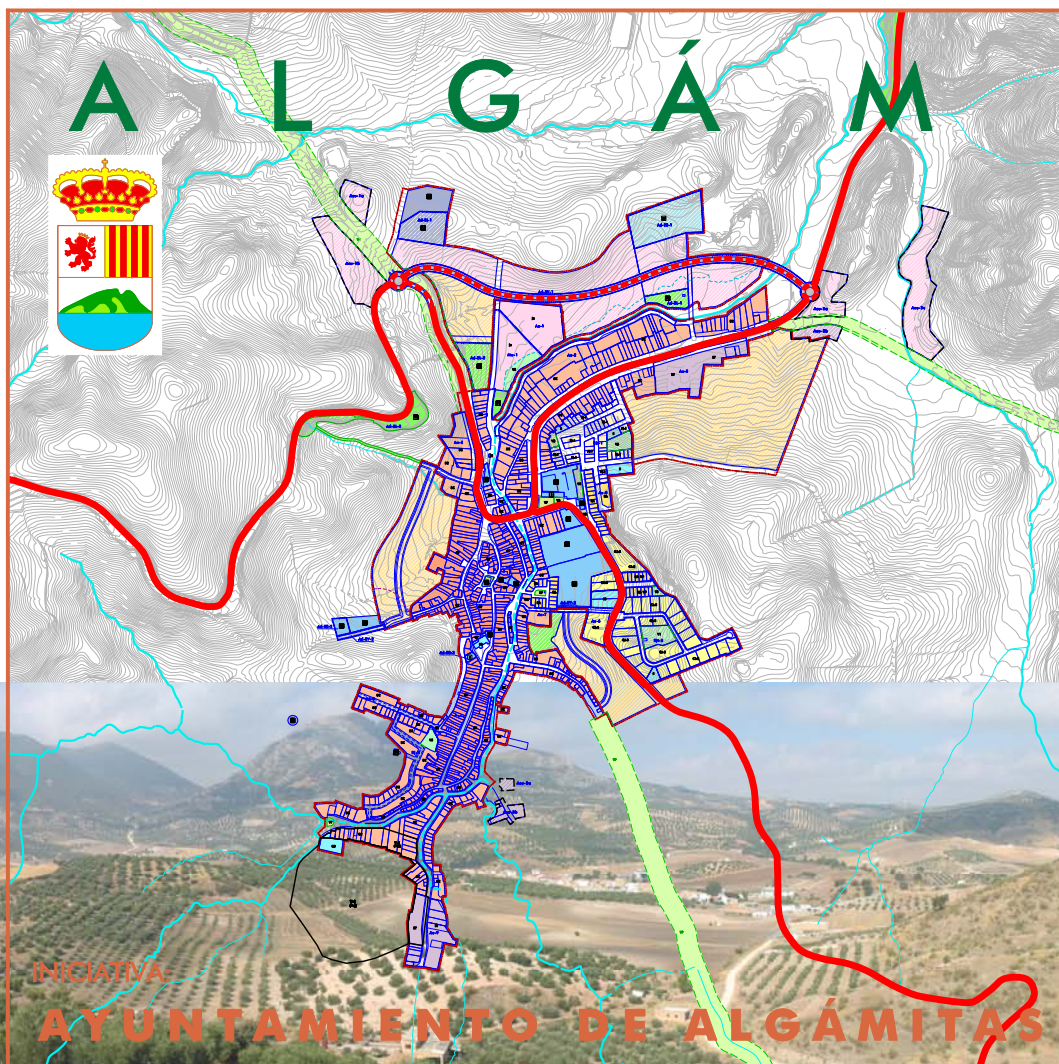


Fase 3 Avance



# ALGÁMITAS

## PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

### P B O M

DOCUMENTO: I- C:  
**MEMORIA DE ORDENACIÓN**

REDACCIÓN PBOM:  
ALFREDO LINARES AGÜERA  
ARQUITECTO  
MIGUEL ORTEGA NARANJO  
GEÓGRAFO

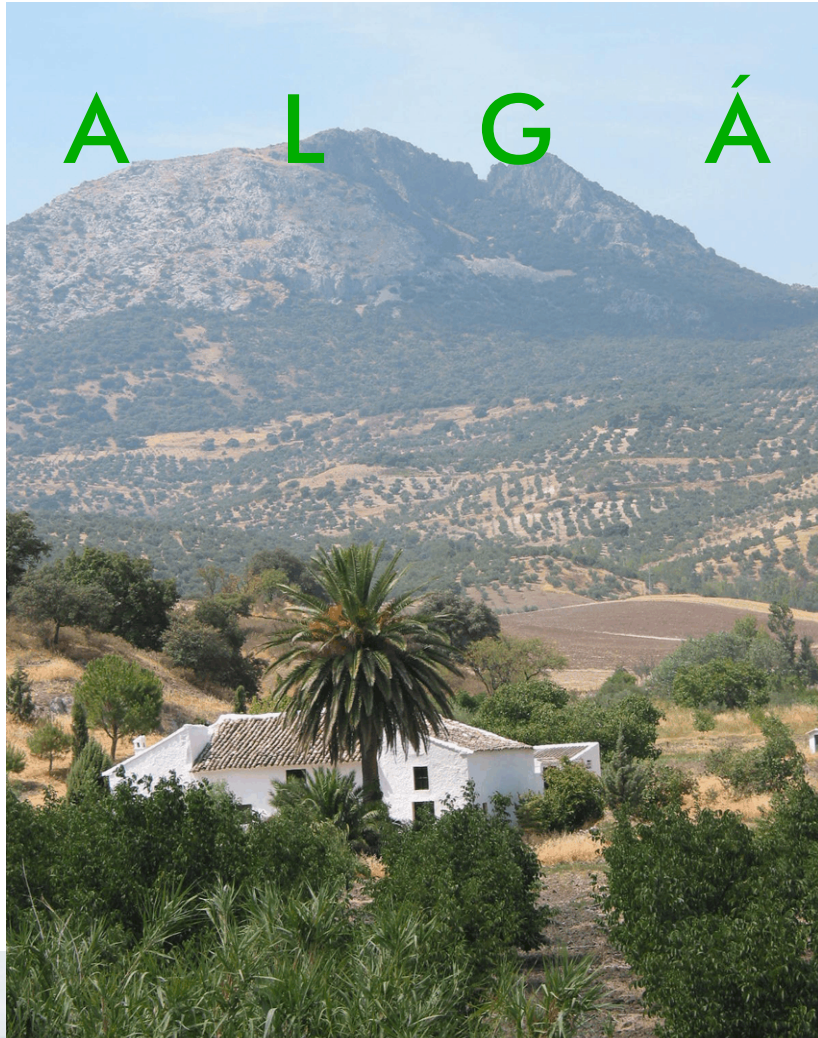
ENERO 2026

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 I-C: MEMORIA DE ORDENACIÓN

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<sup>a</sup>.
- D.
- D<sup>a</sup>.
- 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 km<sup>2</sup>; 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 I-C. MEMORIA DE ORDENACIÓN.

| ÍNDICE.                                                                                                                                 | Páginas |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| 1. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACIÓN DEL PBOM. ....                                                      | 1       |
| 1.1. Introducción. Necesidad de un nuevo planeamiento general .                                                                         | 1       |
| 1.2. Expectativas respecto al nuevo marco competencial y de procedimiento. ....                                                         | 3       |
| 1.3. Condicionantes globales para la planificación en tiempos de incertidumbre. ....                                                    | 8       |
| 1.4. Contexto socio-económico global y español que condicionará el PBOM. ....                                                           | 18      |
| 1.5. El nuevo PBOM ante los retos tecnológicos y su incidencia en la organización y gestión urbana municipal. ....                      | 25      |
| 1.5.1. Retos del planeamiento y de la ciudad y de la ciudadanía inteligentes. ....                                                      | 25      |
| 1.5.2. Los retos del acceso a la energía asequible, eficiente y renovable. ....                                                         | 27      |
| 1.6. Expectativas y aspiraciones que justifican un nuevo PBOM. .                                                                        | 29      |
| 1.7. Coherencia con los supuestos legales de revisión previstos en el PGOU vigente, y la procedencia de su sustitución por un PBOM .... | 30      |
| 1.8. Estado de desarrollo y capacidad operativa del PGOU vigente.                                                                       | 33      |
| 1.7. Conveniencia y oportunidad de la formulación del PBOM. . .                                                                         | 35      |





## AYUNTAMIENTO DE ALGÁMITAS

|        |                                                                                                                                                       |    |         |                                                                                                                  |     |
|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 2.     | LOS OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN DEL NUEVO PBOM. ALTERNATIVAS PLANTEADAS . . . . .                                                             | 37 | 2.4.2.  | Objetivos y criterios deducidos de la encuesta de participación. . . . .                                         | 59  |
| 2.1.   | Objetivos generales. . . . .                                                                                                                          | 37 | 2.4.3.  | Objetivos y criterios deducidos de las consultas previas a otras Administraciones. . . . .                       | 62  |
| 2.1.1. | Marco de la legislación urbanística. . . . .                                                                                                          | 37 | 2.5.    | Evaluación de alternativas y motivación de la seleccionada. . . . .                                              | 63  |
| 2.1.2. | Marco de la Agenda Urbana de Andalucía. . . . .                                                                                                       | 39 | 2.5.1.  | Alternativa 0: Ordenación del planeamiento general vigente de PGOU-2011. . . . .                                 | 65  |
| 2.1.3. | Hacia una Agenda propia para Algámitas. . . . .                                                                                                       | 40 | 2.5.2.  | Alternativa 1: Modelo estratégico con expansión moderada. . . . .                                                | 69  |
| 2.2.   | Objetivos y criterios de ordenación del territorio municipal. . . . .                                                                                 | 43 | 2.5.3.  | Alternativa 2: Modelo estratégico de expansión con opciones diversificadas . . . . .                             | 73  |
| 2.2.1. | Integración de los objetivos de la planificación supramunicipal. . . . .                                                                              | 43 | 2.5.4.  | Comparación de alternativas. . . . .                                                                             | 77  |
| 2.2.2. | Ordenación general del término municipal. . . . .                                                                                                     | 46 | 2.5.5.  | Justificación de la alternativa seleccionada. . . . .                                                            | 79  |
| 2.2.3. | Objetivos de parámetros de ordenación física en el término municipal. . . . .                                                                         | 49 | 3.      | LAS PROPUESTAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA GENERAL. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN. . . . .                           | 83  |
| 2.2.4. | Fomento de la intervención activa en la preservación del medio rural. . . . .                                                                         | 49 | 3.1.    | El modelo general de ordenación. . . . .                                                                         | 84  |
| 2.2.5. | Objetivos de conservación del patrimonio arqueológico, arquitectónico y etnográfico en el medio rural. Usos alternativos de dicho patrimonio. . . . . | 50 | 3.1.1.  | La clasificación general del suelo. . . . .                                                                      | 84  |
| 2.2.6. | Objetivos sobre los usos extractivos en el territorio. . . . .                                                                                        | 50 | 3.1.2.  | La delimitación de los suelos adscritos a las diferentes categorías del suelo rústico. . . . .                   | 87  |
| 2.2.7. | Objetivos en cuanto al riesgo de erosión. . . . .                                                                                                     | 51 | 3.1.3.  | Avance de Normativa urbanística de las distintas categorías de suelo rústico. . . . .                            | 97  |
| 2.3.   | Objetivos y criterios de ordenación estratégica del núcleo urbano . . . . .                                                                           | 51 | 3.1.4.  | Esquema de los elementos estructurantes del término municipal. . . . .                                           | 99  |
| 2.3.1. | Coherencia con la capacidad de acogida del entorno del núcleo urbano. . . . .                                                                         | 51 | 3.1.5.  | Zonas de regulación de usos globales del suelo rústico. . . . .                                                  | 102 |
| 2.3.2. | Objetivos en cuanto a modelo de ordenación estratégica. . . . .                                                                                       | 52 | 3.1.6.  | Acciones territoriales. . . . .                                                                                  | 103 |
| 2.3.3. | Objetivos en cuanto a necesidades mínimas de crecimiento. . . . .                                                                                     | 55 | 3.1.7.  | Medidas tendentes a la evitación de formación de núcleo de población. . . . .                                    | 105 |
| 2.3.4. | Objetivos en cuanto a estándares dotacionales de equipamiento y espacios libres. . . . .                                                              | 55 | 3.1.8.  | Identificación de ámbitos de hábitat rural diseminado. . . . .                                                   | 106 |
| 2.3.5. | Integración de la perspectiva de género en los objetivos del PBOM. . . . .                                                                            | 57 | 3.1.9.  | Identificación de las agrupaciones de edificaciones en suelo rústico. . . . .                                    | 106 |
| 2.4.   | Integración de los objetivos y criterios deducidos del resultado de la participación durante la elaboración del Avance. . . . .                       | 58 | 3.1.10. | Identificación de bienes y espacios que deban contar con una “singular” protección. . . . .                      | 106 |
| 2.4.1. | Objetivos y criterios de la participación de la Administración y Gobierno Local. . . . .                                                              | 58 | 3.1.11. | Identificación de los bienes y espacios en suelo rústico que deban contar con protección ordinaria (no singular) |     |

AYUNTAMIENTO DE ALGÁMITAS

|         |                                                                                                                                |     |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
|         | municipal. ....                                                                                                                | 107 |
| 3.1.12. | Identificación y ordenación de los recursos y áreas de interés paisajístico en suelo rústico. ....                             | 108 |
| 3.2.    | La planificación estratégica de la evolución del modelo de ordenación del núcleo urbano a medio y largo plazo. ....            | 109 |
| 3.2.1.  | Descripción del modelo estratégico de ordenación general de usos del núcleo urbano y directrices de su evolución. ....         | 109 |
| 3.2.2.  | Elementos estructurantes del modelo estratégico de ordenación general del núcleo urbano. ....                                  | 112 |
| 3.2.3.  | Incidencia de la ordenación estratégica del núcleo urbano en el sistema de vías pecuarias que confluyen al mismo. ....         | 120 |
| 3.2.4.  | Criterios para el mantenimiento, la mejora y regeneración de la ciudad existente. ....                                         | 120 |
| 3.2.5.  | Directrices para los futuros desarrollos a través de actuaciones de nueva urbanización en suelo rústico. ....                  | 122 |
| 3.2.6.  | La planificación en materia de vivienda protegida. ....                                                                        | 123 |
| 3.2.7.  | Planificación en materia de movilidad sostenible. ....                                                                         | 125 |
| 3.2.8.  | Directrices para la equidistribución de beneficios y cargas ....                                                               | 130 |
| 4.      | LAS PROPUESTAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DETALLADA. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN. ....                                          | 132 |
| 4.1.    | Clasificación detallada del núcleo urbano. ....                                                                                | 134 |
| 4.2.    | La estructura general, áreas homogéneas y los usos globales y su cuantificación. ....                                          | 136 |
| 4.3.    | Desarrollo y concreción de los sistemas generales en suelo urbano. ....                                                        | 139 |
| 4.4.    | Avance de la ordenación pormenorizada detallada del suelo urbano. ....                                                         | 140 |
| 4.5.    | Avance de previsión de actuaciones de transformación urbanística (ATUs) y actuaciones urbanísticas (AUs) en suelo urbano. .... | 143 |
| 4.5.1.  | ATUs de reforma interior. ....                                                                                                 | 143 |
| 4.5.2.  | ATUs de mejora urbana. ....                                                                                                    | 145 |
| 4.5.3.  | Otras actuaciones urbanísticas (AUs). ....                                                                                     | 145 |
| 4.6.    | Avance de capacidad del núcleo urbano y coherencia con las                                                                     |     |

|        |                                                        |     |
|--------|--------------------------------------------------------|-----|
|        | necesidades evaluadas. ....                            | 147 |
| 4.6.1. | Avance de capacidad. ....                              | 147 |
| 4.6.2. | Coherencia con las necesidades mínimas evaluadas. .... | 148 |
| 4.7.   | Avance de catálogo. ....                               | 149 |
| 5.     | CONCLUSIONES. ....                                     | 150 |
|        | Anexo 1: AVANCE DE CATÁLOGO. ....                      | 155 |
| 1.1.   | Criterios de selección. ....                           | A1  |
| 1.1.1. | Criterios de selección del patrimonio urbano. ....     | A1  |
| 1.1.2. | Criterios de selección en patrimonio rural. ....       | A2  |
| 1.2.   | Listado. ....                                          | A3  |





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

## 1.1. INTRODUCCIÓN. NECESIDAD DE UN NUEVO PLANEAMIENTO GENERAL.

La elaboración de un nuevo planeamiento urbanístico general en un municipio es sin duda una de las decisiones más trascendentes, en la medida en que se trata de proyectar el modelo de evolución de la estrategia de ordenación a medio y largo plazo, siendo un proceso dilatado de reflexión, decisión y de participación hasta que llega a formalizarse en el documento que se apruebe definitivamente. Como veremos más adelante, plantear dicha proyección en unos tiempos marcados más que nunca por la velocidad de vértigo de los acontecimientos y por la incertidumbre sobre lo que acontecerá en nuestra vida, prácticamente de una semana para otra, en términos que nunca se había dado en ningún momento histórico, o que era inimaginable hace una o dos décadas, sin duda nos sitúa por lo menos ante la necesidad de buscar unos enfoques en la planificación urbanística, muy diferente del mero mecanicismo o declaraciones vacías de promesa de alinearnos con todas las agendas que nos aconseja un sistema, cada vez más alejado de la *Realidad* cotidiana percibida desde el acercamiento a los problemas reales de cada



## AYUNTAMIENTO DE ALGÁMITAS

municipio y de su ciudadanía, relacionados con el acceso a la vivienda adecuada, al trabajo satisfactorio, y a unos servicios públicos que faciliten hacer comunidad local y accesibilidad general a los mismos, en coherencia con una democracia ya al parecer madura y en la que hace tiempo que estamos equiparados a nuestro entorno de los países más avanzados de Europa en cuanto a escala impositiva, pero muy lejos en cuanto a calidad de un estado del bienestar cada vez más deteriorado, y en el que las cifras macroeconómicas que se nos venden desde las escalas de decisión autonómica o estatal, cada vez se alejan más de la confrontación o comparación con la realidad de las economías municipales y no digamos con la microeconomías familiares o individuales, si las comparamos con hace dos o tres décadas, en cuanto a renta disponible, acceso a la vivienda o al trabajo acorde con la formación, o facilidad de desenvolvimiento de economías de autónomos y pequeñas y medianas empresas que constituyen más del 95% del tejido empresarial en España, generando el 70% del empleo y 60% del PIB, tejido al que, en lo que corresponda desde el Urbanismo, hay que cuidar en vez de esquilmar entre regulaciones y cargas desproporcionadas. Mención especial en un municipio “rural”, debe merecer el sector primario, de la agricultura y ganadería local, por los retos específicos a los que está sometido en cuanto a compatibilidad entre productividad y sostenibilidad, que fomente el relevo generacional y el consumo de productos locales o comarcales. Por lo tanto también desde el Urbanismo se debe de indagar con estos sectores acerca de las implantaciones ordinarias o extraordinarias que precisan en sus explotaciones y evitar reproducir regulaciones ajenas y no suficientemente contrastadas con los destinatarios y que supongan obstáculos para el normal desenvolvimiento de dichas actividades.

Por lo tanto, frente a la mayoría de Planes municipales actuales que

empiezan por grandilocuentes declaraciones de obediencia acrítica a agendas globalistas en las que la ciudadanía común, e incluso el propio sentido común, han tenido escasa o nula participación, estimamos que se hace necesario recuperar por lo menos el espíritu de aquél Urbanismo de las primeras corporaciones democráticas de las décadas de los 80 y 90 del siglo pasado, un Urbanismo mucho más autónomo y transformador desde la crítica con la realidad y en el que las aspiraciones vecinales, e incluso las más iconoclastas e inconformistas tenían cabida, en contraste con el aguajirado y entumido Urbanismo actual al que, desde la ebriedad regulatoria que todo lo invade, se pretende reducir y limitar hasta la extenuación la capacidad de decisión municipal y de su ciudadanía, sobre el modelo de ciudad y de territorio al que aspiran, en base más veces de lo deseable y justificado, a vagas apelaciones a supuestos “intereses supralocales”, no siempre “previamente delimitados” con la justificación y precisión que ha establecido una consolidada jurisprudencia del Tribunal Constitucional y Tribunal Supremo, en los numerosos conflictos competenciales que en las dos últimas décadas ha generado la referida orgía regulatoria respecto al urbanismo municipal, jurisprudencia en gran parte integrada en el reciente marco de la LISTA.

El vigente planeamiento general, está constituido básicamente por:

- Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU), aprobado definitivamente con fecha 10-01-2011.

- Se han formulado y aprobado definitivamente 2 modificaciones, las nº 1A y 1B. La primera referente al suelo urbano, y la segunda a las normativa del suelo no urbanizable.



El análisis más detallado de las características y determinaciones se realiza en el apartado 3 de la Memoria de Información y al mismo nos remitimos. Asimismo en el apartado 1.6 del presente capítulo profundizamos algo más en la cuantificación del estado de desarrollo, en relación con la conveniencia de formular el nuevo PBOM.

En todo caso hay que destacar que estamos ante un PGOU de solo 15 años, pero cuyo Avance se inició en 2002 y el documento inicial en 2005 y tal vez no tuvo en suficiente consideración la crisis económica iniciada en 2007, ni el cambio de paradigma urbanístico que supuso la reforma de la legislación estatal de suelo de dicho año, ni tampoco la modificación substancial de la LOUA que empezó a integrar dicho cambio en el marco urbanístico autonómico, simplemente porque tampoco estaba obligado a ello. Por lo tanto estamos ante la obsolescencia propia del régimen LOUA, habitual no solo en este Plan, sino en la mayoría de PGOU tramitados desde la entrada en vigor de la LOUA, por la complejidad y dilaciones de tramitación que suponía este marco urbanístico.

Tras la entrada en vigor de la *Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía* (LISTA), a la obsolescencia antes citada, se abre una ventana de oportunidad de abordar un nuevo planeamiento general adaptado al nuevo régimen urbanístico, decisión altamente meditada y fundamentada en la necesidad material de revisar completamente el modelo urbano-territorial establecido, para ajustar el modelo de ciudad y de su evolución estratégica a medio y largo plazo a las actuales aspiraciones de política urbanística municipal y, en relación a la ordenación del termino municipal, también el PGOU vigente precisa por lo menos aprovechar para reconsiderar las cuestiones analizadas en el apartado 3.2 de la Memoria de Información.

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

La necesidad de ejercer la plena potestad planificadora, sustituyendo el PGOU vigente por la figura que según la LISTA corresponde a nuestro municipio, un ***Plan Básico de Ordenación Municipal (PBOM)***, para cubrir las escalas de ordenación ***"general"*** y ***"detallada"***, permitirá resolver, en términos del apartado 1.8 de la Exposición de motivos de la LISTA, un tratamiento planificador ***"singular, más ágil y simplificado si cabe...permitiendo a estos municipios ordenar la ciudad existente, proponer nuevos ámbitos de crecimiento y aplicar las determinaciones de esta ley con plena capacidad"***.

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

Las experiencias de planificación urbanística general de las dos últimas décadas, tal y como ha experimentado nuestro municipio en lo que hemos expuesto en el anterior apartado 1.1. nos han puesto de manifiesto que las aspiraciones, retos e ideas-fuerza que motivasen a un Ayuntamiento y a su ciudadanía para embarcarse en un proceso de

## AYUNTAMIENTO DE ALGÁMITAS

este tipo debían ser inmensas e intensas ya que, en el anterior y complejo marco de la LOUA, se ha acreditado, en opinión bastante compartida y generalizada, como un proceso extremadamente “incierto”, en sus tiempos de culminación y en que sus resultados finales (cuando raramente se alcanzaba la aprobación definitiva), efectivamente respondieran a alguna de las aspiraciones municipales de las 3 o 4 corporaciones municipales sucesivas que habitualmente se veían involucradas en el proceso; ya que el ansiado resultado final tenía el riesgo bastante probable, cuando se alcanzaba, de responder a la mezcla de “opiniones” inconexas, cuando no distopías, de una serie de Administraciones y organismos afectados ajenos al municipio que, en vez de cumplir con su función de verificar en sus Informes sectoriales de contenido concreto y motivación jurídica reglada sobre si el Plan se ajustaba o no a unos determinados artículos de una ley concreta, aprovechaban la ocasión para opinar sobre las cuestiones más diversas e incluso para imponer a los municipios que el Plan urbanístico suplantase todas las carencias de planificaciones sectoriales de todo tipo y que ni siquiera eran de responsabilidad municipal. Esto ocurría a pesar de que la LOUA en su exposición de motivos (apartado II.6) realizaba una destacable declaración al asumir el entonces escasamente divulgado principio jurídico de *subsidiariedad* que se materializaba en que en el Urbanismo, casi todas las competencias eran municipales y, el Estado o la Comunidad Autónoma, a través de sus Informes sectoriales o actos de aprobación definitiva (cuando les correspondía), solo se reservaban dos competencias residuales: *Control administrativo de legalidad y de intereses supralocales previamente concretados* por la legislación o planificación sectorial. Este régimen competencial tan claro y preciso, avalado por una amplia jurisprudencia del Tribunal Constitucional y del Tribunal Supremo, anterior y especialmente posterior a la LOUA, quedó prácticamente inédito en su aplicación práctica durante las dos décadas de vigencia de la LOUA, y esa era la razón principal de que

los procesos fueran tan extremadamente *dilatados e inciertos*, aunque desde la competencia autonómica se haya tardado demasiado en reconocer esta acreditada evidencia y plantearse posibles correcciones a partir de 2016 y que culminaron con la entrada en vigor de la LISTA a finales de 2021.

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

Sin duda, el que desde la LISTA se reconozca plenamente la



## AYUNTAMIENTO DE ALGÁMITAS

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

Aunque la aplicación práctica de la LISTA, en el momento de redactar este Avance es todavía muy limitada (muy pocos municipios de la provincia de Sevilla han alcanzado la fase de avance e inicial amparados en este nuevo marco de la LISTA), confiamos en la voluntad del legislador, y que el nuevo régimen competencial y en especial las aclaraciones de los artículos 75 y 78 de la LISTA y, para quienes tengan dudas, de la jurisprudencia del TC y TS sobre el objeto reglado de los Informes sectoriales o de la competencia residual autonómica, permita por fin terminar con la *incertidumbre del resultado* y que los Planes que se aprueben definitivamente respondan de forma efectiva y mayoritaria **a las aspiraciones de la ciudadanía y representantes políticos de los municipios** y no a las simples “opiniones” sin motivación jurídica conocida de órganos ajenos como era habitual en el régimen LOUA. No obstante la claridad de la LISTA, las previsiones de su Reglamento, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre (en lo sucesivo R-LISTA) nos deja en alguna incertidumbre, ya que si bien en parte notable de sus

contenidos se cumple dicha función reglamentaria de “desarrollo y aclaración” de los conceptos de la Ley, hay partes bastante relevantes por su innecesariedad, precisamente sobre los “contenidos discrecionales y de oportunidad del Plan” de competencia exclusiva municipal, que se pueden ver mediatizados por numerosas regulaciones bastante difusas sobre conceptos jurídicamente indeterminados, y sin duda adscribibles a los contenidos de “oportunidad” del Plan, y cuya aplicación práctica por ahora incipiente, se puede traducir en un discrecional intercambio de opiniones con Servicios administrativos autonómicos cuando se les otorga carácter vinculante a sus Informes, y que se puede traducir en un claro retroceso de autonomía municipal, no solo respecto a la propia LISTA, sino respecto a la LOUA; dando la impresión de que el reciente Reglamento ha sido redactado por otro equipo técnico-jurídico, e incluso dirigido por una Administración Autonómica absolutamente diferente de la que promovió la LISTA, y que parece haberse olvidado bastante de los principios que la inspiraron y que constan razonablemente claros en su Exposición de Motivos y en la propia Ley. Hay que recordar que uno de los objetivos principales que justificaban la LISTA (apartado I.2 de Exposición de Motivos) era el de “reducir la densidad normativa en urbanismo porque, de intensificarla, se reduciría en la misma proporción la competencia local para establecer una política urbanística propia”. Si bien la Ley quedó en equilibrio razonable con dicho objetivo, si analizamos la *densidad regulatoria* del ya vigente Reglamento respecto al contenido requerido para las figuras de planeamiento general y detallado (PGOM, PBOM, POU), y lo comparamos con el requerido para un PGOU de la LOUA, resulta que se dedican 36 densas páginas para regular algo que en la LOUA se resolvía con bastante precisión con 3 o 4, y ya tenía el problema que daba lugar a PGOU de unas 2.000 pag de media. Ahora se incrementa unas 10 veces la densidad e intensidad regulatoria de requisitos del planeamiento general, sometidos a la previsible discrecionalidad del “control de legalidad vinculante”

autonómico. No solo eso, sino que está aún por llegar lo previsto en la Disposición adicional 7ª de la LISTA, en que se establece que se formularán unas “Normas Directoras sobre normalización de la documentación electrónica de los documentos de planeamiento, con objeto de unificar la estructura, codificación, nomenclatura y leyendas a utilizar en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística”. Al parecer los programas universitarios y máster que enseñan, divulgan u orientan la disciplina de Urbanismo no son suficientes, ahora es la Consejería competente a través de sus Servicios administrativos la que nos va a enseñar como se hará, nada menos que hasta el mínimo detalle de la leyenda de los planos y colores a utilizar, en línea con algunos disparates ya instaurados en otras Comunidades Autónomas, sin debate disciplinar previo alguno acerca de si tan sorprendente proceder regulatorio tiene alguna remota utilidad práctica para los municipios o para la propia Administración Autonómica.

Cabe plantearse qué relación de coherencia tienen estos probables futuros requisitos, con el mandato de la pautas y esfuerzos de los últimos años de la Unión Europea (“Mandelkern Report”) en cuanto al impulso de la “Buena Regulación” (Better Regulation) y de “Regulación Inteligente” (Smart Regulation) y a la obligación según la Unión de legislar sólo cuando sea necesario, de conformidad con los principios de *subsidiariedad* y *proporcionalidad* conforme al artículo 5 del tratado de Funcionamiento de la Unión Europea y el principio de **“Hacer menos pero de forma más eficiente”** (“Doing less, More efficiently”). La Ley 2/2011, de 4 de Marzo, de Economía Sostenible incorpora al marco estatal parte de estos principios y como se indica en su Preámbulo, se persigue la promoción de un marco normativo “sin más cargas administrativas para los ciudadanos y empresas que las estrictamente necesarias para la satisfacción del interés general”. Posteriormente la Ley 40/2015, de 1 de Octubre, del Régimen Jurídico del Sector Público, en su Preámbulo, al igual

que en la norma anterior, se reconoce que “*las Administraciones Públicas, lejos de constituir un obstáculo para la vida de los ciudadanos y las empresas, **deben facilitar la libertad individual y el desenvolvimiento de la iniciativa personal y empresarial***”. Por lo tanto, normas contradictorias con los objetivos con los que se formuló la LISTA, normas sin “motivación” conocida y acreditada que impongan limitaciones desproporcionadas a la actividad económica o profesional, o a los contenidos discrecionales o de oportunidad de los Planes, de exclusiva competencia municipal (según amplia jurisprudencia del TC y TS), difícilmente pueden ser coherentes con las pautas de *Smart Regulation* que nos marca la UE y asumidas por el marco legislativo básico estatal antes mencionado.

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

Si bien tenemos que reconocer que, desde la entrada en vigor de la LISTA, el procedimiento del artículo 78.4, de recurrir al Órgano superior, para que en el plazo de 10 días sea emitido el Informe, “sin perjuicio de las responsabilidades en que pudiera incurrir el

## AYUNTAMIENTO DE ALGÁMITAS

*responsable de la demora*", inicialmente durante unos meses resultó de una gran eficacia práctica que incluso sorprendió gratamente en diversos expedientes; rápidamente durante casi todo el año 2023 y el 2024, perdió completamente la eficacia, ya que suponemos que empezó a utilizarse de forma generalizada. La realidad a la fecha de redacción del presente Avance, es que en los pocos Avances de PGOM o PBOM de la provincia de Sevilla en trámite en este momento, los primeros pronunciamientos ambientales de la Delegación Territorial han acumulan retrasos de 14 y hasta 20 meses en la emisión de los Documentos de Alcance de los EsAE, para un trámite para el que el artículo 38.2 de la LGICA establece un **plazo máximo de 3 meses** para emitirse, lo que nos sitúa en una dinámica ya ordinaria de tiempo *administrativo ilimitado cuando no infinito* sin justificación alguna para la emisión de Informes y pronunciamientos ambientales; lo cual es lo más incoherente e incompatible con la velocidad de vértigo del *tiempo real* en que vivimos, en el que la ciudadanía autónoma y los agentes económicos aspiran a certidumbres y a plazos razonables en los que materializar sus expectativas y, si no tienen certezas de conseguirlo, se desplazan a otras regiones o países que, en términos de sana competitividad, sean más eficaces en ofrecer mejor calidad de vida, certidumbres, plazos y seguridad jurídica para su inversión en economía real y productiva.

Por lo tanto las expectativas generadas por la LISTA de tramitaciones de planeamientos generales en 2 a 3 años, si no se pone remedio inmediato, se va a convertir sin duda en una de las mayores frustraciones legislativas de los últimos tiempos. Ello no sería ninguna novedad, ya que todas las escalas de gobernanza superpuestas a la municipal, la autonómica, estatal y europea, incurren de forma habitual en la misma práctica de tratar de convencernos mediante leyes con nombres *suggerentes* de aparentes buenas intenciones, dirigidas a la supuesta *racionalidad y simplificación* de cargas

administrativas, que cuando leemos el articulado o se pretenden poner en práctica, no solo tienen el efecto exactamente contrario, sino que es posible que hayan sido minuciosamente planificadas para ello. Son innumerables los ejemplos que nos encontramos todos los días en cualquier boletín oficial, posiblemente el más insólito que nos hayamos encontrado recientemente sea llamar a una Ley Crea y Crece, supuestamente dirigida para promover ayudar a la actividad económica de las pequeñas empresas y profesionales, y el efecto práctico, es complicarte hasta la extenuación tu actividad con nuevos requisitos o programas, o tardar 10 veces más en emitir una factura electrónica que una convencional, o que los pequeños empresarios y profesionales tengan que hacer una subcontratación más ante estos niveles de intervencionismo más propios de las peores distopías totalitarias imaginadas por George Orwell, que de un sistema democrático occidental. Sin duda Europa camina hacia la total irrelevancia, si se pretende que su economía sea competitiva a escala global, con infiernos regulatorios en los que es imposible tener tiempo para *"crear"*, e incluso para *pensar* y menos aún para *crecer*, tal y como describiremos más adelante en apartado 1.4 al referirnos al contexto socioeconómico actual y previsible que condicionará el futuro PBOM y que sus efectos a escala individual quien mejor y magistralmente los describe es el filósofo coreano Byung-Chul Han (1) en *La Sociedad del Cansancio*. Según las tesis de Byung el hombre actual está absolutamente sobrepasado por obligaciones y regulaciones banales como las que nos atormentan en Europa, que se asumen dócilmente, autoexplotándonos de manera voluntaria creyendo que nos estamos autorrealizando, según él *"el sujeto moderno es explotador y al mismo tiempo explotado, las víctimas del sistema ya no se distinguen de los verdugos"*. La propuesta de Byung es volver a ser *"homos ludicus"*, en volver a disfrutar de lo que él

(1) Byung-Chul Han, *La Sociedad del Cansancio*. Ed Herder. 2012.  
Discurso premio princesa Asturias Comunic. Humanidades 2025.



## AYUNTAMIENTO DE ALGÁMITAS

define como *tiempo sublime* que es el **tiempo pleno**, a diferencia del tiempo laboral dedicado a obedecer regulaciones absurdas, que califica de como **tiempo vacío** y que hay que regresar al conocimiento que procede de la vida contemplativa, como premisa para el trabajo productivo, creativo y consciente.

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

Cualquier planificación y la urbanística en particular, con la capacidad de transformación de la calidad de vida del municipio, por su incidencia en derechos básicos como el acceso a la vivienda, trabajo, equipamientos de todo tipo, estimamos que es imposible de realizarla en términos de objetivos de efectividad y credibilidad práctica, si no parte de una mirada suficientemente crítica del contexto ESG (ambiental, social y gobernanza) en el que debe aplicarse, ya que de lo contrario correríamos el riesgo de caer en la misma falta de coherencia entre “*intenciones*” y “*resultados*” prácticos que acreditan otras escalas de decisión supralocal; riesgo que en la escala municipal es en el único que no nos lo podemos permitir ya que, las comunidades locales siguen siendo el único espacio en el que la ciudadanía y sus representantes tienen la cercanía y el control continuado y participativo en la organización y planificación de la vida comunitaria, ya prácticamente desaparecido en las escalas supralocales.

Cabe plantearse qué sentido tiene al iniciar un plan urbanístico en el *ahora* de 2026 pensar en condicionantes nada menos que globales, de tipo geopolítico o socioeconómico. ¿Es que no son suficientes los derivados de centenares de leyes o reglamentos que inciden en nuestro Plan, mas un POTA, PEPMF, o que la Consejería competente nos pueda regular hasta como se deben elaborar las leyendas y los colores de los planos?. Pues claramente no, porque los

condicionantes de la *realidad* actual a la que habría que aproximarse estaría muy lejos de ser comprendida por los meros condicionantes de unas determinadas normas *administrativas* de leyes o reglamentos más o menos recientes y unos planes territoriales o sectoriales de más de 15-20 años. La explicación de dicha necesidad de tener en cuenta bastantes más *capas de la realidad*, posiblemente quien mejor la exprese es alguien muy comprometido con la *realidad* sobre la que trabaja como el arquitecto chileno *Alejandro Aravena* que, aunque lo manifiesta para referirse a la actitud con la que se plantea su arquitectura social y para captar los condicionantes muy diversos y singulares de las personas y colectivos desfavorecidos a los que dirige sus proyectos, son sin duda más generalizables aún al urbanismo del *ahora*, ya que los proyectos de Aravena son una de las mejores simbiosis entre arquitectura, urbanismo, sociología y probablemente bastantes disciplinas más, y nos viene a decir que “*nunca los arquitectos nos vimos tan obligados a participar en discusiones que importan a otros que no son arquitectos, a usar el conocimiento de la arquitectura para responder a preguntas que están fuera de la arquitectura, cuestiones políticas, sociales, sanitarias o económicas*”.

Es indudable que la planificación urbanística reciente, ya tuviera su enfoque principal en la ciudad existente, en los nuevos crecimientos, o en ambos, siempre ha sido el marco de referencia para transformaciones más o menos ambiciosas, que obviamente han estado muy condicionadas por el estado de la economía y las crisis periódicas, tanto para las inversiones públicas como las privadas.

Sin embargo lo que caracteriza la crisis actual iniciada a mediados de 2007, con posibles orígenes conceptuales algo antes (2001), es su larga duración y posible perpetuidad endémica, con el cambio de paradigma de geopolítica global, en el que a la ciudadanía se nos trató de convencer, siempre supuestamente *por nuestro bien*, en cambiar libertad por seguridad, y que, aparte de en términos de libertades individuales menguantes, tuvo efectos cada vez más

acentuados en pérdida de libertad de empresa y de emprendimiento, y hemos podido ir comprobando como de forma implacable, las diferentes mechas activadoras de las sucesivas crisis sectoriales (dentro de la crisis endémica global de las dos últimas décadas), ya sea el fraude económico y sistémico masivo de las hipotecas subprime, los modelos de rescates del sistema bancario en determinados países como el nuestro, la crisis sanitaria, energética, alimentaria, de logística, o las sucesivas guerras en Oriente Medio o en Ucrania, siempre han tenido el mismo efecto de concentración sucesiva de poder económico en una docena de multinacionales y fondos de inversión, y detracción paulatina de rentas, cuando no asfixia económica e impositiva a las clases medias y autónomos, y a las pequeñas y medianas empresas que tradicionalmente, en el mundo occidental en que nos encontramos, han constituido los sectores más creativos y generadores de riqueza y empleo de calidad, y que en Europa y en España constituyen más del 95% del tejido empresarial, y que se encuentran en una situación cada vez más precaria y en la que le es cada vez más difícil seguir subsistiendo o manteniendo empleo de calidad, sin en el cual es imposible acceder a derechos básicos como vivienda o, en el sector público, generar los recursos económicos necesarios para ir mejorando servicios públicos y el estado del bienestar, aspectos muy relacionados con los objetivos de cualquier planeamiento urbanístico. En cambio, esa media docena de multinacionales y fondos de inversión, con presupuestos muy superiores a la mayoría de los Estados, y que, en el caso de Europa, nuestros representantes y gestores de la política económica común, son incapaces de conseguir, no ya que su carga impositiva se aproxime al de las pequeñas y medianas empresas del ámbito europeo, sino de evitar que dicha carga impositiva por su ingente actividad económica en cada uno de los países se aproxime a cero. Tal vez, el que paulatinamente con más intensidad las políticas económicas globales se decidan en clubs y foros privados como el de Davos o similares, por la media docena de familias económicas globalistas, junto con supuestos grandes benefactores de la

humanidad, habitualmente disfrazados de filántropos, tenga bastante que ver con esta situación.

Si leemos con atención el conocido libro *The Great Reset* (2), es inevitable ver un diseño aspiracional, económico y de control social para el mundo occidental, demasiado similar al del régimen chino; no se explica de otra manera la entusiasta acogida habitual del discurso del representante de este régimen, Xi Jinping, en las reuniones del Foro de Davos. Si el análisis de *The Great Reset*, es la radiografía del sistema que le gustaría implementar a las élites económicas y políticas globalistas, sin duda que, para la ciudadanía común y para los gobiernos locales, habitualmente apegados a la “realidad” cotidiana de sus municipios, posiblemente la guía de actuación debería de ser hacer casi todo lo contrario de lo que nos pretende “orientar” Klaus Schwab, es decir exigir la digitalización voluntaria (tal y como se planteó originariamente), consumir productos locales o comarcales, las empresas cuanto más pequeñas e independientes del poder mejor, utilizar dinero efectivo, no utilizar jamás las ya inminentes monedas digitales de bancos centrales CBDC (euro digital), poner límites a las *Smart Cities*, ya que si en vez de para la gestión de los sistemas funcionales de la ciudad, alguien tiene la tentación utilizarlas para monitorear a su ciudadanía con reconocimiento facial, evidentemente no estaríamos ante una ciudad “inteligente”, sino otra cosa; etc, etc. El lema de la agenda globalista del Foro de Davos (WEF) impreso sobre el fondo de un treintañero sonriente de “**no tendrás nada y serás feliz**” (*You 1l own nothing, and you 1l be happy*), no puede ser más expresivo del mundo distópico al que nos pretende dirigir ese denominado “nuevo orden mundial” del neocapitalismo inhumano, que ya imaginaba *Aldous Huxley* (3) en el que el ejercicio de las libertades de acceso y difusión de información que permite internet, sorprendentemente por los Estados y sobre todo en Europa se está

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

(3) Aldous Huxley, *Un Mundo Feliz*

## AYUNTAMIENTO DE ALGÁMITAS

permitiendo y fomentando que en vez del tradicional sistema judicial independiente, sean 4 multinacionales, las que ejerzan el poder de nuevos inquisidores que determinan cual es la verdad políticamente correcta en esta nueva Edad Media, no solo en el campo genérico de contraste de simples ideas u opiniones, sino que dicho sistema está alcanzando incluso al campo científico, tradicionalmente apegado al contraste y *libre debate* de la *experimentación, contraste y demostración* de resultados.

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

Posiblemente quien mejor describe la situación económica y del sector vivienda del marco general de referencia en la elaboración del presente PBOM sea el INE (4) y Informe Anual del Banco de España (5):

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

-Según el Informe Anual del Banco de España el esfuerzo medio de los hogares para adquisición de vivienda se

encontraba en 2023 en el 39% de los ingresos brutos.

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

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

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

El último Informe de datos publicados por el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana (6), refleja la situación de emergencia social en que se encuentra el problema de la vivienda en España, al constatar que el último trimestre de 2024 el 47,1 % de los municipios ya registran una variación interanual de precio superior al 10%, 20 puntos más

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

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

(6) Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, Informe de febrero 2025.



que en el trimestre anterior. Estos datos que según todos los analistas van claramente a peor, invitan a una reflexión sobre los obstáculos regulatorios, de fiscalidad y de escasez de sentido común sobre un bien constitucional básico como la vivienda y en especial la escasez de suelo urbanizado y los tiempos imposibles para llevar a cabo cualquier iniciativa urbanizadora, tiempo que por supuesto es uno de los factores a introducir en la financiación y en el precio final. Ningún profesional del sector se explica cómo es posible que si ya en el planeamiento general es cuestionable la justificación práctica de que deba de someterse a procedimiento de evaluación ambiental estratégica (EAE) tal y como está planteado actualmente; menos aún cabe explicarse la necesidad de que un planeamiento de desarrollo de un plan general que ya haya sido sometido a dicha EAE, deba de también someterse a dicho trámite y, además, en la LISTA, que supuestamente venía para simplificar, se determine para la mayoría de instrumentos la modalidad de EAE “ordinaria” en vez de “simplificada”, que estaba regulada con anterioridad.

Por lo tanto, el PBOM debe de ser especialmente riguroso en la evaluación específica para el municipio, no solo de la dinámica económica, demográfica, y de la previsión de generación “*mínima*” de nuevos hogares, sino de establecer las bases estratégicas para que exista en todo momento una “*oferta suficiente*”, y valorar la posibilidad real de puesta en el mercado de por lo menos una parte de las viviendas vacías, incentivando su rehabilitación y, respecto al suelo de nueva urbanización en suelo rústico, controlar desde la responsabilidad pública que el componente *suelo bruto aportado* es “rústico” y en ningún caso debe de incidir en el precio final del suelo urbanizado mas allá del precio del suelo en situación “rural” mas la limitada indemnización del “*derecho a participar en la transformación urbanística*” que establece la vigente legislación del suelo estatal (TRLSRU-2015), ya que con dicho simple control será más viable promover la vivienda protegida que precise el municipio.

Frente a estas *necesidades mínimas* evaluadas, a las que se ha tendido pensar durante el rígido marco de la LOUA, que el planeamiento municipal debe limitarse a dar respuesta muy restringida, el PBOM ajustado al tiempo y realidad actual, pero proyectado a un futuro de operatividad de 20-30 años, debe de ser suficientemente previsor, y establecer el marco **estratégico** suficientemente “*flexible*”, como para dar respuesta a otras aspiraciones municipales sobrevenidas que puedan suponer una dinamización en un municipio de forma incipiente afectado por el **reto demográfico**, que debería de aprovechar las potencialidades del equilibrio entre conservación y explotación sostenible de sus recursos tradicionales, con el impulso de otros como el turismo rural, la caza o la industria artesanal o de primera transformación del sector agro-ganadero, para situarlo en una posición que pueda retener la población e incentivar nuevas oportunidades que puedan atraer habitantes en un municipio que, por su cercanía nodos de redes territoriales de comunicaciones (Aeropuertos de Sevilla y Málaga, autovía A-92 y futuro ferrocarril de alta velocidad Sevilla-Antequera) ofrece grandes potencialidades por sus condiciones ambientales, y posibilidades de las infraestructuras de telecomunicaciones para unos elevados estándares de calidad de vida y de servicios para favorecer y atraer empleo de calidad en los ámbitos citados de aprovechamiento de los recursos locales, turismo de naturaleza y de aventura y de atracción de trabajadores especializados del novedoso campo de los “*nómadas digitales*”.

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

## AYUNTAMIENTO DE ALGÁMITAS

en todo lo que dependa de la “ordenación urbanística” y de la competencia municipal, somos partidarios que, frente a la dependencia del *globalismo* y de una docena de multinacionales, la mejor receta es potenciar la autonomía y autosuficiencia municipal, como premisa para el logro de una ciudadanía con máximas cotas de autonomía individual para el emprendimiento económico, requisito imprescindible para potenciar una ciudadanía autosuficiente y cooperativa y, en definitiva, libertad de comercio, de pensamiento y de espíritu, que según nos acredita la trilogía de Antonio Escohotado (7), es la que durante siglos ha sido el impulso de la innovación, mejora, libertades y creatividad del mundo occidental y que debería ser referencia y libro de cabecera de cualquier planificación urbanística, sectorial o económica, desde luego como ejercicio intelectual, aporta inmensamente más que las recetas simplistas de cualquier Agenda globalista de cabecera común de la planificación habitual, sin duda textos bienintencionados que es conveniente tener de *referencia genérica*, pero que lo prioritario desde la planificación municipal es dotarse de una **agenda PROPIA** para el mejor bienestar de sus habitantes y, si al final resulta que en todo o en parte, coincidimos con algún lema publicitario de las agendas globalistas, pues mejor aún y además la satisfacción de haber sido partícipes en su formación, frente a agendas ajenas en las que solo participan su comité de expertos redactores.

Mención especial por su incidencia en los últimos años, y en particular en nuestro municipio, debe de tener la denominada *crisis energética*. Según datos de la Agencia Internacional de la Energía, las ciudades, aunque ocupan solo en torno al 3% de la superficie del planeta, son responsables del consumo del 67 % de la energía. España, uno de los países

europeos con mejores condiciones para energías renovables, solo alcanza un porcentaje de dicha producción del 56,8 % (2024) y que dada su dependencia de condiciones climáticas, en tanto no se resuelva la cuestión de su almacenamiento masivo, deberá complementarse con fuentes más “estables”, y posiblemente de origen nuclear y esperemos que no tengamos que recurrir al carbón como se está planteando en centroeuropa los últimos inviernos ante la crisis del suministro de gas ruso.

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

Con independencia de la falta de coherencia y de liderazgo de la planificación estatal y de la UE en esta materia, en la que aparentemente en vez de la mejor gestión de las cuestiones comunitarias desde el sentido y el bien común, prevalecen los prejuicios ideológicos, desde municipios que aspiramos al compromiso y al trabajo desde la Realidad, de lo que sí debemos ocuparnos en lo sucesivo desde su Urbanismo, es de procurar trabajar por implementar la autonomía energética del municipio, que desde luego para núcleos urbanos de la escala de Algámitas, la solución

(7) Antonio Escohotado. Trilogía *Los Enemigos del Comercio*. Espasa 2008.

## AYUNTAMIENTO DE ALGÁMITAS

más idónea es mediante la previsión como “*sistema general*” de *abastecimiento energético*, mediante un parque solar en régimen de **comunidad energética local**, con capacidad suficiente para abastecer a todo el parque residencial (incluida refrigeración-calefacción), alumbrado público y, en la medida de lo posible, sector de actividades económicas, aunque sobre este último es más difícil de concretar el posible nivel de demanda, dada la gran variación que puede haber en función de las imprevisibles tipos de actividades que se puedan implantar. No debemos olvidar que la incipiente *inteligencia artificial* (IA), implica procesos que precisan un alto consumo de energía y, aunque no es previsible que en nuestro entorno municipal o territorial se implanten centros nodales de procesamiento de datos habitualmente asociados a esa ingente demanda energética, sí que debemos estar atentos, a la vista de los déficits de la comarca y municipio, a que la suficiencia y autonomía energética será una cuestión estratégica en el futuro inmediato tanto por su vinculación en términos de competencia entre territorios con la IA, como con el cambio del modelo energético y de transporte, en transición bastante más dilatada de lo planificado, hacia objetivos de reducción de emisiones y hacia el vehículo privado híbrido, de baterías u otras alternativas aún en investigación, pero que sin duda incrementarán notablemente la demanda de energía eléctrica.

La IA añade a futuro casi inmediato un componente adicional al sistema energético y es el requisito de “**estabilidad**”, muy difícil de compatibilizar con objetivos de fuentes exclusivamente renovables (eólica y solar). Los grandes centros modales de datos por los que se esta estableciendo una elevada competitividad entre territorios y exigen una disponibilidad y estabilidad del 99% las 24 horas del día y las fuentes intermitentes están lejos de satisfacer este requisito. La mayoría de grandes operadores de internet se están inclinando por fuentes nucleares SMR (Small Modular Reactor, reactores modulares pequeños), reactores de fisión construidos en fábrica y enviados a

sitios operativos, y mucho más seguros que los tradicionales que pueden ser una alternativa en tanto llega a la explotación comercial la energía nuclear de “*fusión*” completamente limpia y que es previsible con los avances recientes que en 10-15 años pueda explotarse comercialmente y que constituirá la gran revolución próxima de que prácticamente un módulo prefabricado del tamaño de una habitación o una vivienda, pueda abastecer a una ciudad de 100 mil habitantes.

En cualquier caso, las previsiones planificadas hace décadas de en 2020 alcanzar en torno al 80 % global de producción energética de origen renovable está lejos de cumplirse en 2050, ni siquiera con el artificio reciente de la UE de considerar la energía nuclear (la tradicional de *fisión*) o de gas “verdes”, que solo pone de manifiesto, una vez más, notable incoherencia e improvisación planificadora, desde posiciones *ideológicas* en vez de *gestoras* del bien común. Sin duda, salvo que la energía nuclear limpia de “*fusión*” antes comentada se logre próximamente, sería utópico que al horizonte de 2035 o 2050 se pudiera alcanzar un abastecimiento energético neutro en emisiones de CO<sub>2</sub> y la no dependencia de combustibles fósiles, de hecho la realidad es que la tendencia mundial es claramente al incremento de dicho consumo, salvo la ligera disminución en Europa por sus políticas claramente en solitario en dicha materia. Asimismo no debemos olvidarnos que el porcentaje de emisiones de CO<sub>2</sub> de la UE está en el orden del 7% de las emisiones planetarias, mientras que solo el conjunto de India + China + USA, tradicionalmente escasamente comprometidos en esta materia alcanzan el 35,6%. Por lo tanto está bien el compromiso de Europa en el que hay que procurar seguir siendo líderes en el trabajo de reducción de emisiones, pero para que sea efectivo a escala global, puesto que se supone que el problema climático es global, se deben dirigir los esfuerzos a convencer a los tres grandes emisores citados a posiciones de responsabilidad, ya que de lo contrario, la ciudadanía acabará



cuestionándose si realmente tiene efectividad tanto esfuerzo en Europa, sobre todo económico y de lastre de nuestra competitividad respecto a los irresponsables citados, de promover en solitario un cambio de modelo productivo y de movilidad, si las reglas de juego en cuanto a competitividad económica global no son similares para todos.

Si los problemas y condicionantes son claramente globales, y la ciudadanía europea apuesta por ser pionera en la descarbonización, con un claro esfuerzo económico y de cambio de modelo de vida, son difíciles de comprender, tras la aprobación en noviembre de 2022 de la decisión de la UE de prohibir en su ámbito la venta de motores de combustión a partir de 2035, las declaraciones unos días después del Comisario de Comercio Interior de la UE Thierry Breton, en el sentido de que, dada la previsible pérdida de unos 600.000 puestos de trabajo vinculada a dicha decisión, se seguirá permitiendo fabricar vehículos de combustión en las fábricas europeas, para su venta fuera de Europa. Pero, ¿no quedamos en que era un problema global?, ¿Con qué argumentos se puede tratar de convencer a partir de ahora a China + India + USA de que se tomen en serio el problema? ¿Es que los coches de combustión fabricados en Europa por arte de magia no tendrán emisiones si se venden fuera de Europa? ¿Es que este tipo de decisiones se toman sin tener en cuenta la pérdida de 600.000 puestos de trabajo y a posteriori se cae en la cuenta?. Prácticamente desde entonces, se ha cuestionado con razón, la falta de neutralidad tecnológica de la UE en esta materia al pretender imponer casi en solitario para Europa, una única solución y, de hecho, parece que es inminente en diciembre de 2025, la toma de decisión liderada por Alemania y cada vez más países, de flexibilizar la prohibición de venta de vehículos de combustión mas allá de 2035 y recuperar por lo menos en parte el citado principio de neutralidad tecnológica y que, tal vez sea más racional favorecer diversas alternativas, incluida la propia evolución de vehículos de

combustión hacia emisiones prácticamente irrelevantes, tecnología en la que Europa es líder, que empeñarse en vehículos exclusivos de baterías, en que la tecnología y recursos para su fabricación, son dominados en torno al 85% por China.

Ante la fragilidad de ideas de las élites gobernantes europeas (y las nacionales que realizan un seguidismo acrítico de las mismas) se está llegando al extremo de tomar decisiones equivocadas (o por lo menos precipitadas) y prácticamente los mismos promotores erigirse en supuestos salvadores corrigiéndose a si mismos, lo que a la ciudadanía común les genera por lo menos la duda de si se toman decisiones desde el interés general, por lo menos a la vista del resultado de deterioro social y económico que ha supuesto que en las últimas 3 décadas, este nivel de desorientación y de falta de liderazgo, que ha llevado a que el peso del PIB europeo a escala global haya disminuido nada menos que del 30 al 15%; a dismantlar el liderazgo mundial de la industria automovilística europea, y a de forma inexplicable poner unos aranceles del 10% a los vehículos provenientes de China, mientras que asumen que dicho país imponga el 25% a los vehículos procedentes de Europa. Esta desorientación sistémica del marco de referencia global, económico e ideológico alejado del sentido común, que sin duda afecta a la planificación local o regional y en particular a la urbanística, estimamos que ha sido certeramente descrito en sus orígenes y causas, entre otros por Enmanuel Todd (8), Manuel Pimentel (9) y Emilio Carrillo (10).

De acuerdo con el mandato de la legislación estatal de suelo (artículo 3) y legislación autonómica (artículo 4 de la LISTA), el principio del desarrollo territorial y urbano sostenible debe de impregnar todas las políticas públicas de regulación, ocupación, transformación y uso del

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

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

(10) Emilio Carrillo, De la distopía a la re-evolución. Ed Adalitz 2022.

## AYUNTAMIENTO DE ALGÁMITAS

suelo, propiciando un uso racional de los recursos naturales armonizando de forma equilibrada los tres pilares que tradicionalmente han fundamentado la **sostenibilidad**: viabilidad **social, ambiental y económica**; y con el objetivo expreso de los apartados I y II.9 de la exposición de motivos de la LISTA de “búsqueda de la **calidad de vida** de los ciudadanos y en el paradigma de la sostenibilidad desde una perspectiva social, ambiental y económica, puesto que el principio del desarrollo sostenible exige armonizar el uso racional de los recursos naturales con las nuevas condiciones económicas, de empleo, de igualdad de trato, la cohesión social la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente” y **“mejorar la calidad de vida de la población andaluza a través de una ordenación urbanística inclusiva y sostenible”**.

Por último, respecto a influencias del marco económico global que condicionarán el PBOM y su incardinación con la “sostenibilidad” es obligada la referencia a que especialmente España es donde más se ha incrementado la deuda pública, que ha pasado del 36 % del PIB en 2007 al 104% en 2024, sin duda un incremento ya insostenible tras el cierre de la barra libre ilimitada por parte del BCE y que habrá que recurrir cada vez más a la financiación privada y a la dependencia de la prima de riesgo de como nos califiquen quienes compren nuestra deuda. Es necesario invertir la tendencia lo antes posible ya que no se puede dejar esta herencia envenenada a próximas generaciones a los que estaremos convirtiendo en esclavos de los tenedores de nuestra deuda y que los hombres (y mujeres) de negro de BlackRock o Vanguard decidan los detalles más insignificantes de nuestro modo de vida en esta nueva Edad Media; esto si que es **“insostenibilidad”** con mayúsculas para el futuro de nuestros jóvenes, y además, tal y como ocurrió en 2010, y han tenido la ocasión de experimentar recientemente países europeos como Grecia o Chipre, la esclavitud llegará de un día para otro, bastará

que los tenedores de nuestra deuda empiecen a tener la sensación de que no les van a devolver el dinero de tanto festín despilfarrador, o que simplemente los fondos buitres quieran aprovechar para acaparar aún más viviendas en nuestro parque residencial o participaciones en nuestras empresas estratégicas. Se hace necesario recuperar la “austeridad”, aparte de como principio vital de extraordinarias cualidades, como eje orientador de cualquier planificación y de la urbanística en particular, y ajustarnos a la realidad de nuestros recursos en cuanto a *producción económica real*; frente a desmesuras relativamente recientes e incluso actuales, ya que es difícil encontrar una práctica más coherente con los principios de “sostenibilidad” real. El planeamiento urbanístico debe de favorecer el reciclaje y la regeneración y rehabilitación de la ciudad y asentamientos existentes frente a las actuaciones de nueva urbanización que, en coherencia con el marco legal, se deben de limitar a las justificadas para responder a las demandas *objetivas*. El mundo occidental en el que nos insertamos, hace décadas que vive por encima de sus posibilidades, en una economía ficticia. Es muy contradictorio y paradójico que, al mismo tiempo que desde todas las escalas de gobierno supramunicipal y desde las grandes corporaciones se predica la *sostenibilidad* como paradigma, todo el sistema económico y mediático sea una incitación continuada al consumo y a la compra compulsiva de productos en su mayor parte prescindibles, cuando no inútiles, manufacturados en el otro extremo del mundo, cuya huella ecológica de producción y de transporte son inasumibles y que solo incrementan los beneficios de esas grandes corporaciones globalistas de la producción y la logística. Sin duda generaciones anteriores como nuestros padres y abuelos, que reciclaban, reparaban y remendaban varias veces prácticamente cualquier producto antes de desechar, eran (posiblemente sin saberlo) infinitamente más sostenibles que la generación actual, que presume continuamente de **sostenibilidad** y sustituye en días o en semanas, por simple **consumismo**, lo que podría durar años.

## AYUNTAMIENTO DE ALGÁMITAS

El PBOM debe de tener como referencia permanente las aspiraciones de mejora real de la calidad de vida de la ciudadanía del municipio, contribuyendo a asegurar desde criterios de *austeridad y eficacia*, la vivienda, el espacio de trabajo, de la educación, la sanidad y el ocio, fomentando una movilidad sostenible y sosegada (*slow life*) entre dichas funciones y que el espacio público y la calidad del paisaje urbano, en definitiva, la mejora de la ciudad existente, debe estar en el centro de los objetivos, y el recurso a las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización en suelo rústico, deben de estar justificadas en necesidades y demandas objetivas que contribuyan a complementar y mejorar la ciudad existente y asegurar su viabilidad y sostenibilidad económica. En un municipio de la escala que nos ocupa, la visión estratégica del PBOM a medio y largo plazo, debe de prever **diferentes alternativas** posibles y viables para dar **respuesta flexible** a las necesidades sobrevenidas, incluso en términos de sana competitividad en cuanto a eficacia de gestión y de calidad del producto inmobiliario para dar cumplimiento a las demandas en diferentes situaciones y desde la responsabilidad de la gestión municipal garantizar que el acceso a la vivienda es un derecho y no un negocio para los propietarios de suelo bruto aportado que, en términos del TRLSRU-2015 y su Reglamento de Valoraciones, aportan suelo en situación **“rural”** y valorarse como tal, incrementado exclusivamente en la **“indemnización del derecho a participar”** en los términos reglados en la legislación citada.

Es conveniente desechar prácticas de sostenibilidad mal asimiladas consistentes en que el Plan es más sostenible cuanto más ajustado esté a las necesidades estrictas que detectamos ahora, y una vez en vigor no es descartable que si planificamos una única alternativa donde dar respuesta a esa necesidad mínima o restrictiva, cualquier dificultad de propiedad o de la gestión, implica que el Plan queda obsoleto al poco de entrar en vigor.

El PBOM debe de implementar prácticas de *sostenibilidad* y

relacionadas con el cambio climático, compatibles con la **prosperidad económica y bienestar de la población**. Son cada vez más las posiciones que desde la centralidad y la socialdemocracia tradicional como por ejemplo el *Tony Blair Institute for Global Change* (11), cuestionan políticas de sostenibilidad y de cambio climático (cero emisiones) que sólo han generado más pobreza en amplias capas de población y que el objetivo “cero emisiones” ha impuesto gastos y sacrificios, cuando los efectos reales de las políticas son muy inferiores a los objetivos perseguidos, abundando en definitiva, en la pérdida de competitividad de Europa frente a la mayor parte de países, en especial respecto a EEUU, China e India que antes comentábamos, con la consiguiente pérdida de credibilidad de las posiciones sensatas y de centralidad que difunde dicho Instituto, favoreciendo claramente los errores de planificación recientes, y la reorientación de la opinión pública hacia populismos de uno u otro signo.

Posiblemente desde el ámbito de la arquitectura y del urbanismo, la mejor referencia reciente sobre como abordar los *principios de desarrollo territorial y urbano sostenible* desde el sentido común, la ha expuesto el gran maestro Souto de Moura (12), en el sentido de que los buenos edificios o buenas ciudades no pueden calificarse de sostenibles en función de etiquetas verdes o en tecnologías futuristas, sino en la **experiencia real de mejora de calidad de vida de quienes habitan esos espacios**; sacude la idea de que la sostenibilidad pueda entenderse como un *valor añadido*, sino que para la arquitectura y urbanismo, **“sostenible es un mínimo exigible desde la honestidad implícita en el oficio, dirigido a crear espacios capaces de acoger con naturalidad, de enraizarse en el paisaje y en la memoria, a la capacidad de dialogar con el tiempo y el lugar”**, sin duda el trabajo de transformación de la realidad desde dicha metodología, **llevará implícita la sostenibilidad, cuanto más seamos capaces de mejorar la**

(11) Informe del Tony Blair Institute for Global Change, mayo 2025.

(12) Souto de Moura, entrevista en Arquitectura y Diseño, sep 2025.

## AYUNTAMIENTO DE ALGÁMITAS

*vida de las personas destinatarias de dichos espacios urbanos, sin necesidad de apelar a etiquetas vacías y banales alejadas de las aspiraciones reales de las personas.*

Es patente que si en las políticas de aparente sostenibilidad casi siempre se olvidan los imprescindibles componente económico y social y el objetivo que debería ser irrenunciable de **mejora de la prosperidad y el bienestar de las personas**, y la experiencia práctica es que los jóvenes actuales han disminuido en torno a un 90% su capacidad adquisitiva respecto a cuando sus padres y abuelos tenían su edad y hemos ido pasando sucesivamente de imposibilidad de aspirar a la vivienda en propiedad, a conformarse con alquilar, y actualmente a ver si alcanzan a alquilar una habitación en vivienda compartida, e incluso casos dramáticos de viviendas en garajes o en trasteros, es evidente que si la sostenibilidad en la práctica solamente se traduce en restricciones en su mayor parte cuestionables, que tienen como consecuencia que en España y Europa sea un esfuerzo titánico aspirar a producir suelo urbanizado y nuevas viviendas para escasamente solo un tercio de la demanda de creación de nuevos hogares, es patente que habría que reorientar de forma radical el actual sistema regulatorio del urbanismo y la vivienda y poner alguna inteligencia al frente, aunque sea artificial. A tal efecto en el apartado correspondiente de esta Memoria de Ordenación, nos referiremos entre otros, al documento de *Decálogo para abordar la escasez de vivienda en España* (13), difundido recientemente por el Consejo Superior de Colegios de Arquitectos de España (CSCAE), en el que desde la óptica de la experiencia de este sector profesional se aportan 10 áreas de actuación caracterizadas por el sentido común y a disposición de quien quiera utilizarlas.

Por último, respecto al problema de la vivienda asequible, en especial para jóvenes que permitan su independencia y proyecto

vital es importante recuperar el objetivo de la estabilidad y tranquilidad que da la vivienda **en propiedad** que ha sido la opción mayoritaria tradicional en España, sin perjuicio de que exista un parque público relevante de vivienda en alquiler, ya que ello favorece la movilidad laboral. Pero no podemos desde cualquier política de vivienda en cualquier Estado que aspire a la cualidad de **“bienestar”**, infundir a los jóvenes la idea de que la vivienda de alquiler será su solución vital a perpetuidad y que incluso de jubilados van a estar sometidos a dicho incierto régimen y que jamás van a poder acceder a vivienda en propiedad que es la que otorga la saludable **“estabilidad”** psicológica y emocional. Cualquier política de vivienda que no tenga la aspiración de proporcionar vivienda en **propiedad** a la mayoría de la población que aspire a ello, es una política fracasada de antemano y contradictoria con principios elementales de salud social de su ciudadanía, aunque muy coherente con lema de las élites del Foro de Davos de *“no tendrás nada y serás feliz”*.

En tal aspecto, una vez más debemos recurrir como referente al pensamiento revulsivo de *Byung-Chul Han*, para el que, frente al vértigo consumista y ritmo acelerado que domina la vida contemporánea, en el que el éxito se mide en función de la productividad, el movimiento y ruido constante y la presencia permanente en el escaparate digital y que, frente al capitalismo actual que odia el vacío y el silencio porque promueve la meditación y la autoconsciencia, Byung nos recomienda abandonar la vida hiperactiva para recuperar más equilibrio y sentido y *“quedarse en casa es la forma más lúcida de resistencia”* y ver la casa propia como un bastión de libertad y de entendimiento de la vida como una defensa del derecho al silencio y a la rebelión ante el mandato de ser productivo permanentemente, ya sea *para trabajar o para consumir* y que cuando nos sumergimos en el tiempo anónimo, improductivo y meditativo, es *cuando más soberanos somos y donde recuperamos el derecho a escucharnos y a simplemente existir sin que nadie mida nuestro rendimiento*. Evidentemente esa sensación será difícil de

(13) Documento “Una mirada constructiva: Decálogo para abordar la escasez de vivienda en España”. CSCAE, abril 2025.



alcanzar, si ves que de como pasan los meses no te llega para pagar una habitación de alquiler compartido, o la perspectiva es que el mes siguiente te cumpla el contrato y tengas que buscar un alquiler más precario y más alejado aún de donde quieres vivir.

El mejor y más eficaz medio de conocer las aspiraciones de mejora de la calidad de vida de la ciudadanía es la participación pública efectiva y continuada durante todo el proceso. Los documentos de Información-Diagnóstico o las propuestas iniciales de alternativas de posibles respuestas a los problemas detectados desde un enfoque meramente técnico y disciplinar que se reflejan en el presente Avance, deben de ser complementados con cauces de integración del mayor número de otras opiniones y su contraste con las aspiraciones reales de los ciudadanos y sus representantes políticos. Sin duda, la expresión que mejor definía este enfoque no es nueva, ya se contenía en la exposición de motivos de la LOUA que definía el Plan General como *“el instrumento que planifica su territorio a partir del diagnóstico de sus características, la detección de sus demandas y el modelo de ciudad del que quieran dotarse sus vecinos y responsables políticos”* y, a falta de una definición alternativa mejor en la LISTA, no vemos inconveniente en tomarla prestada de la extinta LOUA, ya que aparte de no ser contradictoria con el actual marco legal, sigue definiendo con gran precisión el modelo de metodología y principios de planeamiento a los que aspiramos.

A tal efecto, aparte del contacto continuado con los servicios y representantes municipales, durante la fase de Información-Diagnóstico anterior al Avance, y durante la elaboración de éste, se ha planteado una amplia encuesta de participación con 71 preguntas sobre un amplio abanico de cuestiones urbanísticas en la que se han obtenido resultados de gran interés para pulsar la opinión ciudadana sobre dichas cuestiones, y abierta a las adicionales que quisieran plantear y sobre cuyo resultado detallado se incluye en la

Memoria de participación e información pública. Es importante que durante las informaciones públicas regladas, y en particular la del presente Avance, y en los procesos participativos no reglados previstos en el Plan de Participación Ciudadana, se siga fomentando la máxima participación y transparencia del proceso y a tal efecto, animamos a la ciudadanía en general, propietarios, agentes sociales y económicos, a sumarse a este reto, ya por fin, desde la responsable y por lo menos aparente plena autonomía local en materia de Urbanismo que nos otorga la LISTA, para que el resultado sea a satisfacción de una mayoría lo más amplia posible.

#### 1.4. CONTEXTO SOCIO-ECONÓMICO GLOBAL Y ESPAÑOL QUE CONDICIONARÁ EL PBOM.

Si bien a algunos aspectos relevantes ya los hemos esbozado en apartados anteriores, estimamos básico indagar sobre algunos otros que consideramos que serán claves en cuanto a la viabilidad de la materialización del modelo estratégico.

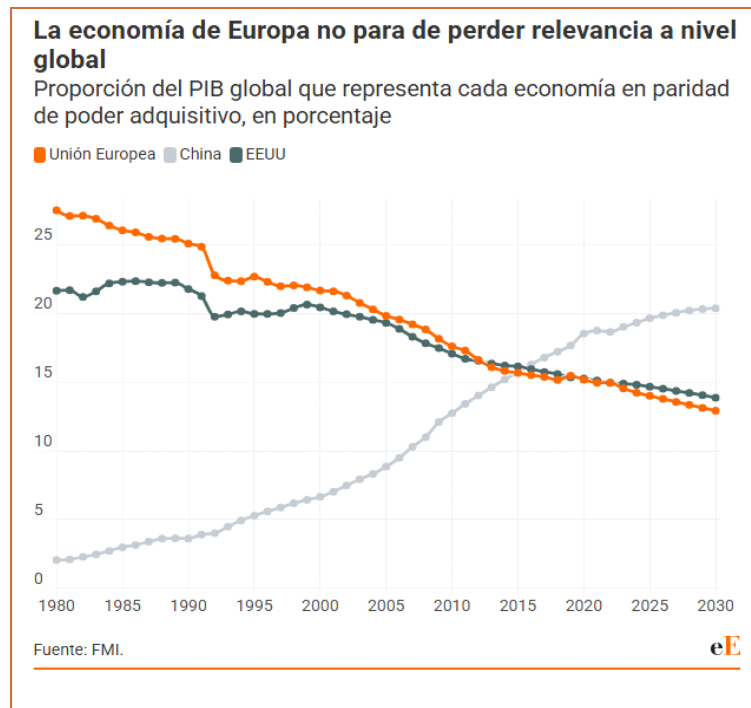
Evidentemente, si en un contexto de máxima incertidumbre global y con nuestra dirigencia europea muy ocupada en prepararnos para la guerra, ante una imaginada amenaza rusa que solamente dicha dirigencia con la ayuda del supuesto aliado y amigo USA ha contribuido muy activamente a generar en Ucrania, y presupuestar para ello nada menos que 800 mil millones de €, que en vez de plantearse dedicarlos a la mejora del estado de bienestar europeo, a la innovación para paliar su maltrecha competitividad, al maltratado sector agrario, o a la disminución de la insostenible deuda, se pretenden dedicar a comprar armas solo al amigo USA por imposición consentida o, en lenguaje para consumo en España, traducido a algo así como *“inversión sostenible para mejorar nuestra resiliencia tecnológica y nuestro sistema I+D+I en defensa”*; es posible que si ni

## AYUNTAMIENTO DE ALGÁMITAS

quiera las grandes estructuras del FMI o del Banco Mundial sean capaces de predecir con rigor las expectativas socio-económicas para el mes o el año próximo, mucho menos las vamos a poder *imaginar* nosotros para las dos o tres décadas de previsible funcionalidad del PBOM.

Lo único que sí podemos hacer, porque son datos objetivos, es analizar cual ha sido la evolución económica del estado del bienestar europeo o de la OCDE en las dos o tres últimas décadas, las políticas que han contribuido a ello, e intuir como evolucionarán si se continua favoreciendo dichas mismas políticas que nos han traído hasta aquí, y sobre todo que trascendencia tendría para la viabilidad de la materialización del modelo estratégico del PBOM.

Figura 1.1.



El primer aspecto que deberíamos analizar es la evolución del contexto económico de Europa a escala global. En este aspecto todos los análisis coinciden en que Europa ha perdido aproximadamente algo más de la mitad de su peso en el PIB global desde 1980, tal y como refleja el gráfico anterior (FMI y El Economista), donde pasa del 28% (1980) al 13% (2025).

Respecto a las causas, a primeros de diciembre de 2025 se ha difundido el Informe elaborado por Mario Draghi y Christine Lagarde, así como del nobel de economía Bent Holmström y Luis Garicano, en el que hacen una especie de llamada desesperada a que Europa actúe y corrija de inmediato el rumbo, lo cual, en el caso de los dos primeros, que han ocupado casi todas las escalas de responsabilidades de gobierno en el *establishment* europeo en las últimas décadas y aparentemente haber contribuido al actual estado de cosas, llama la atención que ahora se sorprendan de dicho estado. Respecto a las causas de dicho declive, coinciden casi todos ellos en el análisis de que las economías europeas han dedicado buena parte de las últimas décadas a **construir el mayor Estado de Bienestar del mundo, y un marco regulatorio** en el que todo lo que sea *regulable*, e incluso más, esté *regulado* y que, aunque lo primero tiene una obvia parte positiva, todo el tiempo dedicado casi en exclusiva a dichos dos pilares, ha restado tiempo al pilar básico del que se alimentan, que no puede ser otro que el **crecimiento económico**, y que cuando el mismo es escaso, no puede sustituirse indefinidamente por generación de deuda, ya que como dijimos en apartados anteriores eso solo puede generar herencia envenenada y esclavitud a las futuras generaciones que no son responsables de dichos errores recientes y actuales.

La deuda a su vez tiene siempre efecto inflacionario más o menos intenso, y su mantenimiento en el tiempo, a su vez tiene dos efectos, ambos malos, aunque el segundo no lo parezca:

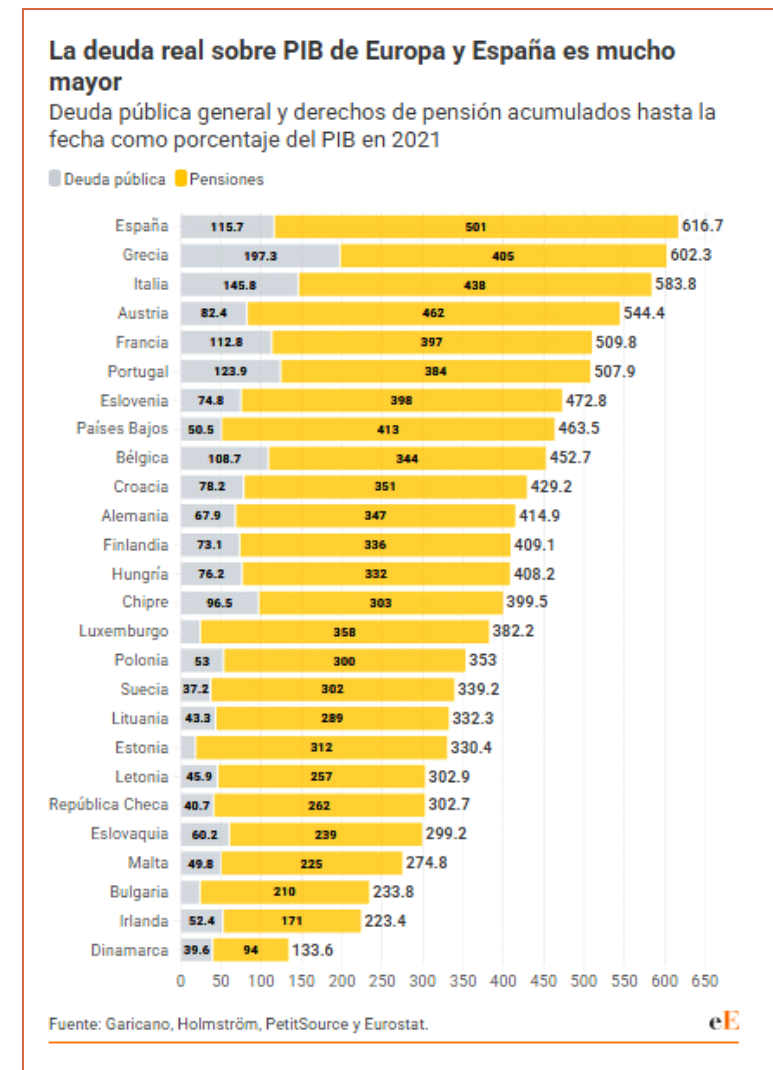
## AYUNTAMIENTO DE ALGÁMITAS

-La inflación, principal consecuencia de generar **dinero deuda** ficticio y sin ningún soporte económico real, conlleva una pérdida de poder adquisitivo y empobrecimiento paulatino de la población al que ya nos hemos referido anteriormente, y la mayor transferencia de rentas conocida a las élites económicas, desde que se abandonó el patrón oro.

-La inflación hace que la deuda pública vaya también perdiendo valor con el paso del tiempo, lo que puede llevar a la paradoja de animar a los gobiernos manirrotos a generar más deuda. Por otra parte si la inflación no se acompaña de corrección inmediata de los tramos de IRPF, el incremento de los salarios en porcentajes aproximados con la inflación puede llevar a la paradoja de que los crecimientos salariales incrementados, les sean aplicables tramos de IRPF superiores, generando una carga impositiva incluso superior al incremento de salarios y el empobrecimiento adicional de la población; pero este proceder maquiavélico es un maná recaudatorio para el Estado, con record de ingresos por IRPF e IVA, que efectivamente desde el optimismo gubernamental llevan a la banalidad de que la macroeconomía pase sucesivamente de ir como una moto a ir como un cohete, mientras que nada menos que el 26% de la población, su microeconomía doméstica ya está en riesgo de pobreza según INE.

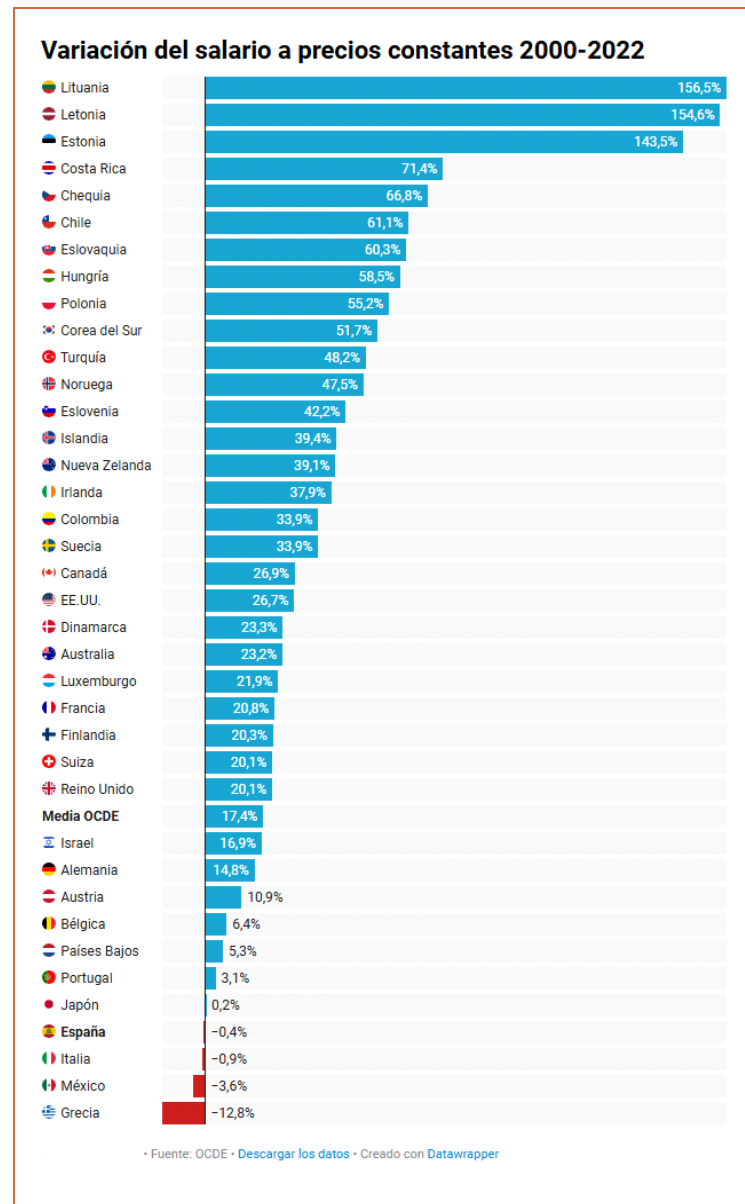
Respecto a como se encuentra la deuda pública española respecto al resto de Europa, es muy representativo el gráfico que se incluye en la Figura 1.2 de esta página, al que nos remitimos, que si bien no es la más alta de Europa, si lo sería si se le añaden los “derechos de pensión” acumulados, lo que inevitablemente, por más que se demore por el coste político que supone tomar decisiones impopulares, la Realidad siempre se acaba imponiendo, de hecho hace ya varios años que se van buscando artificios en tal dirección.

Figura 1.2.



Respecto a la idea de intentar buscar una explicación adicional al efecto inflacionario en la pérdida de poder adquisitivo de los salarios,

Figura 1.3.



la Figura 1.3 es muy representativa de la posición de España respecto a la OCDE, en que a precios constantes, los salarios han disminuido un 0,4% en el periodo 2000-2022, frente a la media de la OCDE en que se han incrementado un 17,4%. Aparte de que algunos países que formaban parte del bloque del Este y que partían de un nivel muy bajo y que la integración en la UE les ha supuesto una revitalización substancial que explica sus posiciones en los primeros lugares, estimamos que la posición de España debe de explicarse también en una excesiva dependencia de actividades con escaso valor añadido como el turismo, el hecho de que seamos el país con más alta tasa de paro de la OCDE y el desmantelamiento de un sector industrial que no ha sabido reconducirse hacia nuevas tecnologías de alto valor añadido, o simplemente el fomento del emprendimiento autónomo y startups y atracción de multinacionales de la economía innovadora. El ejemplo más claro a seguir es Irlanda e Islandia, que sufrieron una crisis de 2007 inmensamente más traumática y, al contrario que nosotros, decidieron no rescatar a su sector bancario irresponsable y han sabido adoptar políticas económicas de fomento de los sectores indicados, mientras que en España se opta por expoliar a impuestos y regulaciones a autónomos y pymes, el sector más creativo y principal motor económico de nuestra sociedad y, el resultado de los dos gráficos anteriores no puede ser más expresivo.

Sin duda esta evolución de los salarios de las actuales generaciones “Y-Milenials” y “Z-Zoomers”, mucho mejor formadas, respecto a las dos anteriores “Boomers” (61-79 años) y X (45-60 años), sea la que mejor explique porqué éstos últimos, hace 3 o 4 décadas, no tuvieron ningún problema en el acceso a la vivienda a la que aspiraban y en adscribirse desde el progreso social y desde el esfuerzo a la clase media o media-alta en cuanto a capacidad adquisitiva, actualmente masacrada en las generaciones Y y Z.

Respecto a la cuestión de qué hacer ha escala europea, española-autonómica y municipal para revertir esta situación, o por lo menos



## AYUNTAMIENTO DE ALGÁMITAS

indagar de forma aproximada en qué ámbito socioeconómico se va a desenvolver el futuro PBOM, vamos por partes:

**a) Respetto a la escala supramunicipal, europea y nacional-autonómica:**

Respetto a la apelación de los acomodados expertos Draghi, Lagarde, Holmström y Garicano que citábamos al comienzo de este apartado que llaman desesperadamente a actuar drásticamente ahora, ya nos manifestamos que los dos primeros, tal vez tengan algo de responsabilidad cuando ocuparon cargos de gobierno; no obstante, sintetizamos sus expresiones: Para Lagarde, el gran problema del Viejo Continente *“es tener un modelo de crecimiento orientado a un mundo que está desapareciendo...el mundo no se detendrá por Europa, pero podemos decidir cómo avanzar...Europa necesita jugar un papel clave en el mundo de la inteligencia artificial...probablemente llegará antes de lo que nuestras instituciones y normativas estén preparadas para afrontar”*; es decir, lo que aparentemente más sigue preocupando a Lagarde es *“normativa reguladora”*, como si los ciudadanos europeos fuéramos, frente a estadounidenses, chinos, indios o neozelandeses, por citar a competidores relevantes, una especie de adolescentes perpetuos que precisamos unos cuidados y regulaciones particulares para que no nos descarriemos.

Por su parte Draghi concluye que *la competitividad en Europa ha caído tanto que ahora requeriría un cambio radical para sobrevivir*. Por su parte Garicano y Holmström, son más optimistas aún, *“si Europa no actúa, para mediados de este siglo, podría seguir el camino de Argentina, su enorme prosperidad un lejano recuerdo, sus estados de bienestar en bancarrota y sus pensiones impagables; sus políticos atrapados entre extremos que hipotecan el futuro para salvarse en el presente...estos no son accidentes históricos, son consecuencias de nuestras decisiones, la Unión y los Estados*

*miembros han confundido regulación con progreso y burocracia con integración....si la Unión Europea sigue estancada, nuestros países no podrán mantener lo que sus ciudadanos dan por sentado, como son las prestaciones por desempleo, atención médica gratuita, pensiones vitalicias y educación asequible, el crecimiento es necesario para cumplir con los compromisos existentes y la reciente avalancha de nuevos; el estancamiento convertirá el estado de bienestar europeo en una utopía del pasado”* y junto a estas aseveraciones incluyen el gráfico incluido en la Figura 1.2, sumando deuda pública y derechos de pensiones, ranking en el que España ocupa el primer lugar y que no puede ser más expresivo de lo único que lideramos como país.

El conjunto de los cuatro expertos que suscriben el Informe consideran que *“para lograr la necesaria prosperidad, necesitamos que la Unión recupere su propósito original, que es llegar a ser un organismo federal dedicado al desarrollo económico a través de un mercado común y libre*. Denuncian que la UE ha desviado su misión hacia una *multitud de agendas políticas y regulatorias que saturan su capacidad, olvidando que sólo una Europa próspera puede financiar el Estado de bienestar”*. Para reconstruir el mercado único, plantean reformas legales profundas, en primer lugar proponen eliminar el uso de directivas, sustituyéndolas por reglamentos que garanticen reglas uniformes, porque según ellos *“las empresas se enfrentan a 27 versiones distintas de unas supuestas reglas comunes”*. Obviamente a ello desde España debemos añadir que la trasposición española de la directiva se puede traducir en 17 versiones regulatorias diferentes en cada Comunidad Autónoma. Finalmente concluyen el Informe afirmando que *“Europa puede renacer si abandona la obsesión regulatoria, recupera la integración económica y confía en la capacidad innovadora de sus ciudadanos...una Europa mejor es posible si deja de construir muros de regulación y se centra, por encima de todo en la prosperidad”*.

De dicho Informe tuvimos amplia referencia en la prensa económica

## AYUNTAMIENTO DE ALGÁMITAS

a principios de diciembre de 2025, no sabemos aún la acogida que tendrán estas ideas por parte de D<sup>a</sup> Úrsula y la Comisión Europea.

Tal vez, en el marco de nuestra neutralidad como redactores, de recopilar opiniones objetivas razonadas y solventes sobre las materias con incidencia en la futura materialización del modelo estratégico del PBOM, sea conveniente una breve referencia a la opinión del divulgador Marc Vidal en reciente publicación (14), sobre el estado y problemas de la economía de la UE. Nos viene a decir, en referencia al estado económico de Europa en el contexto global:

Según Marc, Europa se está desindustrializando, su miopía geoestratégica hace que nuestras fábricas paguen la energía mucho más cara que nuestros competidores, dependen de insumos importados y pierden competitividad a un ritmo alarmante. Se está rompiendo el eslabón perdido de nuestro tejido productivo, ese know-how, ese conocimiento industrial y ecosistema de proveedores que tardó muchas generaciones en construirse. Una vez se quiebra esa cadena de producción y cierran talleres especializados, desaparecen proveedores locales.

Reconstruirla es casi imposible y Europa está corriendo el riesgo real de convertirse en importadora neta de tecnología y de bienes manufacturados, perdiendo soberanía productiva y quedando a merced de decisiones foráneas. En términos estratégicos estaríamos entregando toda nuestra prosperidad en bandeja, dependencia estratégica en estado puro. Ahora bien, ¿cómo hemos llegado hasta aquí? Es fácil culpar a la globalización o a la competencia asiática, pero debemos mirar también puertas adentro.

Europa sufre un *déficit de liderazgo democrático*. Muchos de quienes

(14) Marc Vidal. "Bruselas nos ha vendido". Artículo y video de su Blog publicado en diciembre de 2025.

toman las decisiones cruciales resulta que no han sido realmente elegidos por la ciudadanía sino por pactos entre una euroaristocracia endogámica. El resultado, ***políticas en su mayor parte desconectadas de la realidad productiva del continente*** porque las élites aristocráticas políticas y económicas están a lo suyo, viviendo en una burbuja regulatoria, ignorando las aspiraciones y el bienestar de la ciudadanía común, que es a la que se deben.

Pero si hasta ahora hemos visto cómo Europa ha minado su propia fortaleza industrial con políticas imprudentes y liderazgos miopes, ¿qué pasaría si seguimos por ese camino sin cambiar nada? La respuesta es un secreto a voces. ***Si nada cambia, Europa se va a empobrecer tanto, cada vez más y perderemos relevancia tecnológica, económica y las próximas generaciones van a vivir en un continente pobre y peor que sus padres.*** Ya lo estamos notando hace tiempo, alto desempleo juvenil en muchos países, fuga de talento, los jóvenes formados emigran buscando oportunidades que aquí ya escasean, estancamiento económico.

¿Qué pasaría si no reaccionamos?, según Marc Vidal pasará que en 10 o 15 años Europa se convertirá en un museo industrial viviente, un lugar donde se muestra al turista las glorias del pasado, primeros coches, viejas fábricas, todo oxidado, pero donde ya no se construye el futuro. Seríamos como un parque temático de la revolución industrial. Entraremos en pabellones a ver máquinas de vapor, por ejemplo la de Wat o motores, como reliquias.

Mientras fuera de Europa, otros países diseñan los robots, los satélites, los algoritmos que dominarán el mundo moderno, ***aquí todo son límites, regulaciones, normas, costes añadidos y eso sería nuestro epitafio.*** Algún sitio, algún día alguien vería una tumba que pondría ***aquí yace Europa, cuna de la industria y fallecida por desidia y sobreregulación.***

## AYUNTAMIENTO DE ALGÁMITAS

Suena duro pero a este ritmo no es fantasía distópica sino que es una posibilidad real. Aunque la historia no está escrita del todo y Europa podría y debe recordar sus lecciones. En Europa fuimos líderes del mundo cuando combinamos innovación, pragmatismo, visión de futuro y cultura. Fuimos revolucionarios y aún tenemos talento, capital, mercados para resurgir. Ese declive no es irreversible si actuáramos. Necesitamos un golpe de timón valiente, reconocer errores, ajustar los plazos irreales, combinar la ambición climática, frenar algunas cosas, ser realistas con lo tecnológico y lo industrial. Significa invertir en energía competitiva, en formación, en I + D e IA, colaborar con nuestra industria, pymes y autónomos en vez de asfixiarlos con normas y regulaciones absurdas, exigir reciprocidad de nuestros socios. No podemos ser el único mercado abierto ingenuamente y debemos democratizar más nuestras instituciones europeas para que respondan al interés de los ciudadanos de a pie y no sólo a los burócratas y a sus lobbies. ***Lo que pasa que seguramente pedir que lideren esa aventura a los que nos han metido en este lodazal es entre absurdo y suicida.***

La pregunta clave para Marc Vidal es si nosotros como sociedad vamos a permitir que Europa firme su sentencia de muerte económica, sin más, porque la responsabilidad final recae en todos nosotros, en exigir cuentas a la forma de gobernanza que nos ha traído hasta aquí. Podemos seguir dormidos hasta la decadencia o despertar. Podemos dejar que otros escriban las reglas o participar en el juego. *Europa está a tiempo de evitar ser sólo la cuna gloriosa de la industria pasada o convertirse también en el protagonista de un futuro brillante que se está preparando.*

#### b) Respecto a la escala municipal:

Respecto a qué hacer desde la planificación escala local y en particular el PBOM, respecto al negro panorama y contexto globalista o supramunicipal antes descrito:

Pues en primer lugar ser conscientes de la realidad y, al contrario que en Europa, en que los propios analistas “oficiales” del *stablishment* del Informe de las élites económicas antes citado ven la realidad, pero desde la gobernanza de los poderes no se hace nada o se va en sentido contrario al recomendado; desde los municipios como último refugio de democracia participativa real, fomentar que la ciudadanía común sea cada vez más consciente de la realidad, y se apueste por una planificación en la que la **sostenibilidad**, tal y como se concibió en su origen, vaya acompañada de la imprescindible **“prosperidad”** de la población, y a facilitar desde el PBOM, desde los principios básicos de **“flexibilidad”** y **“simplificación”** orientadores de la LISTA, su puesta en práctica real, tratando por todos los medios a nuestro alcance de revertir y de no contagiarnos de la epidemia de discordancia cognitiva que caracteriza desde hace décadas a toda la gobernanza supralocal, y que a escala autonómica hemos tenido oportunidad reciente de comprobar, con la promulgación del Reglamento de dicha LISTA, el más hiperregulador y contradictorio con los principios que justificaron la promulgación de la Ley, reproduciendo las discordancias entre los objetivos buenistas y resultados indeseados de su implementación práctica característicos de la gobernanza europea y nacional que nos ha llevado hasta aquí y que hemos descrito en el anterior apartado a).

Por lo tanto desde un municipio como Algámitas, escasamente condicionado por la planificación supramunicipal, debemos de poner en práctica un PBOM coherente con una **Agenda municipal de sostenibilidad PROPIA** para la mejora de los derechos básicos de su ciudadanía en cuanto a acceso a la vivienda adecuada y asequible, mayoritariamente **en propiedad**, a espacios de trabajo, de educación, cuidados y de ocio, en condiciones de prosperidad y de mejora para las nuevas generaciones respecto a las anteriores, aún reconociendo que ello sea una labor hercúlea por los condicionantes de las acreditadamente inadecuadas regulaciones supralocales sobre las que debemos de fomentar en la ciudadanía una actitud lo más consciente

y crítica posible, como recurso imprescindible para desde los municipios, como casi el último reducto de espacio participativo democrático de decisión que queda, poner en marcha la revolución para que la gobernanza de Europa vuelva a poner en primer plano **los intereses reales y cotidianos de la ciudadanía europea** en vez de los de las élites económicas y políticas que anualmente se reúnen en el Foro de Davos, cuyo lema de referencia (excepto para ellos) es una sociedad para 2030 en la que **“no tendrás nada y serás feliz”**, y que los tradicionales derechos elementales a disfrutar de una vivienda propia, vehículo para moverte libremente, o acceso a servicios públicos, pasen a ser gestionados por multinacionales y fondos de inversión que nos permitirán bajo suscripción para todo (los que puedan pagarlo) acceder a dichos derechos tradicionales que se pretenden convertir en un bien de consumo más.

### 1.5. EL NUEVO PBOM ANTE LOS RETOS TECNOLÓGICOS Y SU INCIDENCIA EN LA ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN URBANA MUNICIPAL.

#### 1.5.1. RETOS DEL PLANEAMIENTO Y DE LA CIUDAD Y DE LA CIUDADANÍA INTELIGENTES.

A medida que la tecnología avanza, el planeamiento puede aprovecharla y asimismo poner las bases de la “ciudad inteligente” en la planificación urbanística y en la gestión de todos sus servicios.

La revolución del Big Data y la analítica urbana está transformando el planeamiento urbanístico de maneras que apenas estamos comenzando a comprender. En un mundo donde la cantidad de datos generados por las ciudades es abrumadora, el desafío y la oportunidad para los urbanistas es cómo aprovechar estos datos para crear entornos urbanos más eficientes, sostenibles y habitables.



La integración de datos y la inteligencia artificial en el urbanismo no es solo un paso hacia ciudades más eficientes, sino también hacia sociedades más sostenibles y equitativas. Al aprovechar estas tecnologías, podemos transformar nuestras ciudades en modelos de sostenibilidad que no solo enfrenten los desafíos del presente sino que también pavimenten el camino hacia un futuro más verde y próspero. En esta revolución urbana, los datos y la IA son, sin duda, los protagonistas.

Tal y como quedó acreditado en la Memoria de Información-Diagnóstico, especialmente la tecnología SIG, nos permite un conocimiento muy detallado de la morfología de la ciudad existente y de territorio, y lo que es más importante la distribución y características de la población, lo que permitirá dar respuesta muy personalizada desde la ordenación, no solo para establecer



## AYUNTAMIENTO DE ALGÁMITAS

ordenanzas coherentes con las preexistencias y los objetivos que se pretendan respecto a su evolución, sino a orientar la ubicación de los equipamientos más adecuados y cercanos a las necesidades y vulnerabilidades de las personas y construirles un entorno que les facilite su cotidianidad vital.

La participación urbana digital también proporciona una valiosa fuente de datos que pueden ser analizados para entender mejor las necesidades y comportamientos de los ciudadanos. A través de encuestas en línea, mapeo participativo y otras formas de retroalimentación digital, los planificadores pueden recoger datos bastante detallados sobre cómo la gente utiliza y percibe los espacios urbanos, lo que permite tomar decisiones basadas en dichas referencias para mejorar la calidad de vida en la ciudad. A tal efecto al inicio de la elaboración de los trabajos del PBOM, se difundió una encuesta web en Google Forms, que permitió pulsar la opinión de la ciudadanía sobre un medio centenar de temáticas de interés urbanístico, que han sido de gran utilidad al equipo redactor para complementar la visión y aspiraciones facilitada en diversas reuniones con los Servicios y representantes municipales. Durante los periodos de consulta y exposiciones públicas durante la tramitación restante, se seguirán ensayando mecanismos de participación promoviendo una mayor inclusión, transparencia y colaboración en la elaboración y tramitación del PBOM.

A su vez, en la gestión posterior del Plan y de la ciudad, aunque estemos en un pequeño municipio rural de 1.251 habitantes, cualquier tamaño, con las lógicas diferencias de escala, es susceptible de evolucionar hacia un modelo de ciudad inteligente, promoviendo una mayor eficiencia, sostenibilidad, y mejora de la prestación de servicios públicos y de la calidad de vida urbana. La evolución hacia estos modelos dependen de una red compleja de tecnologías de la información y comunicación (TIC) para su funcionamiento. Si bien estas tecnologías ofrecen numerosos



beneficios, también presentan vulnerabilidades. A medida que los servicios urbanos se digitalizan, es fundamental garantizar que la privacidad de los ciudadanos no se vea comprometida y también asegurar que los ciudadanos tengan control sobre qué información se recopila sobre ellos y cómo se utiliza.

Pero el uso de las TIC, SIG o de IA no pueden ser ni una obligación ni un fin encerradas en sí mismas, sino que tienen que tener utilidad efectiva y práctica en los resultados, tanto en la planificación del propio PBOM, como en la gestión posterior del Plan. Es conveniente recordar que la digitalización empezó siendo voluntaria y respetuosa con quienes no quisieran o no pudieran digitalizarse, y ha pasado en la última década a clara vocación de imposición regulatoria y a generar graves problemas de exclusión y de accesibilidad a los servicios públicos, especialmente de mayores y sectores más vulnerables. Por lo tanto, se hace necesario abandonar la sublimación de la digitalización obligatoria mientras sigan habiendo, aunque sean residuales, personas que no tengan acceso o dificultades de relacionarse con las Administraciones por dichos

medios.

Frente a Europa y Canadá, donde se sigue viendo la IA como una amenaza a la que poner barreras y regulaciones, o se utiliza la digitalización como sistema de control o de exclusión ciudadana, en EEUU y Asia la prioridad es **implementar** la IA en todo el tejido productivo **en lugar de regularla**, fomentar en vez de imponer la formación de su ciudadanía en habilidades digitales y en IA, desde el convencimiento de que la IA no es el fin del mundo sino el principio de un nuevo mundo y una oportunidad para potenciar la innovación y ser un motor de cambio en el mercado laboral, trayendo consigo tanto desafíos como oportunidades. Intentar regular o desincentivar esta tecnología enfocándose solo en sus aspectos negativos nos podría relegar a un segundo o tercer plano en la competitividad mundial. Adaptarse a esta nueva realidad es clave para aprovechar sus ventajas y mitigar sus efectos negativos. Es patente que muchas profesiones, especialmente los trabajos más rutinarios o administrativos quedarán obsoletos, pero se abre al mismo tiempo el camino a nuevos empleos y formas de interactuar con la tecnología, el reto es cómo imaginamos el espacio laboral del futuro inmediato, donde previsiblemente el trabajo no te lo va a quitar un robot, sino personas que sean capaces de llevarse mejor que tu con los robots o dirigir más adecuadamente las labores a delegar en la IA o aprender a hacerle las preguntas o instrucciones adecuadas para automatizar procesos.

### 1.5.2. LOS RETOS DEL ACCESO A LA ENERGÍA ASEQUIBLE, EFICIENTE Y RENOVABLE.

Continuando con el hilo de la IA, y las ingentes cantidades de energía que consume cualquier centro o nodo de datos, es conveniente plantearse los retos a los que estará sometido el desarrollo de la ordenación estratégica del futuro PBOM, desde el

ámbito de la sostenibilidad energética y el origen de las fuentes a utilizar, especialmente para el municipio de Algámitas, lastrado en los últimos años, por la dificultad o imposibilidad de acceso a nuevas demandas relevantes de potencia, por incapacidad de las actuales infraestructuras territoriales, cuando curiosamente cada vez más vemos noticias de sobreproducción de fuentes de origen renovable (solar y eólica) en determinados tramos horarios por falta de infraestructura de almacenamiento o de infraestructura de transporte. Está claro que aquí subyace un problema de planificación energética a escala estatal.

El problema no es nuevo ni exclusivo de Algámitas, hace unos meses, la Asociación de Empresas de Energía Eléctrica (Aelec), puso de manifiesto en un informe de marzo de 2025, que en el año 2024 en España se registraron solicitudes de acceso y conexión de demanda energética por valor de 67.154 Megavatios (MW). De toda esta magnitud, se concedió únicamente una décima parte de la demandada (6.182 MW), mientras que otros 27.813 MW se encuentran actualmente en proceso de tramitación, pudiéndose conceder o rechazar. En contraparte, 33.159 MW, prácticamente la mitad (el 49%) de toda esta demanda fue *denegada*.

A primeros de año 2026, la situación se ha agravado, mientras que hace un año la saturación alcanzaba un 83%, en este momento alcanza un 88,2%, hay 13 provincias que han agotado el 100%, y otras 20, entre las que está la provincia de Sevilla, están al 99%; por lo tanto estamos ante una situación de extrema gravedad para nuestro desarrollo como país, y de la provincia de Sevilla en particular.

Los datos ponen de manifiesto el enorme potencial en inversiones que el país está desaprovechando en diversos sectores, como los Centros de Procesamiento de Datos (CPD), el almacenamiento, los planes urbanísticos o el sector industrial, el cual muestra de manera particular un notable "apetito" inversor, cuestión especialmente grave dada su capacidad para generar empleo cualificado y estable y crecimiento

sostenible.

Factores como el impulso a las energías renovables, la calidad del suministro energético o la posibilidad de encontrar un precio competitivo hacen, según Aelec, que España sea un destino muy atractivo para invertir en diferentes sectores. Sin embargo, todo ese embotellamiento a la hora de conceder las solicitudes de acceso y conexión, unido a los planes de descarbonización que están presentando otros vecinos europeos, podría provocar que una parte de la inversión huyese de España en busca de otros destinos.

Para la patronal energética, la razón principal por la que se están denegando tantas solicitudes se debe a una **falta de capacidad de las redes de energía eléctrica**.

Analizado el documento en trámite por el Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico de **Propuesta inicial de desarrollo de la red de transporte 2025-2030**, integrado en el marco del **Plan Nacional Integrado de Energía y Clima** (PNIEC) y comparando el mapa de estado actual y proyectado, no vemos actuaciones relevantes que puedan mejorar la capacidad de demanda energética en la comarca, por lo que, sería conveniente, en la medida en que administrativamente se esté a tiempo, a realizar esfuerzos de coordinación de los municipios de la comarca para que se pudieran implementar desde dicha planificación mejoras necesarias, en un momento en que la mayoría de municipios se encuentran tramitando sus planeamientos generales, en el marco del programa de apoyo de la Diputación de Sevilla.

Otro de los retos, aunque en el Plan antes indicado tiene entre sus objetivos mejorar la capacidad de integración en el sistema de fuentes renovables intermitentes, y mejorar la seguridad del sistema global, los expertos aconsejan, en especial tras el episodio de apagón general de hace unos meses, la necesidad de prórroga de

las centrales nucleares actuales para la adecuada estabilidad del sistema, que al parecer está al límite en cuanto a incorporación de porcentajes mayores del actual (58% en 2024), sin inversiones relevantes en cuanto a almacenamiento y estabilidad del sistema.

Además nos encontramos ante una evolución muy reciente de la energía nuclear en dos innovaciones:

- En la energía tradicional de *fisión*, en los Small Modular Reactor, prefabricados y de un funcionamiento mucho más seguro.

- En la energía nuclear de *fusión*, totalmente limpia e ilimitada, que es previsible su explotación comercial en el plazo de unos 10 años, y que España es una de las candidatas a la ubicación de las primeras implantaciones experimentales en Europa. La perspectiva de esta energía es que un reactor del tamaño de una vivienda pueda abastecer a unos 100 mil habitantes.

Por lo tanto si la perspectiva a corto plazo para proporcionar energía suficiente más eficaz se dirige hacia las innovaciones referidas, cabe cuestionarse, si se debe de seguir planificando la generalización de grandes implantaciones de fuentes renovables intermitentes (solar y eólica), sobre las que es cuestionable que el sistema eléctrico admita para su estabilidad proporciones muy superiores al actual, y que generan un fuerte impacto paisajístico en los términos en los que se ha venido actuando, o debe de prevalecer un principio de cierta cautela.

En cualquier caso, el criterio que se ha trasladado al municipio, es la conveniencia de intervenir desde el PBOM en dos líneas de actuación:

- Por una parte, la planificación como un sistema general más de posibles alternativas de ubicación de un parque solar en

## AYUNTAMIENTO DE ALGÁMITAS

régimen de comunidad energética local para autoabastecimiento del municipio de todo su parque residencial y parte de actividades económicas, para lo que bastaría una implantación de unas 3-5 has.

-Por otra parte, establecer un límite de saturación del término municipal, 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 términos que estimamos que serían compatibles con la preservación del paisaje y actividad primaria del término municipal.

#### 1.6. EXPECTATIVAS Y ASPIRACIONES QUE JUSTIFICAN UN NUEVO PBOM.

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

La definición del proyecto urbano-territorial sostenible para

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

Es conveniente dejar constancia que, aparte de los espacios protegidos por el PEPMF, y ZEC Corbones, el municipio carece de otros espacios naturales de protección supralocal salvo determinados dominios públicos (vías pecuarias, montes públicos, DPH). No obstante, desde la escala de decisión local-municipal, se estima conveniente preservar algunos enclaves forestales o paisajísticos de interés.

Igualmente, aunque desde un régimen bastante más flexible que los del párrafo anterior, sobre el término municipal la única escala de planificación territorial que incide es el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA), cuyos condicionantes se analizaron en el apartado 5 de la Memoria de Información-Diagnóstico, y que se encuentra en este momento en el inicio de su proceso de revisión, por lo que habrá que ir actualizando el PBOM al mismo durante la tramitación.

A escala de núcleo urbano, el mayor reto será profundizar en la mejora de la ciudad existente, que es en la que se produce una mayor obsolescencia o nuevas aspiraciones de política urbanística municipal, así como la necesaria visión global e integradora propia de la escala



## AYUNTAMIENTO DE ALGÁMITAS

de ordenación general del PBOM y de completar la ordenación de los escasos huecos existentes en la malla urbana que, la participación pública pendiente aconsejará si en dichos huecos será conveniente o no la incorporación de la ordenación detallada, todo ello en función de las necesidades inmediatas, tanto municipales como de los particulares afectados, de dar soporte a demandas de vivienda (en especial del sector protegido) y de actividades económicas. Asimismo deberá merecer especial atención la relevancia de áreas industriales vinculadas al sector de la primera transformación de la actividad agraria y oleícola claramente integradas en el núcleo urbano actualmente clasificadas como suelo rústico, y que por su nivel de consolidación y dotación de servicios, previsiblemente sea conveniente su integración en el suelo urbano, sometidas a ATUs de mejora urbana o de reforma interior, en orden a facilitar dicha actividad tradicional del municipio, asumiendo las limitadas cargas urbanísticas que esta reorientación urbanística implica.

Respecto al suelo rústico colindante al núcleo urbano, dada la dinámica demográfica, en principio y hasta el momento no se han detectado iniciativas ni necesidad objetiva de incorporar “*Propuestas de delimitación de ATUs*” de nueva urbanización, si bien se estima muy conveniente la integración en el **modelo de ordenación estratégica a medio y largo plazo** de aquellos suelos con capacidad de acogida idónea para que se pueda dar respuesta a necesidades de desarrollo sobrevenidas durante un horizonte temporal de operatividad del PBOM, estimado en unas 2 a 3 décadas, en las que es imposible en este momento, y más en el contexto socioeconómico y de retos tecnológicos descritos en los dos apartados 1.4 y 1.5 anteriores, ni siquiera intuir la evolución de dinámicas por ahora indiciarias de revertir la despoblación, incentivando las condiciones de implantación de actividades económicas y de mejora de la calidad de vida en un entorno rural con relevantes valores ambientales y paisajísticos, que puede atraer a sectores específicos de población que puedan ver atractivo el teletrabajo desde el medio

rural muy bien comunicado con A-92 y red ferroviaria con aeropuertos de Sevilla y Málaga; o de nuevas actividades económicas que consigan revertir el proceso de estancamiento poblacional.

### 1.7. COHERENCIA CON LOS SUPUESTOS LEGALES DE REVISIÓN PREVISTOS EN EL PGOU VIGENTE, Y LA PROCEDENCIA DE SU SUSTITUCIÓN POR UN PBOM.

Las Normas Urbanísticas (NNUU) del PGOU vigente, en su artículo 1.1.4 establece:

*“Artículo 1.1.4. Revisión.*

*1. Es revisión del PGOU, la **alteración integral de la ordenación establecida y en todo caso la alteración substancial de la ordenación estructural**. La revisión podrá ser parcial, en los términos del artículo 37.2 de la LOUA, cuando justificadamente se circunscriba a una parte, bien del territorio municipal, bien de sus determinaciones, que formen un conjunto homogéneo, o de ambas a la vez.*

*2. A los efectos señalados en el artículo 37.3 de la LOUA, para las características específicas del municipio de Algámitas, se revisará el PGOU, aparte de en los supuestos legalmente previstos o que pudiera establecer el planeamiento supramunicipal, cuando las alteraciones que se pretendan supongan:*

- a) Previsiones de nuevo suelo urbanizable residencial sin continuidad con el previsto en el PGOU, o en situación dispersa en el territorio municipal, en oposición al modelo de núcleo urbano concentrado adoptado por este planeamiento.*
- b) Previsiones de nuevo suelo urbanizable que impliquen de una sola vez o por efecto aditivo de modificaciones sucesivas un incremento en superficie superior al 30% de la prevista en el presente PGOU para*

## AYUNTAMIENTO DE ALGÁMITAS

dicha clase de suelo.

c) Alteración de las condiciones del PGOU en cuanto a limitaciones de uso y edificación de los espacios con la clasificación de suelo no urbanizable de régimen de especial protección.

3. Se consideran circunstancias indicadoras de la necesidad de la revisión del PGOU la aparición durante su vigencia de las siguientes circunstancias sobrevenidas:

a) La necesidad de alguna intervención estructural dentro del término o del entorno de municipios colindantes que suponga una distorsión significativa en relación con el modelo de ocupación de suelo propuesto por el PGOU.

b) Por agotamiento de la capacidad del Plan, siendo los indicadores de alerta para su diagnóstico los siguientes:

-La urbanización de más de 75 por ciento de las Unidades y Sectores previstos, y/o edificación de más del 50 por ciento de los citados ámbitos.

-Que la población total de hecho del municipio superase los 2.500 hab habitantes.

c) Cuando se produzcan modificaciones substanciales del marco jurídico-urbanístico que aconsejen o determinen la revisión.

d) Cuando se apruebe un instrumento de ordenación territorial de ámbito supramunicipal que así lo disponga o lo haga necesario."

De acuerdo con el régimen regulado en el artículo 1.1.4 de las NNUU del PGOU vigente, está claro que nos encontramos en el supuesto del apartado 3.c), y de un agotamiento cualitativo más que cuantitativo del PGOU vigente, cuya obsolescencia viene derivada de tratarse de un instrumento del régimen LOUA, extremadamente **rígido** y **complejo**, en especial para la dinámica de pequeños municipios, que precisan acogerse lo antes posible al régimen contrapuesto de **"flexibilidad"** y **"simplificación"** de determinaciones.

Por lo tanto está claro que desde el propio PGOU vigente tendríamos

argumentos que justificarían su "revisión" o, con más precisión el nuevo **"ejercicio completo de la potestad planificadora"**.

Decimos lo anterior porque, a la vista de lo dispuesto en la Disposición transitoria 2ª de la LISTA, *"Desde la entrada en vigor de la Ley, no será posible iniciar la revisión de los Planes Generales de Ordenación urbanística.....debiendo procederse a su sustitución por los instrumentos que en esta Ley se establecen"*.

Por lo tanto, aunque estemos en términos "prácticos" en supuesto de que es necesario "sustituir" el PGOU por simple paso del tiempo previsto, y obsolescencia del PGOU vigente en los aspectos analizados en el apartado 3 de la Memoria de Información, no es posible jurídicamente emplear el concepto **"revisión"**, sino que, en virtud de la DT 2ª de la LISTA antes citada, lo único que cabe si el PGOU vigente está obsoleto o no es adecuado para los actuales objetivos de política urbanística municipal, es **"sustituirlo"**, por la figura prevista en la LISTA, y que para un municipio de las características de Algámitas, e inferior a 10 mil habitantes, la figura procedentes es la de **Plan Básico de Ordenación Municipal (PBOM)**, instrumento urbanístico simplificado que abarca tanto la escala de la *"ordenación general"*, como la de *"ordenación detallada"*.

La LISTA, al contrario de todas las nuevas leyes urbanísticas o de suelo, es más realista y no se establece ni plazo ni obligatoriedad alguna de que el planeamiento general vigente, sea del régimen LOUA como en nuestro caso, o mucho anterior, deba adaptarse al nuevo marco urbanístico. Lo que ocurre es que su complejo régimen transitorio, en especial el apartado 3 de su DT 2ª especifica respecto a las modificaciones del planeamiento general vigente que *"no pudiendo delimitar actuaciones de transformaciones urbanísticas en suelo no urbanizable hasta que se proceda a su sustitución conforme a lo previsto en el párrafo anterior"*. Con lo cual, en el caso como en nuestro municipio, aunque ha tenido escaso desarrollo, en el supuesto

## AYUNTAMIENTO DE ALGÁMITAS

de que se quisiera innovar el PGOU vigente, para establecer cualquier posible desarrollo diferente del previsto, no sería posible vía modificación del PGOU-AdP vigente incorporar nuevo suelo actualmente rústico para su transformación urbanística, por lo que, aunque aún existe mucha capacidad y sería remota esa posibilidad, tampoco sería posible responder a hipotéticas nuevas necesidades de suelo para uso residencial o de actividades económicas que precisen tipologías de implantación diferentes de la oferta existente hasta que no esté aprobado el nuevo PBOM.

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

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

-Desde la aprobación del PGOU-2011, han aparecido bastantes “circunstancias sobrevenidas” que si bien aisladamente no incurren en supuesto de *revisión*, o de necesidad de nuevo Plan, en su conjunto son indicadores de apreciables desajustes y obsolescencia del modelo actual, y debe aprovecharse el nuevo Plan para una mayor adecuación a las circunstancias actuales, dentro del marco de una reflexión general sobre la vigencia del modelo global y de detalle del PGOU vigente, sustituyendo un modelo de planificación propio del régimen LOUA, extremadamente determinista, inflexible y caracterizado por su complejidad; por una planificación, especialmente en suelo rústico y

huecos de suelo urbano, caracterizada por su carácter “**estratégico**”, por la **flexibilidad y simplificación** de determinaciones, aprovechando todas las potencialidades del régimen LISTA.

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

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

a) Por el agotamiento de sus previsiones cuando suponga la imposibilidad de satisfacer las nuevas demandas de la población o de las actividades económicas.

b) Por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico, territorial, ambiental, patrimonial o económico que incidan de forma sustancial sobre la ordenación urbanística establecida, provocando que el modelo de ordenación haya dejado de responder al interés general o que hayan quedado de imposible ejecución la mayor parte de sus determinaciones.

c) Por encontrarse el instrumento manifiestamente desfasado, bien por haber transcurrido el plazo fijado en el mismo para su revisión y, en todo caso, cuando la suma de la superficie de las actuaciones de transformación urbanística que no hayan sido propuestas en el instrumento de ordenación urbanística general conlleve un incremento de la superficie del suelo urbano superior al cincuenta por ciento.”

Al darse en mayor o menor grado casi todos los supuestos anteriores, estimamos plenamente coherente con el régimen general de toda

## AYUNTAMIENTO DE ALGÁMITAS

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

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

## 1.8. ESTADO DE DESARROLLO Y CAPACIDAD OPERATIVA DEL PGOU VIGENTE.

Según se dedujo del análisis realizado en el apartado 3 de la Memoria de Información, previsiblemente por la crisis económica y las propias complejidades del régimen LOUA, el grado de desarrollo alcanzado por el PGOU-2011 ha sido muy bajo. Solo los ámbitos Ur-1 Birlana y Ur-2 Hazuelas se encuentran en avanzado estado de urbanización, alcanzando 4,7 has. Además iniciaron trámite de planeamiento el Ur-3 Barriento (1,87 has) y el Uz-2 Horcajo (6,27 has), pero se ha desistido su continuidad, dando preferencia a que desde el PBOM se resuelvan los obstáculos o diferentes criterios respecto a las determinaciones del PGOU vigente.

-Por lo tanto, tras 15 años de vigencia, aún no se ha conseguido culminar los ámbitos en curso de urbanización Ur-1 y Ur-2, con dificultades de gestión respectivas desde los sistemas de cooperación y de compensación.

-En el suelo urbano consolidado se dispone de una capacidad actual de 135 nuevas viviendas, lo que teóricamente podría permitir satisfacer la demanda a corto plazo, pero ocurre que de dicha capacidad la vinculada específicamente a vivienda protegida es inexistente, y así es percibido por la mayoría de respuestas de la encuesta de participación. Por lo tanto, aparte de impulsar vía Registro de Solares la edificación de esta importante reserva de solares, previsiblemente desde el PBOM se deberán de buscar alternativas de transformación urbanística específica y mayoritaria para vivienda protegida, que es la demanda real actual no satisfecha; hasta que se consiga culminar la urbanización de los ámbitos Ur-1 y Ur-2, en los que se reservan respectivamente 22 y 35 viviendas del sector protegido..

## AYUNTAMIENTO DE ALGÁMITAS

En síntesis la capacidad operativa actual es la siguiente:

|                          |                |
|--------------------------|----------------|
| -Viviendas existentes:   | 754 viv        |
| -Solares en suelo urbano | 135 viv        |
| -Ámbitos en desarrollo:  |                |
| Ur-1 Birlana:            | 55 viv (22 VP) |
| Ur-2 Hazuelas:           | 65 viv (35 VP) |

Total capacidad: 1.005 viv (57 VP)

Por lo tanto, estamos ante una capacidad operativa actual adicional disponible de forma inmediata de 135 solares, oferta que supone el 17,90 % de las viviendas existentes, cifra muy alta y alejada de la situación teórica de escasez en términos de mercado que se daría con un porcentaje de solares por debajo del 10-15% de la capacidad existente. Aparte de ello hay disponibles a corto plazo una capacidad adicional de 120 viviendas, de las que 57 serían del régimen protegido, para lo que simplemente se deberían de resolver los obstáculos de paralización actual de dichas ATUs de reforma interior en suelo urbano.

Por lo tanto cabe concluir que en términos *cuantitativos* la demanda de vivienda protegida y asequible es a la que hay que dar respuesta ordenada y prioritaria, no descartándose la recomendación de la concertación con la propiedad de la amplia capacidad para vivienda libre existente, de la reconversión de una parte al sector protegido, y reorientar la vivienda libre a una mayor diversidad tipológica, de forma igualmente concertada.

En términos *cualitativos*, posiblemente el mayor reto sea por una parte la obsolescencia del planeamiento vigente respecto al nuevo marco de la LISTA, y la necesidad de profundizar en la recualificación de la ciudad existente con una ordenación detallada más coherente con la morfología existente, en especial en el centro histórico o

“Casco Tradicional” así como primera la zona inmediata de “Extensión del Casco”, para adecuar las Ordenanzas a la experiencia de aplicación de 15 años del PGOU. También en cuanto a clasificación del suelo, hay áreas industriales relevantes colindantes al suelo urbano que están dotadas de todos los servicios y que a lo sumo haría que completar urbanización de pavimentación y Acerados, con las ATUs o AUs correspondientes.

El agotamiento cualitativo del PGOU vigente y la incertidumbre sobre lo que se puede reducir el tiempo de tramitación en la nueva LISTA, aconseja que por el Ayuntamiento se acometa la formulación del PBOM, desde una elemental prudencia planificadora y que a medio-largo plazo se vaya recuperando y conformando una ordenación más integrada, sostenible y coherente, en compatibilidad con la continuidad transitoria de la aplicación del PGOU vigente, sobre el que desde el Avance, no se propone de momento ninguna necesidad de suspensión de licencias durante la tramitación del PBOM.

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

Mención especial merece el acceso a la vivienda, dado que tanto la



## AYUNTAMIENTO DE ALGÁMITAS

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

### 1.9. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACIÓN DEL PBOM.

Como conclusión de lo expuesto en apartados anteriores, se deduce claramente la *conveniencia* y *oportunidad* de acometer la formulación de un nuevo PBOM, en sustitución del vigente PGOU-2015, por tres razones principales:

- a) Por coherencia con los supuestos normativos de *revisión* previstos en la LISTA para el ejercicio de la **plena y completa potestad planificadora municipal**, por ser necesaria la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general, la clasificación del suelo, y necesidad de nuevos suelos para vivienda, espacio productivo y dotacional para dar respuesta a demandas de suelo urbanizado a medio-largo plazo, o de suelo específico para vivienda protegida en coordinación con el PMVS.

- b) Por **agotamiento cualitativo** del modelo de desarrollo del PGOU vigente y en particular de la planificación excesivamente determinista de los sectores previstos y la reorientación hacia un modelo de **ordenación estratégica**, muy necesario para vertebrar el núcleo principal y las diferentes implantaciones en su entorno próximo.
- c) Por necesidad de adaptarse a los múltiples cambios operados en la última década tanto en la legislación urbanística básica, como en la legislación y planificación sectorial con incidencia en el planeamiento y en particular al muy reciente marco normativo del urbanismo y ordenación del territorio en Andalucía (LISTA) y la muy relevante modificación del Reglamento del Dominio Público Hidráulico operada en 2016 y sus efectos sobre el enfoque del tratamiento del riesgo de inundación aspecto muy significativo en la ordenación del núcleo urbano.

Por todo ello, el Ayuntamiento de *Algámitas*, tras el preceptivo trámite de consulta pública previa, ha adoptado la decisión de acometer la sustitución del PGOU-2011 vigente, por un nuevo planeamiento general, un nuevo instrumento simplificado de PBOM, que es el que corresponde a municipios de población inferior a diez mil habitantes. Para la financiación de estos trabajos el Ayuntamiento dispone de la subvención y colaboración del Área de Cohesión Territorial de la Diputación de Sevilla.

El presente Avance tiene por objeto la fijación de los objetivos y criterios generales, utilizando como base la Alternativa nº 2 seleccionada por la Comisión de Seguimiento del Plan, como la más idónea para el modelo estratégico al que aspira la actual Corporación Municipal, y también servir como Borrador del PBOM para la solicitud de inicio del procedimiento de *Evaluación Ambiental Estratégica* en su

modalidad ordinaria.

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

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

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

-En los apartados 3 y 4 de la presente Memoria se describirá y justificarán respectivamente, en los términos previstos para el instrumento del PBOM por el artículo 65 de la LISTA, las propuestas de ordenación urbanística general y detallada, como mínimo las necesarias para cumplir los objetivos descriptivos y justificativos del artículo 77 de la LISTA, así como fomentar el debate de la ciudadanía y representantes municipales sobre los principales objetivos y propuestas del PBOM.



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

### 2.1. OBJETIVOS GENERALES.

#### 2.1.1. MARCO DE LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA.

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



## AYUNTAMIENTO DE ALGÁMITAS

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

- a) Conseguir un desarrollo sostenible y cohesionado del municipio en términos **sociales, culturales, económicos, sanitarios, y ambientales**, con el objetivo fundamental de mantener y mejorar las condiciones de calidad de vida de la población. Es importante no perder de vista el sentido común y que cualquier planificación que no tenga como objetivo y resultado favorecer las condiciones para el progreso económico de la mayoría de la población es difícil que se traduzca en mejora efectiva de la calidad de vida y que los principios de sostenibilidad sean conscientemente asumidos.
- b) Vincular los usos y transformación del suelo, sea cual fuere su titularidad, a la utilización racional y sostenible de los recursos naturales, asegurando la adecuación e integración paisajística de las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística y el respeto a las normas de protección del patrimonio.
- c) Delimitar el contenido del derecho de propiedad del suelo, conforme a su función social y al interés general, garantizando una justa distribución de beneficios y cargas en el ámbito de cada actuación de transformación, así como la protección del medio ambiente.
- d) Asegurar la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías que se generen, impedir la especulación del suelo

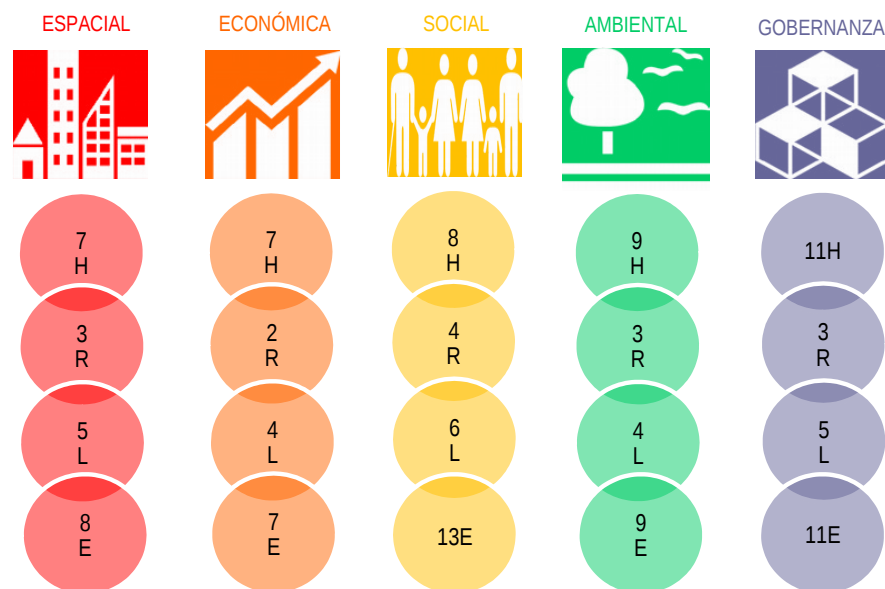
y garantizar su disponibilidad para los usos urbanísticos y los adecuados equipamientos urbanos, así como el acceso a una vivienda digna estableciendo las reservas suficientes para vivienda protegida.

- e) Integrar el principio de igualdad de género, teniendo en cuenta las diferencias entre mujeres y hombres en cuanto al acceso y uso de los espacios, infraestructuras y equipamientos urbanos, y garantizando una adecuada gestión para atender a las necesidades de mujeres y hombres en las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística.
- f) Integrar el principio de igualdad de oportunidades, sin que pueda prevalecer discriminación alguna por razón de nacimiento, raza, sexo, religión, opinión, discapacidad o cualquier otra condición o circunstancia personal o social.
- g) Incorporar la perspectiva de la familia, asegurando su adecuado desenvolvimiento en el diseño de las ciudades.
- h) Atender a los principios de accesibilidad universal.

Tal y como expusimos en el apartado 1.3 de esta Memoria, es imprescindible que la **sostenibilidad** siempre vaya acompañada de criterios de aplicación que favorezcan la **prosperidad** de la mayoría de la población, ya que sin dicho requisito no hay *sostenibilidad* posible, tal y como se vienen pronunciando cada vez más expertos, organismos y agentes sociales, desde la progresiva vuelta al sentido común.

## AYUNTAMIENTO DE ALGÁMITAS

Gráfico 2.1.: ESTRUCTURA DE LA AGENDA URBANA DE ANDALUCÍA.



H: Hechos; R: Retos; L: Líneas Estratégicas; E: Ejes de actuación

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

En la implementación de los anteriores objetivos generales de la LISTA, se toma como referencia y orientación el esquema de sistematización de la Agenda Urbana de Andalucía, particularizado para la escala de municipio de área rural de la Sierra Sur de Sevilla que corresponde a Pedrera y con la sistemática de abordar las 5

dimensiones adaptadas a la realidad urbana de Andalucía:

- Espacial.
- Económica.
- Social.
- Ambiental.
- Gobernanza.

Cada una de dichas dimensiones gira en torno a los siguientes elementos: “hechos”, “retos”, “líneas estratégicas” y “ejes de actuación”.

Tal y como se indicó en la metodología especificada en el Programa de Trabajo de la Fase 1, se proponía que en la elaboración de un planeamiento general municipal más que dar prioridad a la reproducción exhaustiva de los objetivos de las agendas globalistas y a la promesa de su cumplimiento, como si la obediencia acrítica a dichas agendas fuera a priori una garantía incuestionable de calidad y sostenibilidad del Plan; estimamos que la metodología más adecuada es ocuparnos de los problemas urbanísticos reales de nuestra comunidad local y establecer unas líneas de trabajo para abordarlos consensuadas con los representantes municipales, agentes sociales y resultado de la participación pública y, si como resultado de ello al final resulta que en todo, o en parte, estamos alineados con todas o alguna de las dimensiones de las agendas globalistas, pues ello será una satisfacción adicional, pero insistimos en la conveniencia y la prioridad de la percepción local y el respeto de su autonomía de decisión, no solo en los aspectos de estricta competencia y ámbito local, sino que desde los municipios es muy conveniente filtrar y concretar la excesiva generalidad de las agendas supramunicipales, en especial las que sin ser normas aprobadas por los parlamentos o gobiernos elegidos democráticamente, pretenden que por la ciudadanía común, como si se tratara de dogmas de fe de un nuevo



fundamentalismo cuasi religioso, que ni siquiera nos podamos hacer preguntas, acerca de si las orientaciones y prioridades de dichas agendas responden al efectivo interés de la ciudadanía de nuestro municipio o de nuestro país o más bien a los objetivos que interesan a las élites económicas y políticas que se reúnen periódicamente en foros privados como el de Davos, cuyo modelo de vida no es precisamente un paradigma de austeridad, sostenibilidad, o simple responsabilidad, ni menos aún es posible vislumbrar algún indicio de que en dichos foros alguna vez se hayan alcanzado medidas u orientaciones que en la práctica real sirvan para la mejora y la prosperidad económica de la mayoría de la población.

Es patente que desde elementales criterios de mero sentido común, es difícil encontrar a alguien que no se pueda sentir identificado con los 17 objetivos genéricos de la Agenda 2030 de Naciones Unidas; pero otra cuestión muy diferente es cómo se pretenden llevar a la práctica dichos loables objetivos, sobre los que, de entre todas las alternativas posibles, parece que siempre se optan por las peores y más perjudiciales para la ciudadanía común que observa con perplejidad cómo por primera vez en la historia reciente, las nuevas generaciones tienen mucho más difícil que sus padres o abuelos, el acceso a derechos básicos como el trabajo ajustado a su formación, la vivienda en propiedad, la sanidad, a la libre movilidad o un medio ambiente efectivamente mejor, a pesar de los ingentes presupuestos que a escala nacional y planetaria se están destinando a determinados objetivos de las agendas globalistas, y que dan como resultado condiciones inviables para el sector agro-ganadero tradicional frente a las multinacionales de la alimentación y la consiguiente pérdida de autonomía alimentaria; prácticas de movilidad cada vez más contaminantes, o políticas de urbanismo y vivienda que en vez de incentivar la oferta, la restringen cada vez más, o se limitan a ineficaces incentivos de la demanda mediante ayudas o restricciones al alquiler.



Gráfico 2.2. TEMÁTICAS PRIORITARIAS DE LA AGENDA DEL PBOM

Por lo tanto, sólo desde el sentido común de las políticas locales o del urbanismo municipal es posible paliar por lo menos parcialmente las graves carencias de indeterminación y efectos prácticos no deseables derivados del fundamentalismo de determinados aspectos de las agendas globales.

### 2.1.3. HACIA UNA AGENDA PROPIA PARA ALGÁMITAS.

El filtro inicial que proponemos para ir deslindando los objetivos generales a incluir en la agenda propia del PBOM, se centraría en las grandes áreas temáticas que se representan en el Gráfico 2.2 de esta página:

**a) Medio natural:** Proteger y mejorar el medio natural, favoreciendo el desarrollo rural sostenible. El Medio natural parte de un cambio de paradigma en el entendimiento del suelo rústico, y más en un municipio con los relevantes espacios protegidos o los notables valores

## AYUNTAMIENTO DE ALGÁMITAS

paisajísticos de Algámitas, debe de dejar de ser residual y aspirar a un entendimiento conjunto de las áreas urbanas y el suelo rural adyacente como proveedor sostenible de autonomía municipal (alimentación, energía, esparcimiento) y protección de valores naturales presentes en el municipio, especialmente de los espacios que ya disponen de protección desde la planificación supralocal (ZEC Corbones, Sierra del Tablón) y, respecto al resto del suelo rústico común, compatibilizar la protección de los recursos paisajísticos, con el mejor desenvolvimiento de las actividades agropecuarias tradicionales y complementarlas con usos turístico-recreativos que contribuyan tanto a fijar población en el medio rural, como a atraer visitantes con los que compartir los valores de nuestro territorio.

**b) Distribución espacial de uso:** Promover la complejidad funcional, favoreciendo la multifuncionalidad, la diversidad y la mezcla de usos urbanos, salvo productivos incompatibles con la proximidad de áreas residenciales.

**c) Ocupación y modelo urbano:** Minimizar el consumo de suelo y su antropización, favoreciendo en su lugar, la adopción de un modelo urbano compacto. Limitar la ocupación extensiva de suelo y apostar por el reciclaje de áreas urbanas y vacíos obsoletos; salvo que no exista alternativa a la nueva urbanización. Es conveniente dejar claro que desde la reforma de la Legislación estatal de suelo de 2007 (vigente TRLSRU-2015) y especialmente desde la entrada en vigor de la LISTA, ya no existe el suelo “urbanizable”, sino exclusivamente el urbano y el rústico de su entorno inmediato susceptible de incorporarse al “**modelo estratégico de evolución urbana a medio y largo plazo**”. No debemos de caer en la simplificación de incluir en dicho “modelo”, exclusivamente el suelo para posible transformación de nueva urbanización a corto-medio plazo, sino que para abordar el ya grave problema de escasez de vivienda asequible en la

percepción de la ciudadanía, es necesario que existan diversas alternativas posibles dentro del “**modelo estratégico**” propuesto para que, cuando sea necesario, se puedan tener varias opciones y optar por la de mayor viabilidad o simple inmediatez por su facilidad de gestión, en unas tramitaciones urbanísticas cada vez más complejas.

**d) Regeneración urbana:** Fomentar la regeneración del tejido urbano existente, especialmente del Casco Tradicional, priorizando las operaciones de recualificación, revitalización, rehabilitación y reciclaje de la ciudad consolidada. La recuperación del escaso patrimonio arquitectónico y urbano, se ha revelado como una de las potencialidades para reforzar la identidad con la peculiaridades históricas de un núcleo en el que en el último medio siglo ha sido prácticamente sustituido el tejido edificatorio vernáculo, así como aprovechar las potencialidades de dicho patrimonio para reforzar el turismo de calidad y las posibilidades del municipio para el nomadismo digital.

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

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

**g) Movilidad y accesibilidad:** En cuanto a movilidad interurbana, el municipio está bien comunicado con la comarca con la A-456. Respecto al ámbito urbano y su entorno, reducir las necesidades de movilidad, fomentando estrategias de proximidad y otras formas de movilidad no motorizadas. Especial reflexión con la población acerca de si en áreas rurales como en nuestro municipio puede ser efectiva

## AYUNTAMIENTO DE ALGÁMITAS

la viabilidad a corto-medio plazo de la implantación de movilidad exclusivamente eléctrica que pretende casi en solitario la agenda europea e introducción en el debate de la cuestión habitualmente olvidada en dicha agenda, acerca de si el vehículo eléctrico produce menos emisiones de CO<sub>2</sub>, en comparación con el de combustión, si evaluamos desde la obtención de los materiales para su fabricación hasta el fin de su vida útil, cuestión que ya está empezando a introducirse en el debate en un número por ahora muy reducido de países.

**h) Espacio público:** Establecer el espacio público, accesible y cualificado, como eje del desarrollo de la ciudad, adaptándolo a criterios bioclimáticos y de habitabilidad. En el núcleo no se dispone de ningún sistema general de espacios libres, por lo que habrá que evaluar si, de acuerdo con las previsiones del artículo 82.3 de la LISTA, se opta por el logro de un objetivo más modesto, del 50% del estándar mínimo de 5 m<sup>2</sup>/hab, previsto para municipios de menos de 5.000 hab. En este núcleo, con la cercanía de la Sierra del Tablón y la ribera del arroyo Ballesteros, en el que ya hay implantada el área recreativa de Las Palomeras, situada a solo 440 m al Norte, ofrece grandes posibilidades de coordinación con el sistema verde natural a través de caminos rurales y vías pecuarias, en coherencia con los objetivos de la Orden PCM/735/2021, de 9 de julio por la que se aprueba la Estrategia Nacional de Infraestructura Verde y de la Conectividad y Restauración Ecológicas.

**i) Equipamiento:** Mejora del sistema de equipamiento como garantía de la calidad urbana y como componente básico de cohesión social. A tal efecto y de acuerdo con el diagnóstico, el municipio, salvo en zonas verdes urbanas, está razonablemente dotado en relación a los estándares de referencia, por lo que se debería plantear la estrategia de, tanto el suelo dotacional no materializado, como reservas de desarrollos futuros, se deberían orientar mayoritariamente hacia el

espacio verde y libre más que al de equipamientos. En cuanto a dotaciones actuales, debe de completarse la gestión de la ampliación del cementerio prevista en el PGOU vigente ya que se encuentra algo justa para la población existente.

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

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

**l) Identidad:** Propiciar un sentido de pertenencia a Algámitas reforzando la noción de identidad con un municipio rural, con un muy relevante patrimonio paisajístico y natural. Trabajar en fortalecer la recuperación del paisaje urbano y del entorno del núcleo, así como de su limitado patrimonio, como un complemento muy conveniente para coadyuvar a que el municipio aproveche todas sus potencialidades, en un escenario de incertidumbres de todo tipo, en el que robustecer la autonomía económica, energética y de autoabastecimiento de todo tipo de servicios, será una cualidad que no solo contribuirá a paliar el reto demográfico y despoblación, sino que puede revertirlos atrayendo nuevos pobladores que cada vez más valoran asentarse en municipios rurales de las potencialidades de Algámitas.

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

### 2.2.1. INTEGRACIÓN DE OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN SUPRAMUNICIPAL.

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

#### A) PLANIFICACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES.

El municipio dispone del siguiente espacio protegido *Red Natura*, declarados ZEC:

*-Zona de Especial Conservación (ZEC). "Río Corbones" (ES6180011). Declarada como ZEC por el Decreto 113/2015 de 17 de marzo, por el que se declaran las Zonas Especiales de Conservación pertenecientes a la Cuenca Hidrográfica del Guadalete-Barbate y determinadas Zonas Especiales de Conservación pertenecientes a la Cuenca Hidrográfica del Guadalquivir. Dispone de Plan de Gestión aprobado por Orden de 12 de mayo de 2015 (BOJA 104 del 02/06/2015), y publicado en BOJA Extr. Nº 16 del 23/06/2019. Anexo V.*

Se caracteriza por la exclusiva presencia de ecosistemas de rivera, integrando el cauce del propio río. Este espacio ocupa unas 5,88 has en nuestro municipio, situadas en el límite nororiental con el vecino municipio de El Saucejo.

Dada la escasa relevancia superficial del ZEC Corbones, limitado al cauce y a la vegetación de ribera asociada, no supondrá un

condicionante relevante, sino al contrario oportunidades para profundizar en la preservación de estos elementos desde el PBOM por su objetivo atractivo paisajístico. Asimismo de la comparación de la delimitación administrativa de la ZEC con la ortofoto y propia verificación en la redacción del PBOM, se observa que en algunos lugares la vegetación natural de ribera es más extensa, por lo que se recomienda su "preservación" desde el planeamiento municipal.

Asimismo, puesto que la biodiversidad animal no entiende de límites administrativos, se recomienda que, a lo largo de todo el recorrido por el municipio de la ZEC más el espacio adicional preservado desde el planeamiento municipal, en "suelo rústico común" colindante se establezca una cautela, como mínimo de la zona de servidumbre de los 100 m del cauce, en la que, con independencia de las afecciones de la legislación sectorial de Aguas se recomienda establecer cautela urbanística en el suelo rústico común colindante en cuanto a implantación de actuaciones ordinarias o extraordinarias que pudieran alterar las singularidades en el paisaje que suponen estos espacios protegidos y la propia biodiversidad.

#### B) ESPACIOS PROTEGIDOS POR EL "PEPMF".

El PEPMF identifica un espacio catalogado en el municipio como "Complejos serranos de interés ambiental":

*-Complejo Serrano de Interés Ambiental. CS-24 - SIERRA DEL TABLÓN.*

La extensión total es de unas 519 Has en el municipio, integrando principalmente las elevaciones del Peñón y Sierra del Terril. Se constituye como un área de esparcimiento para la población de dentro y fuera del municipio y un área natural de gran valor, al albergar

## AYUNTAMIENTO DE ALGÁMITAS

comunidades propias de los ecosistemas mediterráneos serranos.

La regulación más concreta de esta categoría de protección de “*complejo serrano*” se realiza en la Norma 37 de su documento “*Normativa*”; donde se establece un régimen relativamente flexible en cuanto a posibilidades de usos compatibles, con la correspondiente evaluación ambiental que proceda.

Asimismo es conveniente poner de manifiesto que la delimitación de estos espacios protegidos por el PEPMF se realiza desde la escala “*provincial*” y que los apartados 5 y 6 de la Norma 4 habilitan para que desde la escala planificadora más detallada de cada planeamiento general municipal, se realicen ajustes de delimitación a la realidad física, con los límites contemplados en dicha Norma. De hecho desde el PGOU vigente ya se realizó una reinterpretación del límite que fue aceptada en los actos de tramitación, y que se propone mantener casi idéntica en el PBOM.

### C) HÁBITATS DE INTERÉS COMUNITARIO.

La diversidad de Hábitats de Interés Comunitario existente en el municipio es relativamente importante. Asociados a los diferentes cauces existentes, encontramos una notable presencia de: *Galerías y matorrales ribereños termomediterráneos*. *Adelfares y Tarajales* (Cod. 92D0); *Fresnedas termófilas de Fraxinus angustifolia* (Cod. 91B0); y *Bosques galería de Saliz alba y Populus alba* (Cod.92A0). Fuera de los entornos ribereños y ocupando las zonas de mayor relieve, los hábitats que aparecen son especialmente manchas de: *Matorrales áridos y semiáridos (termomediterráneos pre-estépicas)* (Cod.5330), *Dehesas perennifolias de Quercus spp* (Cod.6310), *Bosques de Quercus ilex y Quercus rotundifolia* (Cod. 9340) y *Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del Thero-Brachypodietea* (Cod. 6220).

El objetivo que se establece es, en aquellos escasos enclaves que no estén dentro de espacios protegidos o preservados específicamente por planificación supramunicipal, dotarles de un régimen de preservación desde el PBOM.

### D) PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA (POTA).

El POTA, actualmente en revisión, encuadra el municipio y su núcleo urbano en la red de asentamientos rurales de la Campiña y Sierra Sur de Sevilla, y su núcleo urbano calificado como “*otros asentamientos*” por debajo de “*pequeña ciudad de nivel 2*”.

Esta escala de planificación es muy genérica y a escala urbana apuesta en su norma 45, por “*un modelo de ciudad compacta, funcional y económicamente diversificada, evitando procesos de expansión indiscriminada y de consumo innecesario de recursos naturales y suelo*”.

A escala de término municipal, el POTA se mueve en un nivel de generalidad aún mayor, referente a la protección de los recursos naturales, integra los espacios catalogados por el PEPMF, red hidrográfica, montes públicos, patrimonio histórico, aspectos todos ellos que ya forman parte de la preocupación y objetivos de cualquier plan, y de éste lo es, y a su vez objeto de control por los Organismos sectoriales.

### E) PLANIFICACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS.

La referencia actual en este aspecto a escala autonómica es:

**-Plan de Infraestructuras de Transporte y Movilidad de Andalucía (PITMA 2030):** No se prevé ninguna actuación con



incidencia en el municipio.

La referencia a escala estatal es el documento en trámite por el Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico de ***Propuesta inicial de desarrollo de la red de transporte 2025-2030***, integrado en el marco del ***Plan Nacional Integrado de Energía y Clima*** (PNIEC) y comparando el mapa de estado actual y proyectado, no vemos actuaciones relevantes que puedan mejorar la capacidad de demanda energética en la comarca, por lo que, sería conveniente realizar esfuerzos de coordinación de los municipios para que se pudieran implementar desde dicha planificación mejoras necesarias, en un momento en que la mayoría de municipios se encuentran tramitando sus planeamiento generales, en el marco del programa de apoyo de la Diputación de Sevilla.

No obstante, en lo que respecta al municipio de Algámitas y la precariedad de su red eléctrica en este momento dependiente de una sola conexión de MT con Osuna, de información recabada con la empresa distribuidora comarcal de Blázquez S.L., hay prevista tramitación de proyecto de nueva subestación en Algámitas, que conectaría con la subestación de Pruna, con el trazado aproximado que se refleja en los Planos de ordenación o.1 y o.2.

Aparte de ellos, en cuanto a la planificación municipal del fomento de las energías renovables se proponen los siguientes objetivos y criterios:

-Por una parte, la planificación como un sistema general más de posibles alternativas de ubicación de un parque solar en régimen de comunidad energética local para autoabastecimiento del municipio de todo su parque residencial y parte de actividades económicas, para lo que bastaría una implantación de unas 4-6 has.

-Por otra parte, establecer un límite de saturación del término municipal, en torno a 4 a 5 veces (unas 25 has) de sus necesidades de autoabastecimiento, en términos de solidaridad en cuanto a contribución a disminución territorial de emisiones globales, en términos que estimamos que serían compatibles con la preservación del paisaje y actividad primaria del término municipal. Asimismo delimitar áreas específicas en el municipio en que por su incidencia paisajística quedarían excluidas las implantaciones de parques solares o eólicos, y solo estarían permitidas las instalaciones de autoconsumo para las actuaciones ordinarias o extraordinarias que sean autorizables en las diferentes áreas homogéneas de normativa del término municipal.

#### E) OTRAS PLANIFICACIONES SECTORIALES.

-Plan de Recuperación y Ordenación de la Red de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

-Plan Hidrológico de Cuenca del Guadalquivir.

-Planes de gestión de residuos urbanos y peligrosos.

#### F) PRINCIPIOS DE DESARROLLO URBANO Y TERRITORIAL SOSTENIBLE.

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

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

Es conveniente recordar, porque habitualmente se olvida desde las genéricas agendas meramente orientativas supralocales de referencia, que la *sostenibilidad* debe de tener tres componentes, viabilidad *ambiental*, *social* y *económica*. Cualquier pretendida práctica de *sostenibilidad* que se olvide sistemáticamente del componente **“económico”**, y que genere inviabilidad o imposible competitividad en la economía globalizada, del sector primario o del industrial, o que genere un nivel de inflación que haga que un porcentaje (datos del INE 2024) del 26% de la población se encuentre en riesgo de pobreza y el 9% en carencia material severa; que en determinadas ciudades el problema de acceso a la vivienda implique que ni siquiera compartiéndola se pueda alcanzar a pagar el alquiler, o que la adquisición de un vehículo en muchos casos imprescindible porque es la única alternativa de movilidad, se haya encarecido en torno a un 50% los últimos 4 años, sin duda son aspectos absolutamente incompatibles con cualquier política planificadora que aspire a llamarse **“sostenible”** o que no vaya acompañada de elemental **“prosperidad”** para la generalidad de la población.

## 2.2.2. ORDENACIÓN GENERAL DEL TÉRMINO MUNICIPAL.

### A) EN RELACIÓN CON LA ORDENACIÓN DEL PGOU VIGENTE.

Aparte de los **ámbitos ya protegidos por legislación o planificación supralocal** que enumeramos en el anterior apartado 2.2.1., 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.

Respecto al resto del *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 precisas 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

## AYUNTAMIENTO DE ALGÁMITAS

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 y al que nos referiremos en un apartado específico.

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 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 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 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. Asimismo, se recomienda al

## AYUNTAMIENTO DE ALGÁMITAS

Ayuntamiento que, en especial respecto a las *viviendas unifamiliares aisladas no vinculadas* del artículo 31 del R-LISTA, se sea especialmente restrictivo en cuanto al tamaño de parcela, e incluso respecto a las *vinculadas a la actividad agraria*, en el sentido de que efectivamente el tamaño de la explotación lo justifique. En cambio se propone una mayor flexibilidad que la normativa actual, en cuanto a naves agrícolas o de aperos, invernaderos y similares que requieran la modernización de las explotaciones, en elemental apoyo a un sector tradicional que estimamos prioritario para la propia *sostenibilidad* del mantenimiento de la actividad rural y para revertir la despoblación; flexibilidad que debería de ir acompañada de evaluar la capacidad de gestión municipal de la estructura administrativa del Ayuntamiento de Algámitas, para el efectivo control urbanístico y disciplina posterior, en orden a evitar que construcciones agrarias sobre las que pueda ser razonable una mayor flexibilidad de implantación, pudieran reconvertirse irregularmente en residenciales u otros usos no autorizados ni legalizables.

Respecto a la percepción de la ordenación del suelo rústico en la encuesta de participación, hay que destacar la importancia para la población de mejorar la protección de los espacios naturales y preservados del municipio, así como la preocupación por los problemas ambientales de las granjas ganaderas.

**B) EN CUANTO A LA ESTRUCTURA TERRITORIAL:****a) Sistemas generales de comunicaciones:**

Los elementos básicos de la estructura territorial, carreteras, e infraestructuras, dado lo relativamente reciente del PGOU-2011, son casi los mismos; solamente habrá que actualizar a las respectivas

normativas sectoriales sobrevenidas en dichas materias, a integrar en las futuras NNUU.

**b) Vías pecuarias y caminos públicos.**

Respecto a la red de vías pecuarias se propone el objetivo de dar prioridad en coordinación con el *Plan de Recuperación y Ordenación de la Red de Vías Pecuarias*, a la recuperación del dominio y uso público de aquellos tramos con una función de especial vertebración del medio rural, tanto para su uso tradicional como para la habilitación de itinerarios relacionados con el senderismo y fomento del turismo rural, especialmente en la zona con mayor capacidad de acogida y potencialidad para ello, como serían el Cordel de Morón a Ronda y la Vereda de los Almendrillos, por su capacidad de vertebración E-O y relación de los relevantes espacios protegidos en dichas áreas del municipio.

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

**c) Áreas recreativas:**

En cuanto a áreas recreativas o parques rurales, se plantea el objetivo de mantener y mejorar la accesibilidad a través de la red ciclable existente, al área recreativa de Las Palomeras, por su cercanía al núcleo urbano. Asimismo el área del Peñón y su camping también constituyen un polo de atracción recreativa del municipio muy relevante y con potencialidades de incentivar el turismo de aventura, así como la conexión con la Vía Verde de la Sierra, por lo que sería

## AYUNTAMIENTO DE ALGÁMITAS

muy conveniente prolongar el carril bici actualmente interrumpido poco antes de alcanzar el desvío hacia el Peñón desde la SE-9225.

### 2.2.3. OBJETIVOS DE PARÁMETROS DE ORDENACIÓN FÍSICA EN EL TERRITORIO MUNICIPAL.

Por todas las Administraciones que intervienen en la formación del PBOM, se coincide en que la regulación de los parámetros básicos de parcelación y de edificación vinculada a las explotaciones, en cada una de las áreas homogéneas del municipio, es el instrumento técnico fundamental desde el planeamiento urbanístico para la preservación de las características paisajísticas del término municipal.

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

- Graduación según se trate de áreas homogéneas de ámbitos agrícolas o forestales.
- Proporcionalidad y relación de la edificación con la viabilidad económica del tamaño de la explotación a la que se pretende servir. A tal efecto sería conveniente contrastar con las asociaciones agrarias del municipio para conocer sus necesidades y establecer unos parámetros de implantaciones ordinarias y extraordinarias coherentes con las mismas y con la capacidad de acogida de las unidades paisajísticas homogéneas diagnosticadas.
- Profundizar en limitar los riesgos de generación de núcleo de población en función de la parcelación preexistente en cada área homogénea o partes de la misma.

En coherencia con los criterios de la LISTA y del POTA, se deberá adoptar una ordenación del suelo rústico que regule de forma diferenciada la implantación de nuevas viviendas en suelo rústico vinculadas o no a las explotaciones agropecuarias o forestales, según el régimen de las actuaciones ordinarias y extraordinarias en suelo rústico de los artículos 20 al 23 de la LISTA.

### 2.2.4. FOMENTO DE LA INTERVENCIÓN ACTIVA EN LA PRESERVACIÓN DEL MEDIO RURAL.

Se establece el objetivo de superar la concepción pasiva habitual del planeamiento en el suelo rústico proponiendo la intervención en el mismo mediante *Acciones Territoriales (AT)*, que complementen las normativas estáticas de protección, coadyuvando al logro de determinados objetivos prioritarios para solucionar los problemas diagnosticados (recuperación de vías pecuarias y caminos, mejora del paisaje, restauración de canteras, completar carril-bici al Peñón y Vía Verde de la Sierra, reforzamiento del abastecimiento energético desde la subestación de Pruna y nueva subestación de Algámitas, fomento del turismo rural y de rehabilitación de edificaciones de interés patrimonial y similares).

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



### 2.2.5. OBJETIVOS DE CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO, ARQUITECTÓNICO Y ETNOGRÁFICO DEL MUNICIPIO. USOS ALTERNATIVOS DE DICHO PATRIMONIO.

Estamos ante una de las carencias más relevantes del PGOU-2011, cuyos primeros trabajos de información-diagnóstico por parte de nuestro equipo se iniciaron en 2002, antes de la entrada en vigor de la LOUA y, tras la constatación de que no había bienes declarados desde la competencia supramunicipal, la indagación de existencia de otros posibles bienes patrimoniales a valorar desde la escala local-municipal, ni era un requerimiento normativo ni desde luego estaba entre las prioridades municipales de la Corporación de entonces ni sucesivas durante la tramitación de dicho PGOU, sino que lo prioritario era dotar al municipio lo antes posible de un planeamiento adaptado a la LOUA, en sustitución de la obsoleta Delimitación de Suelo Urbano de 1977. Solamente, tras la entrada en vigor de la actual *Ley 14/2007, del 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía* (LPHA), y con motivo de la elaboración del Documento Complementario de cumplimiento de los términos de la aprobación definitiva parcial, se obligó al municipio a realizar una prospección arqueológica de los suelos urbanos no consolidados, urbanizables y sistemas generales y, como resultado de la misma se localizó en yacimiento Carpía (El Tesorillo) al Sur del núcleo urbano, y ese fue el único elemento incluido en el Catálogo incorporado a partir de entonces.

Al inicio de los trabajos del PBOM en marzo de 2024, tanto desde la Comisión Municipal de seguimiento del mismo, como desde el equipo redactor, se fijó como prioridad investigar adicionalmente sobre los posibles bienes de interés patrimonial en el municipio y, como resultado de la Información-Diagnóstico, por entender desde la óptica planificadora actual que, por muy limitado que sea dicho

patrimonio en el municipio es un recurso fundamental para reforzar la memoria patrimonial e identidad local, elaborándose un primer inventario de bienes para valorar su incorporación al Catálogo y que se reflejaron en el apartado 2.10 de la Memoria de Información, desglosados en patrimonio rural y urbano. Asimismo del resultado de la encuesta de participación se ha deducido que unánimemente todas las respuestas dan una especial relevancia al objetivo del PBOM de mejorar la protección de los limitados valores patrimoniales del municipio.

Tras el contraste y aportaciones de los Servicios y representantes municipales, quedó confirmada dicha selección de bienes para su incorporación al Avance del PBOM y a la inclusión entre los temas a debate de la ciudadanía en la consulta pública del mismo.

En principio, puesto que, de la consulta previa realizada a la Delegación Territorial de Cultura, se sigue deduciendo que en el municipio no existe ningún bien declarado desde el ámbito competencial supralocal, la totalidad de los bienes a incorporar al futuro Catálogo urbanístico municipal, se realizaría como **“Bienes de protección ordinaria municipal”**, que recogería desde el exclusivo criterio y competencia local, aquellos que desde dicho ámbito de decisión se estima que tienen valor para la memoria histórica local y que una vez fijados los criterios, la catalogación sería consecuencia de la aplicación de los mismos de forma homogénea en el medio rural y urbano, desde los denominados *“criterios relativos”* de la jurisprudencia, de competencia exclusiva municipal.

### 2.2.6. OBJETIVOS SOBRE LOS USOS EXTRACTIVOS EN EL TERRITORIO.

En el apartado 2.4.1. de la Memoria de Información se ha analizado

la especial incidencia del uso extractivo en el municipio, por la existencia de canteras diversas, tanto en actividad como en abandono sin restauración. Dado el impacto paisajístico que algunas de ellas suponen desde los principales corredores visuales, se estima conveniente que en fase siguiente de aprobación inicial se elabore un inventario más detallado de la situación administrativa de cada una de ellas y condiciones de la concesión de la explotación, que permitan realizar un programa de actuación sobre las mismas, en orden a potenciar esta actividad en aquéllas que no suponen impacto paisajístico apreciable, y establecer las medidas correctoras adecuadas para las abandonadas o las que implican fuerte impacto paisajístico; todo ello en orden a que esta actividad no entre en contradicción con los objetivos de desarrollo sostenible y de favorecer el turismo rural.

#### 2.2.7. OBJETIVOS EN CUANTO AL RIESGO DE EROSIÓN.

En el apartado 2.2.4 de la memoria de Información se ha analizado la importancia de los procesos erosivos en el término municipal en las laderas de uso agrícola mayoritario o de olivar, calificados de “susceptibilidad alta” de riesgo respecto a los niveles recomendados desde la FAO, que lleva a una calificación de riesgo medio-alto de desertificación en aproximadamente 2/3 del área Este del término municipal.

En los arroyos que confluyen al núcleo urbano desde el Sur, este riesgo implica importante arrastre de tierras a los colectores principales de evacuación por todo el suelo urbano y el riesgo continuado de colmatación de los mismos, agravando el riesgo de inundación en casos de avenidas, y requiriendo importantes costes de limpieza y mantenimiento de dichos colectores.

Por todo ello se recomiendan buenas prácticas agrarias que reduzcan la intensidad del riesgo, así como el fomento del usos forestal en las zonas más expuestas que vierten a los cauces que confluyen al núcleo urbano para, en la medida de lo posible, contribuir a paliar el riesgo de inundación.

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

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

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

El conjunto de dichos condicionantes llevó a un primer diagnóstico de “*capacidad de acogida*” del núcleo urbano y entorno inmediato, en el que se integran los ámbitos ya “ordenados” (Birlana y Hazuelas) y en curso de desarrollo según las determinaciones del PGOU vigente. El desarrollo de dichas ARIs, respectivamente desde el sector público y privado, se ha visto condicionado por la crisis inmobiliaria y dificultad de gestión municipal para la culminación de los procesos de urbanización no culminados.

Desde el PBOM en principio se propone respetar las determinaciones de dichos desarrollos, y que puedan culminarse, como ATUs

## AYUNTAMIENTO DE ALGÁMITAS

delimitadas en ejecución transitoria según PGOU-2011. No obstante, se recomienda contraste con los propietarios a antiguos promotores, por si fuera conveniente desde el nuevo Plan introducir reajustes en la gestión e incluso de la ordenación, que pudieran coadyuvar a la finalización de los procesos de transformación en curso.

La síntesis de dicha capacidad de acogida del entorno urbano evaluada en la Memoria de Información, es la que servirá de punto de partida para la evaluación de alternativas de ordenación estratégica del núcleo urbano, en la que uno de los criterios de selección y de comparación, será precisamente la coherencia con el análisis multicriterio citado, tenido en cuenta para evaluar los condicionantes y capacidad de acogida de las diferentes zonas colindantes al núcleo urbano, entre los que ha tenido una especial consideración respecto al PGOU vigente, el resultado del nuevo *Estudio Hidrológico e Hidráulico* que se incorpora como Estudio complementario del presente Avance, y que actualiza el del PGOU vigente a la importante modificación del Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobada en 2016, y del que se derivarán relevantes restricciones a la incorporación de nuevos suelos rústico en el modelo de ordenación estratégica que estén afectados por riesgo de inundación, salvo que se destinen a zonas verdes compatibles con la no alteración de la llanura de inundación, en especial cuando se trate de *"Zona de Flujo Preferente"*.

### 2.3.2. OBJETIVOS EN CUANTO A MODELO DE ORDENACIÓN ESTRATÉGICA.

#### A) MODELO ESTRATÉGICO PARA EL NÚCLEO URBANO Y ENTORNO.

Según establecen los artículos 74 a 77 del R-LISTA, el concepto

*"modelo general de ordenación"* y la *"planificación estratégica de evolución del modelo general de ordenación"* forman parte de la escala de la *"ordenación general"*, delegándose a la escala de la *"ordenación detallada"* conceptos que tradicionalmente se asociaban a la *"ordenación estructural"*. Por lo tanto, es conveniente una clarificación previa de estos objetivos estratégicos para el núcleo urbano y entorno, en comparación con el PGOU vigente:

-Dado el escaso desarrollo habido, se apuesta prácticamente por idéntica clasificación de suelo urbano, puesto que estamos ante una clasificación *"reglada"*, en función de si se cumplen o no los requisitos substantivos del artículo 13 de la LISTA.

-Se propone una continuidad de la delimitación de áreas homogéneas y usos globales de la ciudad existente del vigente PGOU, ya que tal y como se analizó en la Memoria de Información, responden con suficiente precisión a las diferentes morfologías urbanas e intensidad de las mismas; si bien los parámetros de densidad y edificabilidad se actualizan como resultado de una evaluación mucho más precisa de dichos parámetros desde las técnicas SIG y que se refleja en los Planos de información del núcleo urbano.

-Respecto a determinadas áreas homogéneas de uso actual mixto industrial y residencial, se opta por reconocer dichas áreas de mezcla de actividad económica en planta baja y residencia en planta alta, porque se asume que por los tipos de actividad económica, pequeños talleres o almacenamiento de maquinaria o productos agrícolas, es una pauta habitual en áreas urbanas de borde con el suelo rústico y que previsiblemente evolucionarán hacia uso exclusivo residencial, cuando el municipio se dote de un mínimo espacio productivo de los que se prevean en el PBOM.

-Respecto al modelo estratégico a medio y largo plazo, aproximadamente en el tercio Sur del núcleo urbano, desde hacia la altura de la calle Cola del Tejar, se estima que por coherencia con el riesgo de inundación, no se estima viable ni la ampliación del suelo urbano existente, ni nuevos crecimientos futuros, en simple aplicación de las determinaciones del artículo 9, 9.bis, 9.ter y 9.quer del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RDPH).

-En el resto del núcleo urbano si se estima viable mantener un modelo estratégico a futuro, similar al modelo “urbanizable” del PGOU vigente, e incluso la viabilidad de nueva área de crecimiento al Oeste de las calles Huerta y Cerrillo.

-En cuanto a *orientación* de usos globales futuros, se opta por un criterio continuista del PGOU vigente, con expansión residencial o terciario-turístico hacia el Este y Oeste del núcleo hacia el Norte a partir de la zona indicada en el párrafo anterior. Respecto al suelo productivo se sigue estimando que deben dirigirse hacia el área Norte del núcleo.

-Respecto a los asentamientos irregulares existentes al NE y NO del núcleo urbano, se estima que la solución estratégica a priori más viable es su “adecuación ambiental y territorial” a través de uno o varios Planes Especiales (PEAAT) de los regulados en el artículo 175 de la LISTA, sin descartar que, durante los procesos de participación pública y a la vista de la cercanía al suelo urbano, se pudiera concertar con los propietarios su incorporación al “modelo estratégico” del suelo rústico colindante al núcleo para su desarrollo ordinario a través de Plan Parcial. En cualquier caso, frente a otro tema “no abordado” por el PGOU vigente en lo que

respecta al asentamiento que ya existía desde hace unas décadas al NE del núcleo junto a la Vereda de los Almendrillos, se plantea el objetivo claro de proponer una solución a los propietarios de *asimilación al régimen de fuera de ordenación* (AFO) de forma conjunta, a través de los PEAAT, o bien hacerlo de forma individual por parcelas o grupos de parcelas de los asentamientos delimitados.

-Respecto a la diferenciación del **“modelo estratégico de evolución a medio y largo plazo”**, aunque en primeras propuestas de alternativas de ordenación se manejó dicha posibilidad, tras la reflexión sobre las mismas y la escasa dinámica y previsibilidad de desarrollo futuro de nueva urbanización en suelo rústico, se optó por no diferenciar entre “medio” y “largo plazo”, ya que carece de sentido en un núcleo tan pequeño establecer dicha diferenciación que solo introduciría *rigidez*, en contradicción con los criterios de “flexibilidad” de la LISTA. De hecho, desde el Avance del PBOM no se estima de momento necesaria la incorporación de ninguna “Propuesta de Delimitación de ATU” de nueva urbanización en suelo rústico, sino que será la dinámica de la evolución de las necesidades o razones de oportunidad de integrar iniciativas concretas de oportunidad que puedan surgir tras la entrada en vigor del PBOM las que deban marcar la pauta de activación de Propuestas de delimitación de ATU.

Respecto a la necesaria *estructura vertebradora del modelo estratégico*, se opta por desde la escala de la “ordenación general”, dejar la máxima flexibilidad a la escala de la ordenación detallada, con los objetivos y criterios siguientes:

-Se sigue estimando imprescindible, al igual que en el PGOU vigente, la previsión de una **viario estructurante de arco Norte**

del núcleo que aparte de organizar el futuro desarrollo industrial, sirva de *variante funcional* de conexión de las carreteras SE-9223 y SE-9225, y que desvíe el tráfico pesado que pudiera generar la futura industria fuera de la Avda de las Palmeras. Dejar abierta la posibilidad de que dicho arco viario, pudiera tener en el futuro una funcionalidad de “carretera”, si en la gestión anticipada de dicho sistema general, o en el momento de formular Plan o Planes Parciales de las Propuestas ATUs que se delimiten, el Ayuntamiento gestionase con Diputación de Sevilla, como titular de las dos carreteras a implicar en la posible “variante”, dicha continuidad funcional y, en dicho supuesto, tenerlo en cuenta en la planificación detallada que afecte a dicho viario incluido en el esquema estratégico, y que incorporaría carril-bici para dar continuidad al actualmente existente asociado a las carreteras citadas.

-Respecto a las nuevas reservas dotacionales estructurantes, igualmente desde la ordenación estratégica se fijan los objetivos y criterios de asignarles una calificación lo más genérica posible:

-En los equipamientos y servicios no diferenciar entre uno y otro concepto, sino remitir a que lo haga la escala de la “ordenación detallada”. Menos aún establecer una concreción detallada del uso desde la escala “general estratégica”.

-Igualmente en el esquema de *sistema verde*, no diferenciar entre conceptos de “espacios libres” y “zonas verdes” y dejar que sea la escala planificadora “detallada”, del propio PBOM o posterior, la que concrete dichos matices, sin perjuicio de, siguiendo las recomendaciones del R-

LISTA, orientar la prioridad hacia “zonas verdes”.

-Se adopta el objetivo de que la mayor parte del esquema de nueva reservas estructurantes, a concretar en nuevos sistemas generales en la ordenación detallada, se proponen en el arco Norte del núcleo en coherencia con la concentración de la expansión del modelo estratégico hacia dicha zona.

## B) MODELO DE CONVIVENCIA CON EL RIESGO DE INUNDACIÓN.

Según se deduce del *Estudio Hidrológico e Hidráulico* elaborado con el Avance del PBOM y adaptado al vigente Reglamento del Dominio Público Hidráulico, el núcleo urbano existente está sometido a un elevado riesgo de inundación para los periodos de retorno T-50, T-100 y T-500 años, encontrándose los principales ejes viarios en el sentido N-S, plenamente afectados por una amplia Zona de Flujo Preferente (zona de especial peligrosidad por velocidad y calado de la avenida), dada la incapacidad de los grandes colectores existentes para admitir el caudal máximo de avenidas con los periodos de retorno indicados.

De acuerdo con el criterio de Civile ICF, nuestra consultora especializada autora del Estudio, sería muy complejo acometer posibles medidas correctoras del riesgo aguas arriba, por las pendientes y velocidad previsible de avenidas, sino que las medidas se tienen que dirigir más hacia la adecuada coordinación con el sistema de protección civil, en casos de alertas meteorológicas que confirmen intensas lluvias, gota fría o episodios similares, para proteger personas y bienes.



### C) MEJORA DEL ESPACIO PEATONAL.

Se plantean los objetivos de profundizar en la implantación paulatina en el Casco Tradicional de viario compartido peatonal-rodado al mismo nivel, que mejore la habitabilidad del espacio urbano en esta zona, en continuidad con los escasos espacios libres existentes, en coherencia con las recomendaciones del Estudio de Perspectiva de Género.

#### 2.3.3. OBJETIVOS EN CUANTO A NECESIDADES MÍNIMAS DE CRECIMIENTO.

Con carácter general se adoptan como objetivos *mínimos* de crecimiento residencial en el dimensionado del PBOM, los enumerados en el apartado 2.8 de la Memoria de Información:

-Necesidades mínimas de nuevas viviendas al horizonte de 10 años:

|                      |        |
|----------------------|--------|
| -Vivienda libre:     | 20     |
| -Vivienda protegida: | 23     |
| Total:               | 43 viv |

Es conveniente aclarar, que dicho objetivo es *mínimo* para exclusivamente de dinámica poblacional diagnosticada y que, en lo que respecta a vivienda libre, según la capacidad diagnosticada de solares existentes con capacidad para 135 viviendas, está claro que sería más que suficiente para dichas necesidades mínimas, teniendo en cuenta que se sitúa en el 17,9% de las viviendas existentes (754 viv) y teóricamente hasta que no baja del 10% el mercado del municipio se puede considerar con oferta de vivienda libre suficiente. En cambio no sería así para vivienda protegida, en que la única reserva disponible a corto-medio plazo en ARLs de La Birlana y Las Hazuelas, en este momento están sometidas a la incertidumbre de

cuando terminará la urbanización, por lo que, de persistir esta situación, si que es previsible que haya que buscar alternativas en nuevas ATUs de suelo urbano o de suelo rústico, para garantizar la respuesta a unas 20 viviendas protegidas, dado que en la encuesta de participación, por el 80% de los encuestados es percibido que no existe oferta de vivienda protegida y que los jóvenes tienen grandes dificultades de acceso y que el actual modelo del PGOU no proporciona opciones suficientes para el acceso a la vivienda. Por lo tanto, este tiene que ser un objetivo prioritario, aunque sea mediante ATU específica en suelo rústico para tal fin.

Hay que destacar que de la encuesta de participación por parte de En cuanto a suelo para actividades económicas, ante las dificultades con el PGOU vigente de desarrollar un Sector industrial como el Uz-1 de 6,2 has, se parte del criterio de incorporar al suelo urbano sometido a ATU, pequeños ámbitos que reúnen los requisitos y, en cuanto al suelo rústico, se plantea el objetivo de regular que en el ámbito previsto en el modelo estratégico en el arco N del núcleo, se puedan activar *Propuesta de delimitación de ATUs* de pequeña entidad, respetando el esquema general de ordenación del PBOM, en cuanto a orientación de estructura viaria y esquema de ubicación de sistemas generales. Con estas medidas se estima que será viable tanto dar respuesta a minipolígonos industriales, como a actuaciones de oportunidad para implantación de industrias que requieran un tamaño específico de parcela, a través de su propia Propuesta ATU.

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

Se establecen unos objetivos mínimos dotacionales coincidentes con los diagnosticados en el apartado 2.9 de la Memoria de Información,

## AYUNTAMIENTO DE ALGÁMITAS

con especial atención a la evolución de la estructura poblacional, que a 10 años está previsto un incremento del 37,41 % de la población de mayores de 65 años, y una disminución del 11,73 % de la población escolar. Por lo tanto, las reservas de suelos dotacionales actualmente no construidas o no operativas, deberían de tener en cuenta, aparte de dicha evolución de la estructura poblacional, los siguientes objetivos y criterios:

## a) Equipamientos y servicios:

Todos los conceptos dotacionales se encuentran por encima de los estándares de referencia recomendados. Solamente el cementerio tendría un estándar cercano al mínimo recomendado, por lo que se recomienda culminar el expediente de ampliación en curso, en base al PGOU vigente.

No obstante, de la encuesta de participación se deducen aspiraciones de mejora de los servicios asistenciales, sanitario, y de fomento del empleo y emprendimiento en el municipio.

## b) Dotación de centros educativos:

La dotación actual es excedentaria, y también lo sería a un horizonte de 10 años.

## c) Dotación deportiva:

Es claramente excedentaria para las necesidades del municipio.

## d) Sistema de espacios libres:

Si bien el PGOU plateaba alcanzar las dotaciones mínimas, no se ha realizado la gestión de adquisición, y como tampoco ha habido desarrollos relevantes, tampoco se han podido obtener los que

estaba prevista su gestión por el aprovechamiento medio de áreas de reparto. Para el PBOM se proponen unos objetivos más realistas y adaptados a la singularidad de un pequeño municipio, en el que el artículo 82.3 del R-LISTA permite reducir un 50% el estándar de 5 m<sup>2</sup>/hab en municipios de menos de 5.000 hab, por lo que en nuestro caso, bastaría una reserva de  $1.475 \text{ hab} \times 5 \text{ m}^2/\text{hab} \times 0,5 = 3.687,5 \text{ m}^2$  para el suelo urbano existente. Para el caso de nuevas ATUs residenciales, tanto en suelo urbano como en suelo rústico, se debería seguir alcanzando el mínimo de 2,5 m<sup>2</sup>/hab, preferentemente en las localizaciones que se especifiquen en el PBOM, ya que, como los ámbitos de desarrollo previsiblemente van a ser muy reducidos, carece de sentido que cada uno haga una pequeña reserva disfuncional, debiendo orientar la gestión hacia la compensación económica y que el Ayuntamiento con dichos fondos, gestione la adquisición de suelo en alguna de las reservas propuestas en el modelo estratégico.

Por la Comisión de seguimiento del PBOM se plantea expresamente la necesidad de planificar la gestión y ejecución de un espacio de nuevo recinto ferial, de unos 4.000 m<sup>2</sup>, al NO del núcleo, entre la carretera SE-9225 y la c/ Sevilla.

No obstante hay que destacar la percepción clara de la población de insuficiencia de zonas verdes o naturalizadas que sirvan de esparcimiento a la población.

La OMS fija que debe haber espacios verdes de al menos 0,5 has accesibles a una distancia lineal máxima de 300 metros desde cada domicilio. El Instituto de Salud Global de Barcelona (ISGlobal) ha utilizado el denominado índice de Vegetación de Diferencia Normalizada (NDVI por sus siglas en inglés) en su Estudio de Salud Urbana de mil ciudades europeas para medir dicho índice de vegetación NDVI, llegando a conclusiones muy relevantes incluso en cuanto a diferencia entre mortalidad de unas ciudades y otras relacionadas con la calidad y accesibilidad del espacio libres

## AYUNTAMIENTO DE ALGÁMITAS

disponible en las ciudades. Asimismo, el simple sentido común en cuanto a la calidad del espacio urbano, en las olas de calor cada vez más frecuentes, debería de profundizar en la calidad de la dotación de arbolado, no solo de los espacios libres (evitando las plazas “duras”), sino en el nuevo viario urbano de anchura suficiente, y tratar de generar recorridos viarios o peatonales a la “sombra” capaces de interconectar los recorridos peatonales más habituales entre residencia, trabajo, dotaciones y comercio básico.

e) Síntesis de estándar dotacional de referencia existente:

De acuerdo con el análisis del apartado 2.9 de la Memoria de Información, el estándar dotacional mínimo a mantener o mejorar por el PBOM del conjunto de sistemas generales más locales, sería de 4,78 m<sup>2</sup>/hab y 3,56 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup>t edificables.

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

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

Sea que los cuidados los ejerzan mujeres (que actualmente suelen ser mayoritarias) u hombres, las necesidades de un urbanismo amable y facilitador de las tareas son las mismas. Por tanto, desde aquí se aboga por mejorar las condiciones de la ciudad para toda la población de Algámitas: locales e inmigrantes, infancia y mayores, personas jóvenes y adultas, privilegiadas y desfavorecidas y toda la gama de definiciones en la que cada quien se sienta parte, de

cualquier sexo o género sin importar edades o capacidades. La *Perspectiva de Género* reivindica acciones positivas para eliminar desigualdades sociales y económicas que alcancen a valorar adecuadamente los cuidados, que procura que los espacios habitados sean inclusivos, seguros y sostenibles para la generalidad de la ciudadanía y todo ello desde la sana convivencia frente a la confrontación gratuita e innecesaria entre colectivos en una sociedad bastante más madura que las simplificaciones que a veces desde la política ordinaria se suelen realizar sobre estas materias.

De acuerdo con dichos objetivos y criterios plenamente asumidos desde el PBOM, con el presente Avance se ha realizado un Estudio de Perspectiva de género del PBOM, cuyo resultado se somete igualmente a información pública, para que, una vez contrastados con la ciudadanía y representantes municipales, en la fase siguiente de PBOM para aprobación inicial se incluya tanto en términos normativos como de gestión, los objetivos y criterios detallados desde la mirada específica de género sobre los siguientes aspectos:

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

El resultado se traducirá en una “Directrices”, como las que se indican en el Estudio de género (o reajustadas tras el debate en la consulta pública) para su implementación en cada una de las áreas temáticas enumeradas, que se integrará en la mayor medida posible en las propuestas de ordenación, tanto del PBOM inicial como de sus futuros instrumentos de desarrollo.



Gráfico 2.3. Imagen de acceso a la encuesta en la web municipal.

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

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

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

la experiencia de aplicación práctica durante los 15 años de vigencia.

-Por otra parte, se ha procurado desde el principio de elaboración de los trabajos del PBOM preparar y difundir una **Encuesta de Participación** con 13 bloques temáticos que en conjunto suponen 71 preguntas sobre aspectos que hemos considerado de interés recabar la opinión de la ciudadanía local, incluida una última parte abierta a que por la ciudadanía se pudieran exponer otros problemas o cuestiones con contempladas en el cuestionario.

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

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

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

## AYUNTAMIENTO DE ALGÁMITAS

para aprobación inicial.

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

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

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

Respecto a la participación, hay que decir, que no ha sido bastante numerosa para la escala poblacional (52 participantes hasta la fecha), y estimamos que los resultados son adecuados y suficientes para clarificar los principales problemas y necesidades que percibe la población; y de cuáles son las aspiraciones que demandan para el nuevo planeamiento.

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

#### A) LÍNEAS ESTRATÉGICAS DEL NUEVO PBOM EN SUELO RÚSTICO:

##### a) Fomento y mejora de las infraestructuras territoriales.

Aparece como la principal preocupación, siendo la opción elegida por más del 73,1% de los encuestados. Especialmente han quedado de manifiesto los siguientes aspectos o problemas:

-Las notables carencias de la red de carreteras en cuanto a articulación interna de la comarca (A-406, A-451 y SE-9223) y con la A-92 (el 65% las considera insuficientes); así como con las vecinas provincias de Málaga y Cádiz (SE-9224 y SE-9225 son consideradas insuficientes por el 80% de los encuestados).

-El deficiente servicio de transporte público de bus interurbano.

-La búsqueda de una solución definitiva a los problemas de abastecimiento de agua y la calidad de la misma. El 81,6% considera beneficioso la integración en un organismo supramunicipal que gestione integralmente el ciclo del agua.

-Solución definitiva para los encauzamientos del núcleo. Los problemas de inundación son vistos como el principal riesgo natural en el municipio (70,5 % de los encuestados)

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

Claramente la población percibe que existe un problema en el medio rural con la proliferación de construcciones ilegales, o la convivencia



## AYUNTAMIENTO DE ALGÁMITAS

de los usos agrícolas, ganaderos intensivos y otros usos que han ido apareciendo (turísticos, de ocio, etc...). Casi el 58 % lo ve como un problema, siendo el segundo aspecto que más preocupa. Entienden que los usos tradicionales y los nuevos deben de coexistir de forma reglada, siendo la clave para el desarrollo socioeconómico del municipio. Por ejemplo, el 80% considera necesaria una normativa para la **implantación de granjas ganaderas**. En relación a lo anterior debemos destacar que el segundo problema ambiental (tras el riesgo de inundación) considerado por los encuestados con el 58% ha sido la presencia de *"contaminación atmosférica, ruidos y malos olores asociados a la actividad ganadera, labores agrícolas, forestales y actividades industriales o mineras"*.

Dentro de este apartado también debemos integrar la implantación de plantas de energía renovables. Sobre este aspecto, los encuestados han sido meridianamente claros; el 42,3 % está de acuerdo con su implantación pero acompañadas de una correcta regulación que limite su número, extensión y afección a los núcleos urbanos y espacios de valor natural y paisajístico. Y otro 32,7 % también está de acuerdo en su implantación pero con la condición de que genere beneficios económicos continuados y empleo de calidad para la localidad. Todo este tema cobra especial importancia por la reciente aprobación e inminente puesta en marcha del nuevo parque eólico en el borde noroeste del término (parque "Villanueva"), que abarca también terrenos de Pruna y Villanueva de San Juan, con 40,6 MW de potencia total; y que en nuestro municipio plantea la localización de al menos dos aerogeneradores.

#### c) Control de edificaciones en suelo rústico:

Directamente relacionado con el anterior aspecto, aparece como tercera línea elegida por los encuestados, el control y ordenación de edificaciones en suelo rústico (sean de carácter ordinario o extraordinario), en compatibilidad con los recursos naturales.

Esta línea estratégica se sitúa en tercera posición con un 53,8 %. De nuevo vemos ejemplificado como la proliferación de **instalaciones ganaderas intensivas o de edificaciones asociadas a las explotaciones agrícolas**, son vistas como un problema a gestionar mediante una correcta ordenación de usos en el medio rural

#### d) La protección de los espacios naturales protegidos, medio ambiente, paisaje y zonas forestales.

Constituye otro de los aspectos más importantes que a juicio de los encuestados debe abordar el PBOM (el 48,1% lo considera así). Algo más del 71% considera que los espacios naturales y forestales del municipio no están bien conservados; y ello explica que casi el 70% consideren necesaria **la aplicación de tratamiento más restrictivo en la ordenación urbanística para espacios protegidos como el Peñón o la vega del Río Corbones**. Ambos espacios son considerados muy positivamente por la población, por su valor ambiental y paisajístico. Un 55,8% considera el paisaje del municipio como bueno o extraordinario, pero un significativo 38,5% entiende que existen **impactos que lo degradan**; de ahí el apoyo mayoritario que existe a aplicar **medidas de protección mayores a los espacios de mayor valor natural y paisajístico**.

#### B) LÍNEAS ESTRATÉGICAS EN NÚCLEO URBANO.

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

#### a) La propuesta de nuevas áreas de crecimiento del núcleo urbano, tanto para uso residencial, como industrial o terciario.

Es especialmente llamativo que con el 68,6% sea el principal aspecto

indicado por la población como prioridad del PBOM en el suelo urbano. Debemos entender por tanto, que el actual modelo urbanístico no proporciona opciones suficientes y adecuadas para la implantación de los usos indicados, o al menos no cumple con las necesidades que demanda la población. Un hecho clarificador es, que para aquellos que buscan su primera vivienda o quisieran cambiar de casa, elijen como primera opción los futuros desarrollos que proponga el nuevo Plan, por delante de las áreas urbanas ya existentes.

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

-Se pone de manifiesto el problema de la travesía, debido especialmente al paso de vehículos pesados y mercancías peligrosas. Viéndose también como un foco de peligrosidad para los desplazamientos peatonales. Entendemos entonces que son necesarios nuevos viarios estructurantes de borde que solucionen este problema. El diseño de un viario estructurante en el borde norte de la localidad, entre la SE-9223 y la SE-9225, se entiende como la mejor solución para sacar el tráfico pesado e interurbano de la travesía.

-Déficit de zonas aparcamientos; especialmente en la trama urbana histórica.

-Se exige el establecimiento de medidas de calmado del tráfico en determinadas zonas residenciales de la trama y en la travesía (reducción de la velocidad, más pasos de peatones...).

-Aumento del nivel de dotaciones en especial las de carácter asistencial y las orientadas al empleo y emprendimiento.

-Esta línea estratégica en el ámbito urbano ha sido elegida como prioritaria por el 47,1 % de los encuestados, viéndose ejemplificada en los siguientes datos expuestos en el bloque específico sobre equipamientos.

-Casi el 42 % de los encuestados demanda equipamientos dirigidos al emprendimiento y ayuda al empleo, algo totalmente lógico en un entorno serrano deprimido económicamente. Por otro lado, también es notable la exigencia en la mejora de los equipamientos de carácter sanitario y asistencial. En un contexto demográfico de población muy envejecida y en un medio serrano alejado de los grandes centros hospitalarios, se hace primordial contar con equipamientos de mayor calidad de este tipo.

**c) La ampliación y mejora de las dotaciones de espacios libres y zonas verdes de la trama urbana.**

Al igual que en la anterior línea, también ha sido elegida como prioritaria en el 47,1% de los casos.

Para más de la mitad de los encuestados son **claramente insuficientes** y para casi el 30% son necesarios en algunas zonas del núcleo. Si bien en la zona de la trama histórica son inexistentes, se observa una escasa presencia de forma general en toda la trama urbana; de ahí la notable demanda que se extrae de la encuesta ciudadana.

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

-La población ve como un problema de primera índole, la falta de mantenimiento del espacio público (el 55,8 % lo considera en un estado “aceptable con deficiencias” y un 32,7 % directamente como “malo”); centrándose

## AYUNTAMIENTO DE ALGÁMITAS

especialmente en elementos como imbornales, sumideros, iluminación y otros elementos del mobiliario urbano (para el 66,7 % son los elementos con peor mantenimiento).

-También existe una clara preocupación por la adaptación total del viario público (calzada y aceras) para personas con movilidad reducida; y en general para dar prioridad al peatón sobre el tráfico rodado (para el 53,8 % su adaptación es escasa).

**e) El deficiente funcionamiento de determinados servicios urbanos.**

La población ha identificado claramente al servicio de **distribución de energía eléctrica** (con el 51,9%) como **el más deficiente**, seguido ya de lejos por otros como el alumbrado público, internet, o la recogida de residuos urbanos y limpieza, como los que presentan un peor funcionamiento y gestión. De hecho, recientemente (Diciembre 2025) se ha concedido la autorización para la remodelación de la línea de alta tensión de 25 Kv "Algámitas - Peñón Chico", al objeto de acabar con los cortes de electricidad tan frecuentes en la población; así como otros proyectos como la futura línea de refuerzo y apoyo "Pruna-Algámitas" a través del Puerto del Zamorano.

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

-Consideran que el mercado de la vivienda en el municipio, no ofrece una oferta adecuada (34,6 %); o la oferta que existe, lo hace con precios muy elevados, o son viviendas que requieren de importantes obras de rehabilitación (40,4 %). De esta forma, no se ofrece una oferta adecuada en términos de diversidad, calidad y costes.

-Por otro lado, existe una clara necesidad de vivienda protegida. Los encuestados (casi el 80%) entienden que la oferta es insuficiente o nula; necesitándose una cantidad importante de vivienda protegida, especialmente para jóvenes y colectivos vulnerables.

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

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

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

-Delegación Territorial de Cultura: Solicitud de información previa sobre patrimonio histórico en el municipio. Con fecha 31-05-2024 se emite respuesta, indicando una serie de enlaces con información sobre patrimonio.

-Delegación territorial competente en medio ambiente sobre espacios protegidos en el municipio. Sin respuesta.

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

de elaboración del presente Avance.

-Junta de Andalucía y Diputación de Sevilla, en relación, respectivamente con la carretera autonómica y carreteras provinciales que discurren por el municipio. Sin respuesta.

-Blázquez S.L. compañía distribuidora de energía eléctrica en el municipio: Se mantuvo reunión muy productiva en sede de la compañía, en la que se nos informó del Proyecto en curso de enlace de MT con la subestación de Pruna y ubicación idónea de nueva subestación de Algámitas.

-Consorcio de Aguas Sierra Sur: Sin respuesta.

Por último, en el marco de lo dispuesto en el artículo 76.2 de la LISTA y la *Instrucción 2/2020 de la DGOTU*, se solicitó a dicha Dirección General, la constitución de una Mesa de Trabajo con la Delegación Territorial, con la finalidad de que sea un marco de solución técnico-urbanística de todos los aspectos más relevantes de incidencia de competencias supralocales, a efectos de que especialmente el documento de PBOM en fase inicial alcance ya un alto grado de consenso y ello pueda contribuir a agilizar la tramitación. Dicha Mesa quedó constituida y se celebró una primera reunión de trabajo en la que se contrastaron los principales problemas urbanísticos municipales y objetivos respecto a los mismos.

## 2.5. EVALUACIÓN DE ALTERNATIVAS Y MOTIVACIÓN DE LA SELECCIONADA.

Con motivo del procedimiento de Consulta Pública Previa (CPP), iniciado en enero de 2024, en el marco regulado por el artículo 133.1 de la *Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas*, a cuyo documento del expediente nos remitimos; se evaluaron las posibles **alternativas regulatorias** para resolver los problemas generales allí puestos de manifiesto. Las alternativas, en esencia, eran tres:

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

Esta alternativa implicaría la renuncia expresa a dar una solución global e integrada a los problemas urbanísticos existentes de la obsolescencia del planeamiento general vigente aprobado durante en régimen de la LOUA y que se ha detectado ya desfasado en algunos aspectos.

b) *Alternativa 1: Formular innovaciones mediante Modificación o Revisión parcial.*

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

Esta vía se estima inadecuada en una situación de reciente modificación del marco urbanístico en Andalucía (LISTA y su Reglamento), y la complejidad añadida de revisar instrumentos del régimen y determinaciones según LOUA, que obligaría en la mayor parte del contenido de dichos hipotéticos documentos a numerosas “interpretaciones” de transición de un régimen a otro, puesto que la

## AYUNTAMIENTO DE ALGÁMITAS

LISTA está plenamente vigente y es también muy complejo el régimen transitorio acerca de como se interviene en el planeamiento de regímenes anteriores.

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

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

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

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

De la CPP se dedujo claramente la Alternativa 2, de proceder a la formulación del nuevo PBOM y, a partir de ahí, se plantearon las posibles **alternativas “no regulatorias”**, sobre las que debemos entender que, puesto que estamos ante un instrumento urbanístico con capacidad para establecer modelos de organización urbana, se trataría de evaluar diferentes alternativas de estrategias básicas de ordenación y de modelos estratégicos ante los problemas pre-diagnosticados. Del proceso de participación habido durante la elaboración del Avance, se han abordado en el ámbito del núcleo urbano y entorno dos alternativas (aparte de la obligada consideración de la Alternativa 0 de no formular nuevo planeamiento general), de cuya evaluación se ha justificado la elección de una de ellas; todo ello sin perjuicio de que durante la exposición pública del Avance y la tramitación pendiente se puedan formular otras alternativas o reajustes de las presentadas, que permitan

complementar y enriquecer el debate y selección de la ordenación más idónea para las aspiraciones municipales y su compatibilidad con los **intereses “supralocales”**, elección que deberá de quedar plenamente despejada para la siguiente fase de documento completo para aprobación inicial.

Respecto a la ordenación del término municipal, ante un municipio que dispone de un PGOU-2011 relativamente reciente del régimen LOUA, con ordenación del suelo no urbanizable de factible asimilación a las categorías del régimen LISTA, y en el que los espacios protegidos desde la escala autonómica (intereses supralocales), van a ser los mismos, y que, en el resto del municipio de “suelo rústico común”, el análisis de zonas homogéneas va a ser muy similar; se estima que no cabe plantear alternativas significativamente diferentes desde la escala de la “ordenación general” mas allá de las siguientes consideraciones ya expresadas como objetivos de la ordenación en el apartado 2.2.1 de este capítulo:

-Integrar el régimen de los espacios ya protegidos desde la competencia supralocal por el PEPMF y, respecto al LIC Río Corbones, actualizar a la sobrevenida declaración de Zona de Especial Conservación (ZEC) mediante *Decreto 113/2015* y al régimen de su Plan de Gestión aprobado por *Orden de 12 de mayo de 2015*.

-Actualizar el régimen de las protecciones sectoriales a las normativas sobrevenidas, en el caso de la red hidrológica (RDPH y regulación del riesgo de inundación), montes públicos, carreteras, energía eléctrica y similares. Mención especial merece el caso de las vías pecuarias, ninguna de las que discurre por el municipio en situación de “deslindada”, sino solo *inventariada* y que, a pesar de que en el artículo 14



de la LISTA no se aprecia cambio relevante respecto a la LOUA, por la Consejería competente en materia urbanística y de clasificación de suelo, se ha fijado el criterio de que las vías pecuarias no deslindadas, también deben de clasificarse como *“Suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial”*, a pesar de que la experiencia práctica a veces resulta que tras el deslinde, el trazado pueda estar a 250 metros o más del esquema de trazado de la REDIAM antes del deslinde y ello genere problemas jurídicos bastante relevantes derivados de que la máxima protección a la que se refiere el artículo 14.1.a) de la LISTA, es una régimen sometido a la cláusula de *“no regresión”* (Stand Still), de conflictiva aplicación práctica a dominios públicos de tan acreditada e incierta delimitación en los Proyectos de Clasificación.

-Adoptar como criterio municipal el clasificar como *“suelo rústico preservado por la ordenación urbanística”*, diversos enclaves forestales aislados, y cordones riparios de cauces, en términos similares al PGOU vigente, pero con delimitación más precisa y ajustada a la realidad actual.

-El resto del suelo no incluido en los párrafos anteriores se clasificaría como *“suelo rústico común”*.

Por lo tanto, en la ordenación general del término municipal, más que *“alternativas”* relevantes de ordenación al PGOU-AdP vigente, lo que se planteará desde el PBOM es una ***mera actualización y adecuación a la realidad*** y a las legislaciones sectoriales sobrevenidas y, en lo que se refiere al ámbito de competencia municipal, simplemente *“preservar”* desde dicha escala aquellos espacios que objetivamente por su valor forestal o paisajístico y, el resto del término municipal adscribirlo al *“suelo rústico común”*,

diferenciando en el mismo unas áreas homogéneas muy similares a las del PGOU vigente, y las precauciones normativas convenientes en las zonas de proximidad a los espacios protegidos desde la escala supramunicipal.

En los apartados siguientes abordamos la evaluación de las alternativas consideradas en el núcleo urbano y entorno, que es el ámbito en el que si procede claramente esta evaluación, ya que de forma efectiva cabe contemplar soluciones generales que, aunque diferentes, tienen el requisito de ser todas urbanística y ambientalmente viables.

### 2.5.1. ALTERNATIVA 0: ORDENACIÓN DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE PGOU-2011.

Los rasgos detallados de esta alternativa están descritos en sus aspectos básicos en el apartado 3 de la Memoria de Información al que nos remitimos, y de los que destacamos (ver Figuras 2.1a y 2.1.b de páginas siguientes) los siguientes aspectos:

a) En cuanto a clasificación de suelo y estado de desarrollo:

-El suelo urbano, en sus variantes *“consolidado”* y *“no consolidado”*, es posible que respondiese a las condiciones del momento en el que se iniciaron los trabajos de redacción del documento inicial en 2005, pero la realidad es que a fecha actual se da la situación de que determinados ámbitos colindantes al suelo urbano clasificado en cualquiera de sus categorías, reúnen los requisitos del artículo 13 de la LISTA para su clasificación como *“suelo urbano”*, si bien sometido a ATUs de reforma interior o de mejora urbana, o bien a actuaciones urbanísticas (AUs) de simple *“compleción”* de la

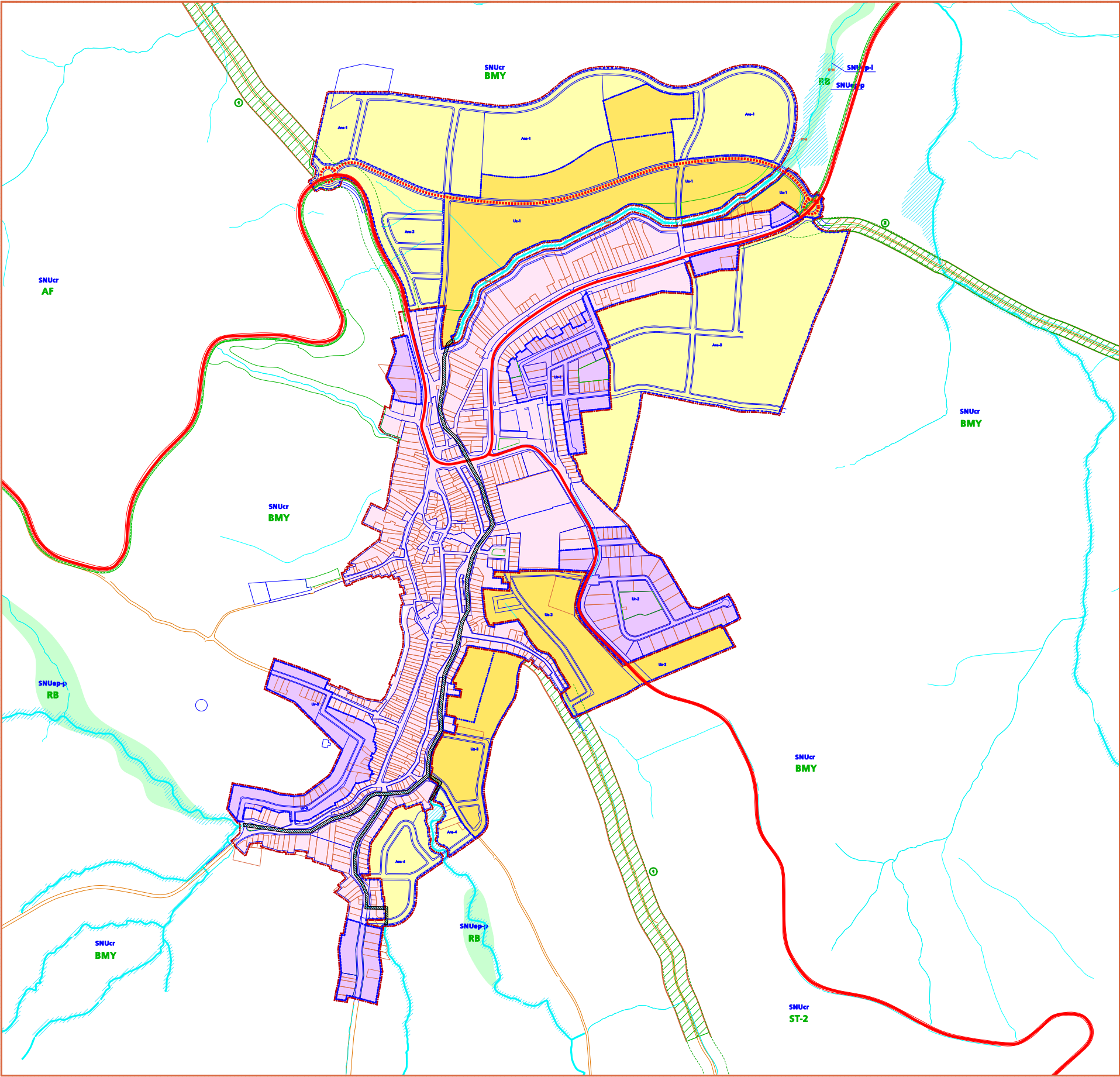


Figura: 2.1a  
NÚCLEO URBANO  
ALTERNATIVA 0  
CLASIFICACIÓN DE SUELO

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

1. **SU:** SUELO URBANO

LÍMITE DE SUELO URBANO

**SUrc:** SUELO URBANO CONSOLIDADO

**SUrn:** SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
2. **SUZ:** SUELO URBANIZABLE

LÍMITE DE SUELO URBANIZABLE

**SUZs:** SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

**SUZns:** SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
3. **SNU:** SUELO NO URBANIZABLE

**BM** **SNUcr:** SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER RURAL  
ÁREAS HOMOGÉNEAS DE NORMATIVA:  
**BM** ENTORNO BALLESTEROS, MEMBRILLAR, CERRO DE LOS YESOS  
**ST-2** ENTORNO SIERRA DEL TABLÓN

**RB** **SNUep-p** SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA:  
ÁREAS HOMOGÉNEAS DE NORMATIVA:  
**RB** ÁREAS DE VEGETACIÓN DE RIBERA

**SNUep-l:** SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA  
PROTECCIÓN DE CAUCES Y ZONAS INUNDABLES:  
DPH: DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO  
S: ZONA DE SERVIDUMBRE (5 m)  
In: ZONA DE RIESGO DE INUNDACIÓN T-500 AÑOS

PROTECCIÓN DE VÍAS PECUARIAS: Anchura legal (A)

|   |                            |           |
|---|----------------------------|-----------|
| 1 | CORDEL DE MORÓN A RONDA    | 38 Metros |
| 2 | VEREDA DE LOS ALMENDRILLOS | 21 Metros |

4. **OTRAS PROTECCIONES SUPERPUESITAS:**  
(INDEPENDIENTES DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO)

**Y-1** DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO SUBTERRÁNEO EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA:  
YACIMIENTO "Y-1, CARPIA" EN MEDIO RURAL Y URBANO (Grados de cautela según Plano o.12)

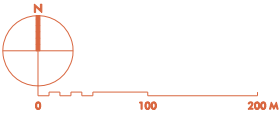
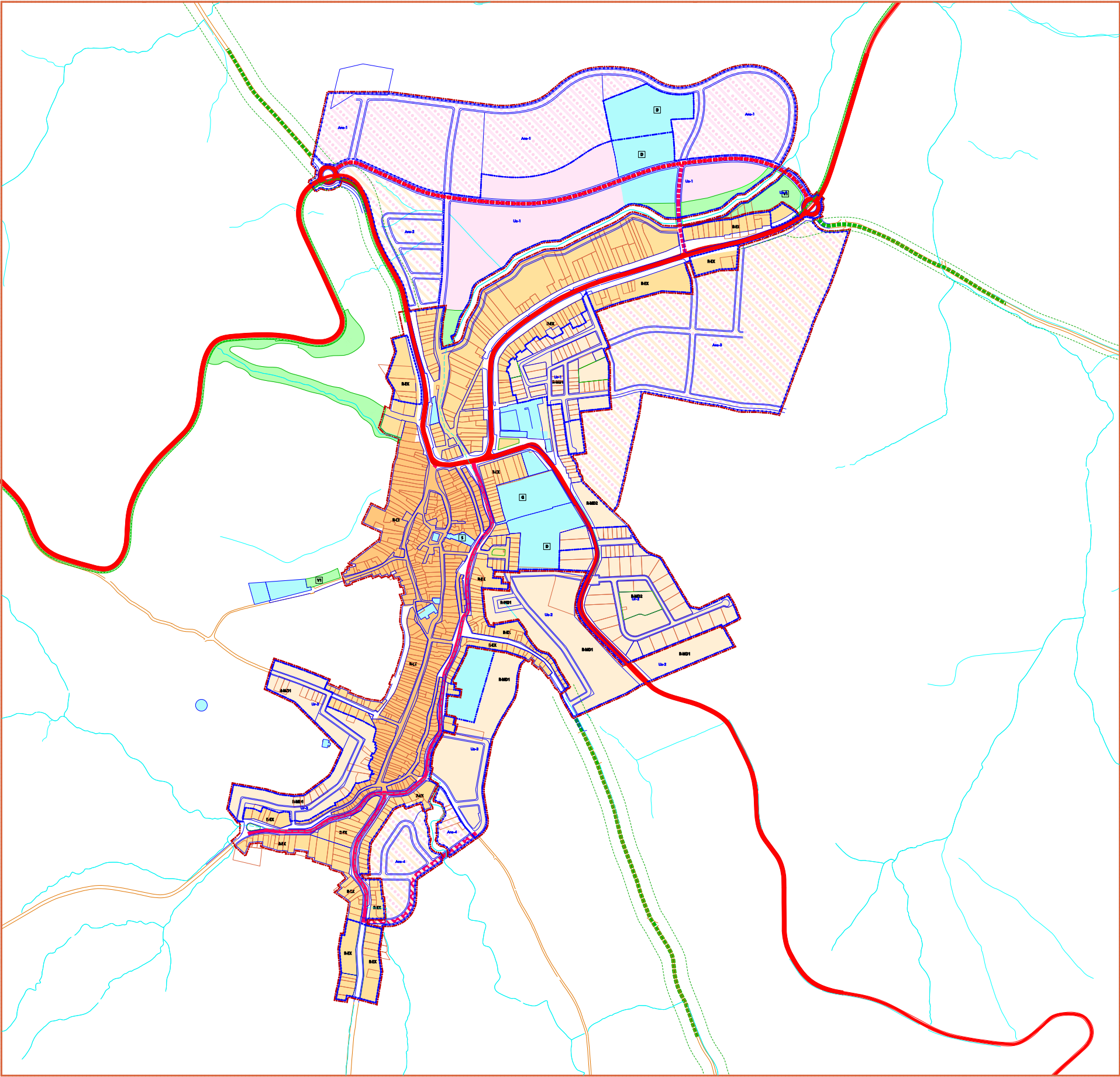
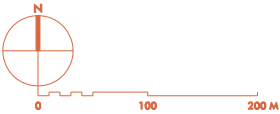


Figura: 2.1b  
NÚCLEO URBANO  
ALTERNATIVA 0  
ESTRUCTURA GENERAL  
USOS GLOBALES



ORDENACIÓN GENERAL NÚCLEO URBANO

| 1. SISTEMAS                                           | 2. USOS GLOBALES EN SUr Y SUzs                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div><div></div>SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES</div> | <div>USOS GLOB</div> <div>ZONAS HOMOGÉNEAS DE USO GLOBAL EN NÚCLEO EXISTENTE Y NUEVOS DESARROLLOS</div> <div>ZONAS HOMOGÉNEAS DE USO GLOBAL</div>                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <div><div>VI</div>PARQUE URBANO</div>                 | <div>RESIDENCIAL</div> <div><div>R-CT</div>RESIDENCIAL CASCO<br/>(52 viv/ha; 0,65 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>a)</div> <div><div>R-EX</div>RESIDENCIAL DE EXTENSIÓN<br/>(45 viv/ha; 0,55 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>a)</div> <div><div>R-MD</div>RESIDENCIAL DE MEDIA DENSIDAD<br/>(R-MD1: 30 viv/ha; 0,42 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>a)<br/>(R-MD2: 25 viv/ha; 0,36 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>a)</div> |



urbanización para alcanzar la condición de “solar”.

-La clasificación de suelo urbanizable, de una superficie conjunta de 32 has para las variantes de “sectorizado” y “no sectorizado”, si bien era un modelo “moderado” en comparación con los Planes de la época, estimamos que estaría sobredimensionado en su variante de “sectorizado” (12,6a has) y urbanización programada a 2 cuatrienios, para la dinámica real acreditada en unos años de aguda crisis económica.

-La realidad en cuanto a estado de desarrollo a la fecha de elaboración del presente Avance, es que solamente las ARIs de La Birlana (1,83 has) y Hazuelas (2,87 has) están en curso de urbanización; así como Ur-2 Barrientos (1,88 has) y Uz-1 Horcajo (6,28 has) se encuentran con planeamiento aprobado inicialmente, pero con dificultades de culminación. Por lo tanto, las ARIs citadas de suelo urbano sometidas a ATU precisan de un impulso y tal vez reorientación de la gestión, mientras que las que se encuentran en planeamiento inmovilizado, requerirían o innovación o solución a través de un nuevo PBOM. Por lo tanto, una gran parte del modelo sigue en situación rural y sin ningún condicionante o vinculación para el ejercicio de la potestad de planeamiento completa a través de un nuevo PBOM.

- b) En cuanto al modelo de ordenación y calificación global de las áreas homogéneas y sistemas generales:

-Las áreas homogéneas de usos globales, si bien son coherentes con las morfologías y usos actuales en la mayor parte de sus ámbitos, son convenientes algunos ajustes al

Sur (c/ Vereda Jurado) y al NE (Avda de las Palmeras), en cuando a preexistencias de usos industriales con residencial, así como de adaptación a la nueva evaluación del riesgo de inundación. Asimismo es conveniente reajustar las densidades e intensidades de usos con la realidad de ocupación actual y previsible.

-En cuanto a esquema estructural de red viaria, el núcleo, aparte de las travesías de las carreteras y posible viario estructurante de arco Norte del núcleo, por razones funcionales y topográficas no existen otras posibilidades o demandas relevantes de reconfiguración.

-En cuanto a la distribución de nuevos sistemas generales de espacios libres y equipamientos, el modelo del PGOU vigente requiere de una profunda revisión en los siguientes aspectos:

-La sustitución del actual campo de fútbol por otro en suelo municipal al Norte, respondió a una necesidad coyuntural introducida en fase de aprobación provisional (2009), que rápidamente quedó desfasada y que debe reformularse.

-El nuevo sistema general de equipamiento genérico previsto en las traseras de calles Vereda Jurado y Tejar, debe de descartarse ya que se trata de zona inundable T-500 y zona de flujo preferente, según el nuevo Estudio Hidrológico e Hidráulico.

-La mayor parte de nuevos sistemas generales de espacios libres, ninguno gestionado ni ejecutado, se debe de reconsiderar por no responder a los objetivos de la actual Corporación, cuya aspiración



más inmediata es la gestión-ejecución de un nuevo recinto ferial al NO del núcleo entre la travesía de la SE-9295 y la c/ Sevilla.

c) Otros aspectos:

Aparte de los aspectos antes indicados, en los que se pueden dar determinadas disfuncionalidades como las referidas respecto a la realidad y aspiraciones de política urbanística municipal actuales, la principal obsolescencia del PGOU-2011, es tratarse de una planificación paradigmática del régimen LOUA, en cuanto a programación desmedida, excesivo determinismo y complejidad de determinaciones, muy contradictorio con el actual régimen LISTA, en el que el principal objetivo, en cuanto al modelo a medio y largo plazo de desarrollo del suelo rústico, es establecer un “esquema estructural” y una ordenación de tipo “estratégico”, caracterizado por las cualidades de “flexibilidad” y “simplificación”, para irse amoldando a circunstancias y necesidades sobrevenidas, de imposible previsión no ya a un cuatrienio, sino ni siquiera a un año vista.

Por lo tanto para sacar el máximo partido al nuevo régimen de la LISTA, es obvia la conveniencia de dotarse de una figura de planeamiento de las previstas en el mismo, que para el caso de Algámitas, sería la figura simplificada de PBOM, en la que se incorporarían determinaciones de las escalas de ordenación “general” y “detallada”.

### 2.5.2. ALTERNATIVA 1: MODELO ESTRATÉGICO CON EXPANSIÓN MODERADA.

Las primeras propuestas de ordenación general se han basado en dar una respuesta lo más estrictamente limitada y restrictiva a la literalidad de los objetivos y criterios, y que se sintetizarían en los siguientes aspectos (ver Figuras 2.2.a y 2.2.b de las páginas siguientes):

a) En cuanto a clasificación del suelo:

-Respecto al suelo urbano, se plantea como novedades más relevantes respecto a la del PGOU vigente, por una parte el reajuste de algunas ARIs de suelo urbano no consolidado y no desarrolladas, en el sentido de adscribirlas en algunos casos a ATUs de reforma interior o de mejorar urbana, y en otras a la simple compleción de la urbanización para alcanzar la condición de solar, en función de la situación real existente en cuanto a dotación de servicios y grado de consolidación por la edificación. Por otra parte, se reconoce al NO del núcleo la incorporación al “suelo urbano” sometido a ATU de mejora urbana, o bien a AU de completar urbanización una implantación industrial existente.

-Respecto al suelo rústico colindante que se propone incorporar al modelo estratégico a medio y largo plazo:

-Se excluyen todos los desarrollos del PGOU vigente situados en el tercio Sur del núcleo, a partir de la altura de la calle Cola del Tejar, por tratarse de suelos afectados por riesgo relevante de inundación T-500 y zona de flujo preferente.

-En el resto del núcleo, de Sur a Norte, se incluyen



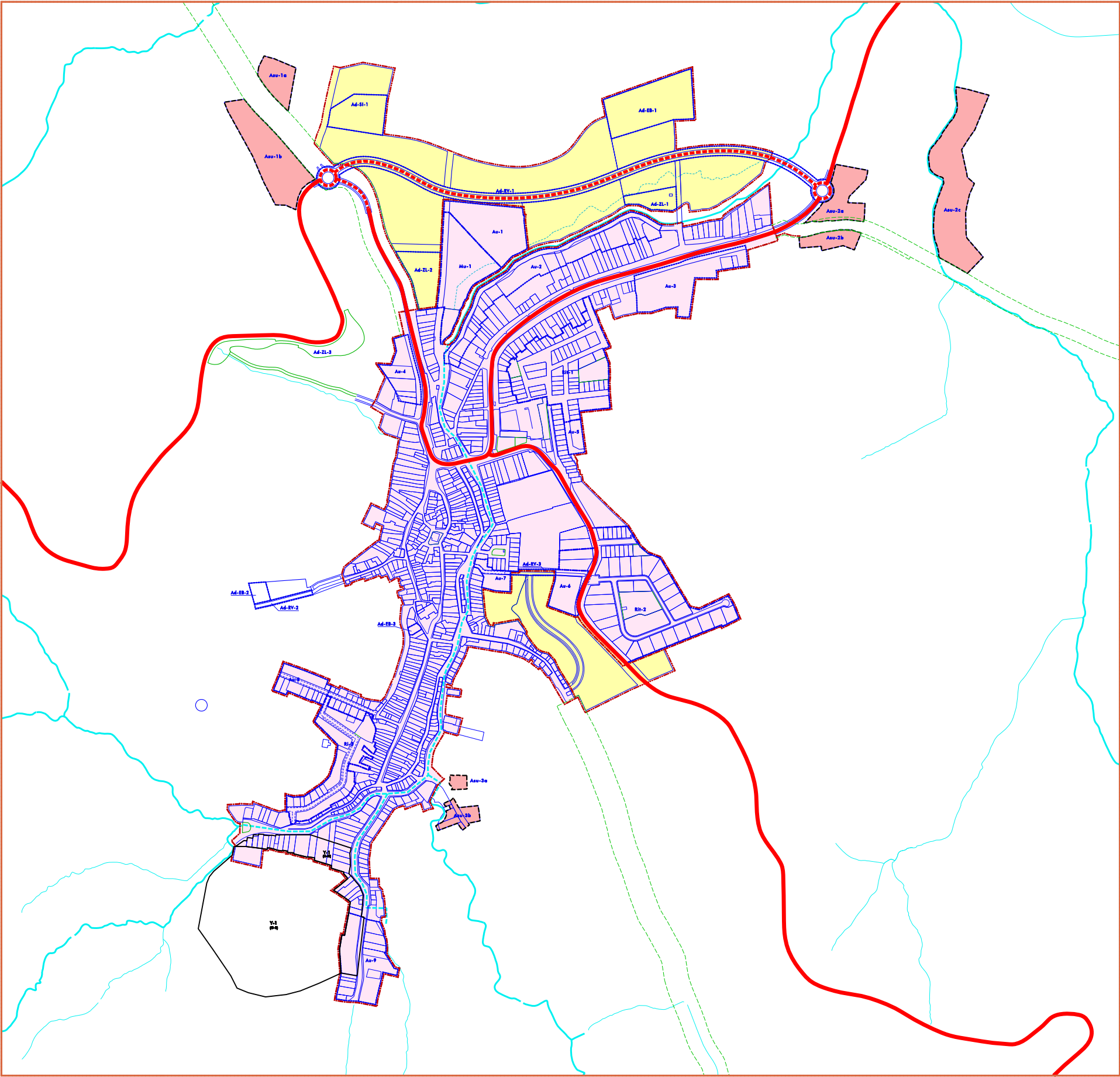


Figura: 2.2a  
NÚCLEO URBANO  
ALTERNATIVA 1  
CLASIFICACIÓN DE SUELO

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

-----

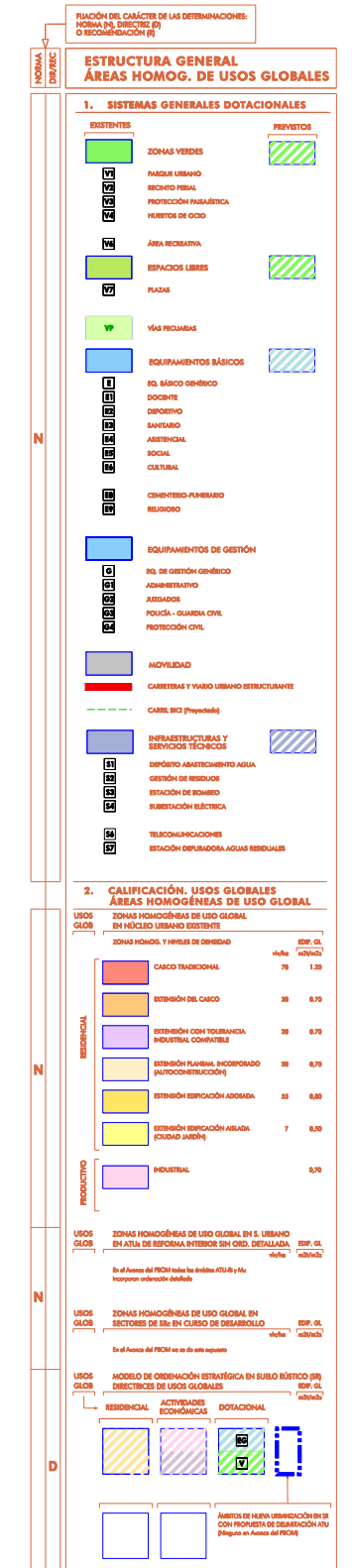
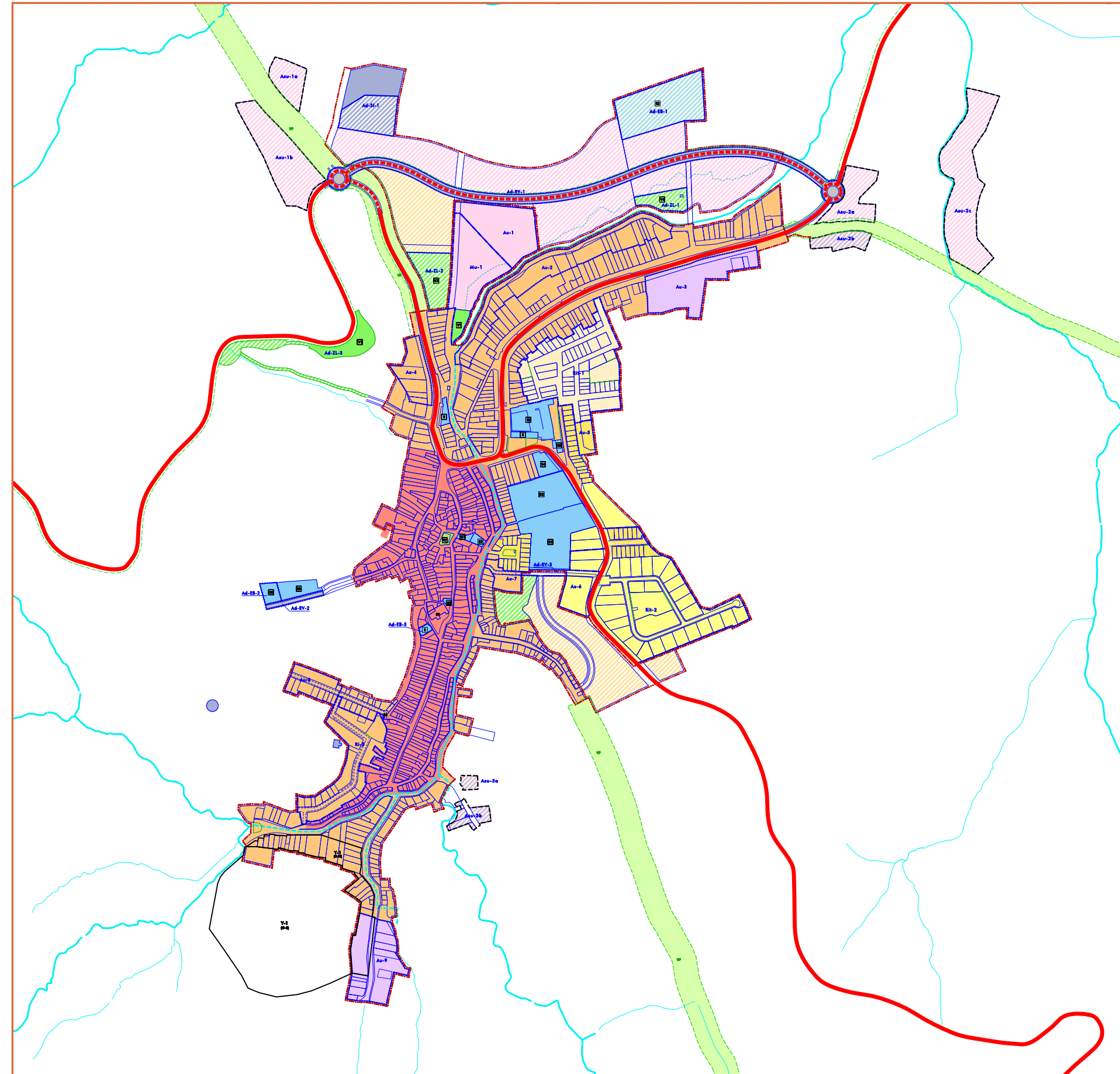
LÍMITE DEL SUELO RÚSTICO ADSCRITO AL MODELO ESTRATÉGICO  
DE EVOLUCIÓN URBANA A MEDIO Y LARGO PLAZO

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

MEMORIA DE ORDENACIÓN / 70



los siguientes ámbitos que, en caso de incorporar suelo inundable en ámbitos de pequeña entidad, se condicionaría su calificación como sistemas de espacios libres o verdes, con diseño compatible con la avenida:

- Espacio entre c/ Cola del Tejar y carretera SE-9224, con vocación preferente de uso residencial.

- Espacio entre carretera SE-9225 y c/ Sevilla, con vocación de uso preferente residencial y espacios libres.

- Espacio del arco N del núcleo, con vocación de usos preferente productivo y sistemas de equipamientos y servicios, salvo en las proximidades del arroyo Ballesteros y zona inundable en que se dispondrían espacios libres públicos o privados compatibles con las avenidas.

-En cuanto a la estrategia de posible desarrollo futuro del modelo en esta alternativa se plantean los siguientes objetivos:

- En coherencia con los objetivos y criterios establecidos, y a la vista del reducido tamaño del núcleo urbano y de la expansión propuesta del modelo, se opta por no diferenciar entre estrategias a “medio” y “largo” plazo, sino que será la dinámica de necesidades futuras y la iniciativa privada suficiente la que determine el orden de

desarrollo, ya que todos los ámbitos cumplirían el requisito de colindancia al suelo urbano existente del artículo 31.2 de la LISTA.

- No se realiza ninguna “Propuesta de Delimitación de ATUs”, porque se estima que a corto plazo bastaría con los ámbitos de reforma interior y de mejora urbana, o de simple compleción de urbanización que se delimitan en suelo urbano.

b) En cuanto al modelo de ordenación y calificación global de las áreas homogéneas:

Como complemento de lo ya especificado en apartado a) anterior, con carácter general, el diseño del modelo pretende:

- Seguir las pautas del suelo urbano de crecimientos del modelo de usos global residencial al Este del núcleo actual y al NO.

- Concentrar los suelos productivos en el arco N del núcleo, dando continuidad a las implantaciones del suelo urbano existente (Cooperativa Sierra del Terril SCA).

c) En cuanto a viario estructurante y sistemas generales:

- El único nuevo viario estructurante que se propone, sería en el arco N del núcleo configurando una variante funcional de las carreteras SE-9223 y SE-9225, que vertebraría todo el desarrollo industrial y, en menor medida residencial.

-Todo el nuevo esquema de sistemas generales se concentraría igualmente en el arco N del núcleo, y comprendería el nuevo recinto ferial, la nueva subestación, y reserva genérica dotacional al NE. De ellos, el único sobre el que se plantearía una posible actuación urbanística, por ser prioritario para el Ayuntamiento, sería el nuevo recinto ferial, sin perjuicio de su adscripción para su obtención gratuita, en lo que corresponda en términos de equidistribución, a las futuras ATUs que se delimiten en suelo rústico.

- d) En cuanto a los asentamientos existentes en el entorno del núcleo urbano:

-En esta alternativa A1 se apostaría por proponer una solución de adecuación ambiental y territorial en suelo rústico, a través de los Planes Especiales a tal efecto regulados en el artículo 175 de la LISTA (PEAATs), a formular por los propietarios afectados. No obstante, por su cercanía al suelo urbano en algunos casos, no se descarta que pudiera alcanzarse la integración completa en el medio urbano, si así se concertase con los propietarios durante la exposición pública del Avance, asumiendo las cargas legales adicionales correspondientes asociadas a dicha opción.

Como conclusión, esta alternativa A1 supondría un modelo con una previsión de solo tres has de suelo rústico de uso global preferente residencial adscrito al modelo estratégico y de unas 6 has de uso global productivo. Especialmente en el primero, y con tipologías similares al casco actual, estaríamos ante una capacidad para unas 100 viviendas que, si bien se ajustaría a posibles necesidades objetivas a medio-largo plazo, estaríamos ante un modelo con una oferta extremadamente reducida, y con escasas posibilidades de

competitividad y de logro de una oferta suficientemente variada de suelo urbanizado y que, en caso de que alguna de ellas tuviera dificultades de gestión, dejaría al municipio sin alternativas suficientemente diversificadas, para dar respuesta a iniciativas de oportunidad de interés público, en especial del sector terciario o turístico, o de simples necesidades de suelo para vivienda protegida que no se puedan resolver en el suelo urbano que, en definitiva es la situación que se da en el momento actual, por ralentización de los desarrollos en curso de La Birlana y Hazuelas.

### 2.5.3. ALTERNATIVA 2: MODELO ESTRATÉGICO DE EXPANSIÓN CON OPCIONES DIVERSIFICADAS.

Las primeras propuestas de ordenación general de la Alternativa 1, como resultado de la concertación con los servicios y representantes municipales han ido evolucionando y modelándose con ligeros reajustes, conformando la Alternativa 2 y que, ajustándose igualmente a los objetivos y criterios, propone un modelo algo más amplio, y cuyo resultado se sintetiza en las Figuras 2.3.a y 2.3.b de las páginas siguientes. Los aspectos más relevantes respecto a la Alternativa 1 se enumeran a continuación:

- a) En cuanto a clasificación del suelo:

-Respecto al suelo urbano, puesto que además estamos ante una cuestión “reglada” que admite pocas situaciones de discrecionalidad, pero que en este caso, en este momento de la tramitación del Avance, no se ha producido ningún matiz diferencial respecto a la Alternativa 1 (A1), a cuya descripción en el apartado 2.5.2 en cuanto a clasificación de suelo nos remitimos.



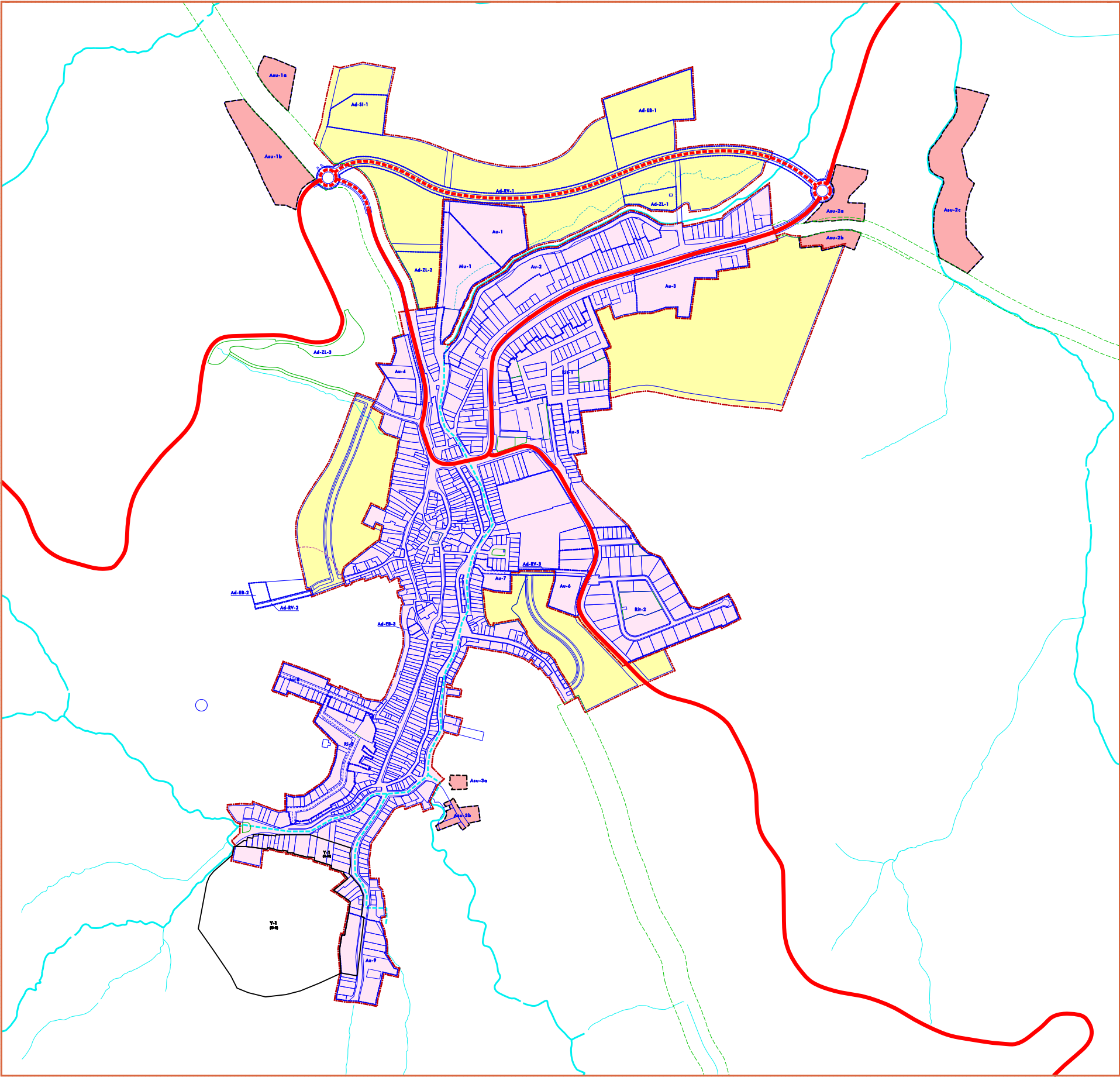
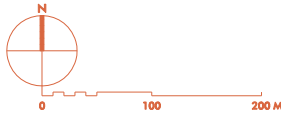
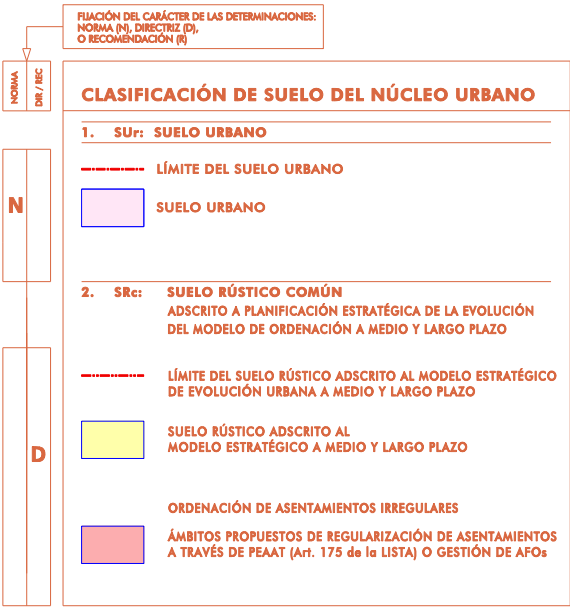
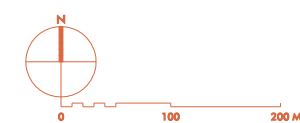
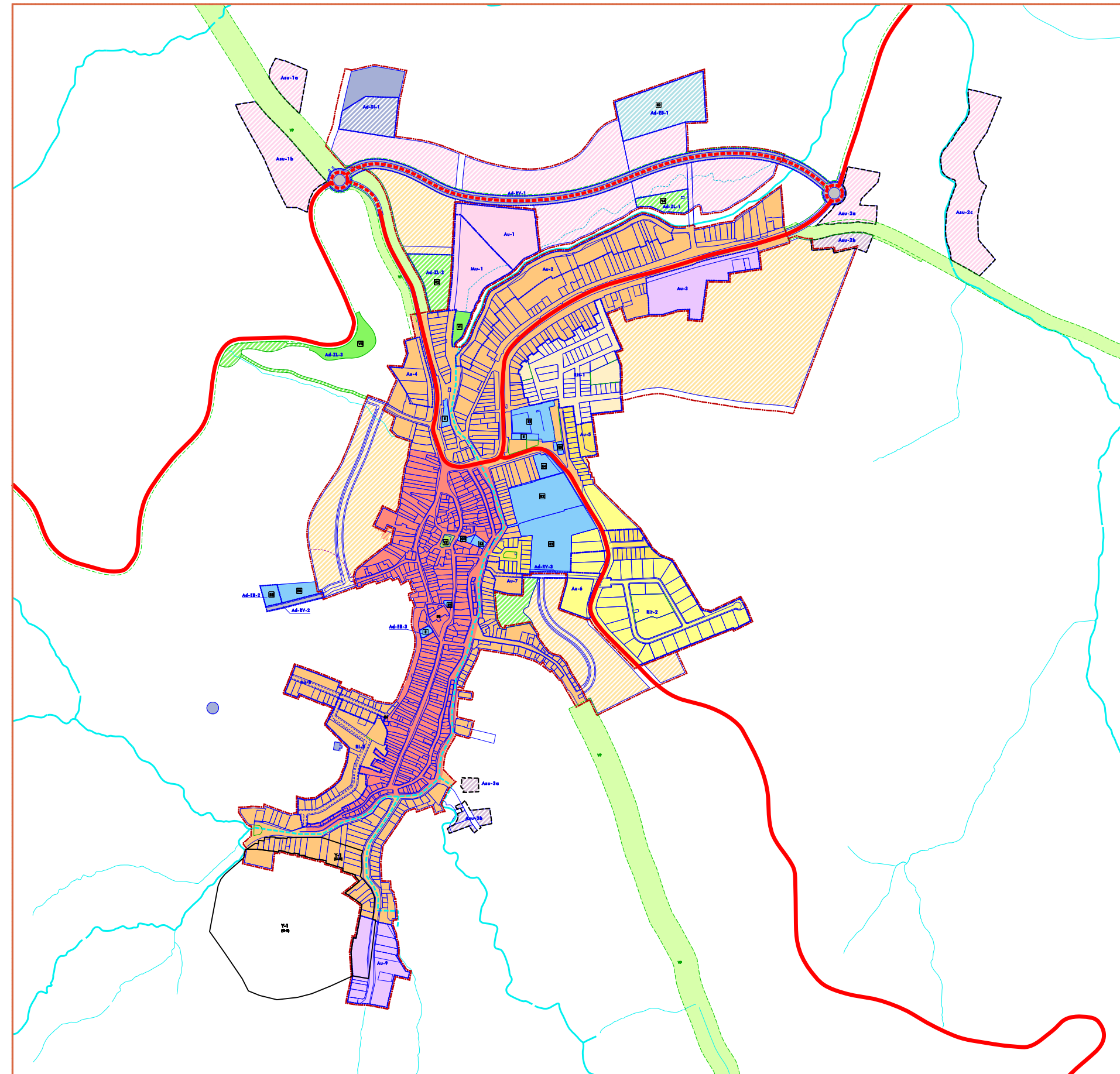


Figura: 2.3a  
NÚCLEO URBANO  
ALTERNATIVA 2  
CLASIFICACIÓN DE SUELO







-Respecto al suelo rústico incorporado al “modelo estratégico” de evolución a medio y largo plazo, se opta en relación a la A1 por un reajuste de ampliación en dos nuevas localizaciones que igualmente disponen de capacidad de acogida adecuada:

-Al Oeste del núcleo, en las traseras de las calles Huerta y Cerrillo. Se trataría de un ámbito no contemplado en el PGOU vigente.

-Al NE del núcleo en las traseras de la Avda. de Las Palmeras. Se trataría de recuperar un ámbito ya previsto en el PGOU vigente.

-En cuanto a la estrategia de posible desarrollo futuro del modelo en esta alternativa A2 se plantean los siguientes objetivos:

-En coherencia con los objetivos y criterios establecidos, y a la vista del reducido tamaño del núcleo urbano y de la expansión propuesta del modelo, se opta al igual que en la A1, por no diferenciar entre estrategias a “medio” y “largo” plazo, sino que será la dinámica de necesidades futuras y la iniciativa privada suficiente la que determine el orden de desarrollo, ya que todos los ámbitos cumplirían el requisito de colindancia al suelo urbano existente del artículo 31.2 de la LISTA.

-No se realiza ninguna “Propuesta de Delimitación de ATUs”, porque se estima que a corto plazo bastaría con los ámbitos de reforma interior y de

mejora urbana, o de simple compleción de urbanización que se delimitan en suelo urbano.

b) En cuando al modelo de ordenación y calificación global de las áreas homogéneas:

Como complemento de lo ya especificado en apartado a) anterior, con carácter general, el diseño del modelo pretende:

-Seguir las pautas del suelo urbano de crecimientos del modelo de uso global residencial al Este del núcleo actual y al NO, que en esta alternativa se complementan con las previstas al O y NE.

-Concentrar los suelos productivos en el arco N del núcleo, dando continuidad a las implantaciones del suelo urbano existente (Cooperativa Sierra del Terril SCA).

c) En cuanto a viario estructurante y sistemas generales:

-El único nuevo viario estructurante que se propone, sería al igual que en la A1, en el arco N del núcleo configurando una variante funcional de las carreteras SE-9223 y SE-9225, que vertebraría todo el desarrollo industrial y, en menor medida residencial. La única variante que incorporaría la A2 respecto a red viaria, sería en el ámbito Oeste del núcleo a las traseras de las calles Huerta y Cerrillo, de un nuevo vial que uniría ésta última en las proximidades del cementerio, con la calle sin nombre perpendicular a la carretera de Pruna, que no solo vertebraría este desarrollo, sino que tendría una función estructurante de un entorno urbano algo más

amplio.

-Todo el nuevo esquema de sistemas generales se concentraría al igual que en la A1 en el arco N del núcleo, y comprendería el nuevo recinto ferial, la nueva subestación, y reserva genérica dotacional al NE. De ellos, el único sobre el que se plantearía una posible actuación urbanística, por ser prioritario para el Ayuntamiento, sería el nuevo recinto ferial, sin perjuicio de su adscripción para su obtención gratuita, en lo que corresponda en términos de equidistribución, a las futuras ATUs que se delimiten en suelo rústico.

- d) En cuanto a los asentamientos existentes en el entorno del núcleo urbano:

-En esta alternativa A2, al igual que en la A1 se apostaría por proponer una solución de adecuación ambiental y territorial en suelo rústico, a través de los Planes Especiales a tal efecto regulados en el artículo 175 de la LISTA (PEAATs), a formular por los propietarios afectados.

Como conclusión, esta alternativa A2, supondría respecto a la A1, una mayor disponibilidad de posibilidades y alternativas de crecimiento y, por lo tanto una mayor **flexibilidad de selección** por el Ayuntamiento de posibles opciones de crecimiento hacia zonas que igualmente dispondrían de la capacidad de acogida adecuada. Esta mayor amplitud del modelo estratégico residencial, no implicará un mayor crecimiento, ya que en todo caso, cualquier nueva “Propuesta de Delimitación ATU” que se plantee deberá de estar **justificada su necesidad**, por la evolución de la dinámica de demandas de suelo urbanizado tras la entrada en vigor del PBOM o por agotamiento o incapacidad a medio plazo de las ATUs de reforma interior o de

mejora urbana del suelo urbano para dar respuesta desde más posibilidades y opciones a la evolución de las necesidades.

#### 2.5.4. COMPARACIÓN DE ALTERNATIVAS.

De las alternativas 0, 1 y 2, analizadas en anteriores apartados deducimos que la primera, si bien sería plenamente viable en términos urbanísticos que el Ayuntamiento tomase dicha decisión, sería también en términos comparativos la más inadecuada, ya que supondría renunciar a abordar unos problemas claramente reconocidos como existentes y probablemente persistentes desde hace tiempo y mantener una situación de planificación general actual, claramente obsoleta en cuanto a su falta de adaptación al nuevo régimen de la LISTA y prácticamente también a la legislación estatal de suelo (TRLSPU-2015).

Las Alternativas 1 y 2 serían dos formas plenamente legítimas desde el punto de vista disciplinar urbanístico y ambiental de dar respuesta a las aspiraciones municipales, casi idénticas en el suelo urbano, y algo más diferentes en el modelo estratégico de posible crecimiento a medio y largo plazo, en el que la A2 aportaría una flexibilidad adicional en la que ir dando respuesta a las necesidades con mayores opciones de implantación; así como una capacidad para un mayor horizonte temporal.

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

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

vinculadas al suelo urbano diferenciando las ATUs previstas, así como la superficie vinculada al modelo en suelo rústico (urbanizable del PGOU-2015 vigente). Dicha comparación cuantitativa se realiza en la tabla de la página siguiente.

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

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

-Red viaria: Se valora en qué medida la estructura general viaria propuesta conseguiría mejorar la habitabilidad del núcleo urbano, en cuanto a descongestión del tráfico de paso y del propio tráfico interior urbano.

-Vías pecuarias: Se valora la idoneidad de la ordenación de la coordinación de este dominio público con la ordenación de los ámbitos de nueva urbanización, así como la posible mejora funcional del sistema pecuario.

-Sistemas generales: Todas las alternativas contemplan los SG teóricamente necesarios para el suelo urbano, en especial la obtención de sistemas generales de espacios libres en el estándar mínimo requerido.

-Evaluación previa de sostenibilidad de las alternativas: Se utiliza la metodología de la *“Guía Básica para integrar los Objetivos de Desarrollo Sostenible en los instrumentos de*

*ordenación urbanística”* (DGOTU 2024), aplicando los conceptos de evaluación que estimamos procedentes para las características de nuestro municipio, entre otros, los siguientes:

-Evaluación de la afección a espacios que desde los objetivos y criterios generales se pretenden preservar, como los enclaves aislados de vegetación natural, o cauces públicos, que son los únicos con posible incidencia en el entorno del suelo urbano existente.

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

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

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

-Otros conceptos: Ver tabla de páginas siguientes.

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

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

| TABLA COMPARATIVA CUANTITATIVA DE ALTERNATIVAS                                                                      |                                 |                                 |                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| CLASIFICACIÓN DEL SUELO<br>(Entre paréntesis equivalencias de PGOU vigente de régimen LOUA. SUz: Suelo urbanizable) | ALTERNATIVA 0<br>m <sup>2</sup> | ALTERNATIVA 1<br>m <sup>2</sup> | ALTERNATIVA 2<br>m <sup>2</sup> |
| SUELO URBANO (SUr): -Suelo urbano urbanizado (SUr consolidado):                                                     | 209.521                         | 203.128                         | 203.128                         |
| -Suelo urbano sometido a ATU de reforma interior (SUr no consolidado):                                              | 81.490                          | 56.607                          | 56.607                          |
| -Suelo urbano sometido a ATU de mejora urbana:                                                                      |                                 | 8.945                           | 8.945                           |
| -Suelo urbano sujeto a AU para completar urbanización o gestión de suelos dotacionales:                             |                                 | 51.269                          | 51.269                          |
| TOTAL SUr:                                                                                                          | 291.011                         | 319.949                         | 319.949                         |
| SUELO RÚSTICO (SR) incluido en modelo:-SR en curso de transformación (SUz ordenado):                                |                                 |                                 |                                 |
| -SR susceptible de ATU medio plazo (SUz sectorizado):                                                               | 126.151                         | 87.372                          | 175.263                         |
| -SR susceptible de ATU largo plazo(SUz no sectoriz.):                                                               | 198.538                         |                                 |                                 |
| TOTAL SR adscrito a modelo estratégico:                                                                             | 324.689                         | 87.372                          | 175.263                         |
| TOTAL URBANO + SUELO RÚSTICO INCLUIDO EN MODELO ESTRATÉGICO                                                         | 615.700                         | 407.321                         | 495.212                         |
| SUELO RÚSTICO NO INCLUIDO EN MODELO ESTRATÉGICO (Suelo no urbanizable):                                             |                                 |                                 |                                 |
| -Suelo rústico común de regularización de asentamientos (PEAAT)                                                     | 0                               | 47.078                          | 47.078                          |
| -Suelo rústico común (SNU de carácter rural o natural):                                                             | 13.450.303                      | 13.083.008                      | 12.995.117                      |
| -Suelo rústico preservado por planificación territorial o urbanística                                               | 6.455.544                       | 6.663.640                       | 6.663.640                       |
| -Suelo rústico especialmente protegido por leg sectorial:                                                           | 378.453                         | 698.953                         | 698.953                         |
| TOTAL SR:                                                                                                           | 20.284.300                      | 20.492.679                      | 20.404.788                      |
| TOTALES:                                                                                                            | 20.900.000                      | 20.900.000                      | 20.900.000                      |

### 2.5.5. JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA.

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

#### A) RESPECTO A LOS CRITERIOS CUANTITATIVOS:

En la evaluación de la Tabla comparativa se puede apreciar una ligera diferencia entre el total de suelo urbano entre la alternativas A0

y las A1 y A2. Ello es debido a que en la alternativa 0 está desactualizada en cuanto a la evaluación del suelo que reúne las condiciones físicas de suelo urbano, en este caso en su mayor parte suelos industriales que o bien están sometidos a ATUs de mejora urbana, o bien AUs de compleción de urbanización para alcanzar la condición de solar.

Las alternativas A1 y A2, son muy parecidas en la delimitación del suelo urbano, tanto urbanizado, como sometidos a ATUs de reforma interior o de mejora urbana, así como a AUs de compleción de



urbanización para alcanzar la condición de solar.

La alternativa A2 es algo más expansiva que la A1, en cuanto a modelo estratégico a medio y largo plazo, sin diferenciar uno de otro, porque tal y como se ha explicado anteriormente, para un pequeño núcleo rural lo que interesa, desde cualquier criterio de sostenibilidad o de mero sentido común, es que cuando haya que recurrir al suelo rústico común, haya la mayor **flexibilidad** y posibilidades acerca de hacia donde hacerlo, incluso que permita al Ayuntamiento realizar una evaluación de sana competitividad entre las opciones posibles y elegir la que ofrezca mejores condiciones en cuanto a suelo urbanizado más asequible o mayor calidad del producto urbanizado resultante.

Aparte de lo anterior, para un pequeño municipio, al que le cuesta adicionalmente esfuerzo administrativo embarcarse en un proceso de ejercicio completo de la potestad de planeamiento general municipal, sin duda será preferible tener evaluados desde todos los enfoques, incluido el ambiental y de sostenibilidad, los suelos adecuados para su modelo estratégico a medio y largo plazo, desde la mayor extensión y funcionalidad para el mayor plazo posible, y que sean los instrumentos de planeamiento detallado, los que vayan realizando la labor a ir modulando la adaptación a las necesidades de vivienda u otros usos que la simple "oportunidad" pueda precisar el municipio a un horizonte temporal de 2 o 3 décadas.

Por todo ello, desde criterios meramente "cuantitativos", se estima que, en síntesis:

-La A0, de acuerdo con el régimen transitorio de la LISTA, y salvo que se recurriese a innovación, estaría muy condicionada por el rígido régimen LOUA, para dar respuesta flexible a través de planeamiento detallado a

nuevas necesidades.

-Las A1 y A2, dan una respuesta cuantitativa claramente más limitada que la A0, en cuanto a posible ocupación futura de suelo rústico común. Si bien la A2 es algo más amplia que la A1, se estima que ofrece mayores posibilidades en cuanto a flexibilidad y diversidad para adaptación a circunstancias sobrevenidas, así como que permitirá una obvia funcionalidad a más largo plazo.

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

## B) RESPECTO A LOS CRITERIOS CUALITATIVOS:

Respecto a los criterios "cualitativos", según se ha deducido de la Tabla de evaluación de las páginas siguientes, resulta que la A2 tendría una valoración prácticamente irrelevante respecto a la A1. Si bien los modelos A1 y A2 son parecidos, la A2 es la que daría una respuesta más adecuada y coherente con criterios de sostenibilidad, en términos sociales, ambientales y económicos, y sobre todo de flexibilidad, y estimamos que alcanza gran parte de los objetivos establecidos respecto a los problemas urbanísticos evaluados en la Memoria de Información-Diagnóstico.

Por lo expuesto, en el Avance se opta por la Alternativa 2, que es en la que se profundizará algo más en el apartado 3 siguiente en la descripción y justificación previa de sus parámetros de ordenación, en cuanto ajuste a la legislación urbanística y sectorial de aplicación; si

| TABLA COMPARATIVA CUALITATIVA DE ORDENACIÓN GENERAL DE ALTERNATIVAS                                                                                             |       |       |       |                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| CONCEPTOS EVALUADOS                                                                                                                                             | ALT 0 | ALT 1 | ALT 2 | OBSERVACIONES                                                                                                                                                                                         |
| Coherencia general con capacidad de acogida del entorno                                                                                                         | 1     | 2     | 2     | La A0 ocupa en mayor medida zonas de riesgo de inundación y de flujo preferente.                                                                                                                      |
| -Exposición desde el exterior del núcleo                                                                                                                        | 1     | 2     | 2     |                                                                                                                                                                                                       |
| -Exposición desde el interior del núcleo hacia el exterior                                                                                                      | 1     | 1     | 1     |                                                                                                                                                                                                       |
| Red viaria: General: Alternativas al tráfico pesado por travesías                                                                                               | 1     | 1     | 1     |                                                                                                                                                                                                       |
| -Carril bici en nuevo viario estructurante y con parques rurales                                                                                                | 0     | 1     | 1     |                                                                                                                                                                                                       |
| Nueva estructura viaria urbana                                                                                                                                  | 1     | 1     | 2     |                                                                                                                                                                                                       |
| Vías pecuarias:                                                                                                                                                 | 1     | 2     | 2     |                                                                                                                                                                                                       |
| Sistemas generales dotacionales: Mejora de las reservas                                                                                                         | 1     | 2     | 2     |                                                                                                                                                                                                       |
| -Se da continuidad al SG de espacios libres con vías pecuarias y caminos rurales                                                                                | 0     | 1     | 1     | La mayor parte de sistemas están en interior del núcleo en posición centrada, no obstante se mejorará en A1 y A2 con mejora de itinerarios peatonales hacia bordes urbanos y caminos y vías pecuarias |
| -Se identifican distintos tipos de SG de espacios libres de acuerdo con uso o protección de valores                                                             | 0     | 1     | 1     |                                                                                                                                                                                                       |
| -Las reservas de equipamiento comunitario cuentan con la dimensión y características adecuadas para su función y a distancia accesible a toda la población.     | 1     | 2     | 2     | El núcleo parte de estándares adecuados. En A0, la ubicación de nuevos sistemas está alejada de la funcionalidad que precisa actualmente la población.                                                |
| -La reserva de espacios libres y zonas verdes cuentan con la dimensión y características adecuadas para su función y a distancia accesible a toda la población. | 1     | 2     | 2     |                                                                                                                                                                                                       |
| Evaluación previa de sostenibilidad de las alternativas:                                                                                                        |       |       |       |                                                                                                                                                                                                       |
| -Nuevos crecimientos del modelo de ordenación estratégica alejados de los espacios protegidos                                                                   | 1     | 1     | 1     |                                                                                                                                                                                                       |
| -Nuevos crecimientos de modelo de ordenación estratégica en zonas de adecuada capacidad acogida                                                                 | 1     | 2     | 2     | La A0 tiene Sectores sobre suelos inundables T-500 o zona de flujo preferente, según nuevo Estudio Hidrológico-Hidráulico                                                                             |
| -El modelo estratégico a medio y largo plazo es coherente con objetivos de mejora de estructura urbana y dotaciones                                             | 0     | 1     | 2     |                                                                                                                                                                                                       |
| -Se preservan áreas de valor agrícola de ruedos del núcleo                                                                                                      | 1     | 2     | 2     |                                                                                                                                                                                                       |
| -Tratamiento de bordes urbanos más sensibles                                                                                                                    | 1     | 2     | 2     |                                                                                                                                                                                                       |
| -Nuevas propuestas desarrollo evitan zonas de riesgo inundación                                                                                                 | 0     | 2     | 2     |                                                                                                                                                                                                       |
| -Fomento de un modelo urbano denso, compacto y que fomenta diversidad de usos                                                                                   | 1     | 2     | 2     |                                                                                                                                                                                                       |
| -Se da prioridad al desarrollo residencial de huecos en suelo urbano frente a nueva urbanización de suelo rústico                                               | 1     | 2     | 2     | Se debe acreditar desarrollo o imposibilidad de responder a nuevas demandas en suelo urbano existente, por agotamiento o dificultades en la gestión                                                   |

## AYUNTAMIENTO DE ALGÁMITAS

| TABLA COMPARATIVA CUALITATIVA DE ORDENACIÓN GENERAL DE ALTERNATIVAS                                                                                                         |       |       |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| CONCEPTOS EVALUADOS                                                                                                                                                         | ALT 0 | ALT 1 | ALT 2 | OBSERVACIONES                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| -Se establece reserva de vivienda protegida por encima de la mínima exigida y que responde a las demandas acreditadas y se distribuye de forma equilibrada en el núcleo.    | 1     | 2     | 2     | El nuevo PBOM da prioridad a la demanda de vivienda protegida en suelo urbano y nueva urbanización en SR                                                                                                                                                                             |
| -Se contempla la regeneración de tejidos productivos obsoletos existentes                                                                                                   | 0     | 1     | 2     |                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| -Se prevén nuevos suelos productivos atendiendo a las demandas y necesidades municipales y supralocales identificadas en el diagnóstico                                     | 1     | 2     | 2     |                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| -Se prevé solución a los asentamientos irregulares, ya sea integración en el modelo urbano, o bien su adecuación ambiental y territorial a través de PEAAT (art. 175 LISTA) | 0     | 2     | 2     | Las alternativas A1 y A2, integran en suelo urbano sometido a ATU, asentamientos industriales existentes en suelo rústico                                                                                                                                                            |
| -La trama urbana permite la formación de una red para bicicleta segura capaz de conectar los espacios libres y equipamientos básicos.                                       | 0     | 1     | 1     |                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| -Se establecen nuevas reservas de aparcamientos públicos que mejoren el déficit actual                                                                                      | 0     | 1     | 1     |                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| -Está adecuadamente resuelto el ciclo del agua en todo el área urbana                                                                                                       | 1     | 1     | 1     |                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| -La red de energía eléctrica atiende la totalidad del área urbana                                                                                                           | 1     | 2     | 2     |                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| -Se prevén medidas para la autonomía energética del municipio                                                                                                               | 0     | 2     | 2     | Las alternativas 1 y 2 prevén un sistema general de infraestructuras mediante un parque solar con alternativas de ubicación en entorno del núcleo, en régimen de comunidad energética local, con capacidad para el autoabastecimiento residencial y parte de actividades económicas. |
| -Cuenta con infraestructuras suficientes para el tratamiento de residuos                                                                                                    | 1     | 1     | 1     |                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| -Se dispone de red de telecomunicaciones necesarias para el suelo urbano y posibles crecimientos                                                                            | 1     | 1     | 1     |                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                                                                                                                                                             |       |       |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| TOTALES:                                                                                                                                                                    | 21    | 48    | 51    |                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

bien en esta fase de Avance el modelo aún no estaría cerrado, y de la participación ciudadana y también del futuro Documento de Alcance del EsAE que deba emitir el Órgano Ambiental, así como del resultado de las consultas que el mismo deba realizar a Organismos y entidades interesadas y que deberán quedar reflejadas en el citado Documento de Alcance con su *motivación jurídica reglada*, podrían deducirse otras posibles alternativas o reajustes de las ya planteadas, aspectos sobre los que se profundizaría en la fase siguiente de documento para aprobación inicial y en el EsAE.

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



Una vez justificada la conveniencia y oportunidad de acometer la sustitución del PGOU-2011 por un nuevo PBOM, y quedar fijados por el Ayuntamiento tras el proceso de Consulta Pública y participación previa los objetivos que se persiguen con el mismo y los criterios con los que instrumentarlos, así como la alternativa más adecuada para conseguirlos, procede en este capítulo y en los siguientes, *describir y justificar* los parámetros y determinaciones básicas de la *ordenación urbanística general* del presente documento de Avance, bien en base a la adecuación a los objetivos fijados, o bien en cuanto al cumplimiento de requisitos establecidos por la legislación urbanística o sectorial de aplicación, o deducidos de los Informes de las Administraciones que intervienen en el proceso.

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

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

## AYUNTAMIENTO DE ALGÁMITAS

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

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

### 3.1. EL MODELO GENERAL DE ORDENACIÓN.

#### 3.1.1. LA CLASIFICACIÓN GENERAL DEL SUELO.

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

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

#### A) SUELO URBANO (SUR):

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

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



## AYUNTAMIENTO DE ALGÁMITAS

| COMPARACIÓN DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO PGOU-2011 Y EL NUEVO PBOM |                                   |                                                                                         |                                   |                           |
|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------|
| 1. PGOU-2011                                                     |                                   | 2. PBOM 2025                                                                            |                                   | 3. VARIACIÓN<br>% (2b-1b) |
| 1a. CLASIFICACIÓN SEGÚN LOUA                                     | 1b. SUPERFICIES<br>m <sup>2</sup> | 2a. CLASIFICACIÓN SEGÚN LISTA                                                           | 2b. SUPERFICIES<br>m <sup>2</sup> |                           |
| 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)                                                                     |                                   |                           |
|                                                                  |                                   | -SRc de regularización de asentamientos                                                 | 47.078                            |                           |
| -SNU carácter rural o natural:                                   | 13.450.303                        | -SRc común: resto no adscrito a modelo estratégico:                                     | 12.995.117                        | -3,38                     |
| -SNU protegido planific territ o urbanística:                    | 6.455.544                         | -SRc preservado:                                                                        | 6.663.640                         | 3,22                      |
| -SNU esp protección leg. Específica (*):                         | 378.453                           | -Srepl especial protección leg sectorial:                                               | 698.953                           | 84,69                     |
| TOTAL SNU:                                                       | 20.284.300                        | 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.

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

El ligero incremento del 9,94% de la superficie del suelo con las características de “urbano” que se refleja en la tabla de esta página, es simplemente representativo de cierta desactualización del planeamiento general vigente y de su estado real de ejecución, ya que

solo cabe reconocer dicha realidad de ajuste a los requisitos del artículo 13 de la LISTA, que objetivamente cumplen los mismos.

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

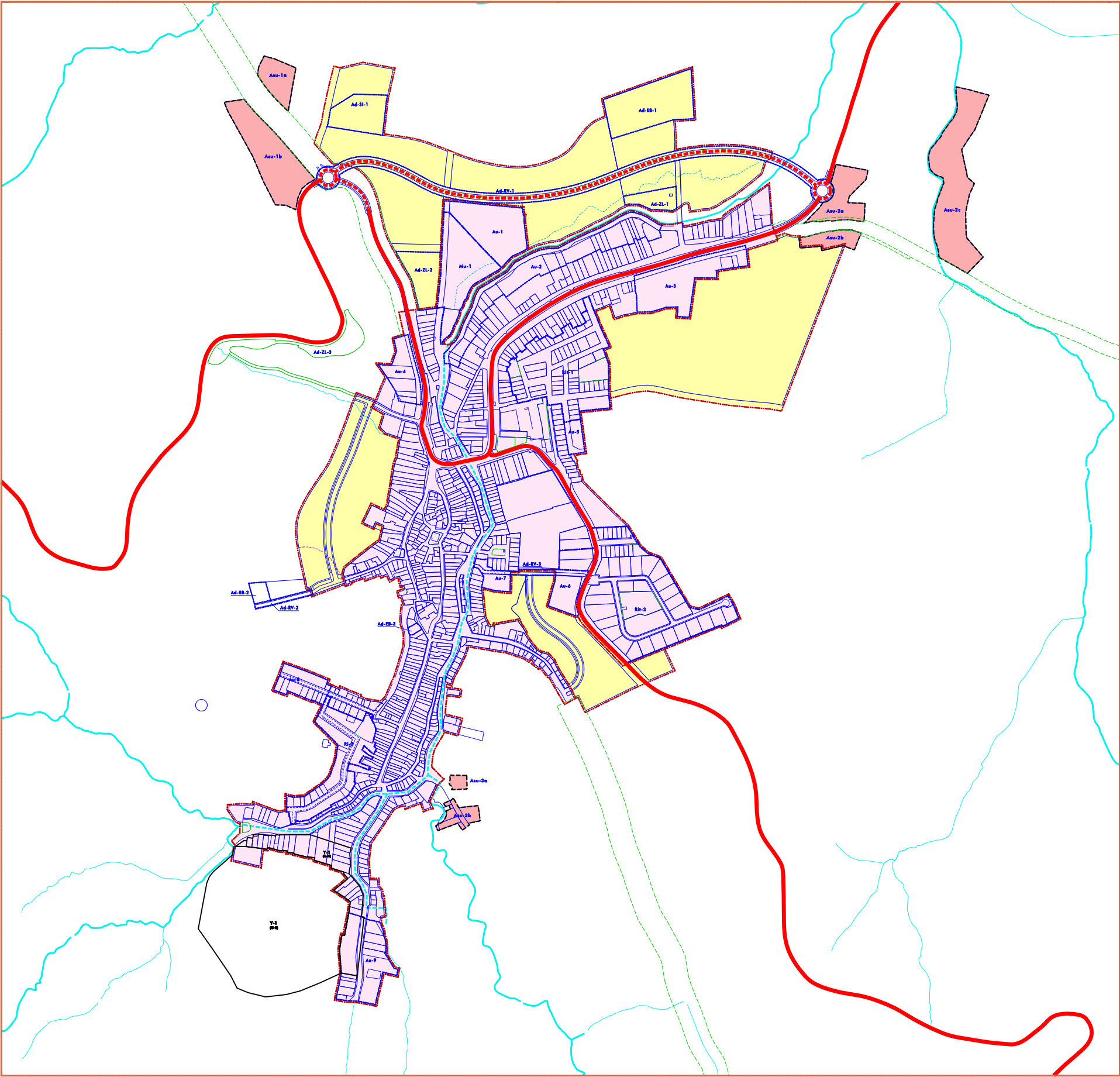


Figura: 3.1  
NÚCLEO URBANO  
CLASIFICACIÓN DE SUELO

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

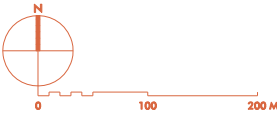
-----

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



## B) SUELO RÚSTICO (SR):

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

Dentro del SR, para poder mantener alguna coherencia comparativa en la tabla resumen anterior, se ha diferenciado el suelo rústico que se adscribe al modelo estratégico de evolución urbana previsible a medio y largo plazo, diferenciando en su caso algunos ámbitos en los que se justifica la realización de “propuesta de delimitación de ATU”; de momento en el Avance, no se establece ninguna, sino que será en la tramitación restante, en especial en la fase de documento para aprobación inicial, donde se valorará se procede realizar alguna desde el PBOM, si quedan suficientemente avaladas, tanto su necesidad, como el compromiso de los propietarios. Por lo tanto, de momento, todo el “*modelo estratégico*”, nuevo propuesto es susceptible de realizar “*Propuestas de delimitación de ATUs*” en el futuro tras la aprobación del PBOM, cuando quede justificada su necesidad, ya sea por la evolución previsible o por razones sobrevenidas de “*oportunidad*” que, igualmente, deberán argumentarse en su momento.

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

### 3.1.2. LA DELIMITACIÓN DE LOS SUELOS ADSCRITOS A LAS DIFERENTES CATEGORÍAS DEL SUELO RÚSTICO.

#### 3.1.2.1. SUELO RÚSTICO ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR LEGISLACIÓN SECTORIAL (SRepl-nº).

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

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

-Ámbitos declarados de espacios, en los que el propio acto declarativo delimita físicamente el ámbito. En esta situación se encuentran los montes públicos, patrimonio histórico que desde el PBOM se le proponga interés “supralocal” y su inclusión en el CGPHA o en el IBRPHA (de momento ninguno); y así cabe interpretar también la red hidrológica superficial, entendiendo por dominio público hidráulico (DPH) el deducible de la información digital de trazado que consta en la web del Ministerio para la Transición Ecológica y Confederación Hidrográfica del Guadalquivir (CHG), incluyéndose en esta categoría igualmente la zona de servidumbre de 5 m a ambas márgenes.

-No obstante, sobre las protecciones derivadas de afecciones de la legislación de Aguas, hay que hacer constar que estamos ante una interpretación, ya que aunque habitualmente proponemos al municipio consultar

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

Asimismo, es conveniente poner de manifiesto la situación especial que se pueda dar en el municipio, cuando puedan confluir varias de las protecciones sobre un mismo espacio, en cuyo caso operarían todas conjuntamente.

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

#### A) SRepl-1: PROTECCIÓN DE ESPACIOS NATURALES, PATRIMONIO NATURAL Y BIODIVERSIDAD.

Tal y como manifestamos en el apartado 5 de la Memoria de Información, la planificación sectorial de los recursos naturales, en su ámbito de competencia, prevalece sobre el planeamiento urbanístico y otras planificaciones sectoriales; pero no puede sustituir las mismas y en particular la competencia municipal del planeamiento urbanístico. De acuerdo con los artículos 18.d y 20.f de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad (LPNB), los objetivos y contenidos de los planes de ordenación de los recursos naturales deben de fijar los “**criterios de referencia orientadores**” a otras políticas e instrumentos sectoriales,

incluidos los urbanísticos para que sean compatibles con los objetivos de conservación del patrimonio natural y biodiversidad; pero dichos criterios de referencia, en ningún caso podrán llegar a establecer determinaciones propiamente urbanísticas de competencia exclusiva municipal, anomalía exclusivamente “andaluza” que es habitual ver en la mayoría de PORN y PRUG que se aprueban en nuestra Comunidad Autónoma. Analizados el Plan de Gestión de la ZEC que afectan al municipio, se comprueba que los mismos se ajustan a la literalidad de su ámbito competencial sectorial de diagnosticar el estado de los hábitats y establecer los objetivos y medidas para las prioridades de conservación. Tal y como se constata en dicho diagnóstico es habitual que algunas especies animales lógicamente sus hábitats no se limiten a los espacios declarados ZECs, sino también se desenvuelvan en el entorno inmediato; y de ahí la conveniencia de que también desde el planeamiento urbanístico municipal, las zonas de *suelo rústico común* colindantes a las ZECs, se dispongan cautelas o zona de influencia en las que, en posibles implantaciones ordinarias o extraordinarias, o simples transformaciones de uso del suelo del suelo tengan en cuenta los efectos inducidos sobre la biodiversidad de las ZECs próximas.

La única ZEC declarada en el municipio es la siguiente:

**-Zona de Especial Conservación (ZEC). "Río Corbones"** (ES6180011). Declarada como ZEC por el *Decreto 113/2015 de 17 de marzo*, por el que se declaran las Zonas Especiales de Conservación pertenecientes a la Cuenca Hidrográfica del Guadalete-Barbate y determinadas Zonas Especiales de Conservación pertenecientes a la Cuenca Hidrográfica del Guadalquivir. Dispone de *Plan de Gestión* aprobado por *Orden de 12 de mayo de 2015*.

Se caracteriza por la exclusiva presencia de ecosistemas de



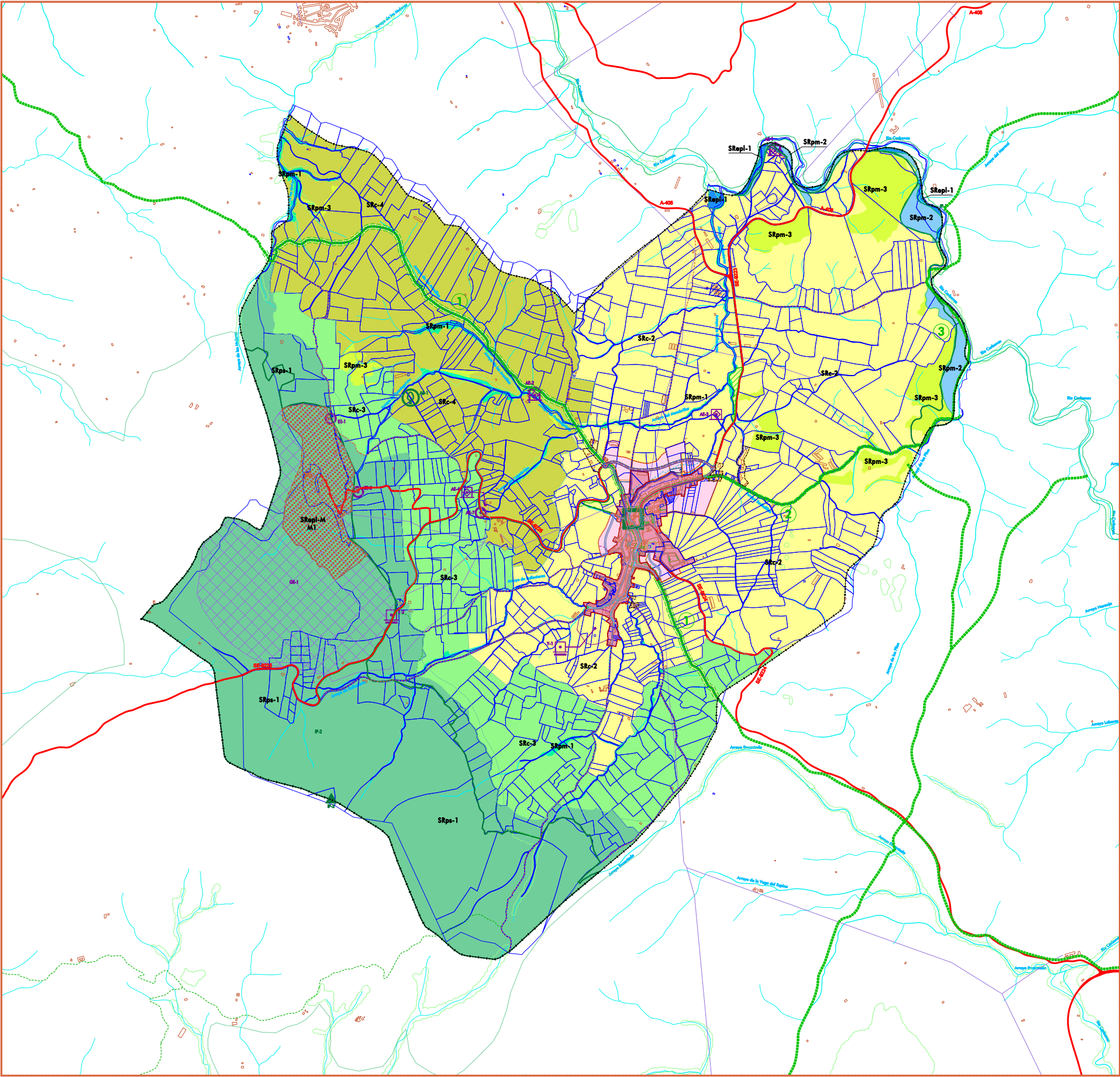
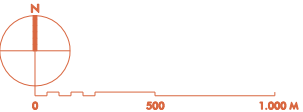
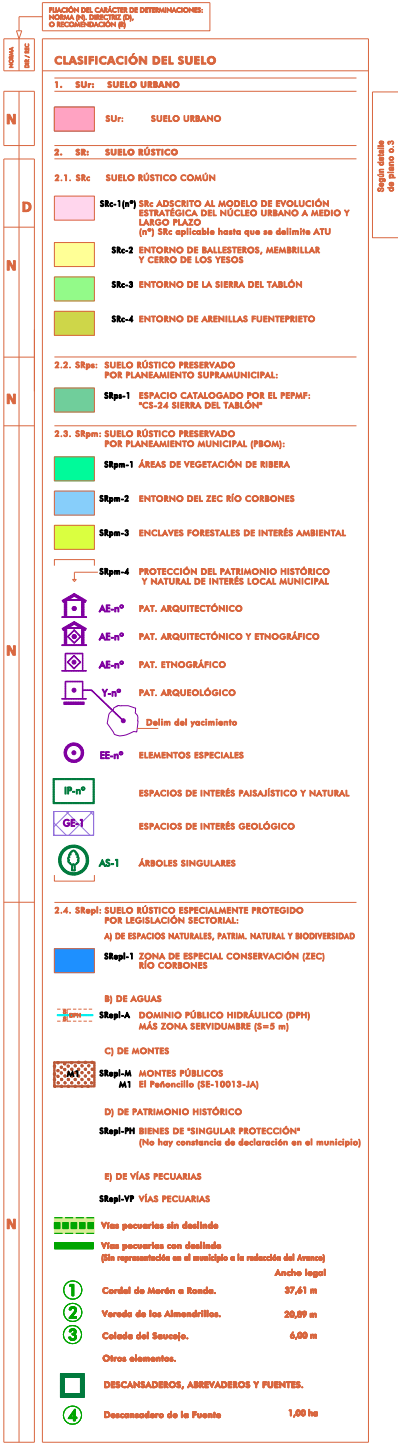


Figura: 3.2  
TERRITORIO MUNICIPAL  
CLASIFICACIÓN DE SUELO





rivera, integrando el cauce del propio río. Este espacio ocupa unas 5,88 has en nuestro municipio, situadas en el límite nororiental con el vecino municipio de El Saucejo.

Dada la escasa relevancia superficial del ZEC Corbones, limitado al cauce y a la vegetación de ribera asociada, no supondrá un condicionante relevante, sino al contrario oportunidades para profundizar en la preservación de estos elementos desde el PBOM por su objetivo atractivo paisajístico.

#### **B) SRepl-A: PROTECCIÓN DE AGUAS: DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO Y ZONA DE SERVIDUMBRE:**

En el dominio público hidráulico (DPH) más zona de servidumbre de 5 m, aunque no consten expedientes de deslinde, tradicionalmente se ha considerado que cuando discurren por suelo rústico, deben de clasificarse como *“suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial”* del supuesto del artículo 14.1.a) de la LISTA. A tal efecto, salvo indicación de otro criterio por parte del Organismo de cuenca (CHG), a efectos del PBOM se ha integrado como DPH, en los cauces principales la anchura que consta en la información digital de CHG y, en los cauces secundarios, dado que solo consta el eje, el dimensionado del DPH habrá de concretarse en cada caso específico en que se plantee alguna actuación ordinaria o extraordinaria en sus proximidades, y utilizarse como mera referencia de delimitación la cartografía del catastro de rústica. En el caso del suelo urbano y su entorno, en que la cartografía catastral ofrece un mayor nivel de precisión, desde el PBOM se interpreta como pacífica y asumida administrativamente la delimitación de los cauces que consten en la cartografía catastral urbana. El único cauce que discurre por medio urbano es el Arroyo Ballesteros, el Salinillas y una serie de arroyos innominados menores que vierten a los mismos y que se identifican en detalle en el Estudio Hidrológico e Hidráulico que se incorpora como Estudio complementario del Avance del PBOM.

Todos ellos constan en la cartografía oficial de CHG.

El régimen de protección de la legislación sectorial básica de aguas integrada en esta categoría de clasificación es la siguiente:

- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas (Modificada por Ley 62/2003 de 30 de diciembre y por Real Decreto Ley 4/2007, de 13 de abril).
- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los Títulos Preliminar, I, IV, V, VI y VII de la Ley 19/1985, de 2 de agosto, de Aguas. Modificado por Real Decreto 9/2008, de 11 de enero. Modificado por Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre.

#### **C) SRepl-M: PROTECCIÓN DE MONTES PÚBLICOS:**

El régimen tradicional de protección de los montes públicos como bienes demaniales, según su legislación sectorial (Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes y sus modificaciones, mediante Ley 10/2006, de 28 de abril y Ley 21/2015, de 20 de julio), y de acuerdo con el artículo 14.1.a) de la LISTA deben ser clasificados como *“suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial”*. El Plano de ordenación o.1, identifica el ámbito de los siguientes montes públicos:

-**“El Peñoncillo”**. Código: SE-10013-JA. De titularidad autonómica, aunque su gestión actualmente es municipal; se sitúa en el extremo occidental del municipio, en la cara norte del Peñón. Ocupa una superficie de 44 Has (todas ellas en el término de Algámitas).

#### D) SRepl-PH: PROTECCIÓN DE BIENES DEL PATRIMONIO HISTÓRICO MERECEDORES DE SINGULAR PROTECCIÓN.

De la coordinación en el municipio de la previsión del artículo 14.1.a) de la LISTA y del régimen de los bienes declarados (BIC o incluidos en CGPHA o en el IBRPHA), en aplicación de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía (LPHA), procede asignar esta clasificación solo a los bienes que deban contar con una **“singular protección por su valor histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico”**. De momento no hay declarado ninguno en el municipio; si lo hubiera en el futuro a dichos bienes se les otorgaría esta clasificación SRepl-PH, de forma diferenciada del resto de bienes y espacios del patrimonio histórico que deban de disponer de **“protección ordinaria municipal”**, y para los que proponemos la clasificación de **“suelo rústico preservado por ordenación urbanística municipal, SRpm-4”**, que analizamos más adelante.

Dicha gran diferenciación entre bienes protegidos por decisión **“supramunicipal”** y bienes protegidos por decisión desde la competencia exclusiva **“local-municipal”**, es plenamente coherente con el régimen competencial de la vigente LPHA y confirmado por una reiterada jurisprudencia (STS de 24-10-1990, 15-11-2011, 15-11-2012, entre otras) en la que se confirma que en la catalogación de bienes protegidos operan respectivamente unos **“criterios absolutos”** para todos aquellos bienes protegidos por decisión supralocal y que desde el municipio se está obligado a incorporar un régimen de **especial o singular protección** en su planeamiento urbanístico; de forma diferenciada de aquellos otros bienes que deben catalogarse desde los denominados **“criterios relativos”**, desde la exclusiva competencia municipal.

De acuerdo con el régimen anterior, tal y como hemos comentado, no hay ningún bien en el municipio en este momento con declaración

administrativa de interés supralocal. No obstante, respecto al patrimonio arqueológico en el municipio, y en especial respecto al yacimiento al Sur del núcleo urbano **“Y-1 Carpía (o Tesorillo)”**, así como **“Y-2 Cueva de San Doroteo”**, dado que el patrimonio arqueológico en su mayor parte es susceptible de explicar la historia más allá del ámbito estrictamente local-municipal, y que el municipio no posee servicio de arqueología, se recomienda la concertación entre Ayuntamiento y Consejería competente en Cultura, para que, con independencia de que sobre dichos yacimientos haya o no declaración administrativa de protección autonómica, que a dichos bienes desde el planeamiento se regule que cualquier intervención que pudiera tener afección sobre dichos yacimientos sea sometida previamente a Informe de la Delegación Territorial de dicha Consejería, dentro del ámbito general de cooperación entre ambas Administraciones. Por ello se deja abierta, pendiente de la citada concertación, a que en fase siguiente de aprobación inicial del PBOM, los dos yacimientos arqueológicos del municipio se adscriban a esta categoría a los efectos antes indicados.

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

#### E) SRepl-5: PROTECCIÓN DE VÍAS PECUARIAS.

Las vías pecuarias que discurren por el municipio, según información actualizada de la REDIAM se ha reflejado en el Plano de ordenación o.1. Todas las que discurren por el municipio se encuentran en situación administrativa de **“no deslindadas”**.

De la coordinación del criterio de clasificación del artículo 14.1.a) de

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

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

protección, sin reunir los Proyectos de Clasificación la precisión necesaria para la “delimitación” e “identificación” precisa, cualidad que solo se puede alcanzar con el acto de deslinde y el amojonamiento físico, o bien por lo menos amojonamiento digital mediante coordenadas UTM ETRS89.

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

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

No obstante, puesto que recientemente se ha detectado cierta

controversia sobre el asunto por parte del organismo sectorial, al inicio de la redacción del PBOM se ha recomendado al Ayuntamiento realizar consulta a la Consejería competente en urbanismo y en “clasificación urbanística del suelo”, acerca de si se mantiene en el régimen LISTA el mismo criterio de clasificación antes expuesto del régimen LOUA y asentados en numerosos acuerdos de CTOTU, pero a la fecha de redacción del presente Avance, si bien aún no se había obtenido respuesta clarificadora al respecto, si se ha producido ya con ocasión de la misma consulta por parte de otros municipios, en el sentido que hasta ahora se ha estado tratando de imponer por parte de la Consejería con las competencias ambientales y titular de dicho dominio público y que carece de competencia urbanística alguna en materia de “clasificación de suelo”, que es la de asignarle la máxima protección del artículo 14.1.a) de la LISTA.

Por lo tanto la única y exclusiva razón por la que desde el PBOM se propone la adscripción de las vías pecuarias no deslindadas a la máxima categoría del artículo 14.1.a) de la LISTA, es que la Consejería con las competencias urbanísticas, se ha autoenmendado respecto al criterio aplicado durante la vigencia de la LOUA, que disponía un régimen de categorización de clasificación de suelo muy similar y, por el municipio adoptamos dicho criterio que no compartimos por las razones indicadas y, por lo tanto, tampoco deberían de ser de responsabilidad municipal, las posibles reclamaciones de propietarios afectados por los que discurran trazados de vías pecuarias no deslindadas, y con la falta de precisión conocida y reconocida de los esquemas de la REDIAM.

### 3.1.2.2. SUELO RÚSTICO PRESERVADO POR LA EXISTENCIA ACREDITADA DE RIESGOS (SRpr-nº).

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

#### A) EVALUACIÓN DEL RIESGO DE INUNDACIÓN:

Tal y como se ha comentado anteriormente respecto a la categoría SRepl-A, el único cauce que afecta al núcleo existente y a su evolución estratégica futura es el arroyo Ballesteros, el de Salinillas y otros afluentes menores innominados, de los que se a evaluado el riesgo en el Estudio Hidrológico e Hidráulico que se incorpora entre los Documentos complementarios del Avance.

Se le ha consultado a Confederación Hidrográfica del Guadalquivir sobre esta materia al inicio de los trabajos de redacción del PBOM, en el marco de las consultas a las que se refiere el artículo 76.1 de la LISTA, pero a la fecha de redacción del Avance no ha habido respuesta.

La ordenación propuesta por el Avance del PBOM ha tenido en cuenta el Estudio Hidrológico-Hidráulico citado, que actualiza el del PGOU vigente a las importantes novedades sobrevenidas en esta materia.

Respecto al resto del suelo rústico del término municipal, en la futura regulación en NNUU de dicha clase de suelo, se remitirá a la

legislación sectorial de aguas, que será la que determine si en alguna actuación ordinaria o extraordinaria en las proximidades de los cauces del término municipal, se deberá evaluar dicho riesgo como condicionado de la posible implantación.

### 3.1.2.3. SUELO RÚSTICO PRESERVADO POR ORDENACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA.

#### A) SRps-1: SUELO RÚSTICO PRESERVADO POR PLANEAMIENTO SUPRAMUNICIPAL. ESPACIOS PROTEGIDOS POR EL PEPMF.

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

*ser reservados para usos de interés general, atendiendo a las características y condiciones del municipio”.*

El único instrumento de planificación supramunicipal que implica la adscripción a esta categoría de clasificación es el *Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Sevilla (PEPMF)* y su Catálogo, aprobado por *Resolución de la Consejería de Política Territorial de 7 de julio de 1986 (BOJA de 01-08-1986)*, si bien su normativa no se publicó hasta *Resolución de 14 de febrero de 2007*. El análisis detallado de sus implicaciones para el municipio se analizó en el apartado 5.3 de la Memoria de Información-Diagnóstico.

El único espacio protegido por el PEPMF en nuestro municipio es del tipo *“Complejo serrano de interés ambiental”* siguiente:

#### **-CS-24, Sierra del Tablón.**

La extensión total es de unas 519 Has en el municipio, integrando principalmente las elevaciones del Peñón y Sierra del Terril. Se constituye como un área de esparcimiento para la población de dentro y fuera del municipio y un área natural de gran valor, al

*Foto: Laderas de la Sierra del Tablón, hito paisajístico del TM.*





## AYUNTAMIENTO DE ALGÁMITAS

albergar comunidades propias de los ecosistemas mediterráneos serranos.

La regulación más concreta de esta categoría de protección de “*complejo serrano*” se realiza en la Norma 37 de su documento “Normativa”; donde se establece un régimen relativamente flexible en cuanto a posibilidades de usos compatibles, con la correspondiente evaluación ambiental que proceda, regulación que se integrará en las futuras NNUU del PBOM.

Asimismo es conveniente poner de manifiesto que la delimitación de estos espacios protegidos por el PEPMF se realiza desde la escala “provincial” y que los apartados 5 y 6 de la Norma 4 habilitan para que desde la escala planificadora más detallada de cada planeamiento general municipal, se realicen ajuste de delimitación a la realidad física, con los límites contemplados en dicha Norma. De hecho desde el PGOU vigente ya se realizó una reinterpretación del límite que fue aceptada en los actos de tramitación, y que sería conveniente adaptar en el nuevo PBOM, ya que se dispone de información mucho más detallada y en especial de los hábitats de interés comunitario, entonces no disponibles, y que deben de dar justificación adicional al reajuste que se adopte desde el PBOM.

## B) SRpm: SUELO RÚSTICO PRESERVADO POR PLANEAMIENTO MUNICIPAL (PBOM).

Por decisión de planificación del PBOM se clasifican como “*suelo rústico preservado por ordenación urbanística municipal*” los siguientes espacios:

### a) SRpm-1: ÁREAS DE VEGETACIÓN DE RIBERA.

Se trata de cordones riparios de los principales cauces del municipio

que llevan asociada una relevante vegetación de ribera, y que daría continuidad a una protección ya existente en el PGOU vigente, si bien se delimita con mucho más precisión en su estado actual a través de ortofotografía más reciente y mapa de usos del suelo del SIOSE y hábitats de interés comunitario asociados a los cauces. El objetivo de la ordenación de estas áreas sería el mantenimiento de la biodiversidad existente y su protección paisajística, estando dirigida la normativa urbanística a tales finalidades como complemento de las determinaciones sectoriales de la legislación de aguas.

### b) SRpm-2: ENTORNO DE LA ZEC RÍO CORBONES.

Estaríamos ante una variante de la anterior y que surge de la constatación de que la delimitación administrativa de la ZEC Corbones en su discurrir por el municipio, las áreas de vegetación de ribera en algunos casos desbordan claramente el ámbito de la ZEC, aparentemente con el mismo tipo de vegetación, por lo que se ha estimado conveniente desde el criterio municipal complementar la protección de la ZEC mediante la preservación de estas áreas colindantes en las que la biodiversidad y la unidad paisajística es prácticamente la misma.

### c) SRpm-3: ENCLAVES FORESTALES DE INTERÉS AMBIENTAL.

Se trata de pequeños enclaves forestales, en general por abandono de la actividad agraria y evolución hacia matorral y vegetación natural en áreas localizadas en zonas de fuertes pendientes. Dado el riesgo de erosión en una parte relevante del término municipal, desde el PBOM se recomienda completar la evolución hacia espacios forestados, o bien prácticas agrarias más sostenibles, manteniendo en todo caso las áreas localizadas de arbolado denso natural dentro de los enclaves, que pueden actuar también como hitos paisajísticos por la diversidad que introducen dentro de una textura de cultivos

mayoritariamente de olivar y herbáceos de secano.

**c) SRpm-4: PATRIMONIO HISTÓRICO PRESERVADO DE INTERÉS ORDINARIO MUNICIPAL.**

Como complemento del SRepl-PH descrito en el apartado 3.1.2.1.D), al que se proponía adscribir los dos yacimientos del término municipal, el objeto de esta categoría es preservar desde el planeamiento urbanístico todos aquellos bienes adicionales cuya propuesta de incorporación al Catálogo sería desde el criterio de *protección ordinaria municipal*, desde los denominados *criterios relativos* de catalogación de la jurisprudencia.

La ampliación del Catálogo sobre cuyo detalle nos remitimos al apartado 3.1.11 de esta Memoria, es uno de los objetivos innovadores respecto al PGOU vigente, y debe de tener su consideración también desde la técnica de la “clasificación del suelo”, como un instrumento adicional al Catálogo para la “preservar” el suelo ocupado por estos bienes y, en su caso, los entornos paisajísticos de aproximación a los mismos.

**3.1.2.4. SUELO RÚSTICO COMÚN.**

**a) SRc-1(nº): SUELO RÚSTICO COMÚN, ADSCRITO AL MODELO DE EVOLUCIÓN ESTRATÉGICA DEL NÚCLEO URBANO A MEDIO Y LARGO PLAZO:**

Se trata de la mera identificación del SRc del entorno del núcleo urbano que se adscribe al modelo de ordenación estratégica a medio y largo plazo y que, mientras que de forma justificada no se precise su transformación urbanística, le serán aplicables las condiciones de, o bien “SRc-2 Entorno de Ballesteros, Membrillar y erro de los Yesos”,

dado que esta es la categoría de SRc del entorno inmediato al núcleo urbano existente.

**b) SRc-2: ENTORNO DE BALLESTEROS, MEMBRILLAR Y CERRO DE LOS YESOS:**

Ocupa aproximadamente el tercio NE del término municipal, con suelos mayoritariamente agrícolas de herbáceos de secano o de olivar, salvo los pequeños enclaves forestales “preservados”, a los que hemos aludido en el apartado 3.1.2.3.B).

**c) SRc-3: ENTORNO DE LA SIERRA DEL TABLÓN:**

Ocupa un espacio cautelar al Este de la Sierra del Tablón, con el criterio esencialmente paisajístico, muy similar al PGOU vigente, 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.

**d) SRc-4: ENTORNO DE ARENILLAS Y FUENTEPRIETO:**

Se trata 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, si bien este área no estaría tan expuesta en términos de incidencia paisajística como la SRc-4.

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

Esta es una temática sobre la que se profundizará en la fase siguiente de PBOM para aprobación inicial ya que no es propio del contenido que para esta fase de Avance establece el artículo 77.1 de la LISTA y sería una excesiva concreción y detalle que nos desviaría de la centralidad del debate urbanístico que en fase de Avance debe centrarse en las **propuestas generales** de ordenación, en el **“modelo estratégico de evolución a medio y largo plazo”** y en las propuestas de mejora de la ciudad existente.

Con carácter general se considerarán los usos agropecuarios y forestales los usos genéricos u *ordinarios* del suelo rústico y se establecerá una estructura general de usos, edificaciones, construcciones e instalaciones, ordinarios y extraordinarios que, en general, tendrán una estructura parecida a la que se expone a continuación:

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

**A) Construcciones e instalaciones precisas o que sean consecuencia del normal funcionamiento y desarrollo** de las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas, o vinculadas a la ejecución y mantenimiento de las infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos públicos. Tal vez, quien mejor expresa sea el artículo 21.1 de la LISTA:

*“1. Son usos ordinarios del suelo rústico los usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos, mineros y cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales que no supongan la transformación de su naturaleza rústica, en los términos que se establezcan reglamentariamente. También son usos ordinarios del suelo rústico los vinculados al aprovechamiento hidráulico, a las energías renovables, los destinados al fomento de proyectos de compensación y de autocompensación de emisiones, actividades mineras, a las telecomunicaciones y, en general, a la ejecución de infraestructuras, instalaciones y servicios técnicos que necesariamente deban discurrir o localizarse en esta clase de suelo.”*

De acuerdo con ello se establecerían dos grandes tipos:

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

Tipo 2. Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución o el mantenimiento de obras públicas o privadas de las descritas en el artículo 21.1 de la LISTA.

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

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

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

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

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

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

Tipo 6. Edificios e instalaciones agropecuarias autónomas.

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

Tipo 8. Edificios e instalaciones turísticas y recreativas en el medio rural.

Mención especial debería merecer en términos normativos todas aquellas implantaciones calificables de *“fuerte impacto paisajístico”*, entre las que cabría destacar los parques eólicos y solares, así como las granjas a partir de 10.000 cabezas de porcino o equivalente (10.000 CP-Eq).

El marco de la elaboración del PBOM es el más idóneo para la reflexión en el municipio acerca de qué capacidad de acogida es conveniente disponer para estas grandes implantaciones, por supuesto limitadas al SRC, y en las que serían convenientes los siguientes criterios:

-El municipio tendría cubiertas sus necesidades básicas con

un parque solar próximo al núcleo de unas 3-5 has, en régimen de comunidad energética local, para el logro de la máxima autonomía energética de sus veci@s.

-Respecto a las posibles implantaciones en el resto del término municipal, es conveniente que el municipio también contribuya algo a la autonomía energética de necesidades supramunicipales, pero hay que fijar un límite de saturación máximo que el municipio se puede permitir sin introducir distorsiones en su paisaje natural que afecten al atractivo del mismo para turismo sostenible, en el que precisamente el estado de la conservación de los valores tradicionales del paisaje rural y urbano y de su patrimonio histórico son recursos básicos y de una gran fragilidad ante este tipo de intervenciones de implantaciones masivas, que Europa nos ha planificado para los países mediterráneos como alternativa a la agricultura y a la autonomía alimentaria. Los países centroeuropeos hace tiempo que pusieron coto a este tipo de implantaciones de fuerte impacto ya que son mucho más conservacionistas que nosotros con los valores de su paisaje, la calidad de vida que proporciona a su medio rural y los recursos turísticos que se puedan ver afectados.

-Por lo tanto el Avance del PBOM introduce en el debate poner un límite de saturación del suelo rústico común, que tiene una superficie total 5.032 has, destinando a grandes implantaciones solares o eólicas un máximo de saturación de 4 a 5 veces las necesidades de autoabastecimiento (3-5 has) del núcleo urbano, es decir un límite de unas 20-25 has, que supondrían del orden del 1% máximo del TM y el 3% del SRC. Con dicho límite de saturación el municipio de Algámitas estaría contribuyendo al cambio de modelo energético en torno a 5 veces más que las necesidades de

autoabastecimiento de su núcleo urbano, ya que estimamos que sobrepasar dicho límite de saturación sería poner en riesgo el patrimonio natural y paisajístico de nuestro término municipal y ello no sería coherente con principios elementales de *sostenibilidad real*, ni tampoco con unas perspectivas de dificultad de nuestro sistema energético de asumir producción no estable muy superior a la actual, o un horizonte a 10-15 años en que la fuente energética limpia e ilimitada pudiera ser la nuclear de “fusión”. Aclarar que dicho límite de saturación se refiere en exclusiva a grandes implantaciones industriales de parques solares o eólicos y en ningún caso afectaría a instalaciones de autoabastecimiento asociadas a implantaciones ordinarias o extraordinarias en suelo rústico, que quedarían excluidas de esta propuesta de límite de saturación.

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

Como complemento de la ordenación del término municipal a través del instrumento básico de la “*clasificación del suelo*” del Plano de Ordenación o.1, en el Plano de Ordenación o.2 (ver Fig 3.3. de la página siguiente) se establece el “*esquema de los elementos estructurantes del término municipal*”, que articulan el funcionamiento tanto de los usos globales del suelo rústico, como la planificación estratégica del núcleo urbano y de la evolución de su modelo de ordenación a medio y largo plazo. En dicho plano se definen los elementos que forman parte de dicha estructura del municipio y se incorpora el régimen especial de afecciones superpuestas (no siempre equiparables a “*protecciones*”), de la legislación sectorial o del propio PBOM, para cada uno de los elementos, y se establece asimismo el carácter “*norma*”, “*directriz*” o “*recomendación*” de las

determinaciones de la ordenación establecida:

#### A) SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES:

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

-Red autonómica:

-Red intercomarcal: A-406.

-Red provincial: SE-9223, SE-9224 y SE-9225.

- c) Vías Verdes: Conexión con la Vía Verde de la Sierra, a través del camino de la Sierra desde el Sur del núcleo, o bien desde prolongación del carril-bici paralelo a la SE-9225 y posterior enlace con el camino de la Sierra por las laderas de la Sierra del Terril.

- d) -*Caminos rurales*: El Plan recoge como red vertebradora del territorio municipal, aquéllos caminos que ejercen una funcionalidad más básica, por servir de enlace entre carreteras o vías pecuarias o funcionalidad intermunicipal. Asimismo destacamos aquellos itinerarios que relacionan el núcleo urbano con la Sierra del Tablón.

#### B) SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES BÁSICAS:

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



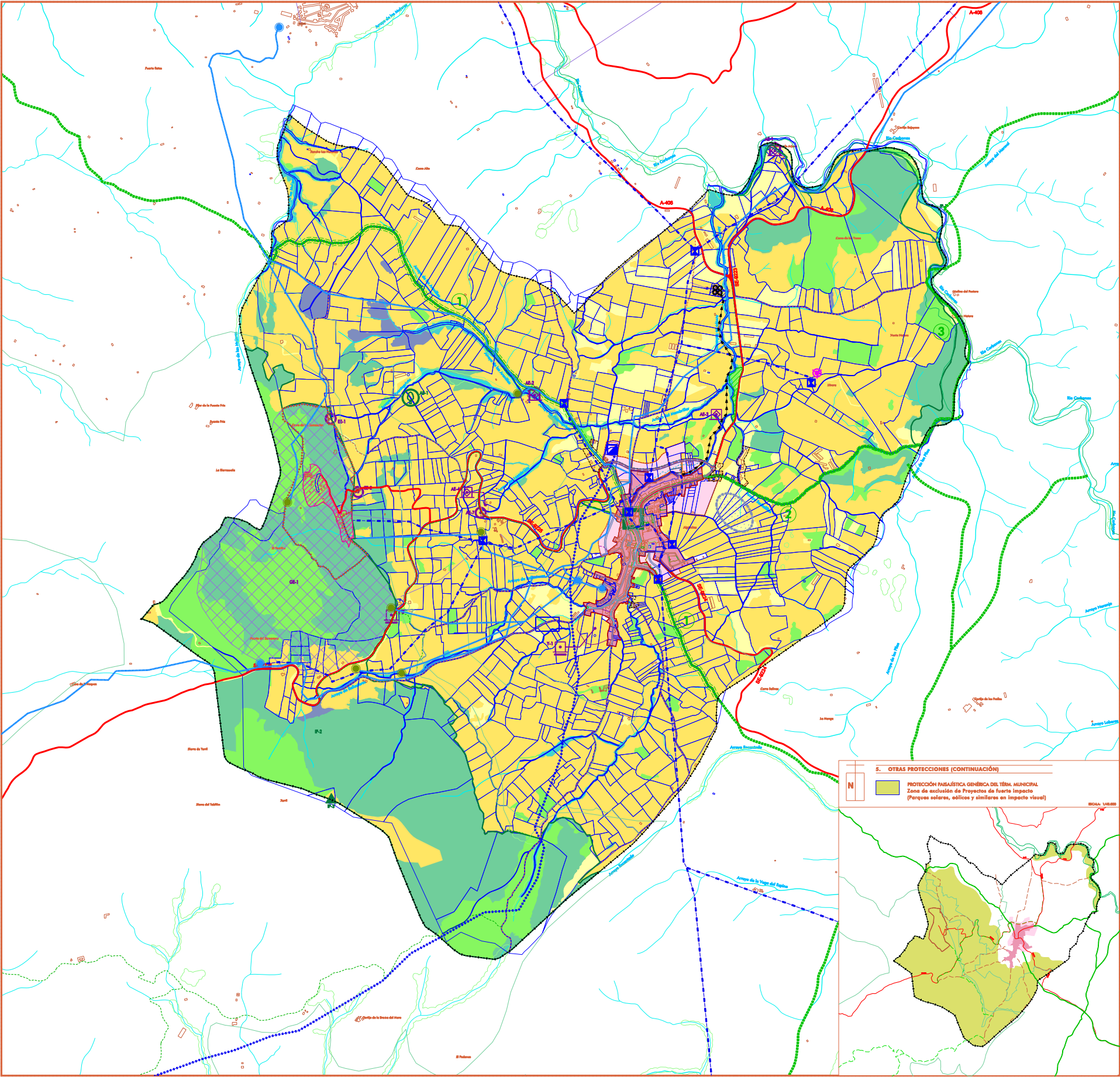
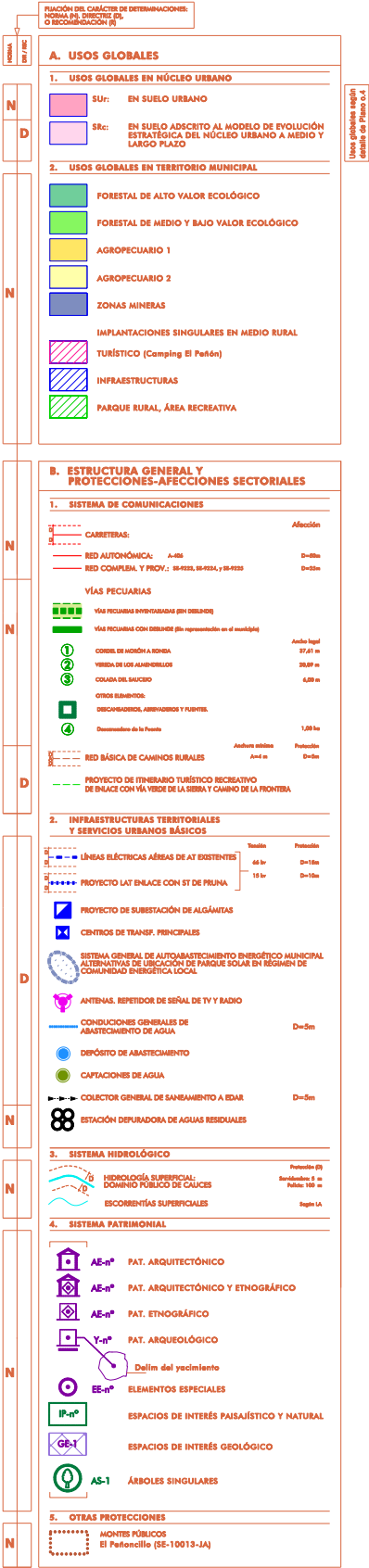


Figura: 3.3  
TERRITORIO MUNICIPAL  
ESTRUCTURA Y ARTICULACIÓN TERRITORIAL



## AYUNTAMIENTO DE ALGÁMITAS

## a) -Infraestructuras energéticas:

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

-El municipio está alejado de las grandes líneas de transporte, siendo la única conexión actual con Osuna, estando en Proyecto por la compañía distribuidora Blázquez S.L. una subestación en Algámitas y su conexión con la de Pruna.

## b) -Infraestructuras del ciclo integral del agua:

Se identifican las infraestructuras generales existentes del ciclo del agua, redes principales, captaciones y depósitos.

## C) SISTEMA PROTECCIÓN HIDROLÓGICA:

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

-El Plano de ordenación o.2 contempla toda la red principal de cauces de dominio público y sus zonas asociadas (servidumbre de 5 m + policía de 100 m a ambas márgenes) que consta en la cartografía digital de la web de Confederación Hidrográfica del Guadalquivir. La cartografía recoge también la red de escorrentías que discurren por suelo presumiblemente privado, y sometida al régimen general del artículo 5 del *Real Decreto Legislativo 1/2001*,

de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, en el sentido de que “el dominio privado de estos cauces no autoriza para hacer en ellos labores, ni construir obras que puedan hacer variar el curso natural de las aguas o alterar su calidad en perjuicio del interés público o de tercero, o cuya destrucción por la fuerza de las avenidas pueda causar daños a personas o cosas”.

-Una mínima porción de unas 110 Has, de borde SO del término municipal pertenecen a la cuenca del Gualadete.

-La delimitación de los acuíferos que afectan al municipio se limitan al “Acuífero karstico Sierra del Tablón y Peñón de Algámitas”, dentro de la Subunidad Hidrogeológica 05.43.02 “Sierra de los Caballos-Algámitas”, permitirá establecer en Normas Urbanísticas condiciones adicionales superpuestas al régimen general de la clase y subclase de suelo, en el sentido de evitar el riesgo de contaminación del mismo, tanto por inadecuadas prácticas agrarias (especialmente abuso descontrolado de nitratos), como por vertidos de industrias que pudieran instalarse en el medio rural. No obstante, dado que el acuífero coincide en su totalidad dentro del espacio protegido por el PEPMF “CS-24 Sierra del Tablón”, en su mayor parte forestal, no son previsibles afecciones al mismo. En cualquier caso cualquier implantación que fuese autorizable, deberá condicionarse a la previsión de medidas correctoras y contemplar expresamente el control del riesgo de vertido accidental.

## D) SISTEMA DE PROTECCIÓN PATRIMONIAL:

El último elemento que se incorpora en la estructura del término municipal es el *sistema de protección patrimonial*, que integra la

amplia variedad de inmuebles y yacimientos arqueológicos que se enumeran en el Avance de Catálogo que se incorpora como Anexo 1 de esta Memoria y que, una vez decididos durante la fase de Avance, en la siguiente fase de aprobación inicial se incorporaría el Catálogo formal con la Memoria justificativa de los criterios de selección detallados y las Fichas correspondientes.

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

Desde el PBOM, el modelo de ordenación funcional de los “sistemas” identificados en el anterior apartado 3.1.4, debe de complementarse con el modelo de “usos globales” que son vertebrados por dichos sistemas y que caracterizan la vocación de destino de las diferentes zonas del término municipal y de la regulación en NNUU de condiciones complementarias a las derivadas de la clasificación del suelo. En el Plano de Ordenación o.2, se han establecido los siguientes, en coherencia con la labor de síntesis en cuanto a categorización de las zonas forestales del municipio que se realizó en el Plano de información i.4 :

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

-Respecto a los usos globales del resto del término municipal,

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

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

-Forestal de alto valor ecológico: En su mayor parte se corresponde con formaciones arboladas o arbustivas densas de quercíneas o cordones riparios de mayor diversidad.

-Forestal de medio y bajo valor ecológico: Constituyen la segunda escala de valoración y podrán evolucionar a uso de mayor valor ecológico, pero no a uso agrícola.

-Agropecuaria: En general se corresponde con áreas agrícolas de cultivos leñosos, mayoritariamente olivar y, en menor medida a cultivos herbáceos.

Estas áreas de cierta amplitud en la campiña de nuestro municipio, aparte de responder a usos tradicionales tienen una finalidad instrumental básica de todo planeamiento que aspire a la sostenibilidad real, que es, en la medida de lo posible, promover la autonomía alimentaria del municipio y comarca, y fomentar entre la población el consumo preferente de productos locales o comarcales, frente a la insostenibilidad de las prácticas globalistas habituales de fomentar el consumo de productos producidos en el otro extremo del mundo o de países vecinos no sometidos a los criterios de calidad de la UE o a las mismas condiciones laborales de los trabajadores del

campo. En lo que dependa del planeamiento general municipal se debe de facilitar al máximo el ejercicio de la actividad agraria, y el diálogo con este sector económico básico, en cuanto a necesidades edificatorias que puedan precisar sus explotaciones.

-*Zonas mineras*: Existen diversos enclaves reflejados en el mapa de usos del suelo, sobre las que se ampliará durante la tramitación información sobre el estado de explotación y seguimiento de planes de restauración. En cualquier caso se trata de una actividad muy minoritaria del municipio, que es objetivo del PBOM respetar las concesiones existentes según Registro Minero de Andalucía.

- b) **Usos extraordinarios relevantes en el suelo rústico**: Frente a otros municipios de la comarca, hemos detectado muy relevante actividad de usos extraordinarios en suelo rústico, del orden de unas 20 granjas entre porcinas y avícolas de cierta entidad. Dado que de la encuesta de participación se deduce notable preocupación de la población por la contaminación, se estima conveniente que en la fase siguiente se elabore un estudio de modelización de la contaminación por olores, en función de los vientos dominantes, topografía y gradualidad del tamaño de granjas por número de animales equivalentes, que permita establecer límites de acercamiento al núcleo, en función del tamaño y previsible contaminación.

En la evaluación de usos extraordinarios, tampoco se pretende hacer un inventario totalizador de la identificación de “todos” los posibles usos “extraordinarios” existentes, y menos aún de los “posibles” en suelo rústico, sino simplemente identificador de los “más relevantes” existentes y dar acogida simplemente evaluadora de su compatibilidad

desde el PBOM, a aquellas iniciativas que, o bien se propongan sobre el suelo rústico durante la tramitación, o bien desde la planificación municipal se opte conscientemente por fomentar, por ejemplo, determinadas posibles actuaciones de turismo rural, vinculadas a inmuebles que se proponen catalogar, fomentando su rehabilitación con esta posibilidad de uso extraordinario. Asimismo es conveniente recordar

### 3.1.6. ACCIONES TERRITORIALES.

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

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

Asimismo, también es plenamente legítimo, que desde la planificación estratégica municipal a través del presente PBOM, el municipio planifique desde su perspectiva

municipal, cual puede ser su mejor contribución a 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.

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

El municipio no tiene problema de asentamientos irregulares. No obstante se debe de dar adecuada continuidad a la regulación normativa del suelo rústico para seguir evitando que este problema se pueda generar en el futuro.

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

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

cualquier nueva construcción en la zona de riesgo, aunque estuviera permitida por el resto de condiciones de la zona en que se pretendiera ubicar.

La regulación de las condiciones de uso y en especial la parcela mínima susceptible de ser objeto de edificación y la distancia mínima a edificaciones próximas determinadas en las NNUU para cada uno de los ámbitos homogéneos de suelo rústico, son determinaciones que se integrarán en el PBOM desde objetivos de protección del medio rural, y que indirectamente limitarán cualquier posibilidad de riesgo de formación de núcleo de población.

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 altor 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, 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. En un municipio tan pequeño, estimamos que la flexibilidad respecto a la normativa actual, debe de dirigirse más hacia las edificaciones necesarias para los usos ordinarios agrícolas y ganaderos que respecto a la vivienda, dada la

cercanía respecto al núcleo desde la mayor parte del TM.

### 3.1.8. IDENTIFICACIÓN DE ÁMBITOS DE HÁBITAT RURAL DISEMINADO.

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

### 3.1.9. IDENTIFICACIÓN DE LAS AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES EN SUELO RÚSTICO.

El único asentamiento relevante se encuentra al NE del núcleo junto al arroyo Salinillas, ya detectado en su día en el PGOU vigente, al que habría que añadir varias edificaciones a la salida del núcleo por el camino de Ronda, sobre el Cordel de Morón a Ronda a unos 100 m del núcleo por el SE. y por último al NO del núcleo diversas naves junto al cordel citado. En su mayor parte se trata de naves de aperos y maquinaria agrícola o de materiales de construcción.

Con carácter general se propone la intervención a través de Planes Especiales de Adecuación Ambiental y Territorial (PEAAT) del artículo 175 de la LISTA, aunque en los casos de una o dos naves, se podría intervenir mediante tramitación de declaraciones AFO de forma individual para acceder a servicios urbanísticos o mejora o habitabilidad de las edificaciones para los usos previstos.

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

En el marco del trámite de consultas al que se refiere el artículo 76 de la LISTA, por el Ayuntamiento se ha solicitado Informe a la Consejería competente en materia de Cultura, para que se pronuncie sobre la existencia en el municipio de bienes declarados BIC, o incluidos en el CGPHA o en el IBRPHA, así como posible patrimonio arqueológico inventariado. A la fecha de redacción del Avance del PBOM en la respuesta recibida, que simplemente remitía a enlaces públicos conocidos y accesibles, no se ha deducido ninguna declaración autonómica vigente o en trámite sobre existencia en el término municipal de Algámitas de bienes de interés supralocal-autonómico.

No obstante, dado que el municipio por su entidad carece de servicio de arqueología, durante la tramitación del PBOM se podría valorar, reconocer dicho interés supralocal para los dos yacimientos inventariados en el municipio y que por parte de la Delegación de Cultura o por la Diputación Provincial, se pudiera prestar asistencia al municipio en materia arqueológica, en los supuestos de cualquier actuación ordinaria o extraordinaria en medio rural (y borde Sur del suelo urbano) que se vean afectados.

Desde el Avance, siguiendo los criterios de la actual Corporación y Servicios Municipales, se ha considerado que la catalogación del escaso patrimonio existente en el municipio, debe de ser una de las mejoras relevantes respecto al PGOU vigente, que solo en la última fase de tramitación se incorporó el Catálogo con exclusivamente el yacimiento Carpiá (Tesorillo).

Tras el inventario de posibles bienes de interés en el municipio evaluados en el apartado 2.10 de la Memoria de Información, por la

## AYUNTAMIENTO DE ALGÁMITAS

Comisión de Seguimiento del PBOM se ha ratificado que la totalidad de los bienes inventariados se propongan para su incorporación al Catálogo del PBOM, cuyos criterios generales y listado se incluye en el Anexo 1 de esta Memoria, de los cuales, tal y como antes hemos argumentado, se propondría a la Administración Cultural, la determinación de interés supralocal o *“singular protección”* (con independencia de su inclusión final o no en inventarios Autonómicos de CGPHA o IBRPFA) de los dos yacimientos del TM y su catalogación por el municipio pasaría a ser obligada desde los denominados *“criterios absolutos”* de catalogación de la jurisprudencia consolidada sobre esta materia:

-Y-1: Carpía-El Tesorillo.

-Y-2: Cueva de San Doroteo.

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

Como complemento de los bienes y espacios que deban contar con *“singular protección”* (artículo 63.1.d de la LISTA), identificados en el apartado 3.1.10 anterior de esta Memoria, tanto el artículo 66.1.g) y el 77.6 del R-LISTA, establecen de forma diferenciada la identificación del resto de bienes y espacios que *“deban de contar con protección distinta de la regulada en el artículo 75.5 del R-LISTA”*, que identificamos como *“ordinaria municipal”* en contraposición a la *“singular”* protección antes referida y que se limita a los bienes expresamente declarados de interés supramunicipal por la Comunidad Autónoma a través de su declaración BIC o de su inclusión en el CGPHA o en el IBRPFA.

Fotos: Ejemplos de propuestas de bienes a catalogar.



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

Al igual que se ha indicado en el anterior apartado 3.1.10 para los bienes de **“singular protección”**, los de protección **“ordinaria”**, se proponen también en el Anexo 1 de esta Memoria para su incorporación al Catálogo del PBOM, con su ficha detallada, en la siguiente fase de documento para aprobación inicial del PBOM.

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

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

Respecto a la identificación, en el apartado 2.3 de la Memoria de Información-Diagnóstico, se ha realizado desde la técnica urbanística un inventario muy detallado del paisaje del municipio y se han diagnosticado las áreas de mayor interés, así como sus fragilidades y potencialidades. Asimismo en el apartado 5.2 de la misma Memoria de Información se ha hecho referencia al espacio catalogado por el PEPMF que afecta al municipio y que, por lo tanto, con el mismo criterio jurisprudencial respecto a los bienes de interés histórico, el municipio estaría obligado a incorporar a su Catálogo.

Dicho estudio de paisaje ha sido tenido en cuenta en la propuesta reflejada en los planos de ordenación del término municipal y del núcleo urbano y entorno, así como en el Plano o.8 de Avance de Catálogo del núcleo urbano. De hecho uno de los criterios de delimitación de zonas homogéneas a efectos de aplicación de futuras NNUU ha sido el paisajístico y objetivos de mejora que se pretenden conseguir, y que implicarán matices diferenciales de unas zonas respecto a otras a concretar en NNUU. Se han tenido igualmente las determinaciones del PEPMF en cuanto a la protección paisajística del espacio catalogado en el municipio.

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

- a) El ya declarado como ZEC, así como el catalogado por el PEPMF dentro del término municipal:
  - TM-IP-1: *Cauce del Corbones.*
  - TM-IP-2: *Sierra del Tablón.*
- b) Espacios adicionales propuestos desde el PBOM:
  - TM-IP-3: *Hito y referente paisajístico. Terril, cota más elevada de la provincia de Sevilla.*
  - TM-GE-1: *Espacio de interés geológico, Complejo kárstico Peñón de Algámitas.*

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

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

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

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

El **modelo actual consolidado y/u ordenado**, según se acreditó en los apartados 2.7 y 3 de la Memoria de Información, está constituido por:

-El núcleo principal y único de Algámitas, desarrollado a partir de su núcleo originario en torno a la Iglesia del Dulce Nombre y su desarrollo posterior a través de las calles

adyacentes en el sentido N-S del Arroyo Ballesteros que ahora discurre soterrado, y formando manzanas sucesivas irregulares con las calles Huerta, Fuente, Paseo, Grande, Arroyo, Pilar, Dr. Muñoz Quero, Vereda Jurado y Avda de Pruna. Este núcleo originario (Casco Tradicional) posteriormente se fue extendiendo a los caminos adyacentes, y especialmente a lo largo de las travesías de las carreteras SE-9223, SE-9224 y SE-9225, conformando la travesía de la primera y última, la Avda de las Palmeras como eje principal de la zona de Extensión.

-Los desarrollos del actual PGOU-2011 vigente, con las áreas de reforma interior Birlana y Hazuelas al Este del núcleo y actualmente en curso de urbanización, completa en modelo urbano existente, junto con desarrollos “agroindustriales” o mixto “residencial-talleres” en los extremos tanto N como Sur, completan el modelo actual.

En cuanto al modelo ordenado y planificado, pero no ejecutado se completaba con una ARI adicional al SO (Ur-3 Barriento) y una serie de Sectores urbanizables residencial colindantes al núcleo a lo largo del borde Este, así como una importante previsión de desarrollo industrial en el arco N del núcleo.

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

A la vista del **estado de desarrollo del modelo actual**, y de los principales condicionantes 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



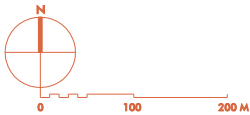
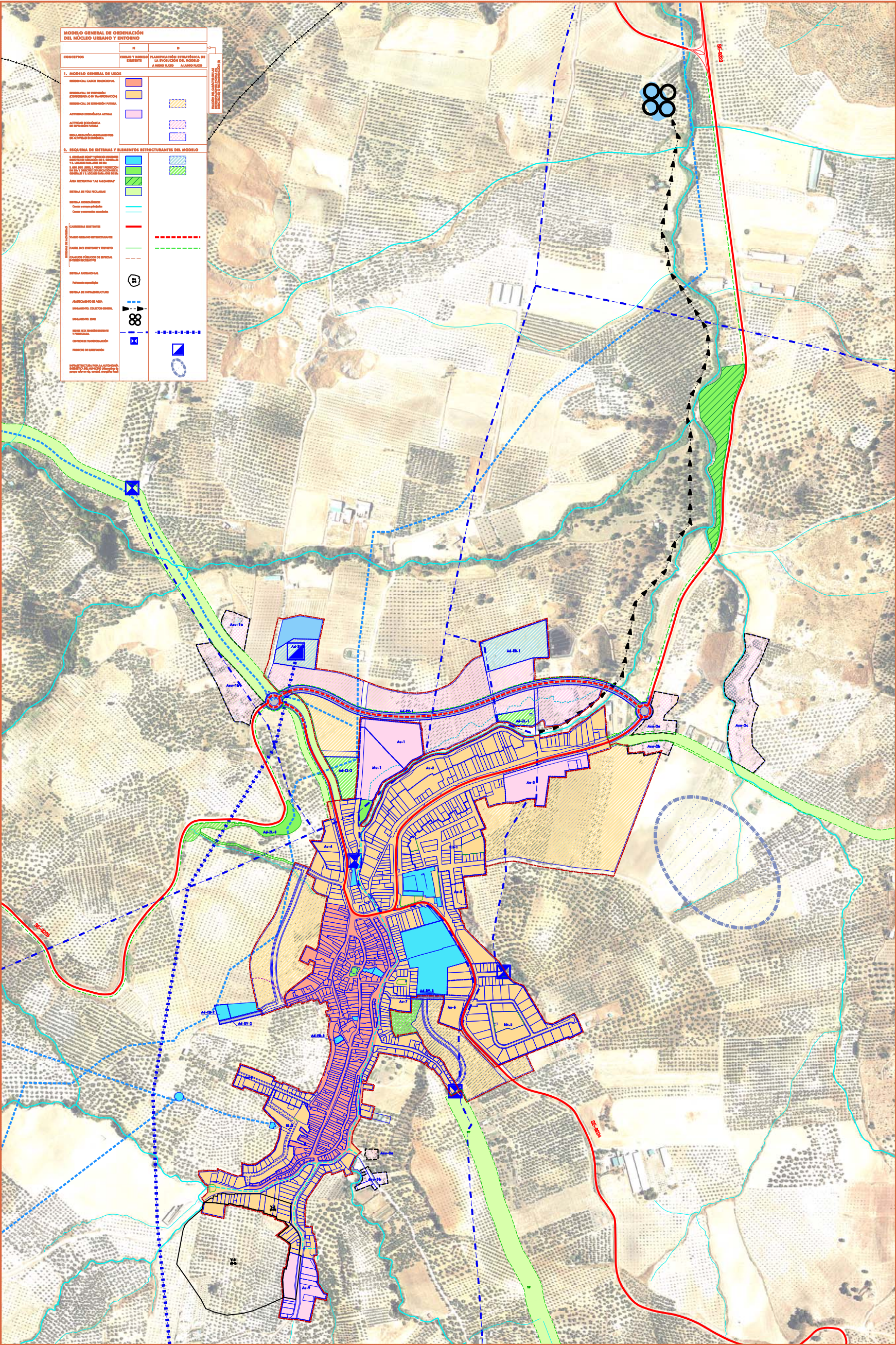


Figura: 3.4  
NÚCLEO URBANO Y ENTORNO  
MODELO DE ORDENACIÓN ESTRATÉGICA



2 seleccionada frente a otras, según se argumentó en el apartado 2.5 de esta Memoria, y que se refleja en el Plano de ordenación o.4 y que se sintetiza en la Figura 3.4 de la página siguiente:

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

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

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

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

-En **suelo rústico**, el esquema instrumental normal de un PBOM será que para su modelo de ordenación a “medio y largo plazo” (en este PBOM no se diferencia entre una y otra) solamente se realice desde el propio PBOM “**Propuesta de Delimitación de ATU**”, en aquellos supuestos absolutamente prioritarios y que esté muy claro (recomendable avalar mediante convenio) que en los dos años siguientes se va a proceder a la formulación de su Plan Parcial y al cumplimiento sucesivo de su Plan de Etapas; ya que de lo contrario, según el artículo 25.3.c) de la LISTA, caducará dicha Propuesta. Tal y como se ha argumentado anteriormente para la demanda residencial acreditada actual y a corto plazo (43 viviendas) el suelo urbano puede dar respuesta a la misma, por lo que por lo menos desde el presente Avance se descarta la inclusión de Propuestas de delimitación de ATUs de nueva urbanización residencial en suelo rústico. Solo en el caso de que los ámbitos Birlana y Hazuelas del PGOU vigente continuasen en situación de paralización de su urbanización, estaría justificado recurrir a nueva Propuesta ATU en suelo rústico para dar respuesta a necesidades a corto plazo de 43 viviendas, en especial 20 de ellas del sector protegido.

-Según el artículo 25.2 de la LISTA y 44 del R-LISTA, es en el instrumento de *Propuesta de delimitación ATU*, o documentación equiparable a incorporar en el PBOM para las que incluya, en la que se establecen las “**bases para la futura ordenación**”, entre las que se encuentran, el *uso global*, su *densidad* y su *edificabilidad globales* y los **sistemas generales** a adscribir a la ATU. Por lo tanto, en el ámbito del “*modelo de ordenación estratégica*”, en el que no se realice Propuesta de delimitación de ATU, que como antes hemos indicado previsiblemente en la siguiente fase de

PBOM inicial será en la totalidad del *modelo*; no será posible concretar delimitación ni cuantificación alguna de *sistemas generales*, sino que lo único que cabe, en plena coherencia con la planificación urbanística “flexible” que propugna la LISTA, es establecer un “*esquema de elementos estructurantes*” simplemente *orientadores*, acerca de dónde se deben ubicar preferentemente dichos sistemas en las futuras *Propuestas de Delimitación de ATUs*, una vez que en dichos instrumentos se concrete cuales van a ser los usos globales, densidades y edificabilidades globales, y se tengan los datos mínimos para poder dimensionarse. Por lo tanto, estamos ante un “*esquema funcional*” de los elementos estructurantes, realizado en base a condicionantes geográficos, paisajísticos, de funcionalidad viaria en su articulación con el territorio municipal, de capacidad de acogida, que nos determinan que puede haber suelos en los que solo cabe su destino a espacios libres (generales o locales) por razones de riesgo de inundación, o que el resto de dotaciones se deben de ubicar en determinados nodos del sistema por razones de accesibilidad de servicio en torno a 5-10 minutos caminando o en bici. Asimismo sobre determinados sistemas generales que se estimen prioritarios, cabrá en todo caso la posibilidad de delimitar una actuación urbanística (AU) para que el Ayuntamiento anticipe su desarrollo, sin perjuicio de subrogarse en los derechos de aprovechamiento en las futuras ATUs; pero esto solo ocurrirá en determinados sistemas generales futuros que ya se tiene clara cual será su ubicación (nuevo recinto ferial, subestación eléctrica, ampliación del cementerio en curso), y que desde el Ayuntamiento se quiere tener flexibilidad para acometerlas con independencia de cuando se activen las futuras ATUs en suelo rústico, ya que se trata de que estos sistemas generales tengan una funcionalidad a corto-medio plazo, para la

mejora dotacional de la ciudad existente.

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

#### A) ESQUEMA ESTRUCTURANTE DE RED VIARIA:

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

a) En el suelo urbano existente:

Dado el pequeño tamaño del núcleo urbano y lo limitado de las operaciones de reforma interior y de mejora urbana previstas que abordaremos en el capítulo 4 de esta Memoria, la única reflexión que cabe es mejorar las condiciones de las travesías de las tres carreteras provinciales que confluyen al núcleo y que en su transcurso por el suelo urbano mejoren el calmado de tráfico y el tránsito peatonal, puesto que la mayor parte de sistemas generales dotacionales se encuentran con accesibilidad directa desde las citadas travesías.

b) En el modelo estratégico propuesto para el suelo rústico colindante al suelo urbano:

El único nuevo viario estructurante que se plantea en suelo rústico y con vocación de gestión futura como nuevo sistema general viario, es el arco Norte del núcleo, que enlazaría las carreteras SE-9223 y SE-9225.

Desde el PBOM, puesto que discurre en su integridad por suelo rústico incluido en el modelo estratégico, en principio se plantea como una *“vial urbano estructurante”* que vertebraría el desarrollo industrial del arco Norte del núcleo, pero que, al igual que el resto de elementos del **esquema estructurante del modelo**, el Ayuntamiento desea tener flexibilidad y libertad de acometer dicho viario, con independencia de la velocidad que pueda llevar el desarrollo industrial. La LISTA y su R-LISTA, nos facilita una caja de herramientas algo más amplia que la del urbanismo tradicional del anterior régimen LOUA o precedentes y, por lo tanto, es posible por parte del Ayuntamiento, en cualquier momento tras la entrada en vigor del PBOM, delimitar una actuación urbanística (AU) que permita el desarrollo independiente de este vial estructurante y que tanto la adquisición (salvo puesta a disposición anticipada del suelo por los propietarios), como la ejecución, se traduzca para el Ayuntamiento en derechos adicionales de aprovechamiento futuro en las ATUs correspondientes, puesto que este sistema viario claramente desde el PBOM se plantea como una carga plenamente asumible por los futuros desarrollos.

De hecho si el Ayuntamiento asumiera el liderazgo de dicha gestión y ejecución previa de este nuevo sistema viario, ello tendría las siguientes ventajas de mejora urbanística para el núcleo urbano:

-Sin duda la simple ejecución de este viario, supondría un



impulso para el desarrollo de una parte relevante del espacio industrial de la corona Norte, que directamente tendría acceso a través de dicho vial, y el Ayuntamiento incluso podría resarcirse de los costes asumidos de forma inmediata mediante los correspondientes derechos en parcelas industriales que quedarían directamente “urbanizadas”. Por lo tanto, se recomendaría que, en el supuesto de ejercer la opción de esta ejecución independiente, la AU, incluyera el suelo industrial que quedaría “urbanizado”, necesario para compensar los costes de ejecución.

-La ejecución de este viario implicaría el desvío del tráfico de paso por el núcleo en Avenida de Las Palmeras y de Pruna, lo que permitiría de inmediato una remodelación y reurbanización de estos viales mejorando el espacio peatonal, vegetación, mobiliario urbano, e incluyendo carril-bici, dando continuidad a los existentes en las dos carreteras.

-Desde el PBOM se opta en su esquema de nuevo vial por dejar abierta la posibilidad de concertación con la Diputación de Sevilla, como titular de las dos carreteras, para el este nuevo vial pudiera tener una funcionalidad de Variante de las dos carreteras SE-9223 y SE-9225, y la cesión al Ayuntamiento de la titularidad de las travesías. En este supuesto, se recomendaría que el desarrollo industrial del arco Norte del núcleo incorporase viales de servicio para independizar el tráfico del viario meramente local de esa hipotética Variante de carreteras.

Respecto al resto de viarios simplemente “sugeridos” en el interior de algunos de los desarrollos propuestos, tienen carácter meramente orientativo de conexiones funcionales futuras que se estiman de interés implementar desde la escala del PBOM, y que tienen el carácter de

meras directrices o recomendaciones, cuyo grado de vinculación o flexibilidad, se establecerá para cada uno de ellos en las futuras Normas Urbanísticas, entre los requisitos para la activación de Propuestas de Delimitación de ATUs en dichos suelos.

Estimamos que forma parte inherente de la planificación estratégica y flexible del régimen LISTA, que desde el PBOM se dejen abiertas todas las posibilidades que permitiría el “esquema” viario propuesto, tanto de forma directa desde el PBOM, como delegada ampliamente su nivel de vinculación para futuras Propuestas ATUs.

## B) ESQUEMA DE SISTEMAS GENERALES EN SUELO URBANO.

El esquema de elementos estructurantes del modelo estratégico en suelo urbano establece los “**sistemas generales**” dotacionales que se especifican en el Plano de ordenación o.4 y en la Figura 3.4 incluida en el presente apartado 3.2.1.

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

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

-SG de Equipamiento comunitario básico:

-E-Docente.

-D-Deportivo.

-S-Servicios de interés público y social (SIPS):  
Abarcaría el resto de conceptos, cuyo desglose se

delegaría a la escala de la *ordenación detallada*:  
Sanitario, asistencial, social, cultural, mercado,  
funerario, alojamiento protegido.

- SG de Equipamiento de gestión:
  - A-Administrativo.
  - P-Policía, guardia civil

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

-SG de Movilidad o viarios estructurantes: Se adscriben a este concepto los viarios enumerados en el apartado A) anterior.

- SG de Infraestructuras y servicios técnicos:
  - Ab-Depósito general de agua.
  - RS-Gestión de residuos, punto verde.
  - EDAR.

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

estratégica, aunque el instrumento urbanístico no fuera Estudio de Detalle, expresamente excluido de dicha evaluación. Es importante que todos estos conceptos queden adecuadamente articulados en el PBOM, para que en términos prácticos las novedosas conceptualizaciones de la LISTA respecto a la LOUA, efectivamente supongan una **flexibilidad y simplificación** de la futura gestión del PBOM.

Respecto a la cuantificación se realiza en las tablas siguientes, identificando en **color azul** los escasos SG **nuevos** que se proponen en suelo urbano (o **en suelo rústico** colindante) desde la escala del PBOM, delegando la mayor parte de determinaciones de futuras ATUs de nueva urbanización en suelo rústico a los *“esquemas”* de ordenación de las futuras *“Propuestas de delimitación de ATUs”* y a su concreción en los Planes Parciales correspondientes. En las tablas siguientes, solo se reflejan en suelo rústico aquéllas dotaciones de especial relevancia estructural también para el suelo urbano (aunque se sitúen en suelo rústico colindante) sobre las que se el PBOM habilitará para que se pueda anticipar su ejecución vía previa delimitación de Actuación Urbanística (AU):

| SISTEMAS GENERALES DEL PBOM EN SUELO URBANO Y RÚSTICO COLINDANTE |                  |                                                          |
|------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------------------------------------------|
| IDENTIFICACIÓN                                                   | SUPERFICIE<br>m2 | OBSERVACIONES                                            |
| <b>SG DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO BÁSICO</b>                     |                  |                                                          |
| 1. CEIP Francisco Soria                                          | 3.109,31         | En conjunto: Infantil 4 Uds;<br>Primaria 6 Uds, ESO 2 Ud |
| Subtotal SG Educativo                                            | 3.109,31         |                                                          |
| 1. Polideportivo y piscina                                       | 7.261,63         |                                                          |
| 2. Campo fútbol                                                  | 5.721,05         |                                                          |
| 3. 9.207,57 (Ad-EB-1)                                            | 9.207,57         |                                                          |
| Subtotal SG Deportivo                                            | 22.190,25        |                                                          |

## AYUNTAMIENTO DE ALGÁMITAS

|                                                    |           |  |
|----------------------------------------------------|-----------|--|
| 1. Antiguo Ayto                                    | 101,26    |  |
| 2. Casa de Cultura                                 | 390,95    |  |
| 3. Hogar pensionista + Escuela infantil+Biblioteca | 397,47    |  |
| 4. SIPS c/ Nueva                                   | 237,70    |  |
| 5. Residencia mayores                              | 962,95    |  |
| 6. SIPS nuevo genérico Ad-EB-3                     | 239,06    |  |
| Subtotal SIPS                                      | 2.329,39  |  |
| Total SG Eq. Básico                                | 27.628,95 |  |

## SG DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DE GESTIÓN

|                                 |        |                                |
|---------------------------------|--------|--------------------------------|
| 1. Ayuntamiento (y consultorio) | 483,28 | El consultorio es equip básico |
|                                 |        |                                |
| Subtotal SG. EQ gestión         | 483,28 |                                |
| Total SG EQ gestión             | 483,28 |                                |

|                       |           |  |
|-----------------------|-----------|--|
| TOTAL SG EQUIPAMIENTO | 28.112,23 |  |
|-----------------------|-----------|--|

## SISTEMAS GENERALES DEL PBOM EN SUELO URBANO Y RÚSTICO COLINDANTE

| IDENTIFICACIÓN | SUPERFICIE<br>m2 | OBSERVACIONES |
|----------------|------------------|---------------|
|----------------|------------------|---------------|

## SG DE SERVICIOS TÉCNICO, INFRAESTRUCTURAS Y MOVILIDAD

|                                                          |           |                                                        |
|----------------------------------------------------------|-----------|--------------------------------------------------------|
| 1. Cementerio                                            | 1.487,84  |                                                        |
| 2. Cementerio ampliación. Ad-EB-2                        | 817,22    |                                                        |
| 3. Punto verde en Horcajo                                | 3.994,80  |                                                        |
| 4. Reserva nueva subestación Ad-SI-1                     | 4.516,42  | Gestión suelo a cargo compañía distribución eléctrica. |
| 5. Depósito 1                                            | 261,57    |                                                        |
| 6. Depósito 2                                            | 117,43    |                                                        |
| 5. EDAR                                                  | 3.314,78  |                                                        |
| 6. Nuevo viario estructurante arco N del núcleo. Ad-RV-1 | 13.750,54 | Valorar alternativa de gestión independiente           |

|                             |           |  |
|-----------------------------|-----------|--|
| TOTAL SG SERVICIOS TÉCNICOS | 28.260,60 |  |
|-----------------------------|-----------|--|

| SISTEMAS GENERALES DEL PBOM EN SUELO URBANO Y RÚSTICO COLINDANTE |                  |               |
|------------------------------------------------------------------|------------------|---------------|
| IDENTIFICACIÓN                                                   | SUPERFICIE<br>m2 | OBSERVACIONES |

## SG VERDE, LIBRE, DE PROTECCIÓN Y DE OCIO

|                                   |           |                                                                            |
|-----------------------------------|-----------|----------------------------------------------------------------------------|
| 1. Plaza Andalucía                | 301,92    |                                                                            |
| 2. Z. Verde anexa SE-9225         | 2.696,07  |                                                                            |
| 3. Ampliación ZV Ad-ZL-3          | 2.661,96  |                                                                            |
| 4. ZV c/ Sevilla                  | 946,53    | Incluida en Mu-1<br>Valorar alternativa de gestión ejecución independiente |
| 5. Nuevo Recinto Ferial. Ad-ZL-2  | 4.044,95  |                                                                            |
| 6. ZV en área industrial. Ad-ZL-1 | 2.076,30  |                                                                            |
| 7. Área recreativa Las Palomeras  | 12.762,09 | Situada a 450 m al N del núcleo                                            |

|                             |           |  |
|-----------------------------|-----------|--|
| TOTAL VERDE, LIBRE Y PROTEC | 25.489,82 |  |
|-----------------------------|-----------|--|

La cuantificación anterior se realiza desde la ordenación “general” a efectos meramente identificativos de los sistemas generales incluidos en el “modelo de ordenación estratégica” de la ciudad existente y proyectada reflejada en el Plano de ordenación o.4., y en el que determinados sistemas del suelo rústico ya incluidos en actuaciones urbanísticas (AUs) se plantean como objetivos de mejora a medio plazo a conseguir con independencia del desarrollo de las ATUs en las que estén incluidos.

El “modelo estratégico” de la ciudad existente apuesta por una parte por la continuidad de un esquema de sistemas generales de equipamientos, infraestructuras y espacio verde, del PGOU vigente cuya suficiencia quedó suficientemente acreditada en el diagnóstico dotacional de la Memoria de Información, para la población existente, salvo en dos conceptos:

-Cementerio: En el PGOU vigente estaba prevista su

ampliación en 817,22 m<sup>2</sup> para las necesidades a largo plazo y se inició la gestión de adquisición que a la fecha de redacción del Avance no nos consta que se haya ultimado.

-Sistema general de espacios libres y zonas verdes: Es sin duda el mayor déficit actual, dado que en términos objetivos solo se dispone de la Plaza de Andalucía (301,92 m<sup>2</sup>) y SG anexo (2.696,07 m<sup>2</sup>) a la segunda curva de la SE-9225 en su ascenso hacia el Peñón, de difícil funcionalidad y accesibilidad por ahora desde el núcleo urbano. Sería conveniente culminar la gestión-ejecución del espacio ya previsto en el PGOU en la c/ Sevilla (946,53 m<sup>2</sup>), que sí tendría una razonable funcionalidad. En conjunto supondrían 3.944,52 m<sup>2</sup>, que nos acercaría a una dotación para la población actual (1.251 hab) de 3,15 m<sup>2</sup>/hab que, si bien no alcanzaría los 5 m<sup>2</sup>/hab del estándar ordinario del artículo 82.3 del R-LISTA para municipios de menos de diez mil habitantes, si que cumpliría la excepcionalidad para municipios de menos de cinco mil habitantes, de poder reducir el estándar un 50%.

Respecto a las perspectivas de desde la ordenación estratégica del nuevo PBOM, mejorar el estándar para la población actual y para el incremento previstos en ATUs de suelo urbano, con los datos que se deducen del capítulo 4 de esta Memoria, la valoración que se realiza es la siguiente:

a) La capacidad prevista en el modelo estratégico en suelo urbano, es la siguiente:

|                          |                |
|--------------------------|----------------|
| -Viviendas existentes:   | 754 viv        |
| -Solares en suelo urbano | 135 viv        |
| -Ámbitos en desarrollo:  |                |
| Ur-1 Birlana (Rit-1):    | 55 viv (22 VP) |

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| Ur-2 Hazuelas (Rit-2): | 65 viv (35 VP)    |
| Total capacidad:       | 1.005 viv (57 VP) |

Población potencial: 1.251 hab + 251 x 1,66 hab/viv = 1.668 hab.

b) La nueva capacidad que se aporta por nuevas ATUs o AUs de suelo urbano es la siguiente, según

|                                        |                |
|----------------------------------------|----------------|
| -Nuevas ATUs de reforma interior Ri-3: | 41 viv (15 VP) |
| -Nuevas ATUs de mejora urbana:         | 0 viv          |

-Población adicional: 41 x 1,66 = 69 hab

Por lo tanto el modelo estratégico proyectado en suelo urbano, debería ser capaz de resolver una dotación de estándar de sistemas de espacios libres para una capacidad potencial de 1.737 habitantes, como resultado de sumar a la población existente (1.251 hab) 486 habitantes potenciales de los ámbitos de reforma interior en curso o nuevos.

Desde el propio modelo, según la tabla anterior, se establecen reservas colindantes al suelo urbano que en los conceptos números 3, 5 y 6, alcanzarían una superficie adicional de 8.783,21 m<sup>2</sup> sobre los que, en términos de flexibilidad, se establece la posibilidad de que el Ayuntamiento pueda anticipar la gestión de dichos suelos, por expropiación u ocupación directa, asumiendo, en el primer caso, el Ayuntamiento los derechos de aprovechamiento correspondientes por haber anticipado dichos sistemas generales.

Por lo tanto la ordenación estratégico propuesta tiene capacidad para conseguir un estándar para la capacidad potencial proyectada del suelo urbano de 1.737 hab, una superficie total de SG de espacios libres y zonas verdes de 12.727,73 m<sup>2</sup>. Puesto que para dicha

población de 1.737 hab, solo precisaríamos 8.685 m<sup>2</sup> de suelo para lograr el estándar de 5 m<sup>2</sup>/hab, no tendríamos que recurrir a artificios, ni de recurrir a la reducción del 50%, ni a incorporar el área recreativa de Las Palomeras a unos 450 m al norte del núcleo urbano. Los 4.042,73 m<sup>2</sup> innecesarios para cumplir el estándar dotacional del suelo urbano, los reservaríamos para posibles nuevas ATUS residenciales futuras en suelo rústico y no sería preciso recurrir a dicha superficie de 4.042,73 m<sup>2</sup>, salvo que desde el Ayto, si dispone de recursos, se opte por mejorar adicionalmente la calidad de vida del núcleo en este tipo de dotaciones que, además era una de las aspiraciones manifestadas mayoritariamente por la ciudadanía en la encuesta de participación, y que interpretamos plenamente lógica ante la precariedad actual de disponer solo de la Plaza de Andalucía como espacio libre disponible “cercano”.

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

Tal y como argumentamos al inicio de este apartado, en el suelo adscrito al modelo de ordenación estratégica a medio y largo plazo, sobre el que, de momento en el Avance, no se realiza Propuesta de Delimitación de ATU (es posible que se habilite alguna industrial en suelo municipal para la aprobación inicial), no cabe posibilidad de concretar sistemas generales, sino solamente dar *orientaciones en el “modelo de ordenación estratégica”* sobre la ubicación preferente de los nuevos sistemas, en base a condicionantes geográficos del ámbito o criterios de articulación de dicha expansión futura. Por lo tanto, será en el momento en el que se tramite alguna Propuesta ATU de este tipo, cuando proceda tomar la decisión de si la demanda de SG que genere se localiza dentro de la propia ATU, o se le adscribe suelo exterior de alguna de las “orientaciones” de ubicación de nuevos SG que se proponen o se pudieran proponer durante la tramitación

pendiente.

En cualquier caso desde el Avance las orientaciones que se realizan, aparte de las ya expresadas en el apartado B) anterior respecto a la posibilidad de mejorar la dotación del suelo urbano con algunas reservas de sistemas generales de espacios libres y zonas verdes en suelo rústico colindantes, serían las siguientes:

-Respecto a zonas verdes: El área residencial prevista en el modelo estratégico en suelo rústico entre la SE-9224 y las traseras de las calles Pilar y Colada del Tejar, establece una reserva orientada a zonas verdes o espacios libres, motivada exclusivamente porque se trata de zona de riesgo de inundación T-500 y es el único destino “urbano” que se le puede asignar, que se estima mejor solución que dejar una “isla” de suelo rústico, con riesgo de degradación.

-Respecto a nuevas propuestas de sistemas de equipamientos y servicios, todas las novedades del modelo estratégico se centran en el arco N del núcleo:

-Ad-SI-1: Reserva para nueva subestación eléctrica. Se trataría de un suelo a adquirir por la compañía distribuidora de energía eléctrica de la comarca, como beneficiaria de la expropiación, si fuera necesario recurrir a dicho sistema; en el caso de que no se alcanzase acuerdo con la propiedad para su adquisición a precio de suelo rústico más el importe adicional de indemnización del derecho y “facultad de participar” en actuaciones de nueva urbanización, en los términos reglados por los artículos 38 del TRLSRU y 28 del RVLS.

-Ad-EB-1: Reserva en suelo actualmente municipal,



con destino a futura dotación deportiva recreativa. Desde el PBOM se deja abierta de usos dotacionales genéricos, dado que la decisión municipal sobre su destino está abierta de momento.

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

Tal y como se puede apreciar en los Planos de ordenación o.4 a o.6, del núcleo urbano, el objetivo de la ordenación ha sido que el modelo estratégico proyectado a medio-largo plazo en suelo rústico, no afecte a las vías pecuarias, a efectos de que no sean necesarias desafectaciones y modificaciones de trazado.

No obstante, a la vista de la situación actual en cuanto a muy ligera ocupación por edificaciones existentes en los asentamientos industriales irregulares al NE del núcleo, en los que se prevé su “adecuación ambiental y territorial” a través de los PEAATs previsto en el artículo 175 de la LISTA, se ha considerado conveniente, en relación con la ligera afección a la vía pecuaria Vereda de los Almendrillos, compensar, con cargo a los propietarios afectados, dicha pequeña ocupación conjunta de 351,70 m<sup>2</sup>, con la ampliación en idéntica superficie de la vía pecuaria antes de entrar en dicha zona de los ámbitos de asentamientos Asu-2a y Asu-2b, en los términos que se concretan en el Plano de ordenación o.9.

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

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

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

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

- Revitalización de la ciudad existente y su diversidad funcional.
- Priorizar las actuaciones que completen la malla urbana existente, con las oportunas actuaciones de reforma interior y de mejorar urbana.
- Favorecer la integración de usos compatibles con el residencial, para el logro de diversidad de usos.
- Fomento de la rehabilitación edificatoria especialmente en el Casco Tradicional, con unas nuevas ordenanzas que potencien la identidad de dicha zona homogénea respecto al resto de zonas residenciales del núcleo, poniendo en especial prioridad la rehabilitación energética, sobre la que, según se deduce del Plano de información i.16 de

antigüedad de la edificación, en torno al 37,59 % de los inmuebles del núcleo fueron construidos o rehabilitados antes de 1981 en que entraron en vigor las primeras normas de aislamiento térmico y acústico y, el 52,98% de los inmuebles del núcleo urbano ha sido construido o rehabilitado desde 1981 hasta 2007, antes de la entrada en vigor del CTE. Por lo tanto estamos ante un 90,57 de los inmuebles del núcleo urbano que precisan de rehabilitación energética en mayor o menor grado, lo que supone un ámbito de maniobra especialmente intenso en cuando a mejora de eficiencia energética del municipio, frente a otras opciones como disminución de emisiones en el sector del transporte público o privado, cuyas posibilidades a corto plazo se estiman bastante residuales en el municipio.

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

### a) ATUs de reforma interior:

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

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

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

revisión.

En el plano de ordenación o.7 de clasificación del suelo del núcleo urbano, ya se han incluido, adscritas a la escala de la ordenación *detallada*, ámbitos que cumplen dichos requisitos; no obstante, la previsión desde el PBOM no necesariamente tiene que ser “*totalizadora*”, sino que, aunque estamos en un núcleo rural muy pequeño, cabe la opción de que una vez vigente el mismo, de realizar otras “*Propuestas de delimitación ATU*” sobrevenidas de forma motivada en los criterios y directrices anteriores, en especial en suelos actualmente mixtos residencial más industrial en los que es más habitual que devengan en obsolescencia o en necesidad de evolución a exclusivo residencial (e incremento de nº de viviendas), cuando el desarrollo industrial del arco Norte del núcleo, fomenta el traslado al mismo de actividades actuales en diversos bordes del suelo urbano mezcladas con el residencial, pudiendo mejorarse substancialmente la actual imagen urbana de estas zonas.

### b) ATUs de mejora urbana:

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

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

No obstante, para las posibilidades del núcleo urbano de Algámitas, en que en principio solo se propone delimitar una ATU de mejora

urbana de carácter productivo, es posible que surja la necesidad a posteriori, cuando alguna de las zonas de borde urbano actualmente mixtas residencial-industrial, pudiera evolucionar hacia usos exclusivo residencial, y fuera conveniente reorientarlas mediante “mejora urbana”.

En el plano de ordenación o.7 de desarrollo y gestión del suelo del núcleo urbano, ya se ha incluido, adscrita a la escala de la ordenación *detallada*, diversos ámbitos que cumplen los requisitos de su adscripción a ATUs de “*reforma interior*” y de “*mejora urbana*”; no obstante, con posterioridad a la vigencia del PBOM, se pueden delimitar otras ATUs mediante *Planes de Reforma Interior* (PRI) o mediante *Estudios de Ordenación* (EO).

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

Por las razones que ya se han argumentado en otros apartados, referentes a la escasa demanda y que la misma se puede satisfacer a corto-medio plazo en los huecos del suelo urbano, desde el Avance del PBOM no se realiza de momento ninguna “Propuesta de delimitación de ATU” de nueva urbanización en suelo rústico. Es posible que en la tramitación pendiente, si el Ayuntamiento lo estima oportuno, se pueda concretar una ATU de suelo productivo en suelo municipal al NE del núcleo.

Desde el “*modelo de ordenación estratégica a medio y largo plazo*” del núcleo urbano que se refleja en el Plano de ordenación o.4, se seleccionan aquellos ámbitos con mejor capacidad de acogida para realizar dichas propuestas que, dado el reducido tamaño del núcleo, no se ha estimado conveniente diferenciar posibles prioridades entre

“medio” y “largo” plazo, ya que introduciría una excesiva rigidez y se prefiere que, cuando sea efectivamente necesario recurrir a nueva urbanización en suelo rústico, desde el Ayuntamiento se disponga de más flexibilidad y posibilidades de elección, de acuerdo con las siguientes directrices:

#### -ATUs de nueva urbanización residencial:

-Para vivienda libre: Se deberá haber urbanizado un mínimo del 50% de las áreas de reforma interior previstas en suelo urbano, o acreditarse situación de escasez objetiva de solares a precios adecuados para la demanda en el municipio, por continuar la situación de paralización urbanística en algunas de ellas.

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

#### -ATUs de nueva urbanización para actividades económicas:

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

modalidad de implantación peculiar de larga tradición en el municipio en la actividad de la piedra y oleícola.

### 3.2.6. LA PLANIFICACIÓN EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA.

Desde el diagnóstico realizado en materia de vivienda en el apartado 2.9 de la Memoria de Información-Diagnóstico, resultaron las siguientes necesidades de vivienda al horizonte de 10 años desde la entrada en vigor del PBOM:

-Demanda de vivienda protegida (VP) acumulada según registro de demandantes, más necesidades nuevas evaluadas: 20 viv.

-Demanda mínima de vivienda libre: 23 viv

-Total demanda mínima a 10 años: 43 viv

Por lo tanto se recomienda al Ayto la prioridad de dar respuesta ordenada a esas necesidades mínimas de 23 viviendas protegidas se pudieran seguir las siguientes pautas:

- a) Intervención sobre el parque de viviendas vacías existente, que alcanzaba el 13,87% (104 viviendas) según el censo de 2021: Fomentar la concertación con los propietarios de viviendas vacías para desde el Ayto, gestionar la rehabilitación cuando sea necesaria, y acordar con la propiedad la cesión al Ayto para alquiler asequible, durante los años necesarios para la amortización de los costes de rehabilitación. Asimismo, sobre solares y viviendas ruinosas

habría la alternativa de la utilización del Registro Municipal de Solares para incentivar la edificación y rehabilitación e incrementar la oferta en el mercado de suelo del municipio.

- b) Capacidad en solares existentes: Tal y como se ha deducido del apartado 2.7.3 de la Memoria de Información, existe una muy relevante capacidad de solares y huecos existentes de 99 viviendas y otras 36 viviendas en ATUs en curso de ejecución transitoria (Birlana + Hazuelas). En concreto en éstas últimas hay una capacidad prevista en el PGOU vigente para 57 viviendas protegidas que, de culminarse a corto plazo la urbanización, resolvería por sí sola las necesidades de este tipo de promoción.

Por lo tanto, se recomienda desde el PBOM utilizar mecanismos de concertación y de gestión que favorezcan la implementación de vivienda protegida por las vías indicadas.

- c) Las ATUs residenciales de reforma interior se estima que tienen potencialidad para dar respuesta relevante a dichas necesidades. En cambio los ámbitos de “mejora urbana” por las características específicas del núcleo de Algámitas, se estima son pocas las posibilidades; de hecho desde el Avance no se delimita ningún área de “mejora urbana” de uso residencial.
- d) ATUs de nueva urbanización en suelo rústico: En el caso de que las alternativas anteriores no sean suficientes, se podrán formular Propuestas de delimitación de ATUs de nueva urbanización, dirigidas expresamente a actuaciones mayoritarias o exclusivas de vivienda protegida, para dar respuesta a necesidades concretas acreditadas del Registro de demandantes de VP, que no puedan resolverse en suelo

Figura: Los 7 elementos de la vivienda adecuada. ONU-Hábitat 2010.

## Los siete elementos de la vivienda adecuada



Fuente: ACNUDH y UN-Habitat, 2010.

urbano, por insuficiencia de capacidad o perspectivas de dilatadas de gestión que no permitan dar respuesta ágil para abordar el derecho constitucional más básico y elemental de acceso a una vivienda digna y adecuada a las necesidades; derecho y respuesta a los problemas que debe de prevalecer sobre cualquier otra consideración, incluidas distracciones habituales de todas las escalas de Administraciones acerca de búsquedas de las alternativas más verdes o sostenibles, mientras familias o personas concretas esperan en situación de precariedad habitacional.

No obstante lo anterior, y ante la dificultad especialmente económica actual de conseguir favorecer la promoción de vivienda protegida, por el encarecimiento del coste de construcción y del coste de suelo urbanizado, se estima que en la gestión posterior del PBOM desde el sector público municipal se debería ser especialmente vigilante del factor en el que más posibilidades hay de intervención desde el urbanismo local, como es el factor precio del suelo urbanizado y de la producción del mismo, en la medida en que suele ser la mayor dificultad el logro que esta variable esté por debajo del 15% del precio final de la vivienda que marca la legislación en materia de vivienda protegida. A tal efecto, especialmente en la transformación urbanística del suelo rústico se debe de partir de la premisa habitualmente olvidada, de que el suelo aportado a la transformación urbanística es en situación estricta “rural” y no cabe admitir un valor sobre el precio de mercado rústico, superior al **máximo** establecido por el artículo 38 del vigente TRLSRU-2015 y artículo 28 del *Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de suelo* (en lo sucesivo RVLS), que es el que correspondería a la indemnización de la “**facultad de participar**” en la promoción de actuaciones de nueva urbanización en suelo rústico, y que la práctica totalidad del valor final del suelo urbanizado, debe de atribuirse a la labor empresarial de



transformación urbanizadora, ya sea privada o pública, en la que el Ayuntamiento también tiene la máxima capacidad de seleccionar al urbanizador o agente urbanizador que en régimen de competitividad ofrezca las mejores soluciones desde el interés público, recomendándose que tanto en ATUs de suelo urbano como de suelo rústico, se realice el más amplio recurso a sistemas de actuación pública (cooperación o expropiación), en el caso en el que quede acreditado (muy probable en un pequeño municipio rural) que desde la iniciativa privada no hay capacidad de desarrollo urbanizador necesario para que haya oferta suficiente de suelo urbanizado para que sea viable la promoción de vivienda protegida; el sector público municipal o autonómico, no debería eludir su responsabilidad en el problema del acceso a la vivienda, y en la utilización de todos los instrumentos legales a disposición de las Administraciones y que simplemente hay que implementar desde la gestión urbanística ordinaria municipal, por sí misma o delegando en “agente urbanizador”.

### 3.2.7. PLANIFICACIÓN EN MATERIA DE MOVILIDAD SOSTENIBLE.

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

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

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

Al diagnóstico y estado actual de esta cuestión ya nos hemos referido en el apartado 6 de la Memoria de información-diagnóstico y, en relación a los problemas allí detectados se proponen las siguientes orientaciones a la planificación estratégica del modelo de movilidad del municipio:

#### A) ESTRATEGIAS DE MOVILIDAD EXTERIOR:

En cuanto a la movilidad exterior del municipio, el mismo se encuentra en relativa buena posición estratégica respecto al sistema de grandes redes comunicaciones exteriores, especialmente respecto a la A-92:

-Respecto a las comunicaciones por carretera para acceder a la A-92 a través de las carreteras A-406 con El Saucejo y A-451 con Osuna, permite la accesibilidad a dicha infraestructura en unos 30 minutos. La misma sería optimizable mediante una mejora de pavimentación y trazado de la A-406 hasta El Saucejo, que se recomienda gestionar ante la Junta de Andalucía en coordinación con municipios vecinos.

-Asimismo existe posibilidad de acceso a la red ferroviaria en la estación más cercana de Osuna, donde se pueden encontrar enlaces con unos 8 trayectos diarios con Sevilla y con Málaga. No obstante la perspectiva será de mejora con la futura red de alta velocidad en construcción entre Sevilla y Antequera, actualmente paralizada.

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

eléctricos”:

Respecto al vehículo eléctrico como sistema de movilidad privada interurbana, ya adelantamos en el apartado 1.3 de esta Memoria nuestras dudas acerca de la planificación y pretendida generalización de este sistema para 2035, y la falta de **neutralidad tecnológica** por parte de la UE en esta materia para el logro de la reducción de emisiones de CO2 por las razones que allí apuntábamos y a las que nos remitimos; ya que si al final se pretende imponer una supuesta “solución” que no interesa a la mayoría de la población o que económicamente no se la pueden permitir, el resultado es que el sentido común de dicha población lleva a demorar al máximo la decisión de cambiar su vehículo particular, y ello da como resultado que España y otros países empiecen a disponer del parque móvil más anticuado y contaminante de Europa, frente a la alternativa de sentido común de fomentar previamente la evolución de los vehículos de combustión por mejora de eficiencia o por combustibles alternativos mucho menos contaminantes como el GLP o GNC o simplemente que la transición se realicen con vehículos híbridos que parece que es hacia donde se dirigen las preferencias actuales de la ciudadanía. La gravedad del problema queda muy de manifiesto en los datos de la DGT de finales de 2024, de los que se acredita que el parque automovilístico en España se sitúa en una media de 14,5 años, uno de los más viejos de continente, encontrándonos cada vez más lejos de los datos de países de nuestro entorno como Austria (9,3 años), Dinamarca (9,6 años), Alemania (10,3 años), Francia (11,2 años) e incluso estamos peor que Italia (12,8 años) e incluso de Portugal (13,6 años). Es conveniente recordar que en los primeros años de este siglo, España se movía en una media de antigüedad de 7 a 8 años, habiéndose prácticamente duplicado el envejecimiento en el último cuarto de siglo, empezándose a hablar de africanización de nuestro parque móvil.

Es positivo que haya grandes empresarios globales como Elon Musk que desde hace unos 10 años promueve un producto innovador alternativo como los vehículos de baterías, planteamiento al que se han ido uniendo bastantes fabricantes. Es evidente que es una **alternativa** minoritaria y que está muy bien que existan alternativas, y empresarios innovadores, pero que conceptualmente nunca resolverá la movilidad mayoritaria que precisa la ciudadanía común, y sería deseable que sus representantes y promotores, en especial los de las escalas europea, estatal y autonómica, recordasen de vez en cuando que trabajan para los intereses de los ciudadanos que les han elegido, en vez de dar la impresión de actuar como agentes comerciales de determinadas multinacionales, en este caso de los fabricantes de vehículos eléctricos; o en escuchar solo a los lobbys del sector “verde”, y que apliquen algo de sentido común para responder a preguntas bastante elementales que se hace la ciudadanía normal respecto a los supuestos bondades de la movilidad interurbana exclusiva de vehículos eléctricos que se pretende generalizar:

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

los componentes de minerales “raros y escasos” necesarios, hasta el reciclaje posterior, en especial de los millones de baterías con una duración operativa de unos 5 años.

-Un vehículo eléctrico tiene un precio del orden de 30-40% superior a uno de combustión y dada la cada vez mayor escasez de los minerales antes indicados, en ningún caso es previsible que se equiparen, sino todo lo contrario.

-Se nos venden autonomías de carga de vehículos eléctricos de, en el mejor de los casos de 400-600 km (vehículos de 50.000 a 100.000 €), con un estándar de medición, en que lo conduce una sola persona tipo jockey de 45 a 50 kg, en autovía, sin cuestas, y a temperatura normal. El mismo vehículo con 4-5 ocupantes, equipaje, aire acondicionado (imprescindible en nuestro clima), la autonomía real se reduce prácticamente a la mitad y más aún en temperaturas extremas de frío o calor. En el supuesto optimista de que se dispusiera en unos 10 años de cargadores en todas las gasolineras actuales, el tiempo de recarga de un 80 % de la batería más razonable que nos ofrecen es de unos 20-30 minutos pero a potencias de 200-300 kw. No es difícil imaginar las colas permanentes de vehículos en fechas de gran movilidad, ya experimentadas la última semana santa con un porcentaje testimonial de parque de vehículos eléctricos. Por otra parte cuanto mayor sea la potencia de recarga (para conseguir los tiempos competitivos antes indicados) mayor degradación de la batería, cuyo precio de sustitución es prohibitivo.

-Respecto a la preparación del sistema de red eléctrica para dar respuesta a esta nueva demanda, es representativo que recientemente el último verano, países avanzados como

Francia y Suiza, con red de energía bastante mejor que la nuestra y porcentajes de vehículos eléctricos respectivos del 2,5 y 4%, se estén planteando restringir los horarios de carga doméstica de vehículos, con lo cual sería inimaginable pensar el panorama si se llega a alcanzar un porcentaje del 10% del parque de vehículos.

-Por otra parte, la cuestión de la demanda energética va a ser una cuestión clave en los próximos años, si tenemos en cuenta que en el año 2024, nuestro deficitario sistema territorial o nacional de distribución en alta de energía eléctrica, se vio obligado a **denegar** el acceso a la red del 49% de las solicitudes de conexión de demanda energética para grandes proyectos industriales, o de centros de datos; dificultad que ya está siendo muy notable en proyectos de cargadores de alta potencia (o por lo menos competitiva en tiempo) para vehículos eléctricos en especial en zonas alejadas de la red principal de carreteras. Si a ello unimos que en la planificación de nuestro sistema eléctrico es inminente el cierre de centrales nucleares, por razones ideológicas en vez de técnicas, que a medio plazo son las únicas de pueden dar estabilidad al sistema ante la “intermitencia” de las renovables; el problema energético va a ser descomunal y el incremento del precio de la energía por los expertos se evalúa en torno a un 20%, lo que pondrá aún mas en cuestión nuestra competitividad económica en el marco global.

-Según las cifras de la DGT, en España hay unos 30 millones de vehículos, de los cuales en torno a algo más de la mitad se aparcan en la calle. Cabe plantearse si alguno de los ecoburócratas entusiastas del vehículo eléctrico hasta el punto de pretender imponerlo, se ha planteado la

infraestructura necesaria para cargar 18 millones de vehículos en la calle, los destinados al ciudadano común que no le alcanza tener un garaje o los malabarismos en cuanto a tiempo y movilidad, si tuvieran que recargarlo habitualmente en electrolinerías.

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

-Si a los datos anteriores añadimos que de las emisiones medias en cualquier ciudad solamente el 13% es atribuible al transporte, cabe plantearse cómo es posible que Europa, que supone solo el 7% de las emisiones globales de CO<sub>2</sub>, prácticamente en solitario y por aparente simple *postureo verde* haya decidido provocar este nivel de caos en la

industria europea del automóvil y peor aún, imaginar que la mayoría de la ciudadanía sensata se iba a prestar a este tipo de imposiciones. En los últimos meses, ya desde la aristocracia endogámica que nos gobierna en Europa, se está planteando modular los plazos del programa planteado a finales de 2022, ante la presión y constatación de los fabricantes de la imposibilidad de alcanzar en 2025 el porcentaje previsto de ventas de vehículos eléctricos. Por supuesto no se rectifica, sino que ahora se pretenden reconvertir en “salvadores” solucionadores de un problema que sólo ellos han creado desde su infinita desorientación elitista y alejamiento de la realidad de los intereses de la mayoría de la población. En definitiva, primero se hace negocio con la creación de un problema y luego con su solución.

Ahora la Junta de Andalucía, como un aparente agente comercial más de las multinacionales del coche eléctrico, nos dice en los artículos antes citados del R-LISTA, sobre una cuestión claramente de “contenido discrecional o de oportunidad del plan” de competencia exclusiva municipal, que **procuremos avanzar a la “electrificación de vehículos eléctricos” y al “desarrollo de infraestructuras que fomenten su uso”**. Los municipios, al contrario que las Administraciones autonómica, estatal y europea, debemos trabajar desde la Realidad y el contacto directo con las aspiraciones reales de nuestra ciudadanía, y si se pretende obligar o simplemente aconsejar a los municipios a un despilfarro de este tipo, objetivamente contrario a las demandas ciudadanas reales, deberían haber cumplimentado simultáneamente con el R-LISTA el estudio de impacto económico de dicho Reglamento y de dichos consejos, y si nos pretenden obligar, financiarle previamente al municipio la mejora de su red eléctrica general territorial y la red de cargadores públicos en todas las calles del municipio con aparcamientos, para animar a los ciudadanos a

plantearse cambiar a este sorprendente e irracional modelo. Mientras tanto, tal y como apuntábamos en el apartado 1.5.2. de acuerdo con el último Informe de la Asociación de Empresas de Energía Eléctrica (Aelec), a primeros de 2026 la red de transporte eléctrico en España ha pasado de una saturación del 83% a principios de 2025, al 88,2 % a enero de 2026, y 13 provincias de España ya han agotado la posibilidad de atender nuevas solicitudes de demanda de potencia de acceso y conexión, y otras 20 provincias entre las que se encuentra la de **Sevilla**, están al **99%**. Por lo tanto, tal vez, tanto el Estado como la Junta de Andalucía, deberían resolver antes en sus respectivas competencias y deberes, el grave problema de atender a las demandas de nuevas conexiones de potencia, que están paralizando gravemente nuestro desarrollo industrial o residencial, y no digamos si nos planteásemos aspirar a las abrumadoras demandas energéticas de cualquier centro de datos asociados a la IA, antes de subvencionar comprar coches eléctricos de hasta 50 mil € a los privilegiados que en estos tiempos se lo pueden permitir, y que tendrán grandes dificultades para cargarlos cuando quieran viajar.

El efecto inmediato que está teniendo este modelo en el que se han embarcado nuestras élites gobernantes, es que la casi generalidad de los ciudadanos, después de más de 10 años de insistente publicidad y despilfarro en subvenciones públicas de dudoso interés público, siguen teniendo bastante más sentido común que sus representantes, y no se plantean comprar mayoritariamente vehículos eléctricos ni es previsible que lo hagan masivamente ni a medio ni a largo plazo, y el efecto que está teniendo es claramente, mientras se lo piensan, el antes comentado incremento de la antigüedad del parque de vehículos, en este momento de los más antiguos y por tanto contaminantes de Europa, cuando la solución racional de transición debería ser incentivar renovar el parque actual por vehículos nuevos de combustión bastante más eficientes y con menores emisiones, y fomentar los vehículos de GLP o GNC mucho menos contaminantes

y con etiqueta ECO justificada.

Dada la actualidad de esta cuestión, propusimos la inclusión en la Encuesta de Participación de una pregunta específica a la ciudadanía sobre esta materia, y solo el 22,4 % de la población considera que los ciudadanos deberíamos apostar por esta tecnología; otro 38,8% está totalmente en contra de la misma y el 26,5% considera que será *una alternativa más y que su uso será relativo*.

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

En definitiva la función de las diferentes escalas administrativas supramunicipales, en especial la europea debería ser, promover la **neutralidad tecnológica** en la consecución del objetivo de reducción de emisiones y dejar máxima libertad de empresa a los fabricantes para investigar y buscar las mejores soluciones técnicas para hacerlo, como se ha hecho a lo largo de la historia reciente y que la



ciudadanía elija libremente el sistema que mejor encaje en su economía. Lo que no puede ser y además es incoherente y próximo al totalitarismo, es pretender imponer una única solución tecnológica, casi en solitario a escala mundial (Europa es solo el 7% de las emisiones planetarias), hundiendo la industria europea del automóvil o lastrando su competitividad, despilfarrando recursos públicos en subvencionar la adquisición de vehículos eléctricos de 40 a 50 mil € a sectores de población privilegiados que pueden permitírselo y luego sorprenderse de que la ciudadanía común no es suficientemente obediente en el seguimiento de este gran desatino planificador; en el que, aunque tarde, también empiezan a caer en la cuenta los principales fabricantes europeos que, ante la acumulación de stocks de vehículos que casi nadie va a comprar, ya están retrasando sus programas de lanzamiento de nuevos vehículos eléctricos, ya que sus accionistas estarán ya hace algún tiempo pidiendo explicaciones a los CEOS que han sido tan obedientes a colaborar en esta distopía sin suficiente reflexión empresarial y mucho menos intelectual.

#### **B) ESTRATEGIAS DE MOVILIDAD INTERIOR:**

Desde el PBOM se propone:

-La remodelación de la estructura viaria en los términos explicados en el apartado 3.2.2.A), profundizando en el uso compartido peatonal-rodad en el Casco Tradicional y la prioridad peatonal de los viarios secundarios de escasa sección, con sección de acera y calzada al mismo nivel, diferenciando pavimentación con diferentes texturas materiales, suprimiendo progresivamente el asfalto en el Casco Tradicional, permitirá la evolución hacia una ciudad más habitable.

-Humanización reforzando su carácter de viario urbano de la

Avenida de Las Palmeras y de Pruna, una vez que se ejecutase el nuevo vial estructurante del arco N del núcleo y su posible funcionalidad como variante de las carreteras SE-9223 y SE-9225.

#### **3.2.8. DIRECTRICES PARA LA EQUIDISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS.**

##### **A) EN ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO URBANO.**

La delimitación de este tipo de ATUs corresponde a la escala de la ordenación detallada. No obstante, desde la escala de la ordenación general, se detecta que en las que sean de reducido tamaño las operaciones previstas, será conveniente simplificar al máximo la equidistribución, procurando la autonomía de beneficios y cargas de las mismas, y la evitación en la medida de lo posible de la necesidad de cesiones de suelo de ínfimo tamaño que serían disfuncionales y generalizar en dichos casos la compensación económica al Ayto. para que éste reinvierta en cualquiera de las actuaciones urbanísticas dotacionales previstas en suelo rústico colindantes al suelo urbano.

Igualmente en las operaciones de “mejora urbana” en las que pueda haber dificultades para la localización de las cesiones dotacionales en su ámbito, se propone que de forma preferente la permuta de cesiones por las compensaciones económicas para su adscripción al PMS y que, una vez recaudado lo suficiente, se acometa por el Ayuntamiento la adquisición de las reservas dotacionales exteriores a establecer a tal fin o ya establecidos.

## B) EN ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO RÚSTICO.

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

En este caso, en especial en un PBOM como el que nos ocupa en que no es previsible que desde el mismo se incluyan Propuestas de Delimitación de ATUs (de momento en el Avance ninguna), por lo que en fase de aprobación inicial, cuando ya esté suficientemente asentado y consensuado el *“modelo de ordenación estratégica”*, habrá que profundizar en el establecimiento de directrices de la gestión de la equidistribución en los siguientes aspectos:

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

- Dado el relevante porcentaje de suelo sobre el que se

propone su adquisición para el dominio público municipal correspondiente al nuevo recinto ferial, en relación con las reducidas expectativas de posibles crecimientos que pudieran contribuir a su obtención, es inevitable que durante la tramitación pendiente, se debiera profundizar en la concertación de la adquisición de este suelo mediante acuerdo de compraventa o, en caso extremo mediante otras posibilidades de gestión previstas en la legislación urbanística en las que, en su caso, habría que profundizar para el documento de aprobación inicial del PBOM. En todo caso si finalmente el Ayuntamiento tiene que anticipar la adquisición, operaría como un propietario más, resarciéndose en aprovechamiento adicional en las ATUs a las que correspondiera en el futuro su adscripción, cuando se produzca la activación de su gestión.



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

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

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

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

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

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

En las zonas de suelo urbano de uso global residencial los parámetros

## AYUNTAMIENTO DE ALGÁMITAS

relativos al nivel dotacional se expresarán también por habitante.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

este mismo apartado.

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

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

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

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

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

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

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

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

Es decir el objeto casi exclusivo del Avance es describir las alternativas consideradas, justificación de la, en principio, seleccionada en el Avance, y las propuestas "generales", es decir las relacionadas con la

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

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

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

De otro lado, la mayor parte de inquietudes y aspiraciones que se nos manifestaron desde el inicio de los trabajos como prioritarias a resolver por parte de los representantes y servicios municipales, estaban relacionadas con algunas incoherencias entre planificación

detallada y realidad existente en diversas situaciones en el suelo urbano existente, en su mayor parte relacionadas precisamente con la escala de la **“ordenación detallada”**, debido a cierto nivel de obsolescencia respecto a la realidad del PGOU-2011, en especial en relación con algunas implantaciones de industrias colindantes al suelo urbano existente. Por lo tanto, para dar respuesta a dichas aspiraciones, también hemos considerado imprescindible profundizar al máximo posible en esta escala de ordenación, para que tanto Ayuntamiento, como los propietarios afectados empiecen a ver desde el Avance **“solución”** razonable a sus expectativas, ya que esa es la finalidad que estimamos básica de toda planificación urbanística, responder a las aspiraciones del Ayuntamiento y de su ciudadanía.

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

#### 4.1. CLASIFICACIÓN DETALLADA DEL SUELO URBANO.

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

Esta era una necesidad habitual en el régimen LOUA, en especial cuando se actuaba sobre planes generales con mucho tiempo en vigor, y no digamos si estaban elaborados con las viejas técnicas



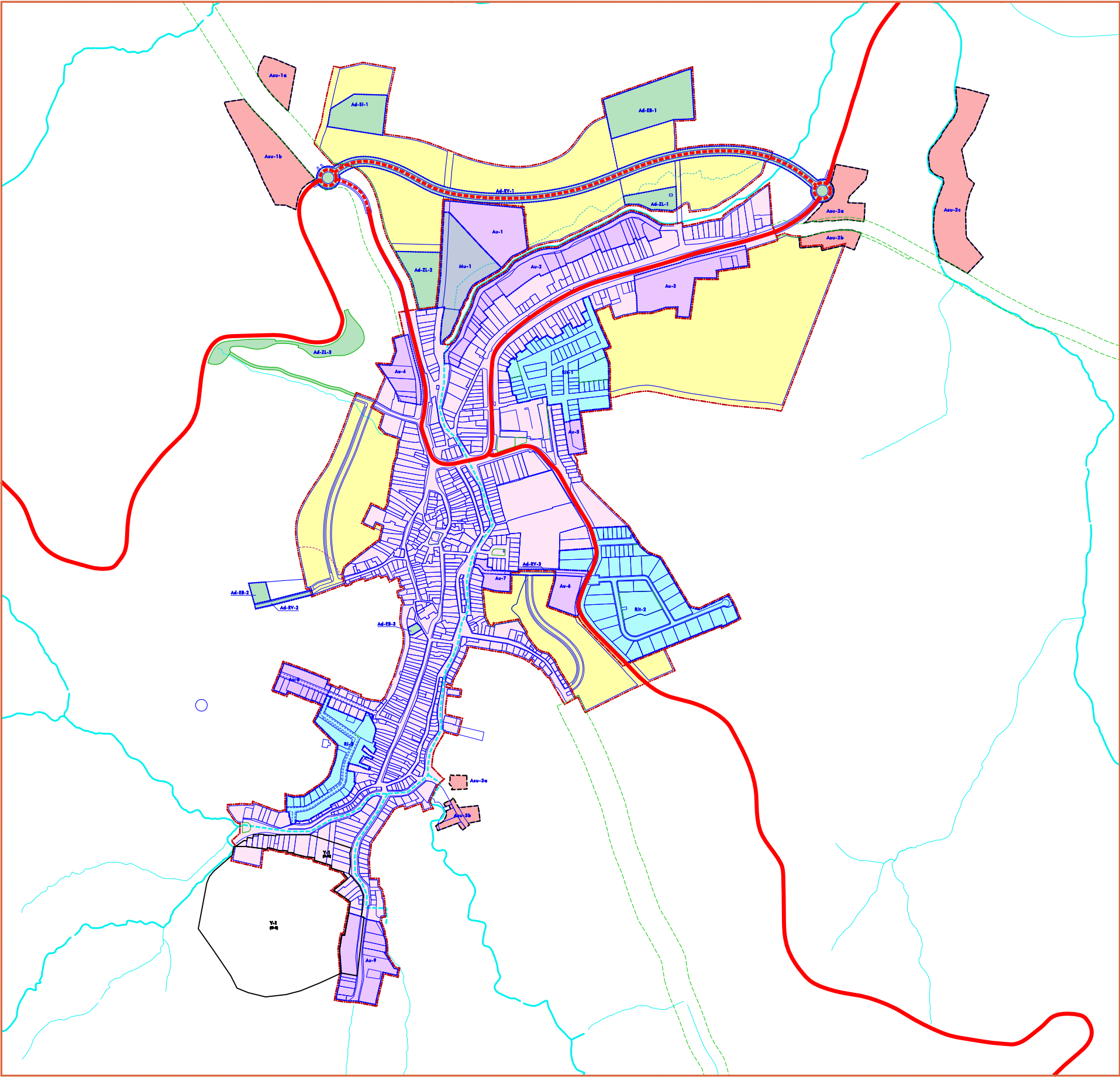
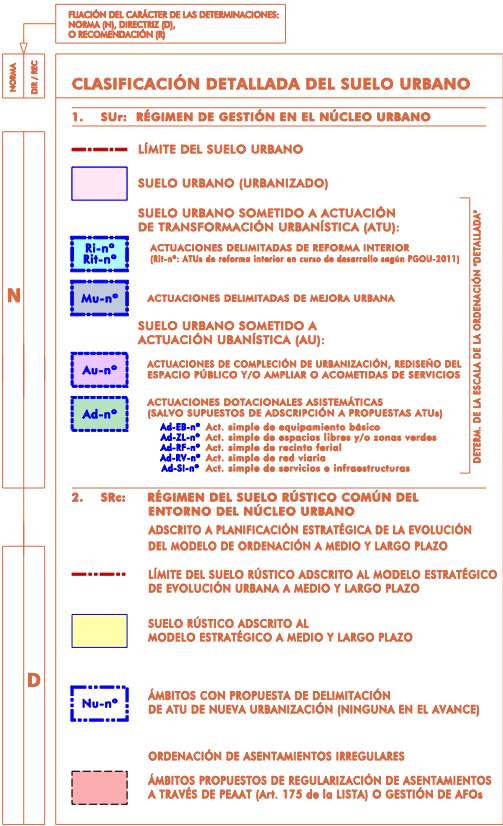


Figura: 4.1  
NÚCLEO URBANO  
CLASIFICACIÓN DETALLADA  
DEL SUELO URBANO



manuales predigitales, de los que todavía hay muchos en vigor, aunque este no es el caso del PGOU-2011, que ya incorporaba soporte digital, en que inevitablemente cualquier reajuste de clasificación implicaba no solo *modificación*, sino que además era de carácter *estructural*, otorgando una importancia desmesurada, no solo a la clasificación, sino a otras muchas determinaciones.

Esta cuestión tiene menos importancia en el caso del PBOM, en que en el mismo instrumento se aborda la ordenación *general* y *detallada*, pero es conveniente que en el Plano de ordenación o.3 de Clasificación del suelo del núcleo urbano, quede claramente de manifiesto que la subcategorización establecida en cuanto a delimitación en el mismo de las Propuestas de delimitación de ATUs de reforma interior, de mejora urbana u otras actuaciones urbanísticas, como de completar urbanización, son determinaciones que se delegan a la escala de la **“ordenación detallada”** que se refleja en el Plano o.7, y que incluso, en actuaciones de borde urbano, el artículo 66.2 de la LISTA atribuye a los instrumentos de ordenación urbanística detallada el reajuste final de los ámbitos de las propuestas ATUs y del reajuste del propio límite físico del suelo urbano si fuese necesario, aunque con las actuales técnicas cartográficas se estima que se puede trabajar con un elevado nivel de precisión, y serán poco relevantes estas situaciones.

Por lo tanto, en cuanto a clasificación urbanística “general”, nos remitimos al Plano de ordenación o.3, ya explicado en el apartado 3, y que se refleja en la Figura 4.1 de la página anterior y en cuanto a categorización entre suelo “urbanizado” y el sometidos a ATUs de “reforma interior”, de “mejora urbana”, o *actuaciones urbanísticas* (AUs), nos remitimos al Plano o.7, a las que nos referiremos más adelante en el apartado 4.5, y donde entraremos desde la escala detallada a concretar el Avance de determinaciones básicas para cada uno de los ámbitos que se proponen.

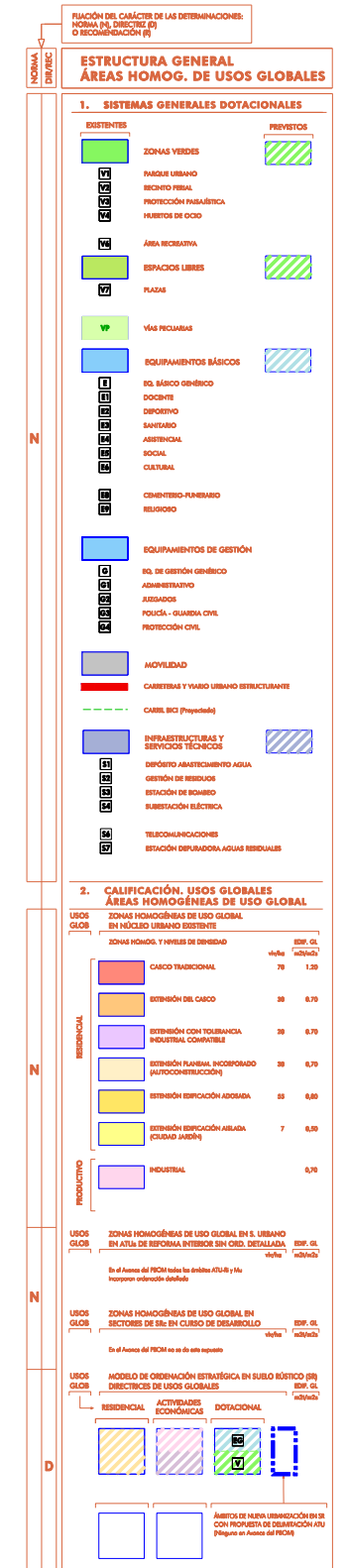
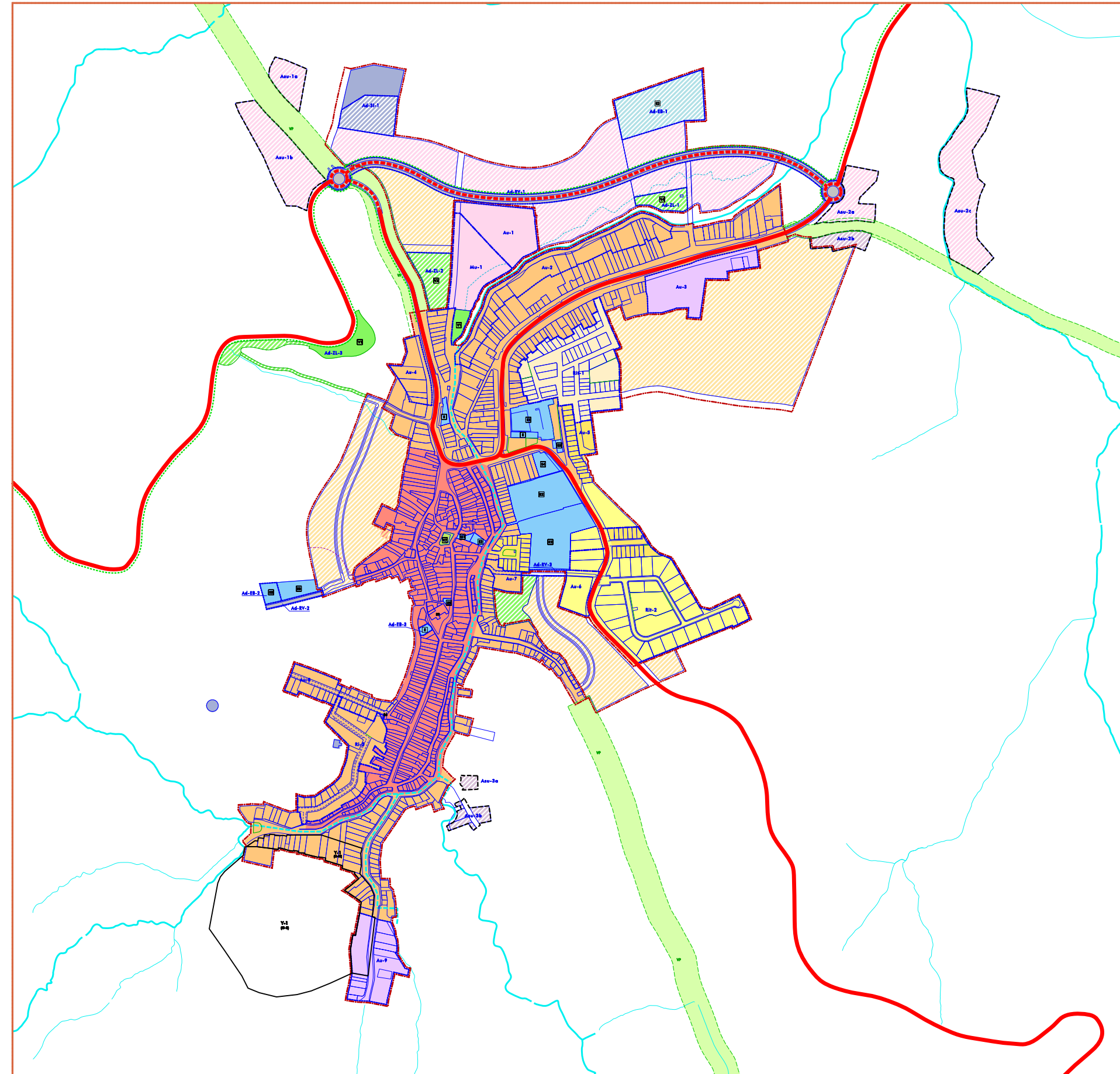
## 4.2. LA ESTRUCTURA GENERAL, ÁREAS HOMOGÉNEAS Y LOS USOS GLOBALES Y CUANTIFICACIÓN.

La estructura general del PBOM en suelo urbano se limitó a establecer el modelo estratégico y 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 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.

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

Como complemento de los sistemas generales descritos en el modelo estratégico en el apartado 3.2.2 de esta Memoria, procedería concretar en la escala de la ordenación *“detallada”*, la decisión sobre la adscripción específica de uso y si la cuantificación es la adecuada de acuerdo con el único estándar de sistemas generales establecido por el artículo 82.3 del R-LISTA, que para el caso de SG de **espacios libres y zonas verdes** 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  $1.742 \text{ hab} \times 5 \text{ m}^2/\text{hab} = 8.710 \text{ m}^2$ .

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 m<sup>2</sup>.

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

-Reservas en espacios existentes:

|                         |                         |
|-------------------------|-------------------------|
| -SG Plaza de Andalucía: | 301,92 m <sup>2</sup>   |
| -SG anexo a SE-9295:    | 2.696,07 m <sup>2</sup> |
| Subtotal:               | 2.997,99 m <sup>2</sup> |

-Nuevas reservas propuestas a gestionar:

|                            |                         |
|----------------------------|-------------------------|
| -SG Espacio en c/ Sevilla: | 946,53 m <sup>2</sup>   |
| -SG ampliación SE-9225:    | 2.661,96 m <sup>2</sup> |
| -SG nuevo recinto ferial:  | 4.044,45 m <sup>2</sup> |
| Subtotal nuevos SG:        | 7.652,94 m <sup>2</sup> |

-Total reservas: **10.650,93 m<sup>2</sup>**

Por lo tanto, en lo que dichas reservas sobrepasen a los 8.720 m<sup>2</sup>

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.

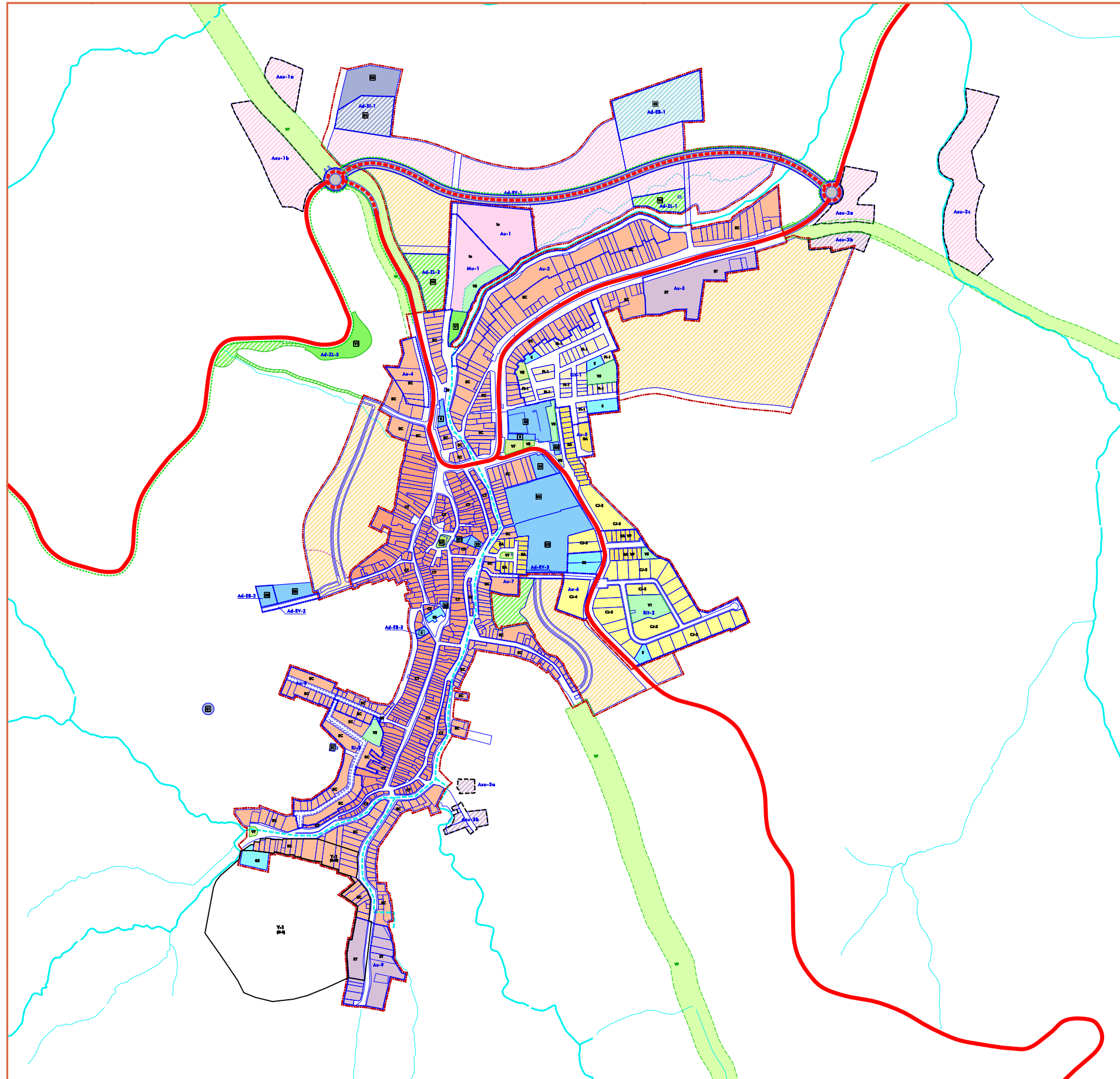
Respecto a nuevos sistemas generales que son necesarios para la ordenación detallada del suelo urbano, se proponen los siguientes:

-Ampliación del cementerio: **817,22 m<sup>2</sup>**. 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 m<sup>2</sup>**. Se prevé en suelo rústico, colindante al punto verde, según indicaciones de tamaño e idoneidad de ubicación propuestas por la Compañía distribuidora.

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

Aunque tal y como se ha comentado al inicio de este capítulo 4 de esta Memoria, la “calificación pormenorizada y detallada” del suelo urbano, sería el contenido más alejado de la finalidad de “**objetivos y criterios generales**” del presente Avance del PBOM requerido por el artículo 77 de la LISTA, también somos conscientes de que uno de los aspectos que más ha 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



### CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

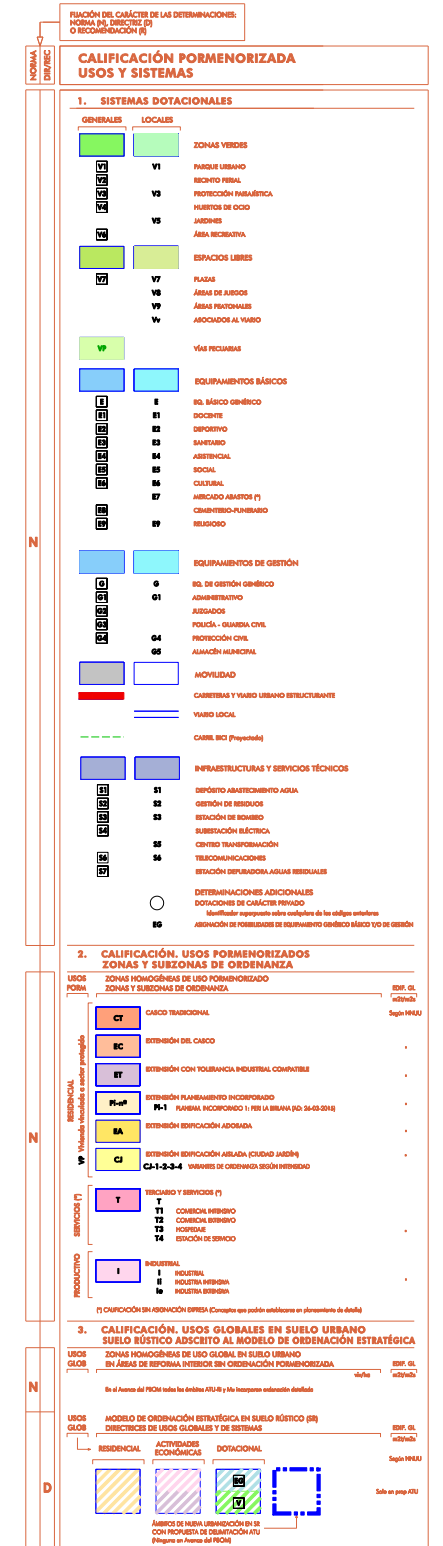


gráfico en el Plano de ordenación o.6 (ver síntesis de Figura 4.3 de la página siguiente) un primer Avance de esta escala de ordenación, para que tanto desde el Ayuntamiento como desde la ciudadanía afectada por las innovaciones ya introducidas, se pueda visualizar que se está en camino adecuado para 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:

-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

## AYUNTAMIENTO DE ALGÁMITAS

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

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".

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

##### 4.5.1. ATUs DE REFORMA INTERIOR.

Como resultado del diagnóstico realizado, se estima que desde el Avance es conveniente la realización de 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.

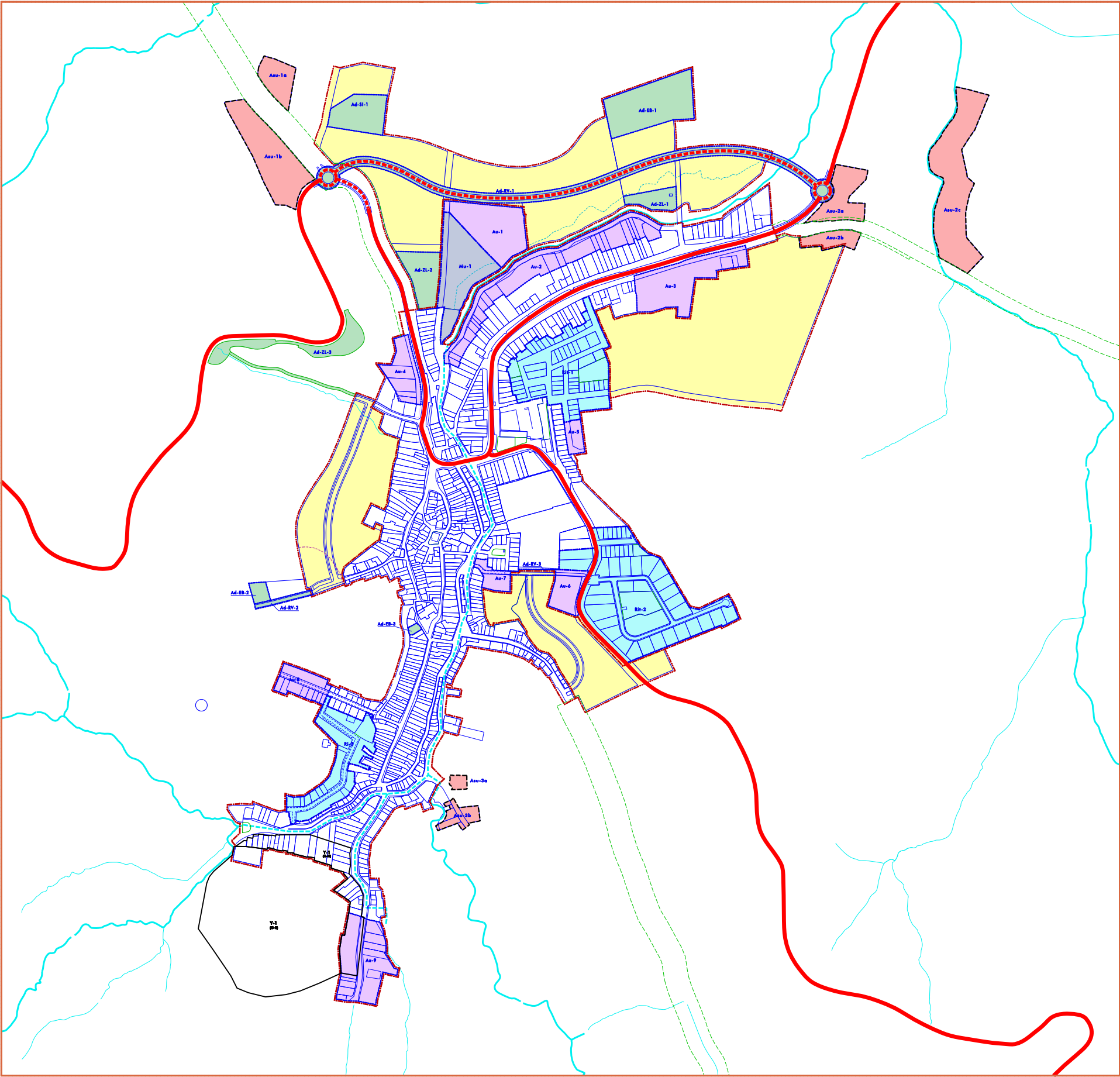
Otra nueva, en la que se propone una alteración relevante del ámbito Ur-3 del PGOU-2011:

-Ri-3 Barriento.

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.

Figura: 4.4  
NÚCLEO URBANO  
DESARROLLO Y GESTIÓN



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

**DESARROLLO Y GESTIÓN EN NÚCLEO URBANO**

**1. SUR: RÉGIMEN DE GESTIÓN EN EL NÚCLEO URBANO**

**LÍMITE DEL SUELO URBANO**

**SUELO URBANO SOMETIDO A ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA (ATU):**

**RI-nº** ACTUACIONES DELIMITADAS DE REFORMA INTERIOR (RI-nº: ATUs de reforma interior en curso de desarrollo según PGOU-2011)

**MU-nº** ACTUACIONES DELIMITADAS DE MEJORA URBANA

**SUELO URBANO SOMETIDO A ACTUACIÓN URBANÍSTICA (AU):**

**AU-nº** ACTUACIONES DE COMPLECIÓN DE URBANIZACIÓN, REDISEÑO DEL ESPACIO PÚBLICO Y/O AMPLIAR O ACOMETIDAS DE SERVICIOS

**AD-nº** ACTUACIONES DOTACIONALES ASISTEMÁTICAS (SALVO SUPUESTOS DE ADSCRIPCIÓN A PROPUESTAS ATUs)

**AD-EB-nº** Act. simple de equipamiento básico  
**AD-ZL-nº** Act. simple de espacios libres y/o zonas verdes  
**AD-RV-nº** Act. simple de red viaria  
**AD-SI-nº** Act. simple de servicios e infraestructuras

**2. SRc: RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO COMÚN DEL ENTORNO DEL NÚCLEO URBANO**

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**

**NU-nº** ÁMBITOS CON PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE ATU DE NUEVA URBANIZACIÓN (NINGUNA EN EL AVANCE)

**ORDENACIÓN DE ASENTAMIENTOS IRREGULARES**

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

**LEGENDA:**

**N** NORMA  
**D** DIRECTRIZ  
**R** RECOMENDACIÓN

**LEGENDA:**

**N** NORMA  
**D** DIRECTRIZ  
**R** RECOMENDACIÓN



| TABLA RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DE ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE “MEJORA URBANA” EN SUR |         |                      |                  |                        |                                 |                                 |                      |    |                       |       |                                |                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|----------------------|------------------|------------------------|---------------------------------|---------------------------------|----------------------|----|-----------------------|-------|--------------------------------|---------------------------------|
| CL                                                                                                      | ÁMBITO  | SUPERFICIE<br><br>m² | CALIFIC.         | SUP. PORMEN<br><br>m²s | EDIFIC.<br>PGOU-2015<br><br>m²t | EDIFIC.<br>PBOM-2025<br><br>m²t | VIVIEND.<br>Nº aprox |    | CESIONES SG + SL (m2) |       | CESIÓN<br>m2t<br><br>10% Aprov | OBSERVACIONES<br><br>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                         |                                 |

#### 4.5.2. 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".

#### 4.5.3. OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS (AUs).

Aunque no es objeto básico del Avance la determinación detallada de todas las posibles Actuaciones Urbanísticas (AUs) simples (no sistemáticas), en el Plano de ordenación o.7 y Figura 4.4 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 AUs propuestas desde el Avance:

##### A) ACTUACIONES DE REURBANIZACIÓN, REDISEÑO DEL ESPACIO PÚBLICO Y/O COMPLETAR SERVICIOS.

Se trata de actuaciones en su totalidad dirigidas a completar la urbanización necesaria 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 formularse 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 ahbitual en

## AYUNTAMIENTO DE ALGÁMITAS

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.

| ACTUACIONES DE REURBANIZACIÓN, REDISEÑO DEL ESPACIO PÚBLICO Y/O AMPLIAR O COMPLETAR SERVICIOS CON CARGO A PROPIETARIOS. |                  |          |                                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------|-----------------------------------------------------------------------------|
| IDENTIFIC                                                                                                               | SUPERFICIE<br>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

| ACTUACIONES SIMPLES DE GESTIÓN DE SUELO DOTACIONAL, DE VIARIO O DE INFRAESTRUCTURAS. |                  |          |                                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| IDENTIFIC                                                                            | SUPERFICIE<br>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        |          |                                                                                                      |

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.

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

##### 4.6.1. 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 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 hab + 296 x 1,66 = 1.742 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.

#### 4.6.2. COHERENCIA CON LAS NECESIDADES MÍNIMAS EVALUADAS.

En el apartado 2.8.2 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:            | <b>43 viv</b> |

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, entre los que se encuentra que el precio de suelo “*rural*” que se aporta al proceso, el valor máximo que puede alcanzar como componente del precio del suelo urbanizado final, es el precio del suelo “*rústico*”, al que añadir exclusivamente la “*facultad de participar*” en la transformación urbanística, según dispone el artículo 38 del TRLSRU y el artículo 28 del RVLS que, en definitiva vienen a establecer que la labor que realmente introduce “*valor*” al suelo urbanizado es la compleja actividad empresarial y profesional de su transformación en “*urbano*” desde su carácter inicial simplemente “*rural*”, y que no cabe que los propietarios del suelo “*rural*” se apropien de un valor adicional más allá de la “*facultad de participar referida*”, puesto que, además la decisión planificadora acerca del suelo rústico que es adecuado o no para su transformación urbanística es “*pública*” y carece de toda lógica jurídico-urbanística

## AYUNTAMIENTO DE ALGÁMITAS

que la propiedad del suelo “rural” aportada al proceso le corresponda valor suplementario alguno por dicha circunstancia, salvo que decida implicarse en la labor “empresarial o profesional” de transformación efectiva del suelo, en cuyo caso, lo que debe de remunerarse es dicha labor, en ningún caso ser propietario del suelo aportado.

Sin duda quien mejor explica estos conceptos y sus implicaciones como técnica de valoración es Gerardo Roger (\*), y es la técnica que se implementará en todas las valoraciones de adquisiciones de suelo que se propongan desde el PBOM en la futura Memoria Económica, ya se trate de adquisiciones para suelos dotacionales o a efectos de valoración del componente aportado de “suelo rural”, en las ATUs que se tengan que implementar por sistemas públicos de gestión, a través de cooperación o de expropiación.

#### 4.7. AVANCE DE CATÁLOGO.

Como complemento de lo tratado en los apartados 3.1.10 y 3.1.11 de esta Memoria en relación con la propuesta de bienes que se proponen seleccionar para su incorporación al Catálogo de bienes protegidos del término municipal, son los que se relacionan en el Anexo 1 de esta Memoria, y su situación y categorización en los Planos de ordenación o.1 y o.2 para los del Catálogo rural, y en el Plano o.8 para el Catálogo urbano.

(\*) Gerardo Roger Fernández, Vicente Carballer Mellado, *La valoración urbanística en la Ley del Suelo*. El Consultor de los Ayuntamientos, 2020.  
Gerado Roger Fernández, *El Régimen de Valoraciones de la nueva Ley del Suelo*. Ciudad y Territorio, nº 152 y 253.





## 5. 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 dotacional existente, referente a sistemas generales de espacios libres, habilitando entre espacios existentes y previstos, una dotación mínima de 5 m<sup>2</sup>/hab. La dotación estructural más relevante propuesta es un nuevo Recinto Ferial de unos 4.045 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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





**ANEXO 1: AVANCE DE CATÁLOGO.**

Se incluye breve motivación justificativa y listado de bienes y espacios que desde el Avance se proponen para el estudio de su incorporación al futuro Catálogo de bienes y espacios protegidos del término municipal y núcleo urbano, que incluirían su justificación más detallada en las Fichas de Catálogo correspondientes a partir de la siguiente fase de documento para aprobación inicial del PBOM, una vez confirmado durante la exposición del Avance, el listado final a catalogar.

## ANEXO 1. AVANCE DE CATÁLOGO.

### 1.1. CRITERIOS DE SELECCIÓN.

Como ampliación de lo tratado en los apartados 3.1.10 y 3.1.11 de la Memoria de Ordenación, en relación con la identificación de bienes a incorporar al Catálogo; y como antesala del listado propuesto en el presente Anexo, se establece a continuación, una reflexión sobre los criterios de selección definitivos que se han adoptado a partir de los elementos seleccionados en primera instancia durante la fase de Información-Diagnóstico. Dichos elementos han sido sometidos a un análisis, así como al estudio y contraste por la Comisión de Seguimiento municipal del PBOM, quedando aceptados por dicha comisión los criterios de selección fijados desde el equipo redactor y que se desarrollan en los apartados siguientes.

En la fase de Información-Diagnóstico ya pusimos de manifiesto la inexistencia en el municipio de elementos catalogados (con la salvedad del yacimiento “Carpía-El Tesorillo” -Código en listado TM-Y-1); y por supuesto la total ausencia de elementos declarados BIC o inscritos en el Catálogo General (CGPHA). Este hecho nos lleva a la situación de asumir una evaluación general del estado del patrimonio sobre todas las tipologías posibles.

#### 1.1.1. CRITERIOS DE SELECCIÓN EN PATRIMONIO URBANO.

En relación al patrimonio en el ámbito urbano se han seguido los siguientes criterios de selección:

- Se analizó en primer lugar la posibilidad de integrar bienes asociados a distintas tipologías del caserío tradicional, tomando como punto de partida la Base de datos del patrimonio inmueble de Andalucía (BDPIA), donde se identificaban 9 viviendas de arquitectura popular asociadas a pequeños y medianos propietarios provenientes del Inventario de Arquitectura Popular 1992-1997 (DGPH). También se documentaban como de interés etnográfico dos inmuebles asociados a actividades comerciales (Tienda de Anita y Bar de Pedro).

Tras evaluar el estado y situación de estos inmuebles, se consideró que no reunían los valores patrimoniales suficientes como para ser integrados en el Catálogo. Algunos directamente habían desaparecido y el resto no ostentaban valor arquitectónico ni etnográfico suficiente, al haber sufrido reformas y cambios de calado. Hay que destacar, que el caserío tradicional de Algámitas ha sufrido un profundo proceso de renovación y sustitución a lo largo del s.XX; y en especial desde 1950 en adelante, continuando el proceso durante el s.XXI. De esta forma, no se ha integrado en el Catálogo ningún inmueble correspondiente a las tipologías del caserío tradicional.

- Ante la ausencia de valores reseñables en el caserío tradicional, el análisis del patrimonio inmueble en el núcleo se centró en la existencia de “inmuebles singulares”, atendiendo a los de carácter religioso o de uso civil-público. Dentro de estas categorías claramente se identificaban los tres que finalmente se han incluido (NU-AE-1 Parroquia; NU-AE-2 Cementerio Municipal; NU-AE-3 Ayuntamiento antiguo).

*Detalle de las fachadas de la parroquia y ayuntamiento viejo.*



- El espacio público urbano es otro de los elementos patrimoniales que se ha analizado, contemplando como área de mayor relevancia el intrincado callejero histórico (Pz. de Andalucía, Pz. de la Iglesia y calles Pitas, Huertas, Paseo y Fuente). De esta forma, se integra en el Catálogo la trama viaria de la ciudad medieval, como testigo de ese

espacio inalterado que fue germen del actual núcleo.

- Finalmente, se consideró también como elementos patrimoniales una tercera categoría, referida a los “elementos especiales” situados en la vía pública (cruceros, fuentes, esculturas, azulejos, etc...). En esta categoría hemos identificados dos elementos: el “Pozo de la C/ Pozo” (NU-EE-1) del cual se abasteció la localidad antaño y el conjunto escultórico conformado por la “Columna y Cristo Redentor de la Plaza de la Iglesia” (NU-EE-2).

### 1.1.2. CRITERIOS DE SELECCIÓN EN PATRIMONIO RURAL.

En el caso del patrimonio en el medio rural se ha seguido una secuencia de criterios muy similar a la del núcleo y que desarrollamos a continuación:

- El carácter eminentemente rural y agrario del municipio nos invitaba a analizar la existencia de las explotaciones agrarias tradicionales y sus edificaciones y elementos asociados a las mismas. Ante la ausencia de bienes inventariados en las bases de datos oficiales, se realizó una profunda revisión de diversas publicaciones, en las cuales tampoco se identificó inmuebles de interés. De esta forma, se optó por realizar un notable trabajo de campo, identificándose claramente dos tipologías; los molinos harineros asociados al aprovechamiento de los cultivos cerealísticos y de los cursos fluviales que surcan la sierra; y los cortijos tradicionales que combinaban un tipo de explotación mixta agrícola-ganadera. De los 5 inmuebles identificados inicialmente se descartó uno de los casos por su alto grado de transformación y escaso valor como referente etnográfico (Cortijo Las Glorias). El resto de reparten entre dos molinos (TM-AE-1 Molino de Arjona y TM-AE-2 Molino árabe de Coca) y dos cortijos (TM-AE-3 Cortijo del Horcajo y TM-AE-4 Cortijo Las Caras).

- Respecto al patrimonio arqueológico el primer criterio ha sido integrar el yacimiento ya catalogado de “Carpía-El Tesorillo” (TM-Y-1); y en segundo lugar ampliar la protección a otros posibles yacimientos existentes. No obstante, la inexistencia de prospecciones que abarquen

todo el territorio ha impedido integrar, al menos hasta esta fase, un número de yacimientos acorde con el potencial arqueológico de la zona. Es conveniente ampliar la prospección a determinados puntos del término municipal, dado el conocimiento de varias referencias como la Cueva de San Doroteo (en el Peñón), que según el Inventario del Patrimonio Artístico Español, albergó una comunidad neolítica-calcolítica y se produjeron hallazgos de restos en superficie; o determinados hallazgos de piezas y restos romanos en el extremo noroccidental (junto al Cordel de Morón a Ronda) asociados a la posible existencia de una villae. En base a ello, al menos se ha integrado en la propuesta la Cueva de San Doroteo (TM-Y-2).

*Cortijo Las Caras*



*Fuente Meca*



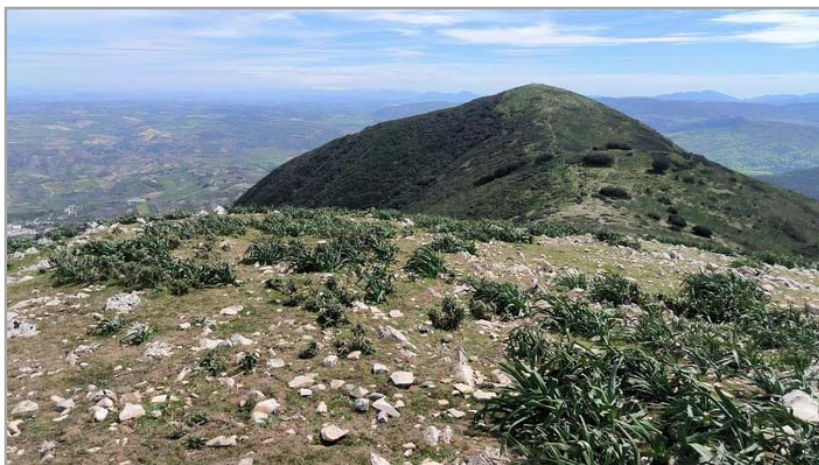
- Al igual que en el medio urbano, en el medio rural también se ha integrado la categoría de patrimonio de “Elementos Especiales”. En este caso, están asociados a elementos hidráulicos (fuentes) del entorno del Peñón, el cual mediante su acuífero suministra el caudal a estas fuentes que han dado servicio a los cortijos colindantes y a los transeúntes de los caminos junto a los que se localizan. Concretamente, de los 3 elementos identificados se han integrado dos; Fuente de Juan Prieto (TM-EE-1) y Fuente Meca (TM-EE-2).



- Siguiendo los nuevos criterios de catalogación se han integrado en el Catálogo espacios cuyo valor reside en sus características físicas, naturales y paisajísticas, diferenciando tres categorías:

- a) *Patrimonio de Especial Interés Paisajístico* (TM-IP). En este caso, se ha buscado la relevancia paisajística y natural que tienen los relieves prominentes del Peñón y la Sierra del Tablón (TM-IP-2), con el pico del Terril (TM-IP-3) como cota más elevada de la provincia y mirador de notable relevancia sobre todo el entorno; o la más que perceptible representatividad que tiene el corredor fluvial del Río Corbones (TM-IP-1) en el paisaje del municipio.

*Vista del Pico Terril desde el extremo oeste de la Sierra del Tablón.*



- b) *Patrimonio de Árboles Singulares* (TM-AS). En este caso, se valora la singularidad como elemento natural-botánico de un único ejemplar inventariado en el Inventario de Árboles y Arboledas Singulares de Andalucía.
- c) *Patrimonio de Espacios de Interés Geológico* (TM-GE). Sin duda, el complejo kárstico del Peñón atesora una singularidad geológica claramente diferenciada del resto de la geología del

entorno y que de alguna u otra manera condiciona el medio natural del municipio.

*Crestones calizos en la cima del Peñón.*



## 1.2. LISTADO.

Se incluye listado de bienes y espacios que desde el Avance se proponen para el estudio de su incorporación al futuro Catálogo de bienes y espacios protegidos del término municipal y núcleo urbano, a incorporar con su justificación más detallada y Ficha de Catálogo correspondiente a partir de la siguiente fase de documento para aprobación inicial del PBOM, una vez confirmado durante la exposición del Avance, el listado final a catalogar.

| Tabla 1: CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS DE ALGÁMITAS / NÚCLEO URBANO / PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y ETNOGRÁFICO |                                    |                     |                            |                              |       |   |   |               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|---------------------|----------------------------|------------------------------|-------|---|---|---------------|
| CÓDIGO                                                                                                        | DENOMINACIÓN                       | REF. CATASTRAL      | PROTECCIÓN EN PLAN VIGENTE | CATALOGACIÓN                 | NIVEL |   |   | OBSERVACIONES |
|                                                                                                               |                                    |                     |                            |                              | A     | B | C |               |
| NU-AE-1                                                                                                       | Iglesia del Dulce Nombre de Jesús. | 88889 / 03          | Nueva Propuesta            | Arquitectónico y etnográfico |       | B |   |               |
| NU-AE-2                                                                                                       | Cementerio municipal.              | Polg. 4 / Parc. 264 | Nueva Propuesta            | Arquitectónico y etnográfico |       |   | C |               |
| NU-AE-3                                                                                                       | Ayuntamiento antiguo.              | 88898 / 48          | Nueva Propuesta            | Arquitectónico y etnográfico |       | B |   |               |

| Tabla 2: CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS DE ALGÁMITAS / NÚCLEO URBANO / PATRIMONIO DE ESPACIOS URBANOS |                                         |                |                            |                  |                    |               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|----------------|----------------------------|------------------|--------------------|---------------|
| CÓDIGO                                                                                               | DENOMINACIÓN                            | REF. CATASTRAL | PROTECCIÓN EN PLAN VIGENTE | CATALOGACIÓN     | TIPO DE PROTECCIÓN | OBSERVACIONES |
| NU-EU-1                                                                                              | Trazado urbano de la "Ciudad Medieval". | Viario         | Nueva Propuesta            | Espacios Urbanos | Global             |               |

| Tabla 3: CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS DE ALGÁMITAS / NÚCLEO URBANO / PATRIMONIO DE ELEMENTOS ESPECIALES |                            |                |                            |                      |       |   |   |               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------|----------------------------|----------------------|-------|---|---|---------------|
| CÓDIGO                                                                                                   | DENOMINACIÓN               | REF. CATASTRAL | PROTECCIÓN EN PLAN VIGENTE | CATALOGACIÓN         | NIVEL |   |   | OBSERVACIONES |
|                                                                                                          |                            |                |                            |                      | A     | B | C |               |
| NU-EE-1                                                                                                  | Pozo de la C/ Pozo.        | Viario         | Nueva Propuesta            | Elementos Especiales | A     |   |   |               |
| NU-EE-2                                                                                                  | Columna y Cristo Redentor. | Viario         | Nueva Propuesta            | Elementos Especiales | A     |   |   |               |

| Tabla 4: CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS DE ALGÁMITAS / TERRITORIO MUNICIPAL / PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y ETNOGRÁFICO |                       |                           |                            |                              |       |   |   |               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------------|----------------------------|------------------------------|-------|---|---|---------------|
| CÓDIGO                                                                                                               | DENOMINACIÓN          | REF. CATASTRAL            | PROTECCIÓN EN PLAN VIGENTE | CATALOGACIÓN                 | NIVEL |   |   | OBSERVACIONES |
|                                                                                                                      |                       |                           |                            |                              | A     | B | C |               |
| TM-AE-1                                                                                                              | Molino de Arjona.     | Polg. 2 / Parc. 30        | Nueva Propuesta            | Arquitectónico y etnográfico |       |   | C |               |
| TM-AE-2                                                                                                              | Molino árabe de Coca. | Polg. 5 / Parc. 9012 y 58 | Nueva Propuesta            | Arquitectónico y etnográfico |       | B |   |               |
| TM-AE-3                                                                                                              | Cortijo del Horcajo.  | Polg. 1 / Parc. 157       | Nueva Propuesta            | Arquitectónico y etnográfico |       |   | C |               |
| TM-AE-4                                                                                                              | Cortijo Las Caras.    | Polg. 5 / Parc. 247       | Nueva Propuesta            | Arquitectónico y etnográfico |       |   | C |               |



| Tabla 5: CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS DE ALGÁMITAS / TERRITORIO MUNICIPAL / PATRIMONIO DE ELEMENTOS ESPECIALES |                        |                     |                            |                      |       |   |   |               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|---------------------|----------------------------|----------------------|-------|---|---|---------------|
| CÓDIGO                                                                                                          | DENOMINACIÓN           | REF. CATASTRAL      | PROTECCIÓN EN PLAN VIGENTE | CATALOGACIÓN         | NIVEL |   |   | OBSERVACIONES |
|                                                                                                                 |                        |                     |                            |                      | A     | B | C |               |
| TM-EE-1                                                                                                         | Fuente de Juan Prieto. | Polg. 5 / Parc. 159 | Nueva Propuesta            | Elementos Especiales | A     |   |   |               |
| TM-EE-2                                                                                                         | Fuente de Meca.        | Polg. 5 / Parc. 197 | Nueva Propuesta            | Elementos Especiales | A     |   |   |               |

| Tabla 6: CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS DE ALGÁMITAS / TERRITORIO MUNICIPAL / PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO |                        |                                             |                            |                         |       |   |    |     |               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|---------------------------------------------|----------------------------|-------------------------|-------|---|----|-----|---------------|
| CÓDIGO                                                                                               | DENOMINACIÓN           | REF. CATASTRAL<br>(ubicación del centroide) | PROTECCIÓN EN PLAN VIGENTE | CATALOGACIÓN            | GRADO |   |    |     | OBSERVACIONES |
|                                                                                                      |                        |                                             |                            |                         | ZRA   | I | II | III |               |
| TM-Y-1                                                                                               | Carpía - El Tesorillo. | Polg. 4 / Parc. 236 y colindantes           | SI: Arqueológica           | Patrimonio arqueológico |       | I |    |     |               |
| TM-Y-2                                                                                               | Cueva de San Doroteo.  | Polg. 5 / Parc. 228                         | Nueva Propuesta            | Patrimonio arqueológico |       | I |    |     |               |

| Tabla 7: CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS DE ALGÁMITAS / TERRITORIO MUNICIPAL / PATRIMONIO DE ESPACIOS DE ESPECIAL INTERÉS PAISAJÍSTICO |                                         |                     |                                    |      |                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------|------------------------------------|------|----------------------------------|
| CÓDIGO                                                                                                                               | DENOMINACIÓN                            | REF. CATASTRAL      | CATALOGACIÓN                       | TIPO | OBSERVACIONES                    |
|                                                                                                                                      |                                         |                     |                                    | EIP  |                                  |
| TM-IP-1                                                                                                                              | Cauce del Corbones.                     | Diversas            | Patrimonio de interés paisajístico | EIP  | Espacio declarado ZEC.           |
| TM-IP-2                                                                                                                              | Sierra del Tablón – Peñón de Algámitas. | Diversas            | Patrimonio de interés paisajístico | EIP  | Espacio catalogado por el PEPMF. |
| TM-IP-3                                                                                                                              | Pico del Terril.                        | Polg. 4 / Parc. 154 | Patrimonio de interés paisajístico | EIP  |                                  |

| Tabla 8: CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS DE ALGÁMITAS / TERRITORIO MUNICIPAL / PATRIMONIO DE ÁRBOLES SINGULARES |                                                 |                      |                                  |      |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|----------------------|----------------------------------|------|--|
| CÓDIGO                                                                                                        | DENOMINACIÓN                                    | REF. CATASTRAL       | CATALOGACIÓN                     | TIPO |  |
|                                                                                                               |                                                 |                      |                                  | AS   |  |
| TM-AS-1                                                                                                       | Quejigo de la Fuemprieta (o “de Fuenteprieta”). | Polg. 5 / Parc. 9010 | Patrimonio de árboles singulares | AS   |  |

| Tabla 9: CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS DE ALGÁMITAS / TERRITORIO MUNICIPAL / PATRIMONIO DE ESPACIOS DE INTERÉS GEOLÓGICOS |                                       |                |                      |      |               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|----------------|----------------------|------|---------------|
| CÓDIGO                                                                                                                    | DENOMINACIÓN                          | REF. CATASTRAL | CATALOGACIÓN         | TIPO | OBSERVACIONES |
|                                                                                                                           |                                       |                |                      | GE   |               |
| TM-GE-1                                                                                                                   | Complejo kárstico Peñón de Algámitas. | Diversas       | Patrimonio geológico | GE   |               |

