



**AYUNTAMIENTO DE
REAL DE LA JARA**

DOCUMENTO INICIAL ESTRATEGICO.

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

REDACTOR Pedro Gragera Villalba, arquitecto.

INDICE

- 1.- ANTECEDENTES.**
- 2.- OBJETIVO DE LA PLANIFICACIÓN.**
- 3.- ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN PROPUESTO Y DE SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TECNICAS Y AMBIENTALMENTE VIABLES.**
- 4.- DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN O PROGRAMA.**
- 5.- POTENCIALES IMPACTOS AMBIENTALES**
- 6.- EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES.**
- 7.- MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y, EN LA MEDIDA DE LO POSIBLE, CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DEL PLAN O PROGRAMA,**
- 8.-INCIDENCIA EN MATERIA DE CAMBIO CLIMÁTICO**
- 9.- DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN.**

1.- ANTECEDENTES.

En cumplimiento de la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas, se establece la redacción de un informe de inicio para el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbanística de Real de la Jara en Suelo Urbano Consolidado, y que debe contener toda la información establecida en el artículo 39.1 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

2.1.- ALCANCE Y OBJETIVO DE LA MODIFICACION.

La presente innovación (modificación) del Plan General de Ordenación Urbanística de Real de la Jara tiene por objeto la modificación en la clasificación de un suelo que en la actualidad se incluye en el Suelo Urbano Consolidado por el PGOU en vigor, a suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica.

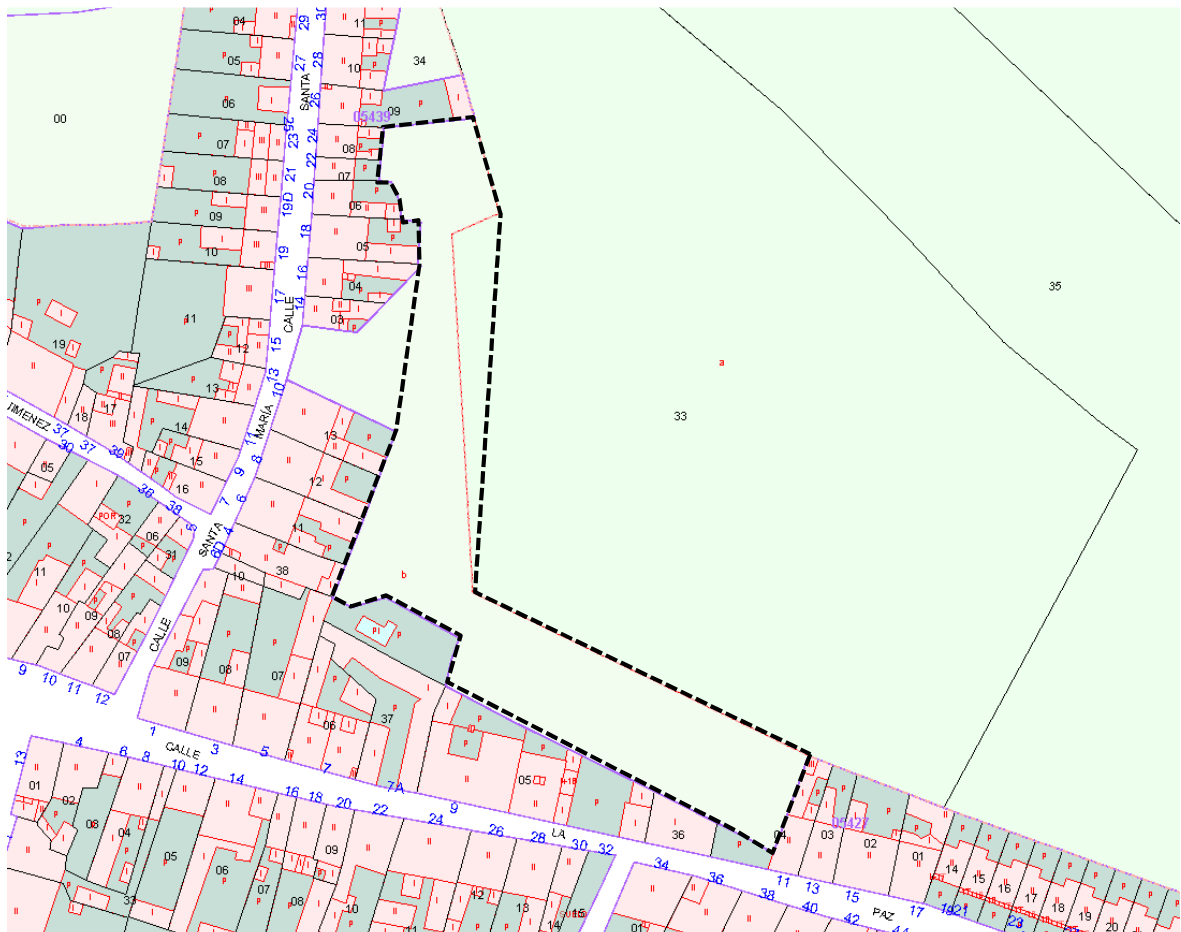
En concreto se trata de 3636 m² de la subparcela b, de la parcela catastral 33 del polígono 15 de El Real de la Jara y 392 m² de la subparcela a de la misma parcela catastral.

Este suelo objeto de la clasificación representa una superficie de 4028 m², lindando con las traseras de las edificaciones existentes en las calles Santa María y La Paz.

DOCUMENTO INICIAL ESTRATEGICO.

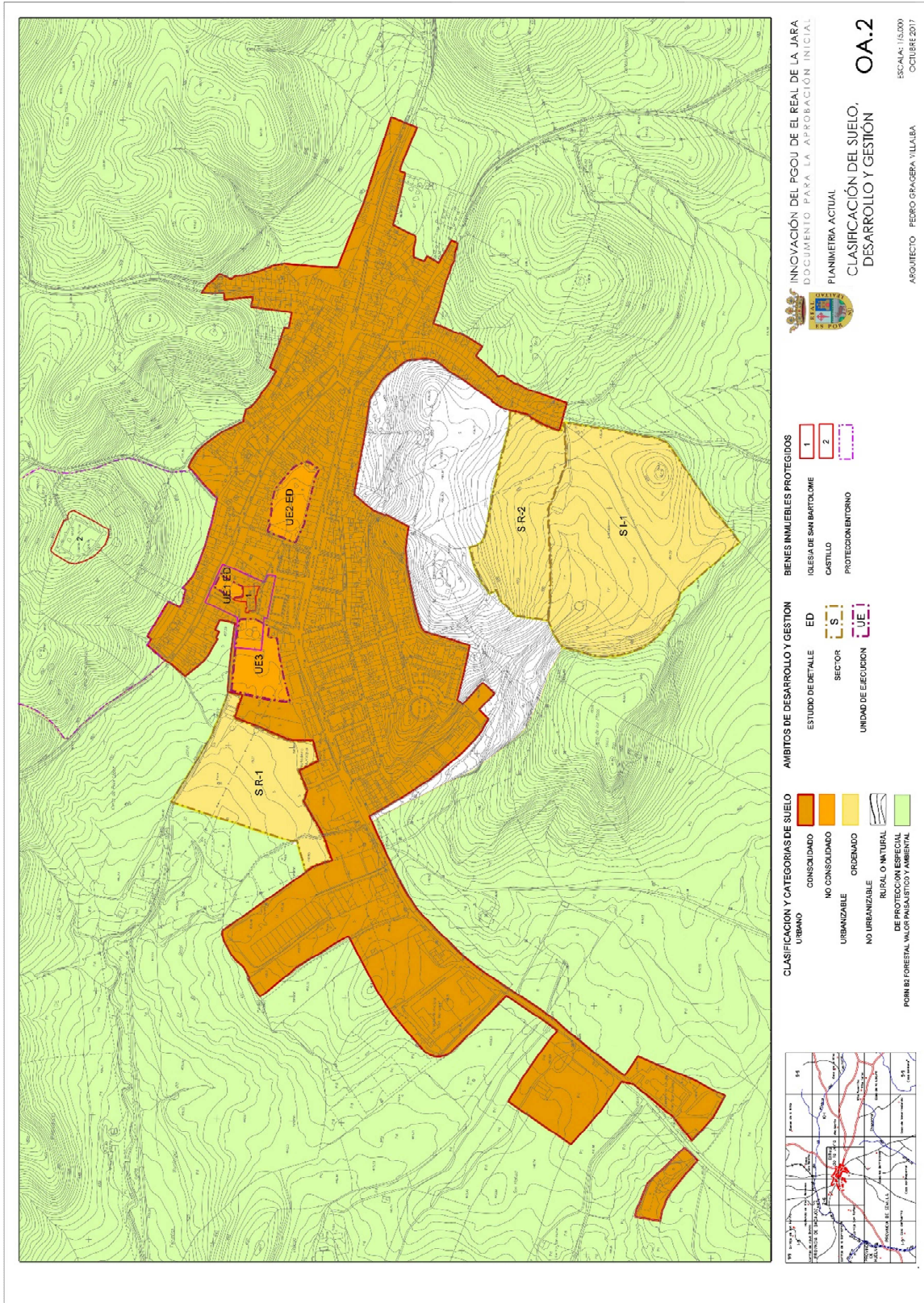
La subparcela a presenta una superficie de 18.346 m² de los que la presente modificación plantea la reclasificación de 392 m², dejando sin modificar los 17.954 m² restantes.

La subparcela b presenta una superficie de 4.1388 m² de los que la presente modificación plantea la reclasificación de 3.636 m², dejando sin modificar los 502 m² restantes.

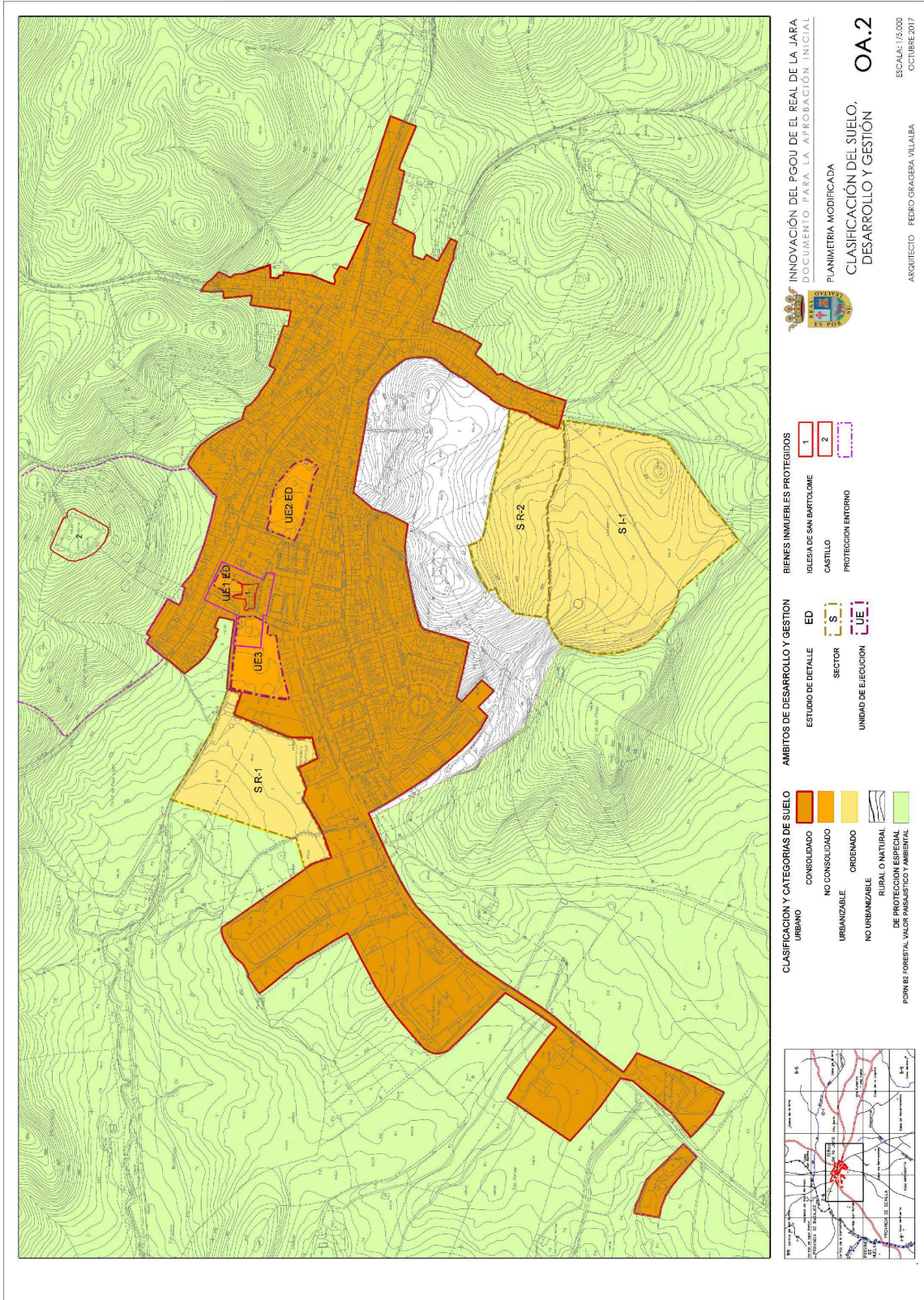


PLANO DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO OA.2 DEL PGOU DE REAL DE LA JARA

Situación actual



PLANO DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO OA.2 DEL PGOU DE REAL DE LA JARA Modificación



2.1.- SITUACION URBANISTICA ACTUAL.

Con fecha 27 de abril de 2.016, la Comisión provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo aprueba definitivamente el Plan General de Ordenación Urbanística de El Real de la Jara, que supone la adaptación parcial a la LOUA del texto refundido de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal, aceptado por resolución de la Comisión Provincial de Urbanismo y Ordenación del Territorio de 29 de enero de 1.998 así como del planeamiento subordinado que las desarrolla (tres Planes Parciales)

Dicho PGOU incluye una porción de suelo clasificada como Suelo Urbano Consolidado, con uso característico de Residencial, situado al noreste del núcleo urbano que forma parte de la parcela 33 del polígono 15 de El Real de la Jara (referencia catastral 41080A015000330000OT, con una superficie de 4.028 m²).



3.- ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN PROPUESTO Y DE SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TECNICAS Y AMBIENTALMENTE VIABLES.

3.1- ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACION PROPUESTA.

La presente modificación del Plan General de Ordenación Urbanística del Real de la Jara plantea el cambio de clasificación de los terrenos referidos, que en la actualidad están clasificados como Suelo Urbano Consolidado, con uso característico de Residencial, a Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica.

3.2.- 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

DOCUMENTO INICIAL ESTRATEGICO.

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.

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

DOCUMENTO INICIAL ESTRATEGICO.

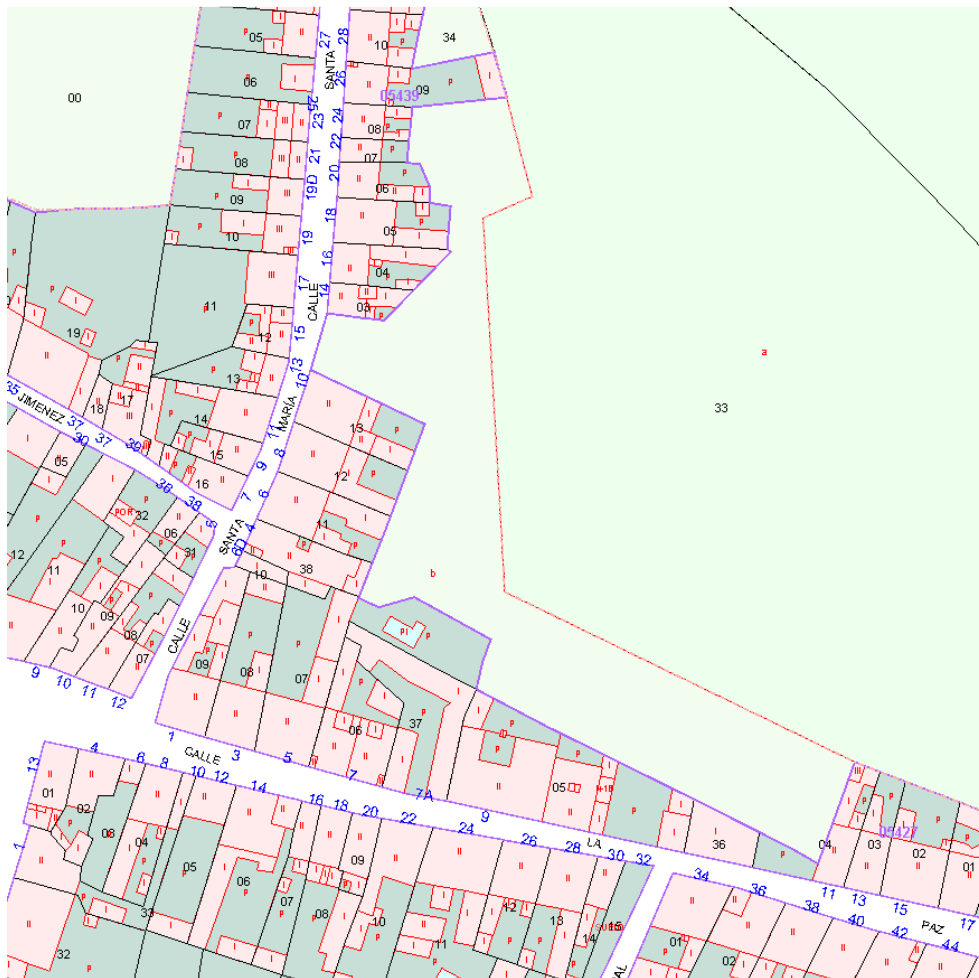
fachada no inferiores a 8 m. Podrán agregarse parcelas cuando al menos una de ellas tenga una superficie inferior a 60 m² y siempre que la superficie resultante no sea superior a 200 m²."

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.

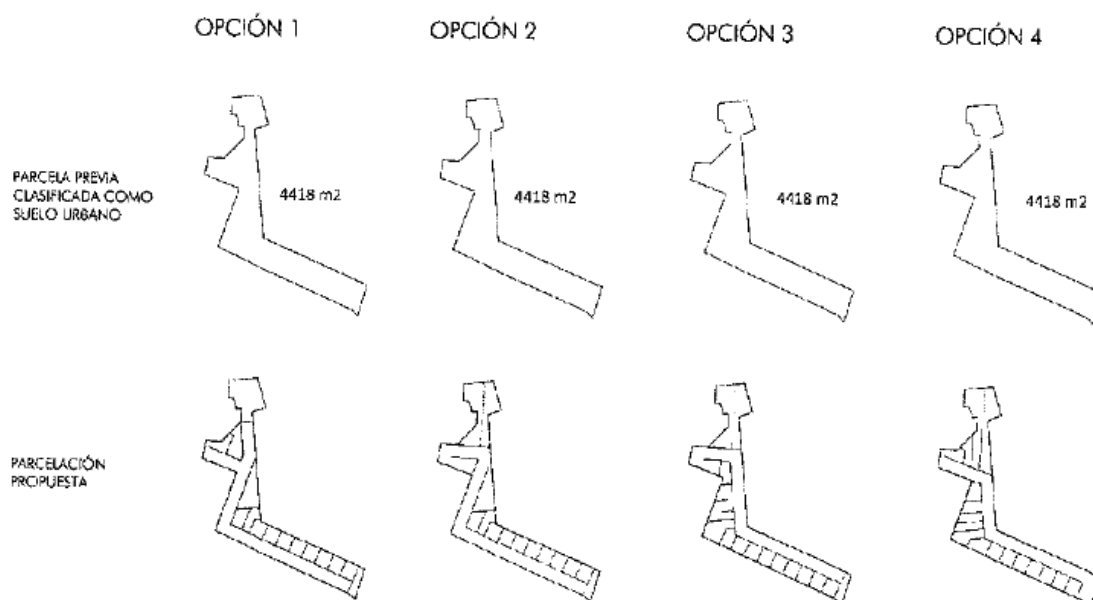
Se entiende por tanto inviable esta alternativa.



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.

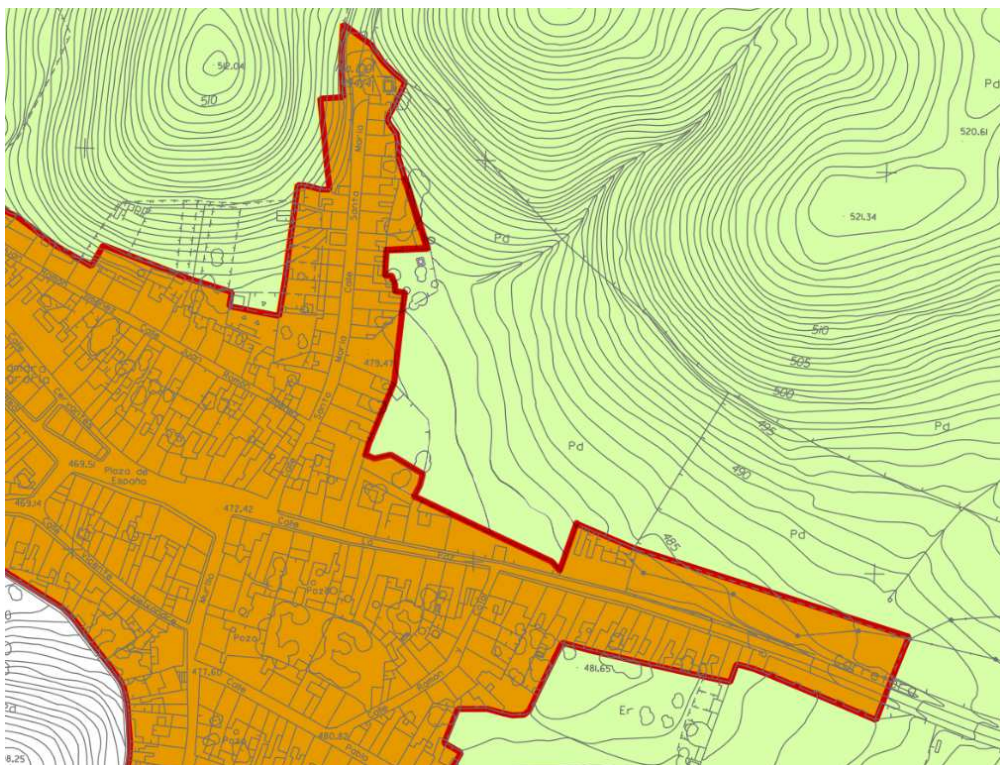
El número total de viviendas es de 603 de las que 80 se encuentran desocupadas en la actualidad (Fuente Instituto Nacional de Estadística)

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.



3.3.- ANALISIS DE LA ALTERNATIVA 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,

3.4..- RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS.

La selección de la alternativa contemplada plantea una pequeña alteración de los límites entre el Suelo No Urbanizable de especial protección por planificación urbanística y el Suelo No Urbanizable de carácter natural o rural, afectando a un total de 61.593 m², motivada por:

- 1.- Dar cumplimiento a la estrategia del PGOU de mantener los usos agrícolas, su capacidad productiva y aprovechamiento del suelo agrícola y ganadero, así como autorizar determinados usos ligados a la industrialización agrícola, en relación con el aumento de la riqueza,
- 2.- Dar respuesta al criterio fundamental de abierto que tiene el Catálogo de los Espacios Protegidos de la provincia de Sevilla, de la identificación y delimitación con mayor precisión, de los espacios y bienes protegidos desde el planeamiento municipal.

4.- DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN O PROGRAMA.

Para la tramitación de la modificación del PGOU de Real de la Jara, se seguirá el procedimiento descrito en la Ley 7/2007 de 9 de julio de Gestión Integrada de la calidad Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en la que se regula la Evaluación ambiental Estratégica simplificada de Planes y Programas.

Remisión del borrador del Planeamiento Urbanístico.

Será el Ayuntamiento de Real de la Jara, como promotor, quien remita la pertinente solicitud de inicio junto con el borrador del instrumento de Planeamiento urbanístico y este documento.

Consulta a las administraciones públicas afectadas.

Será por parte del órgano ambiental, quien consultará a las administraciones públicas afectadas para continuar con su tramitación según el procedimiento estratégico simplificado.

Resolución sobre los efectos sobre el medio ambiente.

Finalmente, el órgano ambiental, resolverá que la modificación puntual tiene efectos significativos o no sobre el medio ambiente, determinando su sometimiento al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria en primer caso, o en su defecto a través de la emisión del correspondiente Informe Ambiental Estratégico.

Documento para la aprobación definitiva.

En el documento para la aprobación definitiva de la Modificación Puntual del plan, se recogerán las recomendaciones y/o cuestiones, recogidas en el informe ambiental.

Plazos de desarrollo.

Dado que la modificación clasifica nuevos terrenos como suelo No Urbanizables, no previéndose ningún tipo de desarrollo urbanístico y quedando el suelo afectado por las ordenanzas del Suelo No Urbanizable en su categoría correspondiente, estas entrarían en vigor a la publicación de la aprobación definitiva del documento.

5.- POTENCIALES IMPACTOS AMBIENTALES

CARACTERIZACION DE LA SITUACION DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DEL PLAN O PROGRAMA EN EL AMBITO MEDIOAMBIENTAL AFECTADO.

La modificación que se pretende afecta a terrenos destinados a pastos con anterioridad a la aprobación del PGOU, sin que en ellos existan edificaciones ni desarrollo urbanístico de ningún tipo.

Esta modificación planteada no tiene efectos negativos sobre el medio ambiente, sino que por el contrario protege los terrenos de futuros procesos edificatorios, por lo que se estima que no procede exponer en este punto aspectos ya tratados en el instrumento de planteamiento que se modifica.

EFFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES Y, SI PROCEDE, SU CUANTIFICACIÓN.

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.

6.- EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES.

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.

7.- MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y, EN LA MEDIDA DE LO POSIBLE, CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DEL PLA O PROGRAMA,

Todos los terrenos afectados por la modificación propuesta se encuentran consolidados como suelos de pastos, por lo que la modificación no tiene efectos re

levantes sobre el medio ambiente.

8.- INCIDENCIA EN MATERIA DE CAMBIO CLIMÁTICO

Análisis de vulnerabilidad al cambio climático desde la perspectiva ambiental económica y social de los impactos previsibles.

Todos los terrenos afectados por la modificación propuesta se encuentran consolidados como suelos de pastos, por lo que la modificación no tendría efectos relevantes sobre el cambio climático

Disposiciones necesarias para fomentar la baja emisión de gases de efecto invernadero y prevenir los efectos del cambio climático a medio y largo plazo.

Según se ha expuesto en el apartado anterior, la modificación en ningún caso puede influir sobre el cambio climático. La única medida que proponemos es un seguimiento en el tiempo para que la zona afectada no tenga un cambio no autorizado de uso.

Justificación de la coherencia de la modificación con el Plan Andaluz de Acción por el Clima.

La modificación es una adecuación de la ley a la realidad existente, sin que suponga un aumento de emisiones ni ningún otro efecto contrario al medio ambiente, estando en sintonía con el Plan Andaluz de Acción por el Clima.

Indicadores que permiten evaluar las medidas adoptadas

Para evaluar que la zona afectada no tenga un cambio no autorizado de usos proponemos como indicadores la Cartografía catastral de España y su evolución así como los vuelos y fotos aéreas que se realicen.

Análisis potencial del impacto directo e indirecto sobre el consumo energético y los gases de efecto invernadero.

La modificación propuesta no supondrá en ningún caso el aumento del consumo energético o de la emisión de los gases de efecto invernadero.

9.- DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN.

Dada la escasa entidad de las modificaciones propuestas y los nulos o muy escasos efectos sobre el medio ambiente que pueda derivarse de su aplicación, entendemos que no es necesario utilizar mecanismos de seguimiento distintos o suplementarios de los ya existentes para el plan vigente, al no preverse efectos adversos por causa de la presente modificación.

Lora de Estepa, Enero de 2.021.

Pedro Gragera Villalba.