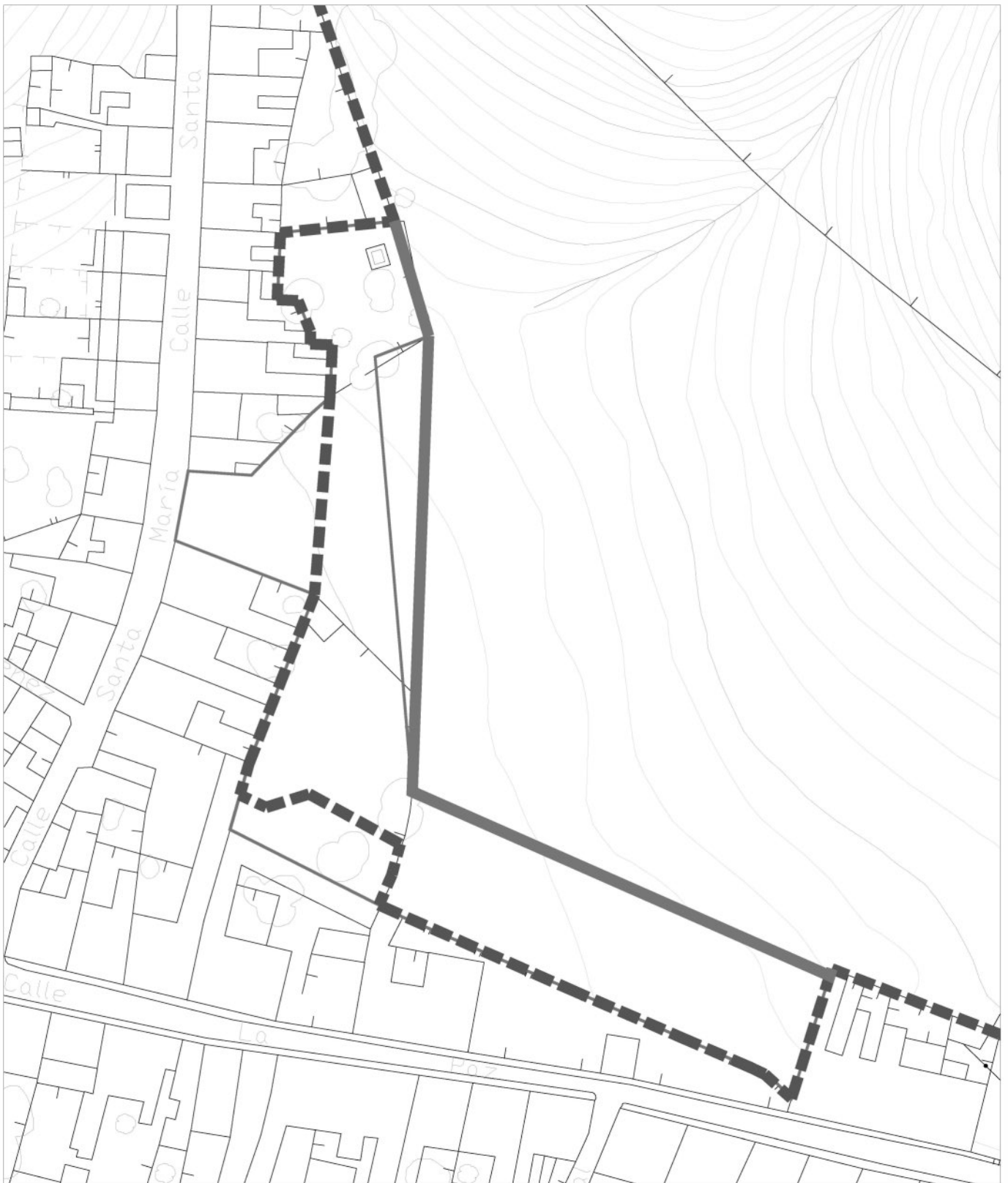
FOTOGRAFÍA AEREA CON DELIMITACIÓN DE LA PARCELA

ESCALA: 1/1.000



04

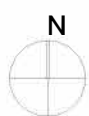
ARQUITECTO PEDRO GRAGERA VILLALBA

ENERO 2021
BORRADOR



LEYENDA

-  LÍMITE DEL SUELO URBANO ACTUAL
-  LÍMITE DEL SUELO URBANO MODIFICADO



INNOVACIÓN DEL:
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE EL REAL DE LA JARA

Calle Santa María, Parcela 33, Polígono 15

EL REAL DE LA JARA (SEVILLA)

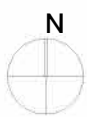
NUEVO LÍMITE DEL SUELO URBANO

ESCALA: 1/1.000

05

ARQUITECTO PEDRO GRAGERA VILLALBA

ENERO 2021
 BORRADOR



INNOVACIÓN DEL:
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE EL REAL DE LA JARA

Calle Santa María, Parcela 33, Polígono 15

EL REAL DE LA JARA (SEVILLA)

PARCELAS RESULTANTES

ESCALA: 1/750

06

ARQUITECTO PEDRO GRAGERA VILLALBA

ENERO 2021
BORRADOR

ANEXO III
DECLARACIÓN RESPONSABLE

DECLARACIÓN RESPONSABLE DE HABILITACIÓN PROFESIONAL

Pedro Gragera Villalba con DNI.28354037-M, arquitecto, Colegiado nº 2300 del COA de Sevilla y redactor de:

“Innovación (modificación) de carácter estructural del Plan General de Ordenación Urbanística de El Real de la Jara para la reclasificación de una parcela de suelo urbano consolidado.”

DECLARO RESPONSABLEMENTE:

Que estoy en posesión de la titulación de ARQUITECTO, cumpliendo con los requisitos establecidos en la normativa vigente para ejercer dicha profesión.

Que esta titulación otorga competencia legal suficiente para la actuación profesional que se declara.

Que me encuentro colegiado en el COA de Sevilla y que actualmente estoy habilitado legalmente para el ejercicio de la profesión.

Que para la actuación descrita tengo suscrita póliza de responsabilidad civil con cobertura suficiente en vigor en los términos previstos por la legislación vigente.

Asimismo manifiesto que me encuentro en disposición de acreditar el cumplimiento de dichos requisitos en cualquier momento, a requerimiento de cualquier organismo supervisor competente.

El Real de la Jara, enero de 2.021.

Pedro Gragera Villalba.
Arquitecto

B. ARTICULOS MODIFICADOS
B O R R A D O R

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA MEMORIA JUSTIFICATIVA – APARTADO 4.4.

Al modificar el límite del suelo urbano se modifica la superficie bruta, y por tanto el resto de parámetros que dependen de ésta, de la subzona “Residencial I”. Se modifica la tabla “USO GLOBAL RESIDENCIAL EN SUELO URBANO CONSOLIDADO” del punto 4.4 de la memoria justificativa. Sin que se altere por el presente documento el resto de las determinaciones establecidas en este apartado.

Con lo que dicha tabla queda como sigue:

USO GLOBAL RESIDENCIAL EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

SUBZONA	SUPERFICIE BRUTA	SUPERFICIE SUELO RESIDENCIAL	SUPERFICIE TECHO RESIDENCIAL EDIFICABLE	CAPACIDAD RESIDENCIAL	DENSIDAD Viv/Hect	NIVEL	EDIFICABILIDAD
RESIDENCIAL I	234.269	183.095	274.643	789	33,67	MEDIA	1,5
RESIDENCIAL EN PROYECTO UNITARIO II	9.470	5.308	6.527	71	74.97	ALTA	1,23
TOTAL	243.739	188.403	281.170	860	35,28		1,49

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA NORMAS URBANÍSTICAS – ARTÍCULO 29

Al modificar el límite del suelo urbano se modifica la superficie bruta, y por tanto el resto de parámetros que dependen de ésta, de la subzona “Residencial I”. Se modifica la tabla “USO GLOBAL RESIDENCIAL EN SUELO URBANO CONSOLIDADO” del artículo 29 de las Normas Urbanísticas. Sin que se altere por el presente documento el resto de las determinaciones establecidas en este artículo.

Con lo que dicha tabla queda como sigue:

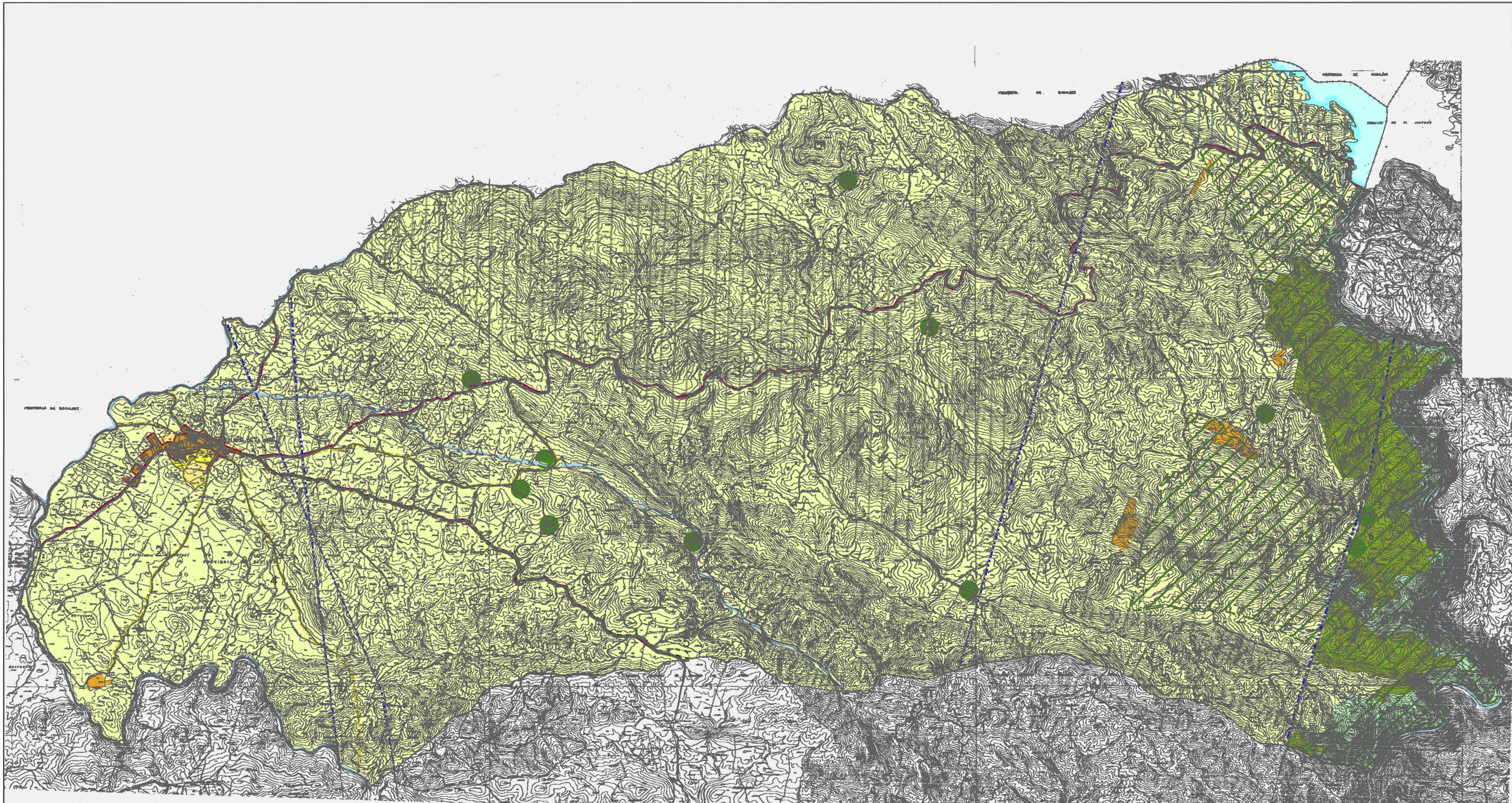
USO GLOBAL RESIDENCIAL EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

SUBZONA	SUPERFICIE BRUTA	SUPERFICIE SUELO RESIDENCIAL	SUPERFICIE TECHO RESIDENCIAL EDIFICABLE	CAPACIDAD RESIDENCIAL	DENSIDAD Viv/Hect	NIVEL	EDIFICABILIDAD
RESIDENCIAL I	234.269	183.095	274.643	789	33,67	MEDIA	1,5
RESIDENCIAL EN PROYECTO UNITARIO II	9.470	5.308	6.527	71	74.97	ALTA	1,23
TOTAL	243.739	188.403	281.170	860	35,28		1,49

C. PLANIMETRÍA
B O R R A D O R

3.1 PLANIMETRÍA CONTENIDA EN EL PGOU VIGENTE

B O R R A D O R



SUELO URBANO



SUELO URBANIZABLE



SUELO NO URBANIZABLE
RURAL O NATURAL



DE ESPECIAL PROTECCION POR LEGISLACION ESPECIFICA
PORN PARQUE SIERRA NORTE

- A RESERVA
- B1 FORESTAL DE ELEVADO INTERES ECOLOGICO
- B2 FORESTAL DE SINGULAR VALOR PAISAJISTICO Y AMBIENTAL
- C DE REGULACION COMUN

VIAS PECUARIAS DESLINDADAS

- 1 CORDEL DE MONESTERIO A ALMADEN
- 5 DESCANSADERO DE LAS MATAS
- CARRETERAS

DE ESPECIAL PROTECCION POR PLANEAMIENTO TERRITORIAL O URBANISTICO

- PEPMF
- CS 3 "SIERRA DE LA GRANA Y CANDELERO"
 - CS 4 "SIERRA DEL PIMPOLLAR Y PADRONA"
 - FR 1 "ENCLAVE DEL PINTADO"

VIAS PECUARIAS

- 2 CORDEL DEL VADO DE LAS PARRAS
- 3 VEREDA DE COLMENAR BLANCO Y PUERTO QUEJIGO
- 4 VEREDA DEL CAMINO VIEJO DE ALMADEN A LOS BONALES

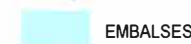
YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS

- 1 LAS VEGUILLAS
- 2 CERRO DEL ESCABERAL
- 3 LA CEBRA
- 4 LA CAÑADA
- 5 EL MADROÑO
- 6 LA SANTA I
- 7 LA SANTA II
- 8 CORRAL BLANCO
- 9 LOMA DEL MONTON DE TRIGO

EDIFICIOS DE INTERES ESPECIFICO

- 10 CASA DE LA HUERTA DEL CORCHO
- 11 MINAS DE LA USERA

CAUCES



EMBALSES



LINEAS DE TRANSPORTE ELECTRICO AT



INNOVACIÓN DEL PGOU DE EL REAL DE LA JARA
BORRADOR

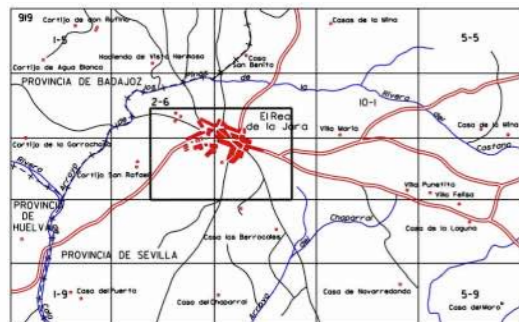
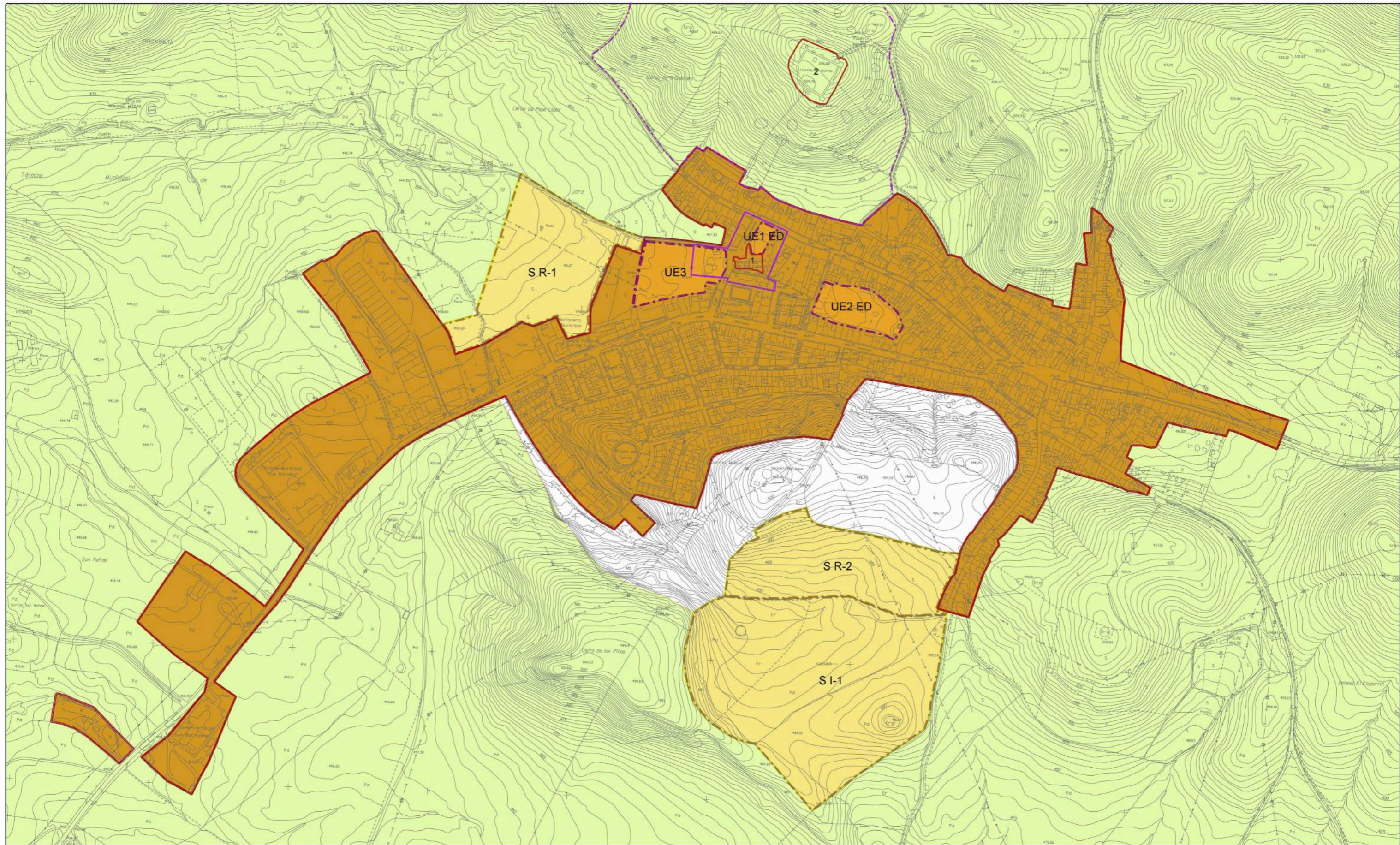
PLANIMETRIA ACTUAL







ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
DEL TERRITORIO MUNICIPAL




OA.1




ARQUITECTO PEDRO GRAGERA VILLALBA

ESCALA: 1/50.000
ENERO 2021



CLASIFICACION Y CATEGORIAS DE SUELO	
URBANO	CONSOLIDADO 
	NO CONSOLIDADO 
URBANIZABLE	ORDENADO 
NO URBANIZABLE	RURAL O NATURAL 
	DE PROTECCION ESPECIAL 
PORN B2 FORESTAL VALOR PAISAJISTICO Y AMBIENTAL 	

AMBITOS DE DESARROLLO Y GESTION	
ESTUDIO DE DETALLE	ED 
SECTOR	S 
UNIDAD DE EJECUCION	UE 

BIENES INMUEBLES PROTEGIDOS	
IGLESIA DE SAN BARTOLOME	1 
CASTILLO	2 
PROTECCION ENTORNO	

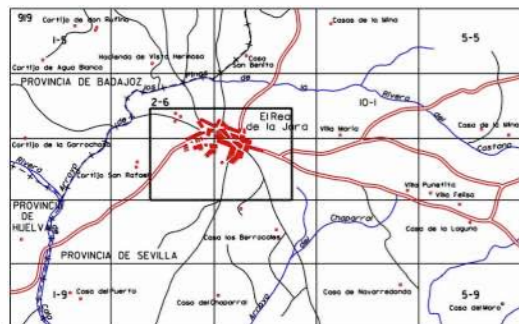
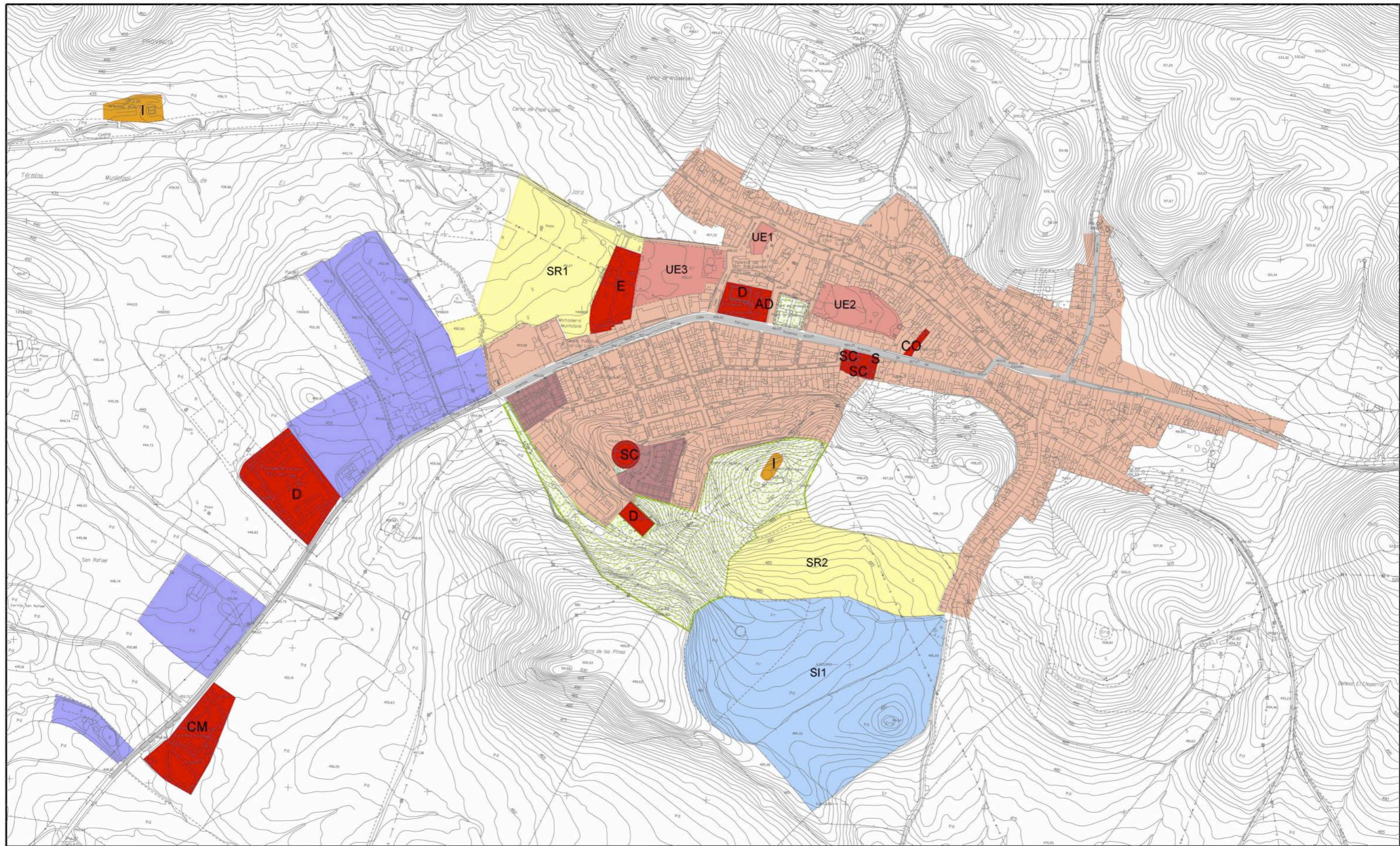


INNOVACIÓN DEL PGOU DE EL REAL DE LA JARA
BORRADOR

PLANIMETRIA ACTUAL

CLASIFICACIÓN DEL SUELO,
DESARROLLO Y GESTIÓN

OA.2



USOS GLOBALES

ZONAS	SUELO URBANO		SECTORES
	CONSOLIDADO	NO CONSOLIDADO	
RESIDENCIAL	R1	UE1	RESIDENCIAL
	R2	UE2	
		UE3	
INDUSTRIAL	I1		INDUSTRIAL

SECTORES	SUELO URBANIZABLE	
	ORDENADO	
RESIDENCIAL	SR1	SR1
	SR2	SR2
INDUSTRIAL	SI1	SI1

SISTEMAS GENERALES.

COMUNICACIONES.	
PARQUES Y AREAS LIBRES.	
INFRAESTRUCTURAS	
EQUIPAMIENTO COLECTIVO.	

AD ADMINISTRATIVO CO COMERCIAL
 SC SOCIO CULTURAL CM CEMENTERIO.
 S SANITARIO. D DEPORTIVO.
 E EDUCATIVO.



INNOVACIÓN DEL PGOU DE EL REAL DE LA JARA
BORRADOR

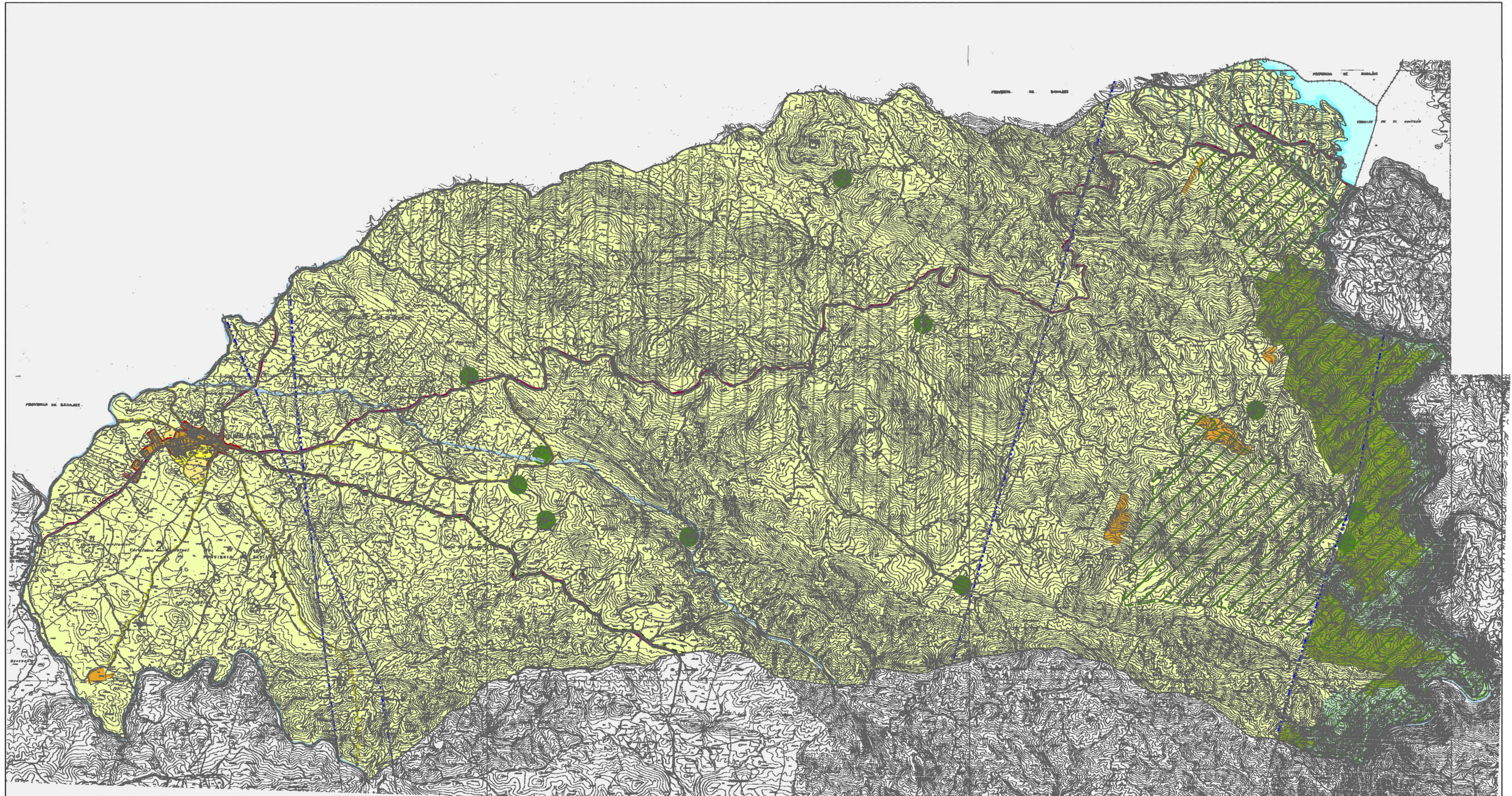
PLANIMETRIA ACTUAL

USOS GLOBALES Y SISTEMAS

OA.3

3.2.- PLANIMETRÍA, PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

B O R R A D O R



SUELO URBANO



SUELO URBANIZABLE



SUELO NO URBANIZABLE
RURAL O NATURAL



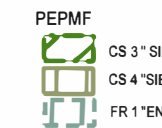
DE ESPECIAL PROTECCION POR LEGISLACION ESPECIFICA
PORN PARQUE SIERRA NORTE

- A RESERVA
- B1 FORESTAL DE ELEVADO INTERES ECOLOGICO
- B2 FORESTAL DE SINGULAR VALOR PAISAJISTICO Y AMBIENTAL
- C DE REGULACION COMUN

VIAS PECUARIAS DESLINDADAS

- 1 CORDEL DE MONESTERIO A ALMADEN
- 5 DESCANSADERO DE LAS MATAS
- CARRETERAS

DE ESPECIAL PROTECCION POR PLANEAMIENTO TERRITORIAL O URBANISTICO



PEPMF

CS 3 "SIERRA DE LA GRANA Y CANDELERO"

CS 4 "SIERRA DEL PIMPOLLAR Y PADRONA"

FR 1 "ENCLAVE DEL PINTADO"

VIAS PECUARIAS

- 2 CORDEL DEL VADO DE LAS PARRAS
- 3 VEREDA DE COLMENAR BLANCO Y PUERTO QUEJIGO
- 4 VEREDA DEL CAMINO VIEJO DE ALMADEN A LOS BONALES

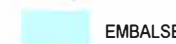
YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS

- 1 LAS VEGUILLAS
- 2 CERRO DEL ESCABERAL
- 3 LA CEBRA
- 4 LA CAÑADA
- 5 EL MADROÑO
- 6 LA SANTA I
- 7 LA SANTA II
- 8 CORRAL BLANCO
- 9 LOMA DEL MONTON DE TRIGO

EDIFICIOS DE INTERES ESPECIFICO

- 10 CASA DE LA HUERTA DEL CORCHO
- 11 MINAS DE LA USERA

CAUCES



EMBALSES



LINEAS DE TRANSPORTE ELECTRICO AT



INNOVACIÓN DEL PGOU DE EL REAL DE LA JARA
BORRADOR

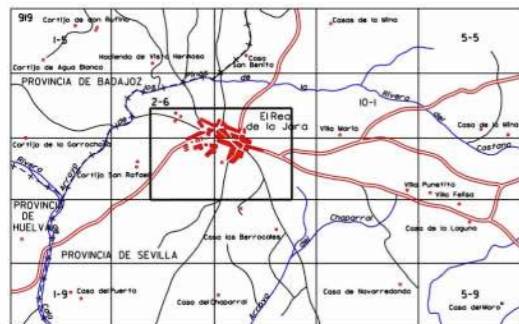
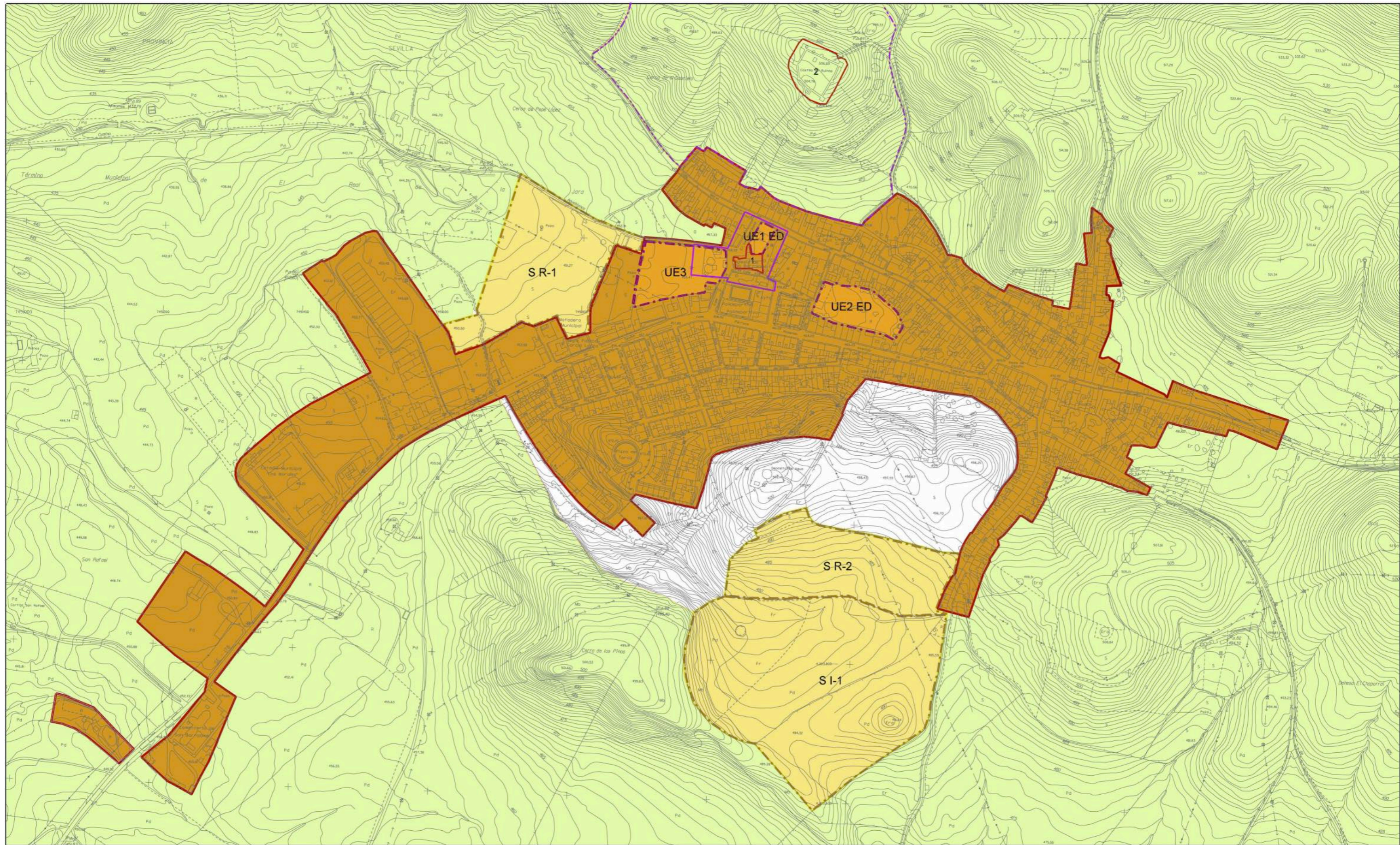
PLANIMETRIA MODIFICADA






ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
DEL TERRITORIO MUNICIPAL




OA.1




ARQUITECTO PEDRO GRAGERA VILLALBA

ESCALA: 1/50.000
ENERO 2021



CLASIFICACION Y CATEGORIAS DE SUELO	
URBANO	CONSOLIDADO 
	NO CONSOLIDADO 
URBANIZABLE	ORDENADO 
NO URBANIZABLE	RURAL O NATURAL 
	DE PROTECCION ESPECIAL 
PORN B2 FORESTAL VALOR PAISAJISTICO Y AMBIENTAL	

AMBITOS DE DESARROLLO Y GESTION	
ESTUDIO DE DETALLE	ED 
SECTOR	S 
UNIDAD DE EJECUCION	UE 

BIENES INMUEBLES PROTEGIDOS	
IGLESIA DE SAN BARTOLOME	1 
CASTILLO	2 
PROTECCION ENTORNO	

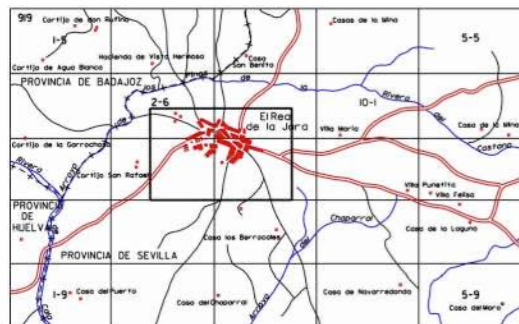
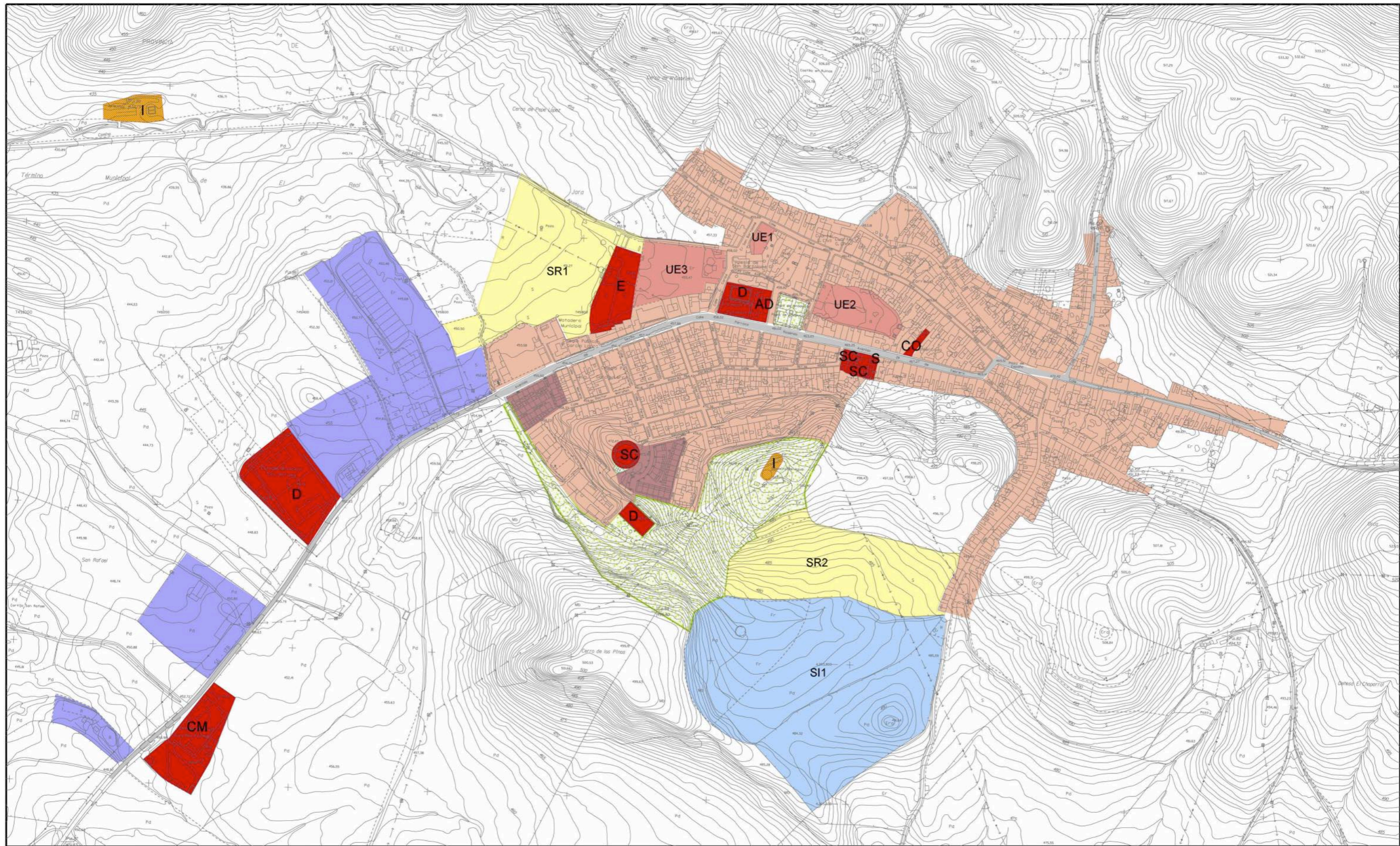


INNOVACIÓN DEL PGOU DE EL REAL DE LA JARA
BORRADOR

PLANIMETRIA MODIFICADA

CLASIFICACIÓN DEL SUELO,
DESARROLLO Y GESTIÓN

OA.2



USOS GLOBALES

ZONAS	SUELO URBANO		SECTORES
	CONSOLIDADO	NO CONSOLIDADO	
RESIDENCIAL	R1	UE1	RESIDENCIAL
	R2	UE2	
		UE3	
INDUSTRIAL	I1		INDUSTRIAL

SECTORES	SUELO URBANIZABLE	
	ORDENADO	
RESIDENCIAL	SR1	SR1
	SR2	SR2
INDUSTRIAL	SI1	SI1

SISTEMAS GENERALES.

COMUNICACIONES.	
PARQUES Y AREAS LIBRES.	
INFRAESTRUCTURAS	
EQUIPAMIENTO COLECTIVO.	

AD ADMINISTRATIVO. CO COMERCIAL.
 SC SOCIO CULTURAL. CM CEMENTERIO.
 S SANITARIO. D DEPORTIVO.
 E EDUCATIVO.



INNOVACIÓN DEL PGOU DE EL REAL DE LA JARA
 BORRADOR

PLANIMETRIA MODIFICADA

USOS GLOBALES Y SISTEMAS

OA.3