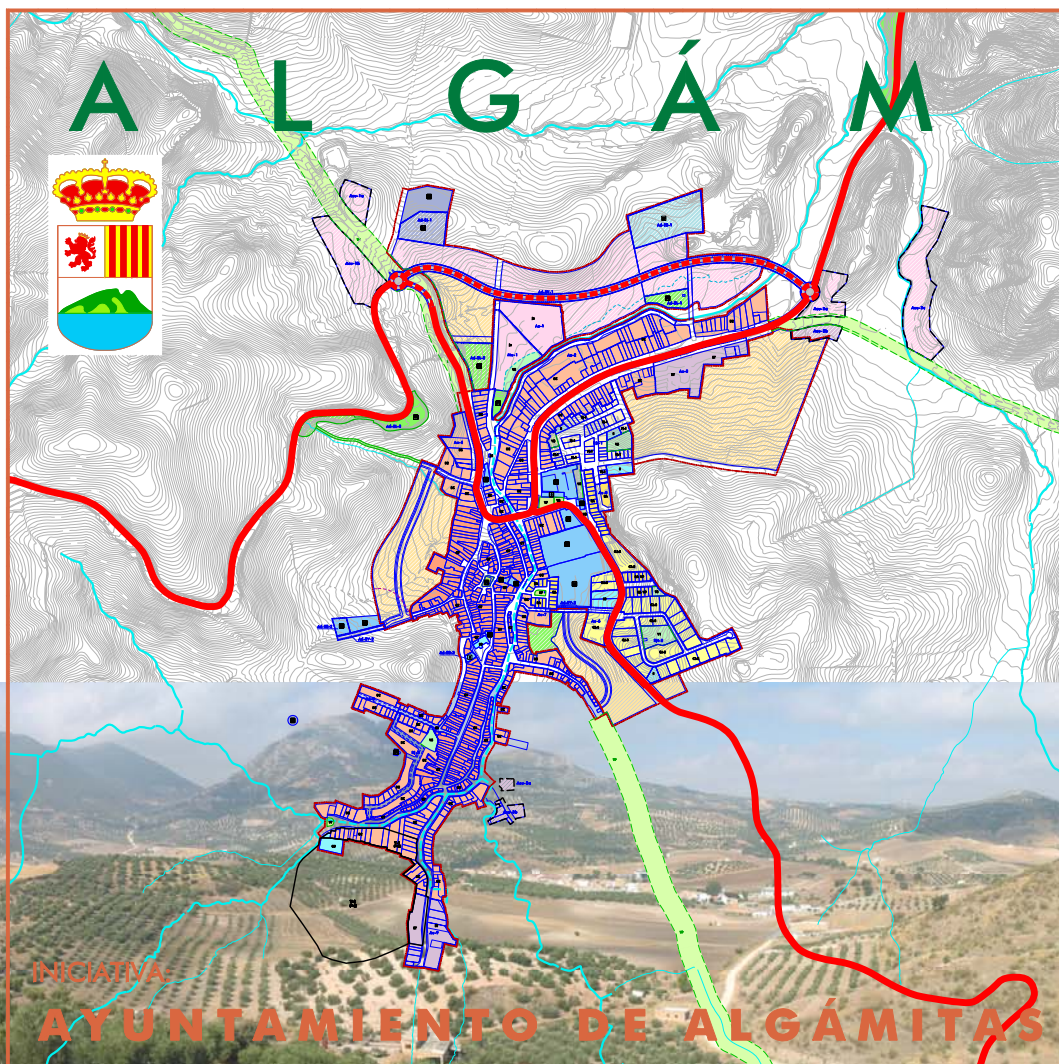




INICIATIVA

AYUNTAMIENTO DE ALGÁMITAS

ALGÁMITAS

PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

P B O M

DOCUMENTO DE SÍNTESIS:
RESUMEN EJECUTIVO

REDACCIÓN PBOM:
ALFREDO LINARES AGÜERA
ARQUITECTO
MIGUEL ORTEGA NARANJO
GEÓGRAFO

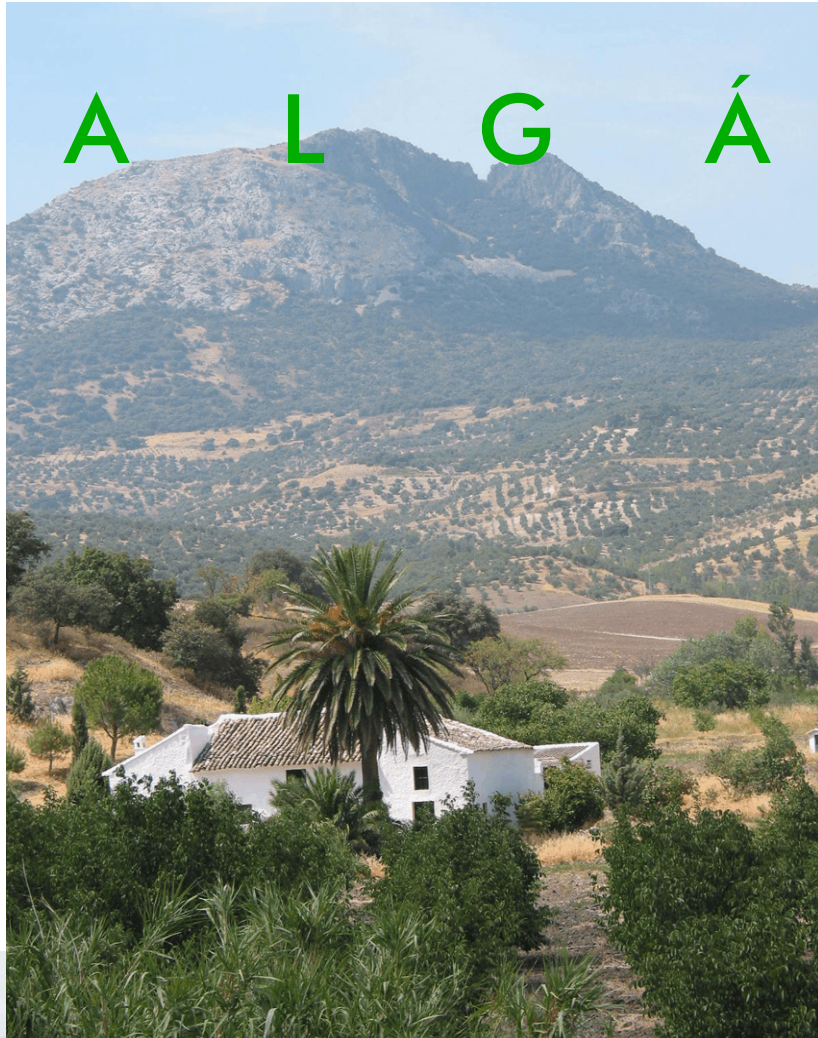
ENERO 2026

ORGANISMO COLABORADOR:

Se
Diputación
Sevilla

A L G Á

M I T A S



AYUNTAMIENTO DE ALGÁMITAS

PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

P B O M

DOCUMENTO DE SÍNTESIS: RESUMEN EJECUTIVO

FASE 3: **AVANCE** / ENERO 2026

Redacción: Alfredo Linares Agüera / ARQUITECTO
Miguel Ortega Naranjo / GEÓGRAFO

0. PRESENTACIÓN.

0.1. INICIATIVA.

El *Plan Básico de Ordenación Municipal (PBOM)* de Algámitas, se redacta y formula por iniciativa pública del Excmo. Ayuntamiento de dicho municipio, con domicilio en calle de la Fuente 8, 41661 Algámitas (Sevilla).

Los trabajos de redacción del PBOM, se han realizado durante el mandato de *D. Francisco José Mesa Román*, 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. José Núñez Porras*, *Arquitecto municipal*.

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

- D. Francisco José Mesa Roman, Alcalde.
- D^a.
- D.
- D^a.
- 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 y redacción:

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

AYUNTAMIENTO DE ALGÁMITAS

0.3. IDENTIFICACIÓN.

El "PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL (PBOM) DE ALGÁMITAS", tiene por objeto la ordenación general y detallada del territorio municipal, para sustituir al PGOU vigente desde 2011, 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 20,9 km²; situado al SE de la provincia de Sevilla, en la comarca del "Sierra Sur".

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-A: 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 HIDROLÓGICO-HIDRÁULICO
- ESTUDIO DE PERSPECTIVA DE GÉNERO

0.5. FORMACIÓN DEL PBOM. ESTADO Y PREVISIONES.

30-01-24:	Consulta pública previa.
28-02-24:	Inicio de trabajos de redacción
19-03-24:	Fase 1: Programa de trabajo y Plan de participación ciudadana.
07-01-25:	Fase 2: Información-Diagnóstico Previo.
12-01-26:	Fase 3: Documento de Avance y DIE.
__-__-26:	Fase 4: Documento para aprobación inicial+ EsAE + EVIS.
__-__-26:	Fase 5: Información pública y resumen explicativo de modificaciones.
__-__-27:	Fase 6: Solicitud de declaración ambiental estratégica e integración de su resultado.
__-__-27:	Fase 7: Aprobación definitiva del PBOM.
__-__-27:	Fase 8: Elaboración de versión final del Plan.



DOCUMENTO: **RESUMEN EJECUTIVO.**



ÍNDICE.	Páginas
1. INTRODUCCIÓN . OBJETO.	1
2. SÍNTESIS DE ÁMBITOS EN LOS QUE LA ORDENACIÓN PROYECTADA ALTERA LA VIGENTE..	3
2.1. Cambio de marco de referencia normativo urbanístico, de modelo y de concepto planificador: De la planificación urbanística a la planificación estratégica.	3
2.2. Cambios más relevantes sobre la ordenación del término municipal.	7
2.2.1. Clasificación de suelo.	7
2.2.2. Acciones territoriales.	13
2.3. Cambios más relevantes sobre la ordenación del núcleo urbano y su entorno.	14
2.3.1. Ordenación general. Clasificación de suelo y modelo estratégico.	14
2.3.2. La ordenación detallada del suelo urbano. Estructura general, áreas homogéneas y los usos globales y su cuantificación.	18
2.3.3. Desarrollo y concreción de los sistemas generales dotacionales en suelo urbano.	21
2.3.4. Avance de ordenación pormenorizada detallada del suelo urbano.	22
2.4. Avance de previsión de actuaciones de transformación urbanística (ATUs) y de actuaciones urbanísticas (AUs) en suelo urbano.	25

AYUNTAMIENTO DE ALGÁMITAS

2.4.1.	ATUs de reforma interior.	25
2.4.2.	ATUs de mejora urbana.	27
2.4.3.	Otras actuaciones urbanísticas (AUs).	27
2.5.	Avance de capacidad del núcleo urbano y coherencia con las necesidades evaluadas.. . . .	28
2.5.1.	Avance de capacidad.	28
2.5.2.	Coherencia con las necesidades mínimas evaluadas.	29
2.6.	Ámbitos en los que se propone suspender la ordenación anterior y criterios de aplicación.	27
3.	CONCLUSIONES.	23



1. INTRODUCCIÓN. OBJETO.

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

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

- a) Síntesis de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con plano de situación comparativa, y alcance de la alteración. En este caso interpretamos que se refiere a las alteraciones más significativas de “clasificación” y de “modelo estratégico de ordenación”, ya que por simple cuestión metodológica derivada de que el PGOU vigente, aunque aprobado en 2011, sus trabajos se iniciaron un década antes, con una cartografía base y metodologías diferentes, y son muchos los ajustes de alineaciones o de calificación realizados por el presente PBOM, como resultado de integrar la realidad física reflejada en la nueva cartografía digital base actualizada y su contraste con la



información catastral. Por lo tanto sería claramente contradictorio con la finalidad de este resumen ejecutivo la simple enumeración de estos numerosos ajustes, por lo que nos limitaremos a destacar las alteraciones más relevantes de “clasificación” y de “modelo de ordenación” respecto al planeamiento vigente, por entender que esa es la finalidad que persigue el artículo 25.3 del TRLSRU y del artículo 62.1 de la LISTA. En cualquier caso es conveniente dejar claro que estamos también ante dos modelos muy diferentes de planificación, por una parte el modelo de PGOU-LOUA (y marcos legislativos anteriores), extremadamente *determinista* e *inflexible* y, por otra parte, el modelo de PBOM-LISTA, que deberá caracterizarse por la **“flexibilidad y simplificación”**, conceptos ambos de Plan en las antípodas y, por lo tanto, *difícilmente “comparables”*.

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



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



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

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

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

AYUNTAMIENTO DE ALGÁMITAS

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

Ahora desde la exposición de motivos de la LISTA se nos dice al parecer desde un poder legislador muy convencido, que **“no puede**

demorarse el reconocimiento pleno de las competencias locales en el planeamiento urbanístico”, con el único límite de los intereses supralocales enumerado en el artículo 2.1, y el resultado del articulado de la LISTA aprobado por el Parlamento de Andalucía es bastante coherente con dicho planteamiento, e incluso dando satisfacción a un clamor desde sectores profesionales, económicos y municipalistas, de que la aprobación definitiva del planeamiento general correspondiese a los Ayuntamientos. Sin embargo, al mismo tiempo que en la citada exposición de motivos se nos indica el objetivo de la LISTA de *“reducir la densidad normativa en urbanismo porque, de intensificarla, se reduciría en la misma proporción la competencia local para establecer una política urbanística propia”*, ya se plantean serias dudas de que el resultado del Reglamento de la LISTA sea suficientemente coherente con los objetivos de la Ley en este aspecto. Es conveniente recordar una dilatada normativa europea, en su mayor parte ya incorporada al Derecho español, y que determina a los Estados miembros a legislar **sólo cuando sea necesario**, de conformidad con los principios de *subsidiariedad* y *proporcionalidad* conforme al artículo 5 del tratado de Funcionamiento de la Unión Europea y el principio de ***“Hacer menos pero de forma más eficiente”*** (*“Doing less, More efficiently”*); promover un marco normativo *“sin más cargas administrativas para los ciudadanos y empresas que **las estrictamente necesarias para la satisfacción del interés general**”* y que *“las Administraciones Públicas, lejos de constituir un obstáculo para la vida de los ciudadanos y las empresas, **deben facilitar la libertad individual y el desenvolvimiento de la iniciativa personal y empresarial**”*. Por lo tanto, normas contradictorias con los objetivos con los que se formuló la LISTA, normas sin *“motivación”* conocida y acreditada que impongan limitaciones desproporcionadas a los municipios, a la actividad económica, o a los contenidos discrecionales o de oportunidad de los Planes, de exclusiva competencia municipal (según amplia jurisprudencia del TC y TS), difícilmente pueden ser coherentes con las

AYUNTAMIENTO DE ALGÁMITAS

pautas de *Smart Regulation* que nos marca la UE y asumidas por el marco legislativo básico de la LISTA antes mencionado, y prácticamente enmendado un año después por el R-LISTA, y continúan haciéndose a cada Ley sectorial nueva que afecta al Urbanismo, en la que es práctica habitual corregir a la LISTA en sucesivos aspectos, las últimas en diciembre de 2025 con las Leyes 4/2025, y 7/2025, respectivamente para el fomento de la industria y el patrimonio de la Comunidad Autónoma.

Frente a la planificación muy determinista e inflexible del modelo LOUA, la Exposición de motivos de la LISTA formula también dos cualidades muy relevantes de la nueva forma de planificación: **Flexibilidad y simplificación**, aspectos sobre los que se había venido reflexionando desde 2007 tanto en sectores profesionales como la propia Administración del Estado, siendo el documento más representativo de dicha necesidad de cambio de enfoque metodológico el *Libro Blanco de la Sostenibilidad en el Planeamiento Urbanístico Español* (1), en el que en su apartado “5.5. Necesidad de cambiar las características del Plan de urbanismo”, se expone: “...el planeamiento urbanístico, tal y como está planteado en la mayor parte de las Comunidades Autónomas necesitaría cambios importantes. El primero sería la diferenciación entre los objetivos a corto y a largo plazo. La necesidad de incluir algo parecido a la planificación estratégica para la definición de las grandes líneas de construcción de la ciudad se viene demandando incluso independientemente de la necesidad de hacer más sostenible el territorio planificado. Incluso se le ha llegado a dar nombre: plan ciudad, plan estratégico urbano, plan de objetivos o planificación urbana a largo plazo. Una buena parte de los objetivos de sostenibilidad (básicamente los de

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

sostenibilidad global) son objetivos a largo o muy largo plazo, incluso buena parte de ellos pretenden cambiar tendencias. Esta situación choca frontalmente con la actual, en la cual los planes de urbanismo se suelen redactar con horizontes temporales de unos ocho años. Sin embargo también es verdad que muchas veces resulta necesario cambiar determinadas características del plan, dependiendo de las circunstancias del momento, manteniendo los objetivos finales. Por eso parece necesario que los planes urbanísticos cuenten con un núcleo de consenso con propuestas basadas en horizontes temporales de 20 a 30 años, y otras determinaciones de un plazo mucho menor. Por supuesto que los procesos de revisión de ambas partes no deberían presentar las mismas características”.

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

Por lo tanto, aparte de la necesidad de aprender que precisamos todos los agentes implicados sobre la implementación de este objetivo clave de la flexibilidad en coherencia con la LISTA, tampoco deberíamos olvidar el otro objetivo relevante asociado que es el de la “simplificación” de los instrumentos de planeamiento, en especial los de concreción de la **ordenación general estratégica**, ya que la escasa experiencia práctica hasta la fecha en la aplicación

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

AYUNTAMIENTO DE ALGÁMITAS

de la LISTA, ya provocan serias dudas de que los nuevos planes urbanísticos del régimen LISTA vayan a distinguirse precisamente por su “simplificación” respecto a la LOUA, en sus contenidos, y en cuanto a la tramitación. A falta de definición de la propia LISTA, posiblemente quien mejor define este concepto de “ordenación estratégica es Emilio Carrillo (3): “La planificación estratégica es de naturaleza socioeconómica, productiva, tecnológica y empresarial. Proporciona una visión global de la ciudad en un proceso de cambio permanente y para ello establece prioridades y concentra esfuerzos, sistematiza objetivos y delimita proyectos infraestructurales y emprendedores dirigidos al desarrollo y a la generación de renta y empleo, fomenta la colaboración público-privada, crea una cultura estratégica común, refuerza, ante la comunidad, los diferentes liderazgos (institucional, social, económico, etc.) y, finalmente, desemboca en un programa de acciones. Pero, por otro lado, la ciudad es ante todo una realidad física, por lo que esa **“ciudad que queremos”** ha de concretarse en **“el territorio que tenemos”**. Por ello el modelo de ciudad, su plasmación efectiva, exige una planificación física y urbanística coherente con el referido modelo, apta para llevarlo a la realidad, y capaz de dirigir el timón del desarrollo urbano y territorial de la ciudad **hacia donde sus ciudadanos han señalado”**.

Respecto a la escala de **ordenación urbanística detallada**, que también forma parte de los contenidos del instrumento que aspira a ser “simplificado” de PBOM, los cambios del régimen LISTA son mucho menos apreciables en términos conceptuales, simplemente las determinaciones se establecen con mucha mayor precisión en el R-LISTA, en los términos de hiper-regulación antes comentados; si

bien teóricamente en un PBOM, las mismas entendemos que deberían simplificarse en relación a un Plan de Ordenación Urbana (POU), en coherencia con los objetivos de sencillez de contenidos y de tramitación que propugna la Exposición de Motivos de la LISTA en su apartado II.8 para este instrumento en municipios de menos de 10.000 habitantes, **“que demandan y requieren un tratamiento singular, más ágil y simplificado si cabe....**Como novedad, se incorpora el Plan Básico de Ordenación Municipal para aquellos municipios que por su población o por sus condiciones específicos **no requieren de un desarrollo urbanístico complejo**. Con ello se flexibiliza y simplifica la planificación urbanística, permitiendo a estos municipios ordenar la ciudad existente, proponer ámbitos de crecimiento y aplicar las determinaciones de esta ley con plena capacidad”.

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

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

AYUNTAMIENTO DE ALGÁMITAS

COMPARACIÓN DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO PGOU-2011 Y EL NUEVO PBOM				
1. PGOU-2011		2. PBOM 2026		3. VARIACIÓN % (2b-1b)
1a. CLASIFICACIÓN SEGÚN LOUA	1b. SUPERFICIES m ²	2a. CLASIFICACIÓN SEGÚN LISTA	2b. SUPERFICIES m ²	
S. URBANO (SUr): -Consolidado:	209.521	S. URBANO (SUr): -Urbanizado:	203.128	-3,05
-No consolidado:	81.490	-Sujeto ATU de reforma interior:	56.607	-30,54
		-Sujeto a ATU de mejora urbana:	8.945	
		-Sujeto a AU para completar urbanización	51.269	
TOTAL SUr:	291.011	TOTAL SUr:	319.949	9,94
S. URBANIZABLE (Suz): -Ordenado:		S. RÚSTICO adscrito a modelo estratégico: -En curso desarrollo		
-Sectorizado:	126.151	-Modelo a medio y largo plazo:	175.263	38,93
-No sectorizado:	198.538			
TOTAL SUz:	324.689	TOTAL RÚSTICO adscrito a modelo estratégico:	175.263	-46,02
TOTAL URBANO + URBANIZABLE:	615.700	TOTAL SUr + SR adscrito a modelo estratégico de evolución urbana a medio y largo plazo:	495.212	-19,57
SUELO NO URBANIZABLE (SNU):		SUELO RÚSTICO (SRU)		
-SNU carácter rural o natural:	13.450.303	-SRc de regularización de asentamientos	47.078	
-SNU protegido planific territ o urbanística:	6.455.544	-SRc común: resto no adscrito a modelo estratégico:	12.995.117	-3,38
-SNU esp protección leg. Específica (*):	378.453	-SRc preservado:	6.663.640	3,22
TOTAL SNU:	20.284.300	-Srepl especial protección leg sectorial:	698.953	84,69
		TOTAL SRU:	20.404.788	0,59
	20.900.000	TOTALES:	20.900.000	

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

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

pasos de concreción adicionales, fundamentados tanto en el nuevo marco normativo urbanístico como en el sectorial:

2.2.1. CLASIFICACIÓN DE SUELO.

En la ordenación del término municipal, el PBOM profundiza y actualiza al régimen de la LISTA la clasificación del vigente PGOU, y también introduce ajustes sobre los espacios preservados desde la decisión municipal, para adaptarse a la experiencia de la aplicación práctica del PGOU-2015. Desde el PBOM se pretenden dar unos

-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

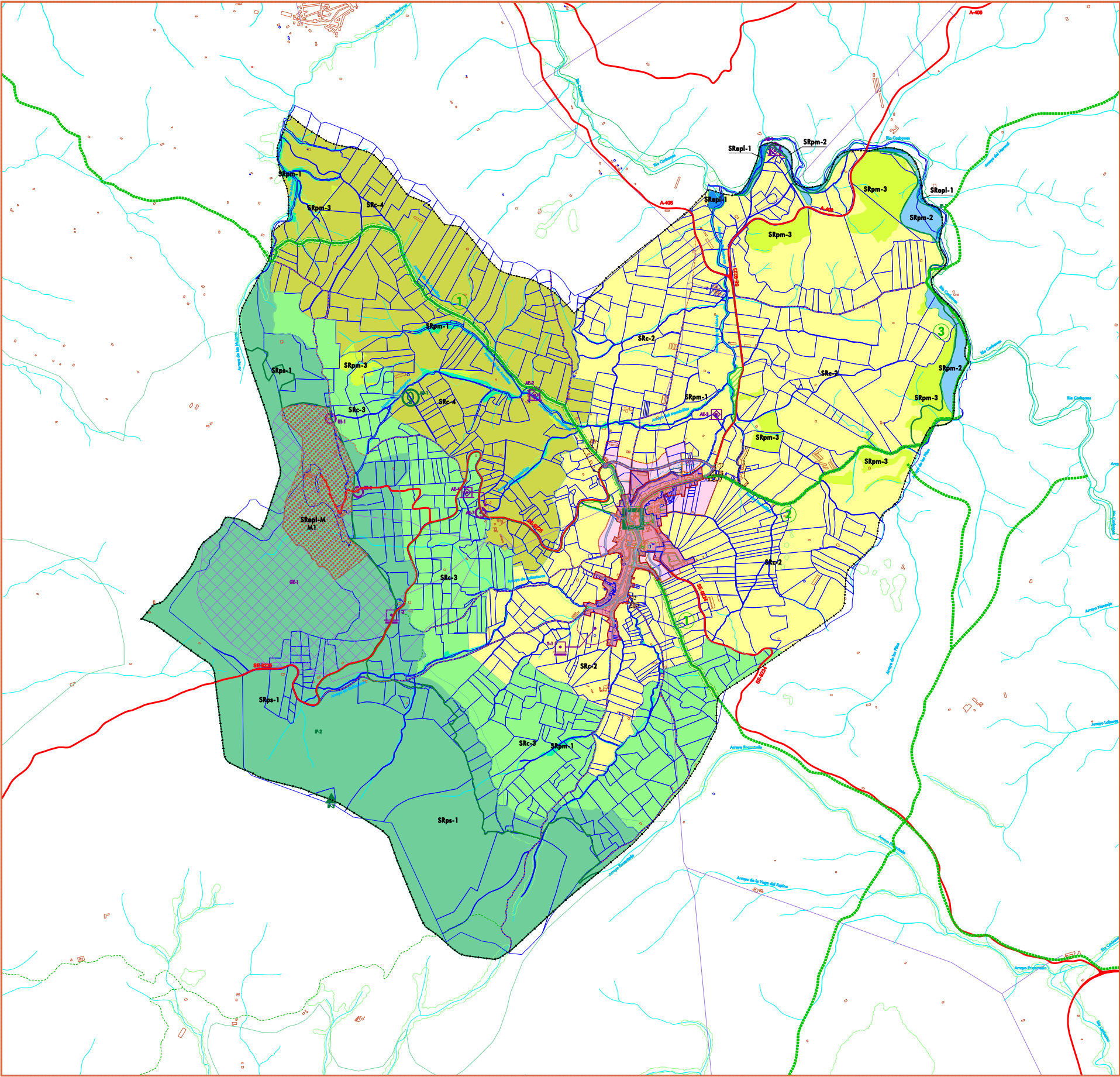
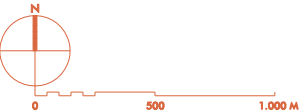
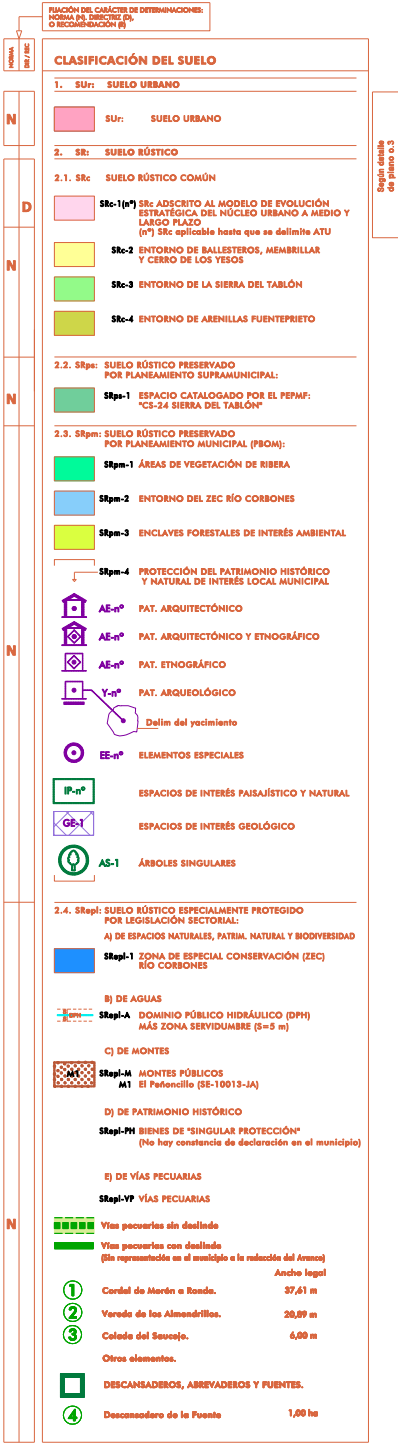


Figura: 2.1
TERRITORIO MUNICIPAL
CLASIFICACIÓN DE SUELO



de los conceptos que tienen “*incidencia supralocal*” y que son objeto exclusivo y límite de la “*ordenación del territorio*” (POTA, PEPMF), limitada a dichos intereses supralocales concretos.

-Respecto al marco legislativo sectorial, si bien son numerosas las innovaciones, no son muy relevantes para el municipio los cambios producidos, limitados a determinados matices en nuevas legislaciones estatales de carreteras, del sector eléctrico, de telecomunicaciones y movilidad sostenible. En el marco autonómico sí que han sido más relevantes los sucesivos cambios de la legislación ambiental autonómica (LGICA), en especial a partir de la entrada en vigor de la ley estatal 21/2013 de *evaluación ambiental* y, especialmente en lo que afecta al municipio, la evolución del LIC Corbones del PGOU-2011, a Zona de Especial Conservación (ZEC), mediante declaración por Decreto 113/2015, en la que se delimita con bastante más precisión que la anterior delimitación LIC. Todos los matices derivados de actualización de legislación sectorial enumerada en el apartado 5 de la Memoria de información-diagnóstico, se verán materializados en su integración en normativa urbanística del PBOM, en la siguiente fase de documento para aprobación inicial.

En términos más prácticos, la ordenación del término municipal, profundiza y actualiza al régimen de la LISTA la clasificación del vigente PGOU del régimen LOUA. Aunque en líneas generales la clasificación del régimen LOUA es bastante equiparable al régimen LISTA, los ajustes más relevantes que se han introducido se exponen a continuación:

- a) Respecto al suelo especialmente protegido por legislación sectorial:

Aparte de los **ámbitos ya protegidos por legislación o planificación supralocal** y que obviamente desde el PBOM se proponen mantener en un régimen similar y, en el caso de la Red Natura del Río Corbones, entonces LIC y ahora reforzado con declaración ZEC, y la remisión al régimen del *Decreto 113/2015 de 17 de marzo*, así como a su *Plan de Gestión* aprobado por *Orden de 12 de mayo de 2015*; instrumentos que, en materia sectorial de *ordenación de los recursos naturales*, prevalece sobre el planeamiento urbanístico, en los términos establecidos en la Ley 42/2007

Respecto al suelo especialmente protegido por legislación sectorial de *aguas* y de *montes* en el PGOU, continuaría el mismo régimen en el PBOM.

A este mismo régimen de *especial protección por legislación sectorial*, habría que añadir las vías pecuarias, que la totalidad de las que discurren por el municipio están en situación de “no deslindadas” (solo inventariadas), ya que ese es el criterio establecido por la Consejería con competencias urbanísticas; mientras que en el PGOU las vías pecuarias no deslindadas solo se protegían por planificación urbanística.

- b) Respecto al suelo protegido por planificación urbanística en el PGOU y ahora “preservado” por el PBOM:

Por una parte se incorpora el suelo preservado por el PEPMF, que identifica en el municipio y cataloga el **Complejo Serrano de Interés Ambiental. CS-24 - SIERRA DEL TABLÓN**. Se integra en el PBOM en términos muy similares al PGOU vigente, teniendo en cuenta que la normativa del PEPMF delega en el planeamiento municipal la

AYUNTAMIENTO DE ALGÁMITAS

posibilidad de hacer ajustes de delimitación propios de la escala de trabajo “municipal” en vez de “provincial”.

En relación al *suelo protegido por planificación urbanística* en el PGOU como “áreas de encinar” y “áreas de vegetación de ribera”, se fija el criterio de seguir manteniendo una ordenación de suelos “preservados” por el PBOM, si bien en el primer caso, con una categorización y delimitación algo más amplia como “enclaves forestales de interés ambiental” y que aparte de encinas abarcaría otras especies forestales, en general inventariadas como hábitats de interés comunitario. Respecto a las segundas (vegetación de ribera), se propone el criterio de seguir manteniendo los mismos cauces y su vegetación riparia, pero con una delimitación mucho más precisa desde la técnica actual, a partir de los mapas de usos del suelo del SIOSE, y de la propia comparación con ortofotos recientes del PNOA.

Asimismo, en el *suelo rústico preservado*, se plantea el objetivo de introducir una nueva categorización no prevista en el PGOU vigente, como es el *patrimonio histórico o paisajístico* de determinados elementos del término municipal, no contemplados hace dos décadas cuando se elaboró el PGOU y que estimamos que desde la óptica planificadora actual es una de las principales novedades que se introducen, ya que desde la actual Corporación municipal, desde el inicio de los trabajos se nos ha trasladado especial interés en la identificación y protección del limitado patrimonio del término municipal.

- c) Respecto al *suelo rústico común* (antes *SNU de carácter rural o natural* del PGOU):

Se proponen los objetivos de mantener unas áreas homogéneas del término municipal (salvo nuevos *suelos protegidos o preservados* antes comentados), muy similares a la categorización vigente:

-Entorno de Ballesteros Membrillar y Cerro de los Yesos: Ocuparía aproximadamente el tercio NE del término municipal, con suelos mayoritariamente agrícolas de herbáceos de secano o de olivar.

-Entorno de la Sierra del Tablón: Ocuparía un espacio cautelar al Este de la Sierra del Tablón, con el criterio esencialmente paisajístico, ya que aunque se trata igualmente de suelos mayoritariamente de olivar, por las pendientes y proximidad a la sierra, cualquier implantación ordinaria o extraordinaria tendría un fuerte efecto en el paisaje, y sería recomendable una normativa algo más restrictiva en cuanto a implantaciones, así como el acompañamiento de posibles medidas correctoras de su incidencia paisajística.

-Entorno de Arenillas y Fuente Prieto: Se trataría de un espacio al NO del TM de transición entre los dos anteriores y que igualmente debería de disponer de matices normativos en cuanto a posibles implantaciones.

Asimismo, especialmente en estas tres zonas de *suelo rústico común* y que constituyen la base productiva agraria del municipio, se debe de profundizar desde el PBOM en la normativa urbanística a incorporar en la siguiente fase de aprobación inicial, en una regulación normativa más *flexible* en cuanto a facilitar las actividades tradicionales agrícolas y ganaderas y su complemento de actividades de turismo rural y de aventura vinculada al área del Peñón. La normativa urbanística del PGOU vigente, muy lastrada por las excesivas restricciones de la LOUA en el SNU, ha generado problemas en su aplicación, que fueron objeto de Modificación 1B, sobre la que se mantuvo un intenso diálogo entre municipio y Delegación territorial, pero cuyo resultado tampoco terminó de ser

AYUNTAMIENTO DE ALGÁMITAS

suficientemente satisfactorio para los representantes y servicios municipales y en especial para favorecer las implantaciones edificatorias que precisan las actividades agrícolas y ganaderas.

Hay que reconocer que la configuración parcelaria de la mayor parte del TM (ver Plano de información i.6) es muy pequeña, no solo en tamaño, mayoritariamente inferior a 4 has y con un alto porcentaje entre 1 y 2 has e inferior, sino en cuanto a frentes, en numerosos casos de 15 a 25 m y mucha profundidad, lo que condiciona en la práctica la posibilidad de respetar la condición de edificación **“aislada”** de otras edificaciones preexistentes, o de distancia a linderos. Por lo tanto hay que reconocer que disponer de un régimen más flexible que la regulación actual puede ser complejo, y que la operatividad prevalente de la regulación del artículo 24.2 del R-LISTA, respecto al número máximo de edificaciones en un círculo de 200 m de radio (6 edificaciones de uso residencial, industrial o terciario (o 10 de cualquier uso), puede dar lugar a que una regulación algo más flexible que la actual quede rápidamente obsoleta por la operatividad del citado artículo 24.2, y que incluso, se incentive un cierto dinamismo a ver quien construye primero antes que el nº de edificaciones dentro de círculos posibles de 200 m de radio en el término municipal se agoten.

d) Necesidad de abordar el reto del suministro energético:

El suministro eléctrico del municipio, al igual que en toda la provincia de Sevilla está al límite en cuanto a acceso a nuevas demandas de potencia por problemas de planificación estatal y autonómica de las grandes líneas territoriales de transporte. En concreto Algámitas ha venido sufriendo en los últimos años problemas de suministro derivados de abastecimiento a través de una única conexión de MT con Osuna.

Es objetivo del PBOM abordar en coordinación con la empresa suministradora comarcal un nuevo abastecimiento a través de una nueva línea de MT que conectaría la futura subestación de Algámitas con la subestación de Pruna.

Otro de los retos del PBOM en materia energética es, ante los retos globales del sistema energético que se enumeraron en el apartado 1.5.2 de la Memoria de Ordenación, y ante el hecho de que el sistema energético español difícilmente asumiría con eficacia de “estabilidad del sistema” un porcentaje de renovables intermitentes (solar y eólica) superior al actual, cabe plantearse cual debe de ser la posición del municipio en su PBOM respecto a infraestructuras de fuerte impacto paisajístico, que es precisamente una de las potencialidades a preservar en el municipio. El criterio adoptado con la Comisión de seguimiento del PBOM y que se expone en diversos apartados del mismo, se basa en las siguientes líneas de actuación:

-En primer lugar decidir desde la competencia urbanística municipal en qué ámbitos de su territorio se estima en que, por razones de protección del paisaje del municipio, deberían excluirse este tipo de implantaciones por su fuerte impacto. Dichos ámbitos se reflejan en el Plano de ordenación o.2 y Figura 2.2 de la página siguiente.

-Por otra parte, el municipio se compromete con fomentar su autoabastecimiento mediante energías renovables y planifica como un sistema general más, posibles alternativas de ubicación de un parque solar en régimen de *comunidad energética local* para suministro a todo su parque residencial y parte de actividades económicas, para lo que bastaría una implantación de unas 3-5 has.

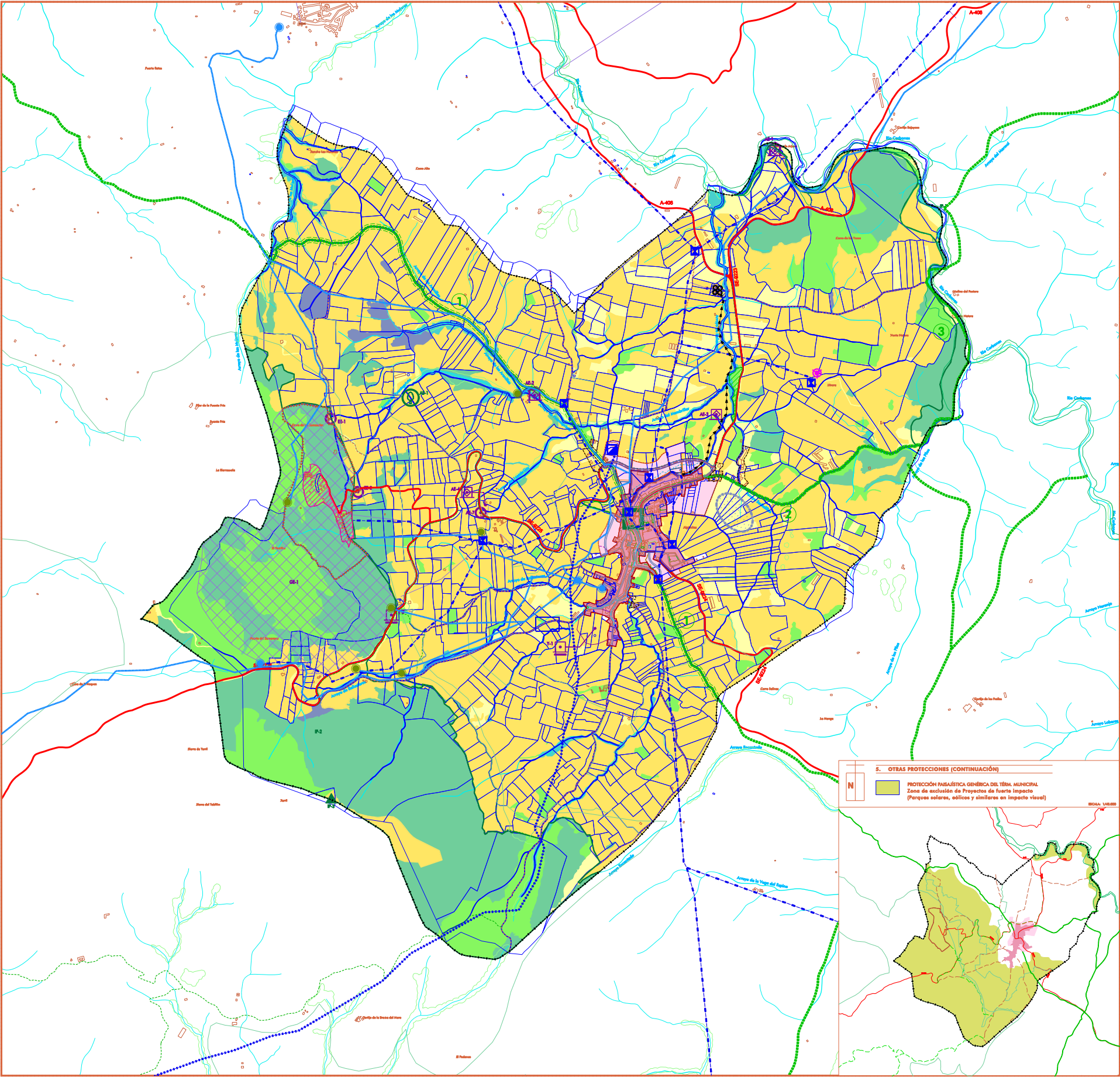


Figura: 2.2
TERRITORIO MUNICIPAL
ESTRUCTURA Y ARTICULACIÓN TERRITORIAL

FUNDACIÓN DEL CARÁCTER DE DETERMINACIONES: NÚCLEO DE INTERÉS O RECONSTRUCCIÓN	
N	A. USOS GLOBALES
	1. USOS GLOBALES EN NÚCLEO URBANO
N	2. USOS GLOBALES EN TERRITORIO MUNICIPAL
	B. ESTRUCTURA GENERAL Y PROTECCIONES-AFECCIONES SECTORIALES
N	1. SISTEMA DE COMUNICACIONES
	2. INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES Y SERVICIOS URBANOS BÁSICOS
N	3. SISTEMA HIDROLÓGICO
	4. SISTEMA PATRIMONIAL
N	5. OTRAS PROTECCIONES

-Por último, desde el municipio, también se propone ser solidario en la contribución a la sostenibilidad y descarbonización, pero dentro de unos **“límites de saturación”** de nuestro término municipal, que se propone establecer en torno a 4 a 5 veces (unas 20 has) de sus necesidades de autoabastecimiento, en términos de solidaridad en cuanto a contribución a disminución territorial de emisiones globales, en los límites que estimamos que serían compatibles con la preservación del paisaje y actividad primaria del término municipal.

2.2.2. ACCIONES TERRITORIALES.

Aparte de la clasificación del suelo y su categorización coherente con la zonificación de la planificación supramunicipal (PEPMF y POTA), el PBOM pretende profundizar en la “ordenación estratégica” del término municipal, que 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 la 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 o energéticas, que sean competencia exclusiva de dichas Administraciones supramunicipales.

-AT-CA-n1: *Movilidad. Carreteras*: Propuesta de mejora de firme y trazado de la A-406 entre Villanueva de San Juan y El Saucejo. Mejora vital para mejorar el tiempo de conexión con la A-92.

-AT-EE-1: *Energía eléctrica*: Enlace de la futura Subestación de Algámitas con Subestación de Pruna. Infraestructura en proyecto, imprescindible para que Algámitas tenga doble suministro en MT y resuelva los habituales problemas y deficiencias de suministro del núcleo urbano.

- 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-nº: *Red pública de Caminos rurales y carriles-bici:*

-AT-CR-1: 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.

-AT-CR-2: Mejora del actual itinerario ciclable entre el núcleo y el área recreativa de Las Palomeras, ampliando sección, seguridad, pavimentación y arbolado, para fomentar la accesibilidad al mismo y posible habilitación de acceso alternativo a través de zona de servidumbre del Arroyo Balleteros.

-AT-CR-3: Prolongación del carril-bici paralelo a la SE-9225 hasta el camping del Peñón y hasta enlace con camino rural de conexión con el Camino de la Frontera.

-AT-VP-1: *Vías Pecuarias:* Se recomienda la coordinación con la Consejería titular de este dominio público para fomentar el deslinde y amojonamiento de aquellas vías pecuarias de especial vertebración del término municipal y para el fomento del uso recreativo. En tal sentido dar prioridad al Cordel de Morón a Ronda y la Vereda de los Almendrillos.

-AT-TR-1: *Fomento y promoción del turismo rural en*

inmuebles catalogados del entorno próximo del núcleo urbano.

-AT-PS-1: *Parque Solar. Infraestructura para la autonomía energética del municipio:* Parque solar en régimen de comunidad energética local. La idea es que el Avance se complete con otras posibles alternativas de ubicación, próximas a futura subestación.

-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.

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

2.3.1. ORDENACIÓN GENERAL. CLASIFICACIÓN DE SUELO Y MODELO ESTRATÉGICO.

A la vista del **estado de desarrollo del modelo actual**, y de los principales condicionantes y carencias del mismo, las líneas estratégicas que se proponen para la evolución del modelo de ciudad existente y su evolución a medio-largo plazo, debería de implementar el siguiente esquema, que responde básicamente a la Alternativa nº 2 seleccionada frente a otras, según se argumentó en el apartado 2.5 de la Memoria de Ordenación, y que se refleja en los Planos de ordenación o.3.y o.4 y que se sintetiza en las Figuras 2.3 y 2.4 de las páginas siguientes:

-Respecto al modelo residencial se opta por mantener la diferenciación entre casco tradicional y el resto de

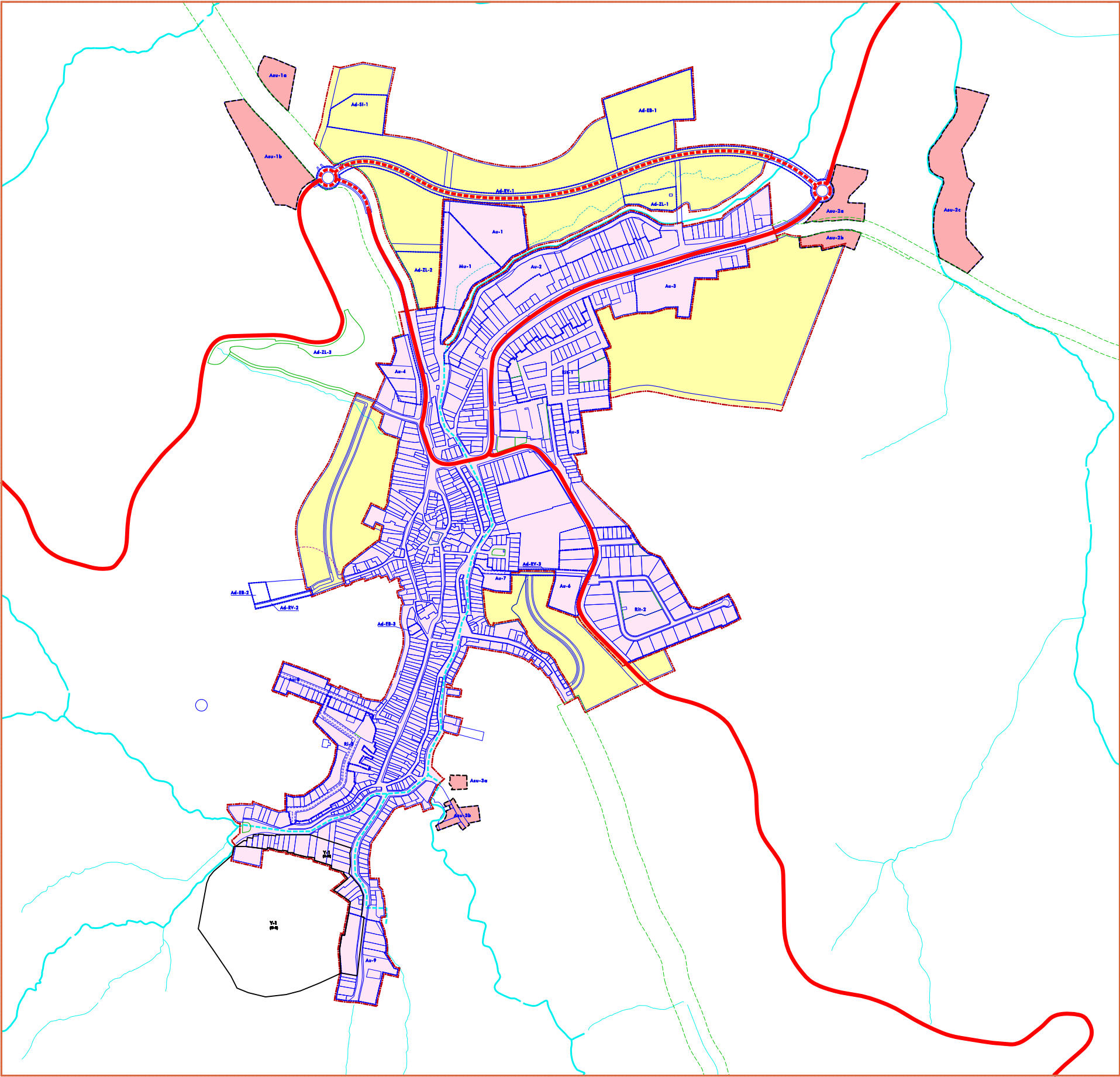


Figura: 2.3
NÚCLEO URBANO
CLASIFICACIÓN DE SUELO

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

NORMA
DIR. / REC.

N

D

CLASIFICACIÓN DE SUELO DEL NÚCLEO URBANO

1. SUR: SUELO URBANO

----- LÍMITE DEL SUELO URBANO

SUELO URBANO

2. SRC: SUELO RÚSTICO COMÚN
ADSCRITO A PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA DE LA EVOLUCIÓN
DEL MODELO DE ORDENACIÓN A MEDIO Y LARGO PLAZO

----- LÍMITE DEL SUELO RÚSTICO ADSCRITO AL MODELO ESTRATÉGICO
DE EVOLUCIÓN URBANA A MEDIO Y LARGO PLAZO

SUELO RÚSTICO ADSCRITO AL
MODELO ESTRATÉGICO A MEDIO Y LARGO PLAZO

ORDENACIÓN DE ASENTAMIENTOS IRREGULARES

ÁMBITOS PROPUESTOS DE REGULARIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS
A TRAVÉS DE PEAAAT (Art. 175 de la LISTA) O GESTIÓN DE AFOs

RESUMEN EJECUTIVO / 15

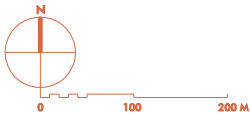
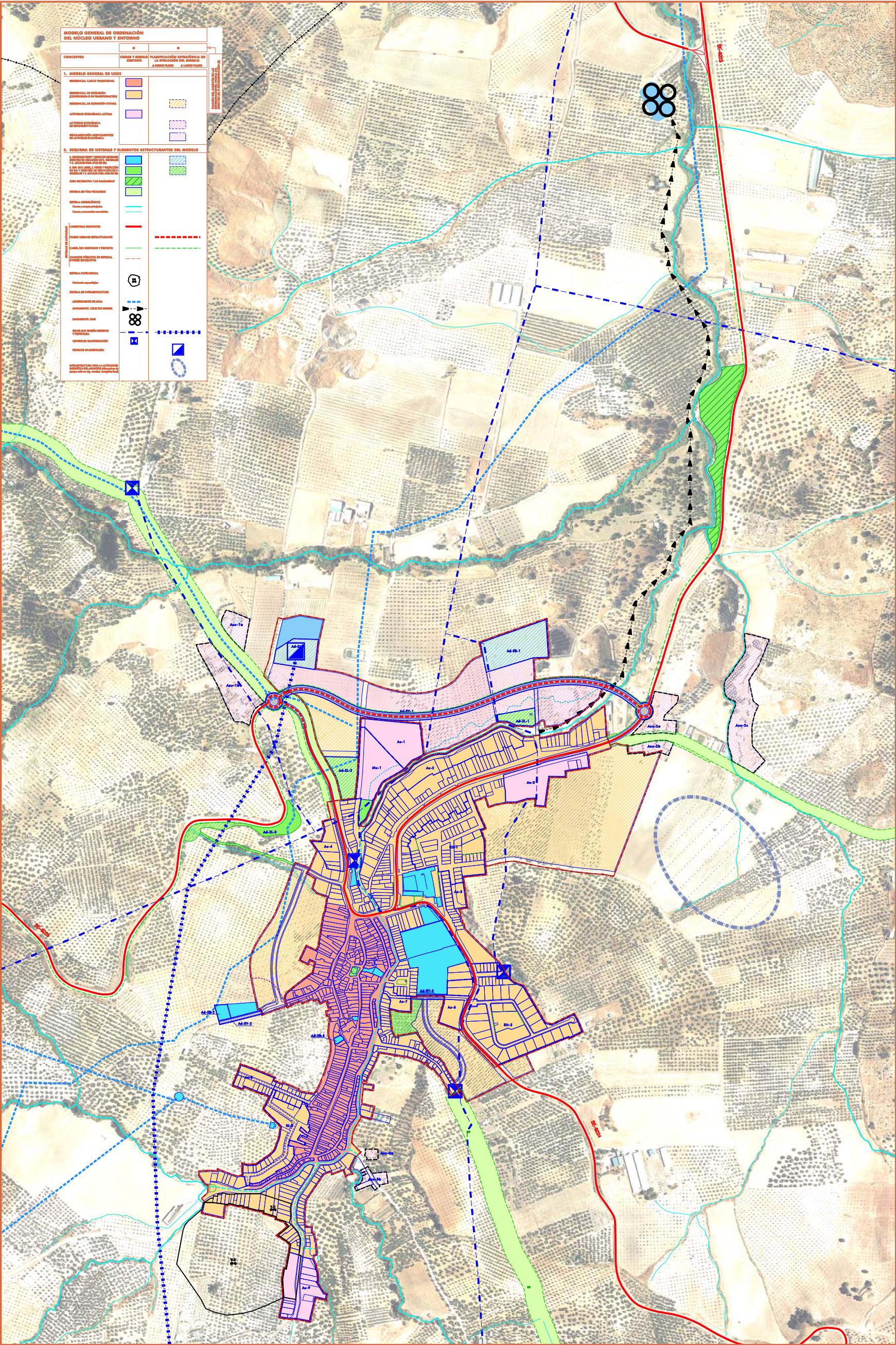


Figura: 2.4
NÚCLEO URBANO Y ENTORNO
MODELO DE ORDENACIÓN ESTRATÉGICA

extensiones producidas en la segunda mitad del siglo pasado, por tener morfologías urbanas claramente diferenciadas y como reflejo de la decisión estratégica de revalorizar el casco tradicional y su limitado patrimonio como medio de mejora de la calidad del mismo y refuerzo de su papel en la identidad del núcleo urbano.

-Respecto a las diversas industrias extensivas (o agroindustrias) colindantes al suelo urbano, se estima que:

-Por una parte la extensión hasta la industria oleícola Sierra del Terril, se estima que dispone de acceso rodado y servicios en el caso de dicha industria y, el espacio intermedio con el suelo urbano se estima integrado en la malla urbana, pero sometidos respectivamente a AU de completar urbanización para alcanzar la condición de solar y ATU de mejora urbana.

-Por otra parte el resto de agro-industrias colindantes al modelo NO y NE, así como en la salida de camino de Ronda, desde el Avance se estima que tienen un carácter más “agrario” de naves de enseres y maquinaria agrícola o materiales de construcción y se opta por su mera adecuación ambiental y territorial a través de PEAATs del artículo 175 de la LISTA, sin descartar que, si se pudiera concertar con los propietarios la plena integración en el modelo futuro como cualquier ATU ordinaria, pudiera implementarse también dicha posibilidad, asegurada con Convenios urbanísticos.

En relación con la posible **evolución del modelo estratégico a medio y largo plazo:**

a) Respecto al crecimiento residencial:

-Como resultado del Estudio Hidrológico e Hidráulico actualizado elaborado con el Avance, se suprimen los desarrollos urbanizables al SE del núcleo urbano desde la Avda. Colada del Tejar hacia el Sur, por no ser compatibles con la llanura inundable y zona de flujo preferente en dicho entorno.

-Para los nuevos crecimientos residenciales del modelo, se proponen las tres posibilidades siguientes, algunas de ellas similares al modelo del PGOU vigente:

-Al Oeste de las traseras de calle Huerta.

-Al Este, entre la SE-9224 y las traseras de la Avda Colada del Tejar, condicionando que la parte inundable más próxima al arroyo Ballesteros se destine a espacios libres.

-Al NE, el espacio entre las traseras de la Avda de las Palmeras y la Birlana, así como al NO al borde de la carretera SE-9295.

b) Respecto al sector productivo:

Toda la propuesta de crecimiento del sector productivo se concentra en el arco Norte del núcleo, siguiendo la misma pauta locacional que en el PGOU vigente, pero con los siguientes matices:

-La idea no es proponer un único Sector que se ordene unitariamente con un Plan Parcial como en el PGOU, y que en dicho Plan se establezcan diversas Unidades de Ejecución; sino simplemente establecer el área estratégica desde el PBOM, y que sea la dinámica de demanda la que permita ir realizando pequeñas Propuestas ATUs adaptadas a las necesidades a corto plazo, y a los requerimientos concretos de “oportunidad” que puedan requerir las empresas en cuanto a tamaño e incluso tipología de parcelas más idóneas para el momento. A tal efecto, la disponibilidad de un 25% aproximado del ámbito de propiedad municipal, sería una oportunidad añadida para que en fase siguiente de PBOM inicial, si el Ayuntamiento lo estima oportuno, se pudiera realizar ya una Propuesta de Delimitación ATU ajustada a dicha propiedad municipal.

-Se reduce el ámbito respecto al PGOU vigente, evitando extenderlo a áreas que por pendientes o razones paisajísticas no se estiman adecuadas.

-Se mantiene un nuevo viario estratégico de conexión de las carreteras SE-9223 y SE-9225, en términos similares al PGOU vigente.

2.3.2. LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUELO URBANO. 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 el **esquema** de 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: Viarios estructurantes y su jerarquía, viario urbano básico y red de carril-bici.

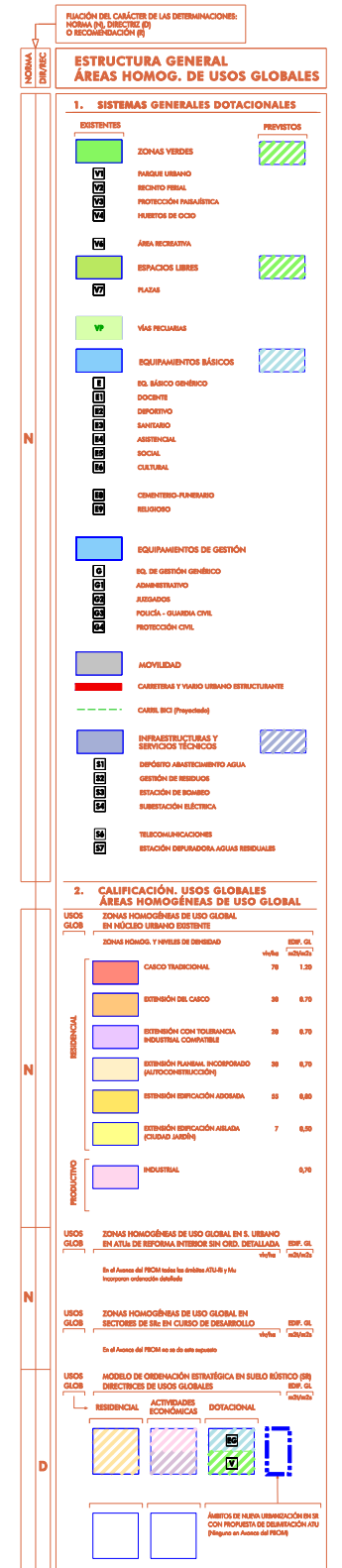
Por lo tanto se trataba de orientar desde la escala de la **ordenación general** del PBOM la visión estratégica y asignación genérica de equipamiento o sistema verde, y dejar a la ordenación detallada la máxima flexibilidad en cuanto a concreción en los siguientes aspectos, que se concretan en el Plano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

- 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 las travesías y ronda urbana del núcleo como viario estructurante básico al que se superpone una red urbana secundaria con el objeto de dotar al primero de una funcionalidad más mallada que acogería en su interior el viario propiamente local.

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” susceptibles de concreción mediante “usos globales” por la escala



AYUNTAMIENTO DE ALGÁMITAS

detallada en la ciudad existente consolidada o sometida a *mejora urbana*, en los siguientes, concretándose en el Plano de ordenación o.5 las densidades y edificabilidades globales que se proponen, en coherencia con las preexistencias:

- Residencial Casco Tradicional.
- Residencial Extensión del Casco.
- Residencial de extensión con tolerancia industrial compatible.
- Residencial de extensión planeamiento incorporado (autoconstrucción).
- Residencial de extensión unifamiliar adosada.
- Residencial de extensión de edificación aislada (Ciudad Jardín).
- Productivo. Industrial.

Respecto a los ámbitos de reforma interior y de mejora urbana, se proponen los siguientes criterios:

-Respecto a los ámbitos de usos global residencial, se proponen las siguientes variantes de usos globales y su intensidad:

-A los ámbitos Rit-1 (Birlana) y Rit-2 (Hazuelas), se consideran ATUS delimitadas en curso de transformación urbanística y, en principio, especialmente en la segunda se estima conveniente mantener la literalidad del planeamiento que ha avalado su ejecución. Respecto a la primera (Birlana), dada la situación de parálisis en la gestión, posiblemente condicionada por una ordenación desfasada, no se descarta el contraste con el Ayuntamiento y propietarios y que una de las

alternativas pudiera ser reajustar la calificación, si con ello se pudiera dar viabilidad a culminar la urbanización.

-Al ámbito Ri-3, se le propone la calificación global *Residencial de Extensión del Casco* por ser la que daría más flexibilidad a la ordenación detallada.

-Respecto a los ámbitos de uso global productivo:

-El único ámbito de “mejora urbana” propuesto sería el Mu-1, que se estima la solución adecuada a completar la malla urbana entre la Cooperativa Sierra del Terril (Au-1) y la calle Sevilla.

Respecto a los ámbitos de nueva urbanización en suelo rústico, de momento en el Avance no se incorpora ninguna Propuesta ATU, por lo que no procede establecer parámetros de edificabilidad global ni de densidad global, sino que dichos aspectos se delegarían al momento de realizar Propuesta de Delimitación ATU, tras la aprobación definitiva del PBOM; salvo que durante la exposición pública del Avance se logre concertación suficiente para proponer algún ámbito.

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, a través de instrumento urbanístico de ordenación detallada, en orden a la máxima coherencia con los principios generales de **flexibilidad** de la LISTA y de máxima capacidad de decisión municipal en cuanto a adaptación a las circunstancias de oportunidad que puedan sobrevenir durante la vigencia del PBOM.

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

Como complemento de los sistemas generales integrados en el modelo estratégico, 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** es 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 2.9.5 de la Memoria de Información-Diagnóstico se determinaba que el estándar real de referencia del PGOU vigente para sistemas generales de espacios libres y zonas verdes era nulo porque no se había materializado ninguna de las previsiones del PGOU-2011, y las escasas reservas eran de la escala de sistemas locales.

Por lo tanto, la respuesta que se debe de dar desde la escala de la ordenación detallada para dar solución a prácticamente el único déficit dotacional relevante de la ciudad existente, es la siguiente:

-Viviendas existentes:	754 viv (1.251 hab)
-Capacidad potencial:	
-Solares:	135 viv
-En desarrollo (Rit-1 y 2)	120 viv
-Nueva Ri-3 PBOM	41 viv
Total potencial:	296 viv

-Asignando a la capacidad potencial de 296 viviendas la misma proporción vigente de 1,66 hab/viv, nos daría una capacidad potencial de 491 hab, que unidos a la población existente de 1.251 hab, supondría una población potencial de **1.742 hab**, que estimamos que es a la que debe dar respuesta dotacional el PBOM en suelo urbano, y que precisaría de un mínimo, según artículo 82.3 del R-LISTA de $1.742 \text{ hab} \times 5 \text{ m}^2/\text{hab} = 8.710 \text{ m}^2$.

AYUNTAMIENTO DE ALGÁMITAS

La forma en la que se da solución desde el PBOM a dicha reserva mínima es la siguiente:

-En primer lugar como municipio inferior a 5 mil hab, se podría optar por reducir a la mitad el estándar mínimo obligado y proponer solo 4.355 m2.

-Las reservas que la ordenación global y pormenorizada propone son las siguientes:

-Reservas en espacios existentes:

-SG Plaza de Andalucía:	301,92 m2
-SG anexo a SE-9295:	2.696,07 m2
Subtotal:	2.997,99 m2

-Nuevas reservas propuestas a gestionar:

-SG Espacio en c/ Sevilla:	946,53 m2
-SG ampliación SE-9225:	2.661,96 m2
-SG nuevo recinto ferial:	4.044,45 m2
Subtotal nuevos SG:	7.652,94 m2

-Total reservas: **10.650,93 m2**

Por lo tanto, en lo que dichas reservas sobrepasen a los 8.720 m2 necesarios, se podrían destinar a su adscripción a futuras ATUs de nueva urbanización en suelo rústico, o bien para dar respuesta a nuevas hipotéticas ATUs de mejora urbana que se pudieran delimitar en suelo urbano.

Respecto a nuevos sistemas generales que son necesarios para la ordenación detallada del suelo urbano, se proponen los siguientes:

-Ampliación del cementerio: **817,22 m2**. En curso de gestión en suelo rústico colindante al cementerio actual, en

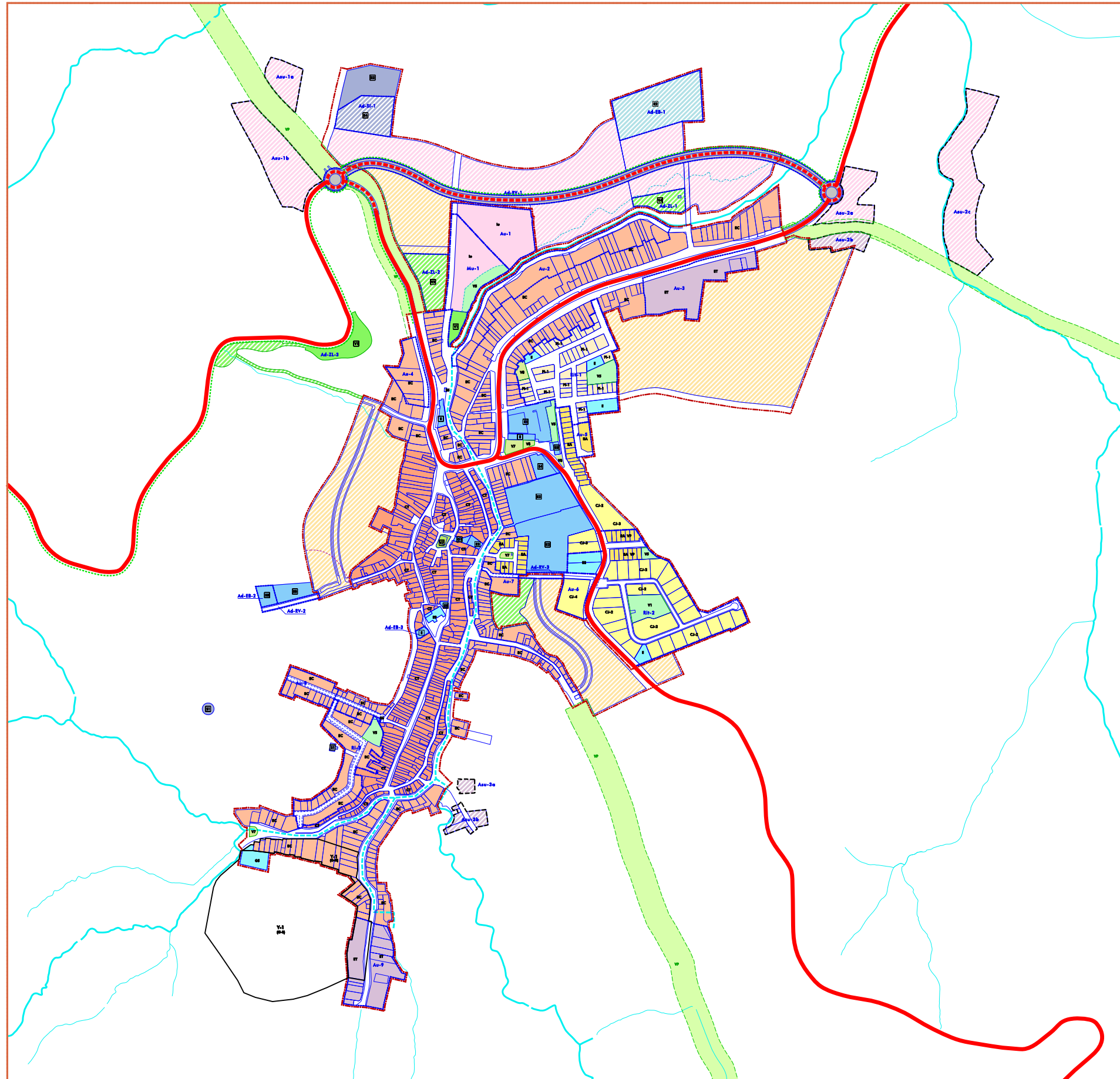
desarrollo del PGOu vigente. Asimismo incorpora la ampliación del viario de acceso y aparcamientos asociados.

-Nueva subestación eléctrica: **4.516,42 m2**. Se prevé en suelo rústico, colindante al punto verde, según indicaciones de tamaño e idoneidad de ubicación propuestas por la Compañía distribuidora.

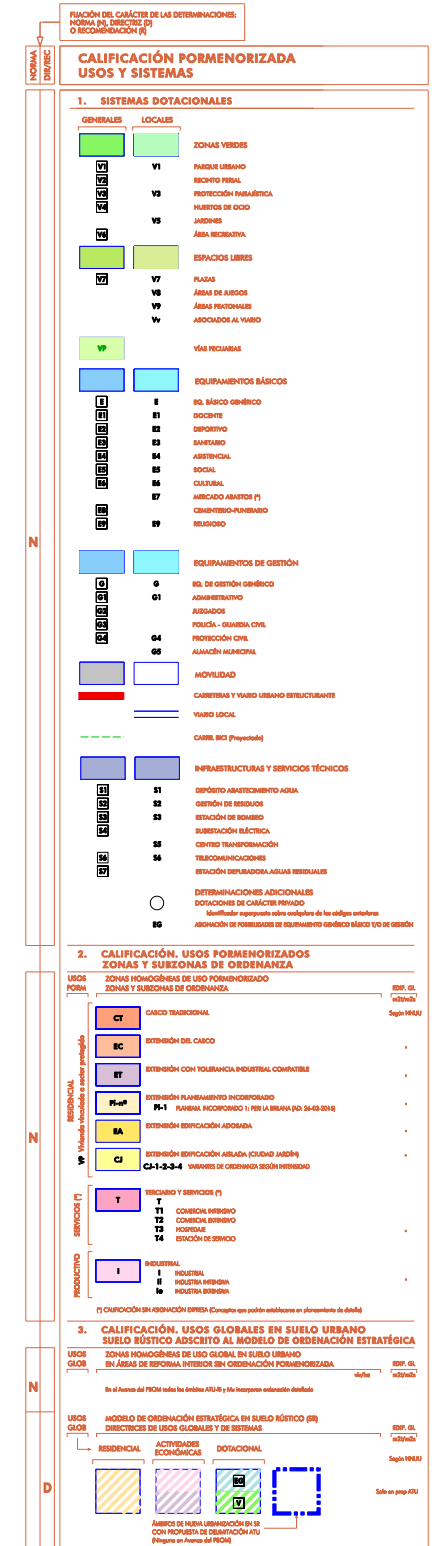
2.3.4. AVANCE DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DETALLADA DEL SUELO URBANO.

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 interesado al Ayto. durante el proceso de elaboración del Avance, aparte de las líneas generales sobre la ordenación estratégica, han sido numerosos aspectos y parámetros de la escala de la “ordenación pormenorizada detallada” del núcleo urbano, y de ahí la importancia de por lo menos plasmar a nivel gráfico en el Plano de ordenación o.6 (ver síntesis de Figura 2.6 de la página siguiente) un primer Avance de esta escala de ordenación, para que tanto desde el Ayuntamiento como desde la ciudadanía afectada por las innovaciones ya introducidas, se pueda visualizar que se está en camino adecuado para ir hacia un PBOM que responda a las aspiraciones de política urbanística de la actual Corporación municipal.

Posiblemente los aspectos más relevantes introducidos respecto a la ordenación pormenorizada del PGOU-2011 en suelo urbano sean los siguientes:



CALIFICACIÓN PORMENORIZADA



-Respecto a la ordenación del Casco Tradicional: Se estima que se deben de reajustar las ordenanzas de zona, con algunos aspectos excesivamente rígidos y conservacionistas, cuando al realidad física requeriría algo más de flexibilidad según la experiencia de aplicación de los Servicios Técnicos Municipales de las NNUU del PGOU-2011.

-Alturas de edificación: Tanto respecto al Casco Tradicional como a la zona de Extensión del Casco, y a la vista del elevado número de inmuebles con tres plantas en la situación actual que se deduce de la visualización del Plano de Información i.12, sería conveniente introducir la reflexión regulatoria más adecuada de cara a las nuevas NNUU a elaborar en la siguiente fase de documento para aprobación inicial:

-Seguir regulando 2 plantas, con lo cual una parte relevante de las parcelas que actualmente tienen 3 plantas quedarían en situación de fuera de ordenación, que a su vez se podría regular de forma flexible las implicaciones que supondría en cuanto a obras de mantenimiento y conservación, y grado de "reforma" que se admitiría.

-Generalizar las 3 plantas: Ello podría suponer una transformación de imagen urbana no siempre "adecuada", aparte de un incremento de aprovechamiento relevante que se debería de abordar como ámbito ATU de "mejora urbana" y asumir el coste de incremento de aprovechamiento correspondiente y previsible necesidad de mejora

de determinados servicios (agua, energía eléctrica), si la mayoría de parcelas optasen a corto plazo por dicha transformación.

-Abordar de forma diferente, en cuanto a ordenación y gestión las áreas de uso mixto residencial-industrial compatible en las zonas Sur (Vereda Jurado) y NE en Avda de las Palmeras. En cuanto a gestión, reconocerlas plenamente como "suelo urbano", porque se ajustan a los requisitos del artículo 13 de la LISTA, solo sometidas a actuación urbanística (Au-nº) de completar urbanización para alcanzar la condición de "solar". Anteriormente estaban calificadas como "suelo urbano no consolidado no incluido en unidad de ejecución) o en suelo rústico.

-El ámbito Ur-3 del PGOU-2011, se reconduce a una delimitación diferente con el borde urbano de las traseras de Avda de Pruna y c/ Grande, y se independiza en dos ámbitos:

-Ri-3. ATU de reforma interior delimitada y ordenada directamente desde el PBOM, si durante la información pública del Avance merece también el consenso de los propietarios. De no ser así, se remitiría a Plan de Reforma Interior (PRI).

-Au-8: Prolongación de c/ Pozo, Actuación Urbanística de mera compleción de urbanización para alcanzar la condición de "solar".

AYUNTAMIENTO DE ALGÁMITAS

TABLA RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DE PROPUESTAS DE NUEVAS ATUs DE REFORMA INTERIOR EN SUELO URBANO														
CL	ÁMBITO	SUPERFICIE m²	CALIFIC.	SUP. GLOBAL-SG m²s	SUP. PORMEN m²s	EDIFIC. m²t	VIVIEND		CESIONES DE SISTEMAS LOCALES + GENERALES (m²) (Todas deberán ceder 10% aprov medio o comp. económica)					OBSERVACIONES Desar./S.Act/Prioridad
							Lb	Pr	E. LIBRES-ZV	DOCENTE	DEPORTIV	EQUIP	VIARIO	
SUr	Rit-1	17.670,30	Res R-MD-1	17.670,30	8.109,60	5.286,41	33		1.809,70			1.661,50	6.089,50	PRI-PU-PR/CU-COO/1
	Birlana		Res R-MD-1 VP			2.265,60		22						En ejecución urbanización
	Rit-2	28.784,90	Res EA-VP		1.798,26	2.828,91		35	2.619,35			2.085,50	3.850,23	PU-PR/CU-COM/1
	Hazuelas		Res CJ-2		15.820,08	6.600,76	30							En ejecución urbanización
Ri-3		4.396,79	D. Pub SE-9224		2.591,35									
	Barriento		Res. EC		4.515,13	3.562,86	26		875,76			26,18	2.754,08	ED-PU-PR/CU-COM/1
			Res. EC VP		2.008,44	1.526,93		15						
	TOTALES	50.851,99		17.670,30	34.842,86	22.071,47	89	72	5.304,81			3.773,18	12.693,81	

TABLA RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DE ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE "MEJORA URBANA" EN SUR												
CL	ÁMBITO	SUPERFICIE m²	CALIFIC.	SUP. PORMEN m²s	EDIFIC. PGOU-2015 m²t	EDIFIC. PBOM-2025 m²t	VIVIEND. Nº aprox		CESIONES SG + SL (m2)		CESIÓN m2t 10% Aprov	OBSERVACIONES Desarrollo
							Lb	Pr	E. LIBRES - Z. VERDES	EQUIP		
SUr	Mu-1	8.944,99	Industrial	5.163,55	0,00	4.472,50			947,47		447,25	Ordenación PBOM PU-PR-COM
			Z. Verde privada	1.555,51	0,00	0,00						Riesgo inundación ZV privada
	TOTALES	8.944,99		6.719,06	0,00	4.472,50	0		947,47	0,00	447,25	

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

2.4.1. ATUs DE REFORMA INTERIOR.

Como resultado del diagnóstico realizado, se estima que desde el Avance es conveniente la realización de 3 concreciones de "Delimitación de ATUs de reforma interior", que se reflejan en el Plano de ordenación o.7, y en la Figura 4.4 de la página siguiente :

Dos en curso de desarrollo transitorio según el PGOU-2011, en las

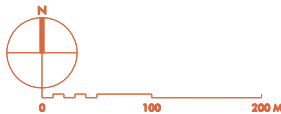
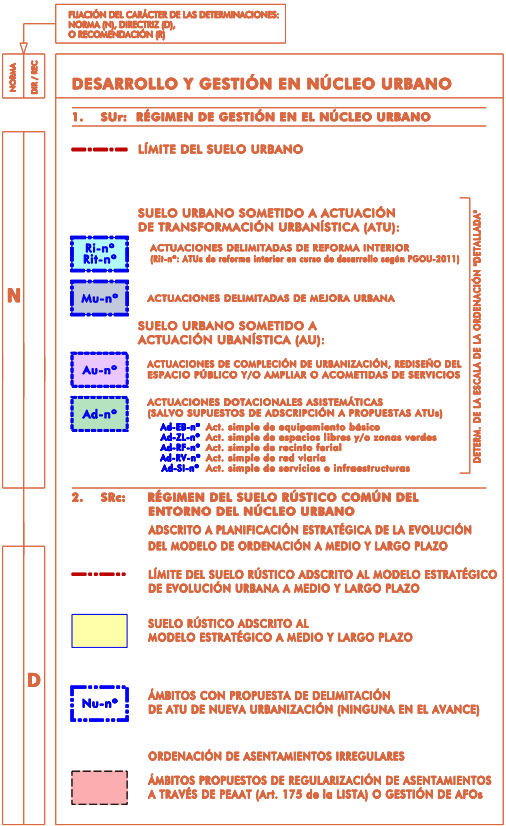
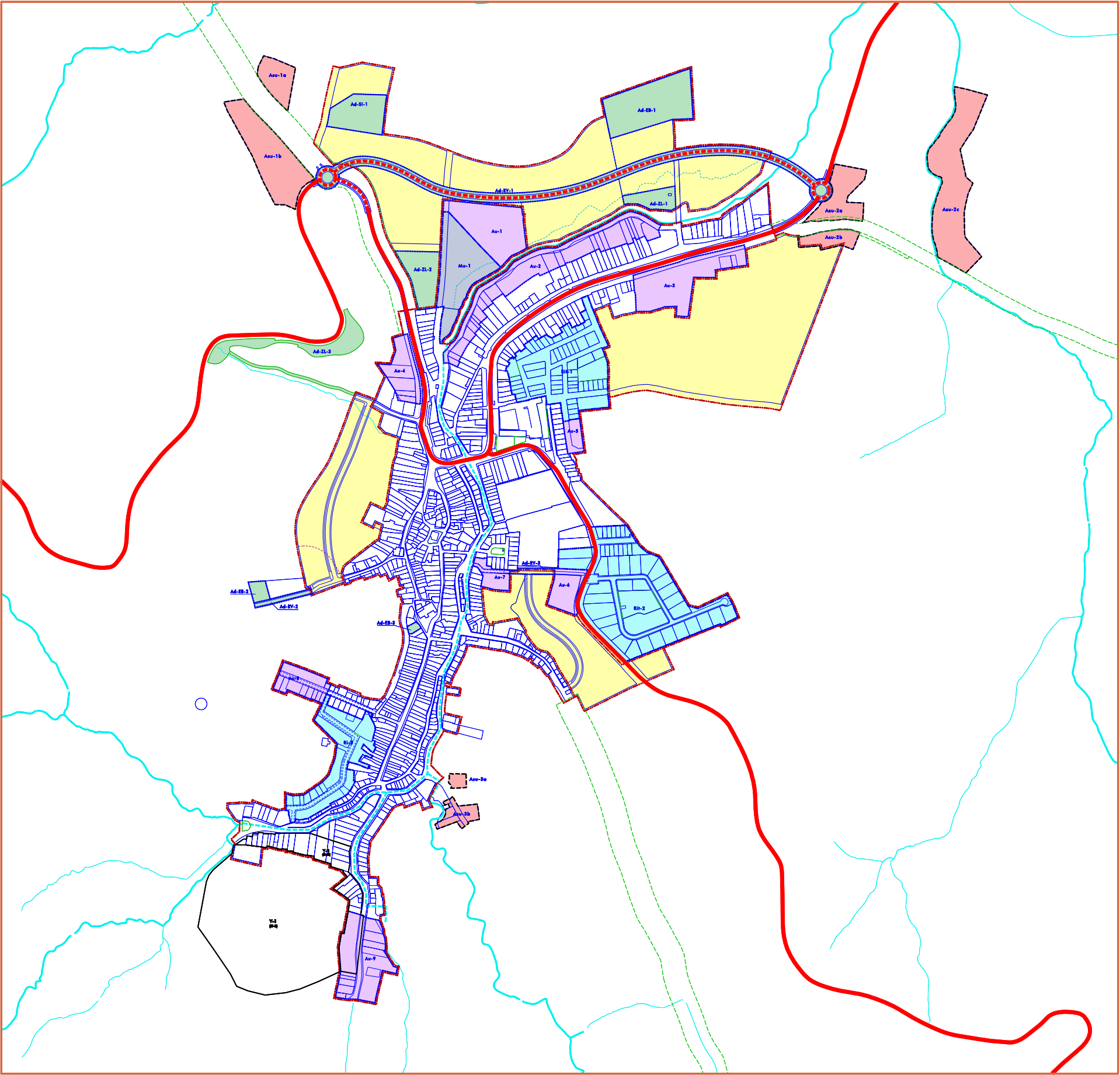
que se mantienen sus determinaciones de ordenación pormenorizada-detallada, aunque abiertos a posibles modificaciones desde el PBOM que puedan contribuir a resolver los problemas de paralización actuales:

-Rit-1 Birlana.
-Rit-2 Hazuelas.

Otra nueva, en la que se propone una alteración relevante del ámbito Ur-3 del PGOU-2011:

-Ri-3 Barriento.

Figura: 2.7
NÚCLEO URBANO
DESARROLLO Y GESTIÓN



AYUNTAMIENTO DE ALGÁMITAS

En todos los casos se trataría de ATUS de reforma interior “delimitadas” y que desde el PBOM se incorporaría la ordenación detallada.

Tanto en las actuaciones de reforma interior, como en las de mejora urbana, se opta por mantener o mejorar el estándar dotacional preexistente para el conjunto del núcleo de SG + SL, evaluado en el apartado 2.9.5 de la Memoria de Información.

2.4.2. ATUs DE 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.7 y en la Figura 4.4. 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 una concepto equiparable a “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”.

2.4.3. OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS (AU_s).

Aunque no es objeto básico del Avance la determinación detallada de todas las posibles Actuaciones Urbanísticas (AU_s) simples (no sistemáticas), en el Plano de ordenación o.7 y Figura 2.7 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, tras la aprobación definitiva del PBOM. En la tabla siguiente se enumeran las AU_s 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 para que determinados ámbitos del suelo urbano alcancen la condición jurídica de “solar”.

Para su desarrollo se podría constituir, si fuera necesario, una “Entidad de Urbanización”, que sería la que formulara el Proyecto de Urbanización o de Obras Ordinarias de Urbanización y las cuotas de urbanización entre los propietarios.

No obstante, dada la dinámica de dificultad de gestión habitual en pequeños municipios y la limitada experiencia práctica del desarrollo del PGOU-2011, podría ser una solución alternativa, revia conformidad de los propietarios y aval suficientes de los costes, que el Ayuntamiento asumiera la gestión-ejecución y trasladase los costes previamente a los propietarios afectados.

AYUNTAMIENTO DE ALGÁMITAS

ACTUACIONES DE REURBANIZACIÓN, REDISEÑO DEL ESPACIO PÚBLICO Y/O AMPLIAR O COMPLETAR SERVICIOS CON CARGO A PROPIETARIOS.			
IDENTIFIC	SUPERFICIE m2	CLASIFIC	OBSERVACIONES
Au-1	7.641,91	SUr	Industria existente Sierra del Terril
Au-2	13.067,17	SUr	Completar urbanización de calle paralela al arroyo y dotación de acometidas
Au-3	8.822,93	SUr	Completar acerado y acometidas de servicios
Au-4	3.882,04	SUr	
Au-5	1.330,71	SUr	
Au-6	2.870,39	SUr	
Au-7	1.702,88	SUr	
Au-8	3.202,39	SUr	
Au-9	8.748,89	SUr	
Total	51.269,31		

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.

En el caso de las actuaciones en suelo rústico que el Ayuntamiento quiera anticipar como estrategia de mejora dotacional, se resarcirá mediante participación de aprovechamiento a cargo de futuras ATUs, a las que se adscribirán como mínimo, los sistemas generales necesarios para mantener o mejorar el estándar dotacional existente, o el que, en cumplimiento de dicho mandato, se establezca desde el PBOM.

ACTUACIONES SIMPLES DE GESTIÓN DE SUELO DOTACIONAL, DE VIARIO O DE INFRAESTRUCTURAS.			
IDENTIFIC	SUPERFICIE m2	CLASIFIC	OBSERVACIONES
Ad-SI-1	4.516,43	SRc	Previsión de reserva de suelo para nueva subestación de Algámitas, a cargo de Empresa suministradora
Ad-EB-1	9.207,57	SRc	Equipamiento básico genérico en suelo municipal. Pendiente de detallar uso
Ad-RV-1	13.750,54	SRc	Sistema general viario de arco N del núcleo
Ad-ZL-1	2.076,30	SRc	Zonas verdes o espacios libres en zona inundable
Ad-EL-2	4.051,03	SRc	Nuevo recinto ferial.
Ad-ZL-3	2.661,96	SRc	Completar Parque del tractor junto a SE-9225, y mejorar accesibilidad desde NO del núcleo urbano
Ad-EB-2	819,28	SRc	Ampliación del cementerio
Ad-RV-2	733,70	SRc	Mejora de viario y aparcamiento de acceso a cementerio
Ad-EB-3	239,06	SUr	Reserva para equipamiento básico o de gestión genérico
Total	38.055,87		

2.5. AVANCE DE CAPACIDAD DEL NÚCLEO URBANO Y COHERENCIA CON LAS NECESIDADES EVALUADAS.

2.5.1. AVANCE DE CAPACIDAD.

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

AYUNTAMIENTO DE ALGÁMITAS

siguiente:

a) Suelo urbano existente:

-Viviendas existentes: 754 viv (1.251 hab)

-Capacidad potencial:

-Huecos y solares (*): 135 viv

-En desarrollo (Rit-1 y 2) 120 viv (57 VP)

-Nueva Ri-3 PBOM 41 viv (15 VP)

Total potencial: 296 viv (72 VP)

Población potencial: $1.251 \text{ hab} + 296 \times 1,66 = 1.742 \text{ hab.}$

(*) La cifra de 135 viv de capacidad en huecos y solares, incluye las viviendas previstas en AUs de compleción de urbanización para alcanzar la condición de "solar", en las que será relativamente sencilla la gestión para alcanzar la condición de solar, según hemos explicado en apartado 4.5.3.

b) Modelo de ordenación estratégica en suelo rústico:

De momento en el Avance del PBOM no se propone realizar ninguna Propuesta de Delimitación de ATU residencial. Es posible que en la siguiente fase de PBOM inicial, si por el Ayto se confirma dicha prioridad para disponer de Plan Parcial en el plazo mínimo de dos años desde la aprobación definitiva del PBOM, se recomendaría incorporar una pequeña Propuesta ATU de suelo productivo-industrial en suelo municipal al Sur de la reserva dotacional Ad-EB-1.

La previsión de cuantificación del modelo estratégico a medio y largo plazo (según Figura 4.4 y Plano de ordenación o.7) es la siguiente:

-Orientación estratégica residencial: 118.802,00 m²
 -Orientación estratégica activ económicas: 49.210,40 m²
 Total modelo en suelo rústico: 168.012,40 m²

Hay que destacar que de dicho modelo a "medio y largo plazo", dado el tamaño y escasa dinámica del municipio, se opta por no diferenciar entre "medio" y "largo" plazo, ya que prácticamente todos los suelos tienen similar capacidad de acogida y sería urbanísticamente artificioso establecer un orden de prioridad en este caso, en que además todas las previsiones serían **colindantes** al suelo urbano existente. Por lo tanto, por decisión además municipal plenamente argumentada y consciente a través de la Comisión de seguimiento del PBOM, se decidió optar porque el municipio, cuando precise recurrir a Propuestas de ATUs en suelo rústico, tenga la máxima capacidad de alternativas de selección en términos del mandato de la LISTA de "flexibilidad", e incluso establecer desde el interés público una competitividad entre posibles Propuestas ATUs, y optar por la alternativa que ofrezca mayor calidad urbana, sostenibilidad real del producto inmobiliario pretendido y/o mayor porcentaje de vivienda protegida, si en ese momento lo requiriese por el número de inscritos en el Registro de Demandantes de VP.

2.5.2. COHERENCIA CON LAS NECESIDADES MÍNIMAS EVALUADAS.

En el apartado 2.8.2 de la Memoria de Información, se realizó la siguiente evaluación de necesidades "mínimas" de viviendas a uno horizonte de 10 años, basada exclusivamente en la dinámica poblacional, y de evolución de necesidades de nuevos hogares:

-Demanda de viviendas protegida: 20 viv
 -Demanda de vivienda de régimen libre: 23 viv

-Total necesidades mínimas: **43 viv**

Por lo tanto, si en suelo urbano tenemos una capacidad potencial de 135 viviendas en huecos y solares, más 120 viv (de ellas 57 VP) en actuaciones en curso (paralizadas) de Birlana + Hazuelas, y posibilidad de 41 viv adicionales (de ellas 15 VP), que suponen un total de 296 viv (de ellas 72 VP), cabe concluir que, en principio, el suelo urbano dispone de capacidad para dar respuesta a corto plazo de suelo urbanizado para las necesidades mínimas a un horizonte de 10 años.

Pero la otra cara de la realidad es que a fecha de hoy las actuaciones Birlana y Hazuelas, no terminan de culminarse tras más de 10 años desde el inicio de sus procesos y, por lo tanto, cabe la posibilidad que, de seguir esa situación, haya que esperar unos meses tras la aprobación definitiva del PBOM a activar la "Ri-3 Barriento", sobre la que desde el PBOM se plantea la ordenación detallada incorporada y la previsión de que dos de sus manzanas se vinculen a vivienda protegida.

Pero este horizonte racional, no siempre tiene la respuesta suficientemente ágil ni por la iniciativa privada, ni por la pública municipal en un pequeño municipio, por lo que, si tras unos meses de vigencia del PBOM el Ayuntamiento constata que no hay posibilidad de resolver el acceso a vivienda protegida en ninguno de los ámbitos previstos en suelo urbano, habrá que actuar desde la racionalidad urbanística y desde el cumplimiento del mandato constitucional de poner los medios para que haya oferta suficiente y adecuada del sector protegido y, si hay que recurrir al suelo rústico colindante en cualquiera de los ámbitos previstos en el modelo estratégico, habrá que actuar para que así sea, huyendo de fundamentalismos o de criterios de sostenibilidad mal asimilados, que son los que nos han llevado a la grave situación actual de emergencia social en cuanto

acceso a la vivienda adecuada y asequible, en la que el componente de disponibilidad de "suelo urbanizado" es determinante.

Por lo tanto es exclusivamente al Ayuntamiento de Algámitas al que le corresponderá evaluar, en el seguimiento del suelo disponible "efectivo" en el mercado del municipio, si el mismo está tensionado o no y, especialmente, habilitar que en 10 años se puedan construir un mínimo de 20 viviendas protegidas en el municipio, utilizando todos los medios que la legislación urbanística dispone para ello.

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

Desde el Avance no se recomienda que en esta fase incipiente de formación del nuevo PBOM se adopte ningún tipo de suspensión de ordenación del PGOU-2011 vigente o de los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística; sino que se estima oportuno para los objetivos del nuevo PBOM que dicha suspensión se limite a la estrictamente legal y que opera de forma automática a partir de la siguiente fase de aprobación inicial.

3. CONCLUSIONES.

El presente documento de Avance de PBOM de Algámitas, cuando concluya su tramitación, vendrá a sustituir el régimen urbanístico vigente constituido por el Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU), aprobado definitivamente con fecha 10 de enero de 2011.

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 del régimen LOUA. Aunque en líneas generales la clasificación del régimen LOUA es bastante equiparable al régimen LISTA, se han introducido algunos reajustes, también derivados de actualización a la legislación y planificación sectorial sobrevenida:

- Respecto a los suelos especialmente protegidos por legislación sectorial:

- Se actualiza la delimitación del entonces LIC Río Corbones a la actual declaración por Decreto 113/2015 de "Zona de Especial Conservación ZEC", con una delimitación más ajustada a la realidad del entorno de vegetación asociada a

dicho cauce.

-Se sistematiza mejor la integración de otros dominios públicos protegidos por legislación sectorial: Nonte público El Peñoncillo, Vías Pecuarias, y cauces públicos del municipio.

-Respecto a los suelos “preservados” por planificación territorial y urbanística:

-Se mantiene la integración de la protección del espacio protegido por el PEPMF “CS-24 Sierra del Tablón”, en términos similares al PGOU vigente.

-Se delimitan con mayor precisión desde las técnicas actuales protecciones ya establecidas en el PGOU vigente, como “Áreas de vegetación de ribera”, determinados “enclaves forestales” aislados, así como áreas de vegetación del entorno del Corbones no incluidas en la declaración ZEC.

-La novedad más importante es la incorporación del patrimonio histórico rural, aunque muy limitado, razón de más para intensificar su protección como uno de los ejes básicos de la ordenación del PBOM respecto al PGOU vigente: Se proponen incorporar al Catálogo rural: patrimonio arquitectónico (6 inmuebles), 2 yacimientos, un árbol singular, dos espacios de interés paisajístico y un espacio de interés geológico.

-Respecto al suelo rústico común:

-Se propone mantener un esquema de áreas

homogéneas del suelo rústico similar en cuanto a escala de valoración al del PGOU vigente: Entorno de la Sierra del Tablón; Entorno de Arenillas y Fuenteprieto; y Entorno de Ballesteros, Membrillar y Cerro de los Yesos. No obstante, tal y como se indicó en el apartado 3.1.3 de esta Memoria, se pretende profundizar en fase siguiente en actualización normativa relevante en orden a compatibilizar los usos ordinarios y extraordinarios e implantaciones edificatorias necesarias para los mismos en suelo rústico común, con la protección de los elevados valores del paisaje del municipio. Asimismo se deberá profundizar, en la línea con lo argumentado en el citado apartado, en establecer unas condiciones coherentes con la particular configuración de la textura parcelaria muy atomizada en determinadas áreas del municipio.

-Asimismo, de acuerdo con resultados de la encuesta de participación se deberá profundizar en establecer distancias respecto al núcleo urbano e implantaciones turísticas en el medio rural, de las granjas intensivas, en proporción a su carga contaminante previsible, en función de vientos dominantes, topografía y otras, según metodología que ya hemos ensayado con resultados adecuados en otros municipios.

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:

-Como objetivo general, aprovechar al máximo las herramientas del TRLSRU-2015 y especialmente de la LISTA y su R-LISTA para la intervención en la ciudad existente en términos de la mayor “flexibilidad” y “simplificación”, en contraposición a la “rigidez” y “complejidad” del régimen anterior de la LOUA, objetivos más necesarios aún si cabe en la dinámica urbanística de un pequeño municipio rural de 1.251 hab.

-En cuanto a clasificación de suelo urbano, respecto al PGOU-2011, se pretende actualizar la misma, incluyendo áreas industriales relevantes de sectores económicos tradicionales del municipio como el oleícola, o ámbitos mixtos industria artesanal mezclada con residencial que disponen de acceso rodado, servicios y consolidación por la edificación para el cumplimiento de los requisitos reglados del artículo 13 de la LISTA, para su clasificación com “suelo urbano” sometidos a ATUs de *reforma interior* o de *mejora urbana*, o simples AUs de completar urbanización para alcanzar la condición de “solar”.

-Mejorar las futuras ordenanzas a incluir en el PBOM inicial, en coherencia con la experiencia de aplicación de los últimos 15 años por parte de los Servicios Municipales, introduciendo mayor flexibilidad y profundizando en las determinaciones más adecuadas para mantener la identidad de las dos grandes áreas del núcleo urbano: Casco Tradicional y Zona de primera extensión del mismo.

-Ampliar el Catálogo urbano, limitado en el PGOU vigente con el yacimiento “Carpía”, con la propuesta de incorporar: Iglesia del Dulce Nombre, el Ayuntamiento antiguo y cementerio municipal; el trazado urbano de la ciudad medieval, el Pozo de c/ Pozo y la Columna y Cristo Redentor.

-A la vista del relevante número de inmuebles del núcleo de 3 plantas, introducir la reflexión sobre las ordenanzas más adecuadas a tal efecto, si debe generalizarse dicha altura en determinadas calles, o el posible régimen de fuera de ordenación para dichos inmuebles lo más flexible posible, si se decide mantener el objetivo normativo casi general de 2 plantas máximo, que parece lo más coherente con la imagen urbana tradicional. Todo ello sin perjuicio de que tal vez, en manzanas con fuerte desnivel entre calles opuestas, tal vez debería de regularse mejor la transición volumétrica entre dichas diferencias de rasante relevantes entre calles.

-Se recomienda reorientar la funcionalidad viaria, en especial del Casco Tradicional, profundizando en la disposición de secciones propias del tráfico compartido peatonal rodado al mismo nivel en calles estrechas, diferenciando la funcionalidad con simples texturas y favoreciendo la humanización y calmado de tráfico.

-El suelo urbano dispone de una capacidad relevante de huecos y solares, así como ámbitos de reforma interior (ARIs) en curso (Birlana y Hazuelas) y uno nuevo propuesto (Barriento), que en conjunto suponen una capacidad para unas 296 viviendas, de ellas 72 vinculadas al sector protegido. Por lo tanto se recomienda como prioridad reactivar la culminación de las ARIs en curso y las nuevas ATUs y AUs propuestas, con las que se estima que no habría dificultad de dar respuesta a las necesidades mínimas evaluadas a un horizonte de 10 años de 43 viviendas (20 protegidas). Destacar que dichas necesidades son “mínimas” y que debe ser el Ayuntamiento el que valore la existencia o no de oferta “efectiva” suficiente y adecuada, y utilizar todos los instrumentos urbanísticos de la LISTA para que sea así, primero en suelo urbano y, si no es posible, recurrir al suelo

rústico, para garantizar dicho derecho constitucional básico, frente a fundamentalismos de sostenibilidad mal asimilada que han llevado a la situación de emergencia social actual en materia de acceso a la vivienda.

-En cuanto a objetivos dotacionales, el PBOM da respuesta adecuada al prácticamente único déficit existente, referente a sistemas generales de espacios libres, habilitando entre espacios existentes y previstos, una dotación mínima de 5 m²/hab. La dotación estructural más relevante propuesta es un nuevo Recinto Ferial de unos 4.045 m², entre c/ Sevilla y Avda de Pruna.

b) Respecto al modelo de ordenación estratégica a medio y largo plazo para la intervención en suelo rústico:

-El PBOM actualiza la evaluación del riesgo de inundación en el núcleo urbano mediante un nuevo Estudio Hidrológico e Hidráulico, adaptado con la importante modificación del Reglamento del Dominio Público Hidráulico de 2016, lo que ha llevado a descartar incorporar al modelo estratégico algunos suelos urbanizables del PGOU vigente, colindantes al tercio Sur del núcleo, a partir de la altura de la calle Colada del Tejar.

-En cualquier caso es importante seguir destacando el importante nivel de riesgo del suelo urbano existente, y la dificultad de adopción de medidas correctoras efectivas, que deben dirigirse más al ámbito de la organización municipal de la protección civil en casos de alertas meteorológicas. De ahí la importancia de descartar seguir creciendo en zonas de riesgo.

-Aparte de los descartes anteriores por las razones

argumentadas, en el resto del núcleo se apuesta por un modelo estratégico de posible crecimiento futuro en suelo rústico similar al PGOU vigente, con orientación residencial hacia el Este y Oeste, y preferencia del desarrollo productivo en el arco N del núcleo en coherencia con las implantaciones ya existentes.

-Las actuaciones estructurales más relevantes que se plantean están igualmente asociadas al arco N del núcleo:

-Previsión de sistema general viario que, aparte de vertebrar el conjunto del desarrollo industrial futuro, pudiera tener funcionalidad de variante de las carreteras SE-9223 y SE-9225, e intentar concertar con la Administración titular de dichas carreteras (Diputación de Sevilla), la ejecución de la misma, y cesión al municipio del tramo urbano de dichas carreteras y aprovechar para su remodelación como vía urbana.

-Previsión, en coordinación con la Empresa distribuidora en la comarca de una nueva línea de MT de conexión con la subestación de Pruna, y una nueva subestación en Algámitas, realizándose reserva al efecto de unos 4.500 m² junto al punto limpio al NO del modelo estratégico. El objetivo es dar solución a largo plazo a los reiterados problemas de suministro de los últimos años a depender solo de línea de MT desde Osuna.

-Reserva dotacional de 9.208 m² al NE del modelo del núcleo, en suelo municipal, para destino por ahora no concretado, y pendiente de definir durante la tramitación del PBOM, o dejar abierta a

diferentes alternativas de equipamiento.

-Completar la gestión de ampliación del cementerio, iniciada en el marco de la misma previsión del PGOU-2011.

En cualquier caso, este Avance de PBOM, no es un modelo acabado, sino meramente representativo del primer boceto que plasma los objetivos y criterios generales de la ordenación, por lo que se invita a la ciudadanía de Algámitas, propietarios y asociaciones a la máxima participación durante la información pública y la tramitación pendiente, para que el nuevo PBOM, que sustituye al PGOU-2011 ahora vigente, 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 relevantes valores paisajísticos y ambientales.

Algámitas, 12 de enero de 2026

EQUIPO REDACTOR DEL PBOM



Fdo.: Alfredo Linares Agüera
ARQUITECTO



Fdo.: Miguel Ortega Naranjo
GEÓGRAFO

