

PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

Documento de Avance

El nuevo Plan Básico de Ordenación Municipal de El Gastor establecerá, en base al principio de desarrollo sostenible, una nueva ordenación urbanística del municipio ajustada a la actual situación económica, social y medioambiental, adaptada al nuevo texto legal aprobado con la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio en Andalucía (LISTA). Se trata de una oportunidad para revisar la actual planificación y organización de la ocupación y utilización del suelo, así como la transformación de éste mediante la urbanización y edificación y sus consecuencias para el entorno. La ordenación urbanística que finalmente se apruebe con la tramitación del PBOM se estructurará en dos niveles:

- La **ORDENACIÓN URBANÍSTICA GENERAL**, cuyo objeto es establecer la definición del modelo general de ordenación, la planificación estratégica de su evolución a medio y largo plazo y las determinaciones que complementan la definición del modelo general de ordenación.
- La **ORDENACIÓN URBANÍSTICA DETALLADA**, con la que se definirá el trazado pormenorizado completo de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones.

EL MODELO GENERAL DE ORDENACIÓN que se definirá en el PBOM recogerá la **CLASIFICACIÓN DEL SUELO** de todo el término municipal, delimitando los terrenos adscritos a cada una de las dos clases de suelo posibles:

**SUELO URBANO.** A esta clase de suelo se han adscrito los terrenos que, estando integrados en un ámbito continuo delimitado por viales interconectados que forman parte de la red viaria del municipio y estando dotados de los servicios básicos conectados a las redes públicas del núcleo urbano de El Gastor, cumplen con algunas de las condiciones que la LISTA y su Reglamento establecen en sus artículos. Esta propuesta de delimitación coincide sensiblemente con los terrenos así clasificados por el Documento de Adaptación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, a los que se han incorporado los del sector de suelo urbanizable "La Pradera" ejecutada en los últimos años. Los límites se han ajustado a la situación física actual de parte de los terrenos colindantes y a los límites oficiales del monte público así catalogado por la Junta de Andalucía, situado al sur del núcleo principal.

**SUELO RÚSTICO.** Corresponde a los terrenos adscritos a tres categorías:

- Suelo rústico **ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA (SREP)**, por tener establecido un régimen jurídico sobre los usos del suelo que demande su clasificación como suelo rústico.
- Suelo rústico **PRESERVADO POR LA ORDENACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA (SRPO)**, por ser incompatible al existir valores en ellos concurrentes de tipo agrícola, forestal o paisajístico. Se incluyen el espacio catalogado por el Plan Especial de Protección del Medio Físico y una franja de protección del parque natural Sierra de Grazalema de 100 m de ancho.
- Suelo rústico **COMÚN (SRCM)**, que incluye el resto del suelo rústico del término municipal.

USO RACIONAL DE LOS RECURSOS NATURALES

Se incluye una nueva división del suelo rústico en tres categorías y una zonificación con las directrices para la implantación de las **ACTUACIONES ORDINARIAS**, necesarias para el normal funcionamiento y desarrollo de las actividades ligadas al medio natural, incluso las edificaciones para uso residencial vinculadas a éstas; y de las **ACTUACIONES EXTRAORDINARIAS**, con las que se podrán implantar usos y actividades de interés público o social, como equipamientos, usos industriales, terciarios, turístico e incluso residencial. Para evitar la formación de nuevos asentamientos se establecerán, para cada zona, las medidas complementarias a las ya establecidas por la legislación vigente.

EDIFICACIONES EN SUELO RÚSTICO

Se delimitan 5 ámbitos de agrupaciones de edificaciones existentes (AE) en suelo rústico, en la zona conocida como El Jaral y su extensión hacia el sur por la carretera CA-9114. En estos ámbitos se planificarán, a través del correspondiente **PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL**, las medidas necesarias para la integración ambiental, territorial y paisajística de estas agrupaciones de edificaciones y para garantizar las condiciones mínimas de seguridad y salubridad de la población. Se podrán establecer infraestructuras comunes de servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica, así como de telecomunicaciones.

SOSTENIBILIDAD Y DIVERSIDAD DE USOS

Atendiendo a las necesidades actuales de crecimiento urbano y de la actividad económica, se delimita un único ámbito para una actuación de transformación urbanística de nueva urbanización en suelo rústico, cuyo uso global productivo permitirá la implantación del necesario **POLÍGONO INDUSTRIAL** que permita ubicar las actividades artesanales, industriales, de almacenaje y similares. El PBOM incluirá la ordenación detallada atendiendo a los trámites finalizados durante la ejecución del plan parcial aprobado en el sector de suelo urbanizable del anterior plan.

MOVILIDAD Y SEGURIDAD VIAL

Se resolverán los problemas de movilidad mejorando la red viaria y peatonal. La principal actuación se centra en la iniciativa para promover un **NUOVO TRAZADO DE LA CARRETERA CA-113** en su conexión con el núcleo urbano de El Gastor. La propuesta final reafirma la idea ya estudiada en años anteriores, basada en la reutilización del camino conocido como "Carril de las Minas". Para priorizar la utilización del espacio público urbano por el peatón frente a los vehículos motorizados, se proponen varias ubicaciones próximas a los accesos al núcleo urbano para su acondicionamiento como **APARCAMIENTOS DISUASORIOS**.

CONSOLIDACIÓN DE LA CIUDAD EXISTENTE

El nuevo PBOM promoverá una ocupación racional y eficiente del suelo, optando por la **REVITALIZACIÓN** del núcleo urbano de El Gastor, evitando su dispersión y fomentando la diversidad de usos. Para ello el PBOM delimitará los ámbitos para el desarrollo de **ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA (ATU)** de reforma interior o de mejora urbana, de similares características a los delimitados por las NN.SS., pero con criterios de ordenación revisados para garantizar su viabilidad económica.

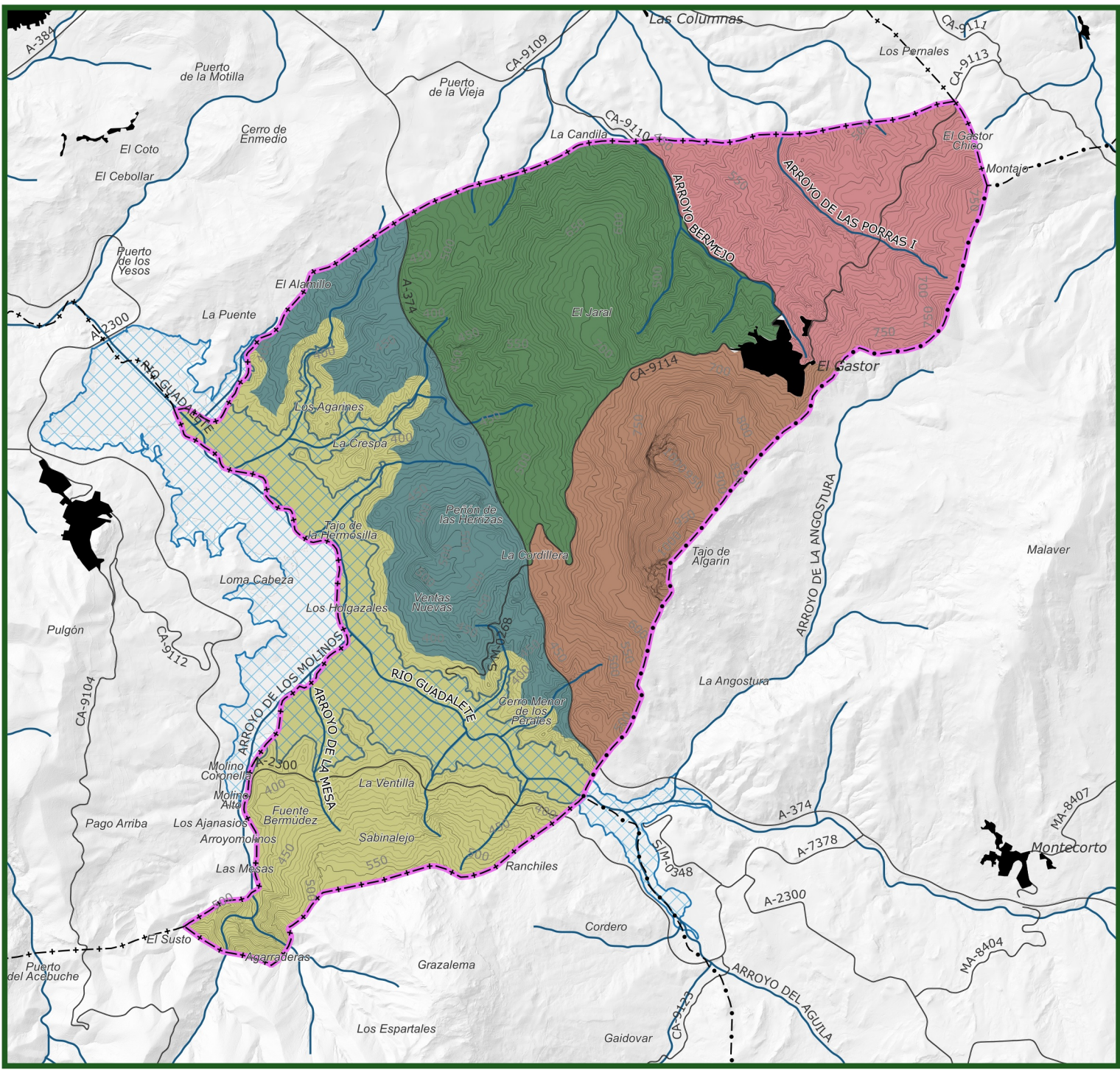
ORDENACIÓN URBANÍSTICA GENERAL

Modelo general de ordenación

Escala 1:10.000

LEYENDA:

- Límite ámbito de ordenación
- Límite de término municipal
- Límite de provincia
- Camino rural
- CLASIFICACIÓN DEL SUELO:**
- Suelo urbano (SU):**
- Uso global residencial
- Uso global residencial - turístico
- Suelo rústico (SR):**
- Sr especialmente protegido (SREP):**
- Espacio natural protegido
- Monte público deslindado
- Vía pecuaria deslindada
- Dom. pub. no deslindado:**
- Eje de cauce fluvial
- Embalse
- Vía pecuaria no deslindada
- Carretera
- SR preservado por la ordenación (SRPO):**
- Espacio protegido por el PEMP
- Protección parque natural
- Valor agrícola
- Valor forestal: zonas arboladas
- Valor forestal: zonas deforestadas
- Valor paisajístico
- SR común (SRCM):**
- Común
- ELEMENTOS ESTRUCTURANTES:**
- SS.GG. de esp. libres y z. verdes:**
- ▲ Parque urbano existente
- ▲ Ampliación parque urbano
- SS.GG. de movilidad:**
- Carretera existente
- Variante carretera propuesta
- Vialidad urbana existente
- Vialidad urbana propuesta
- Aparcamiento disuasorio propuesto
- Gasolinera existente
- SS.GG. de equipamientos comunitarios**
- Piscina municipal
- Sede Ayuntamiento
- Colegio
- ATUS EN SUELO RÚSTICO**
- Uso productivo (polígono industrial)
- AGrupación de Edificaciones en Suelo Rústico**
- Construcción catastro rústico
- Ámbito de Plan Especial de Adecuación Ambiental y Territorial



ORDENACIÓN URBANÍSTICA GENERAL

Zonificación del suelo rústico

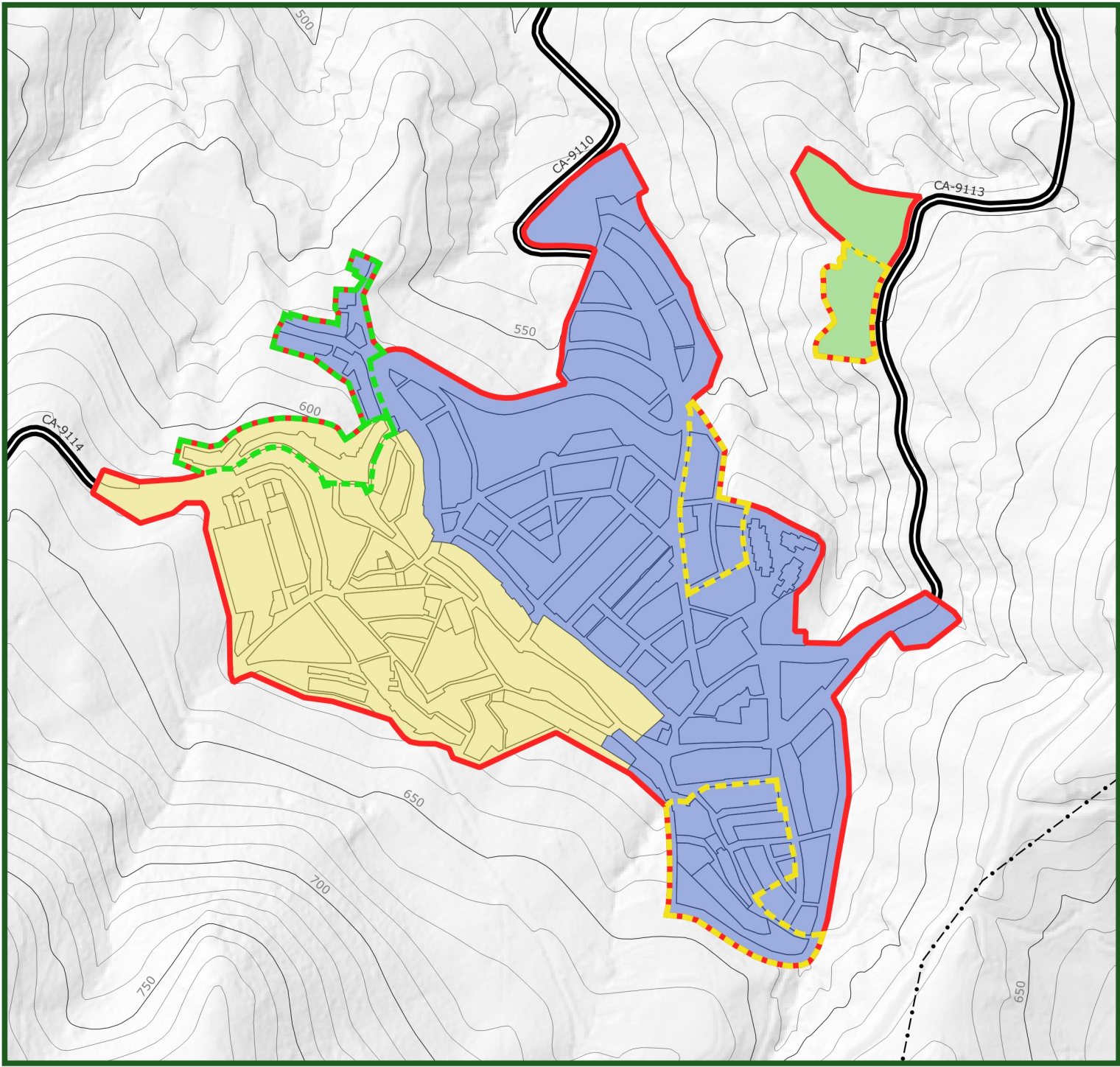
Escala 1:50.000

LEYENDA

- Límite ámbito de ordenación
- Límite de término municipal
- Límite de provincia
- Carretera
- Embalse Zahara-El Gastor
- ZONAS:**
- ZONA A. Parque natural Sierra de Grazalema y su zona de protección
- ZONA B. Área de influencia del embalse Zahara-El Gastor
- ZONA C. Cerro y Tajo Lagarín y su área de influencia
- ZONA D. El Jaral y su entorno
- ZONA E. Era de la Villa y su entorno

Se establecen 5 **ZONAS DE SUELO RÚSTICO**, comprendidas por terrenos de distintas categorías, en función a sus características, potencialidades y deficiencias. Para cada una de ellas el PBOM establecerá:

- Directrices para la implantación de actuaciones ordinarias y extraordinarias.
- Medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos.



ORDENACIÓN URBANÍSTICA DETALLADA

Zonificación del suelo urbano

Escala 1:5.000

LEYENDA

- Límite de provincia
- Carretera
- ZONAS:**
- ZU-1 Residencial - "Casco antiguo"
- ZU-2 Residencial - "Zona de extensión"
- ZU-3 Residencial-turístico. "Últimos desarrollos"
- Límites de suelo urbano
- ÁREAS PREFERENTES ATUS**
- De reforma interior
- De mejora urbana y de rehabilitación edificatoria

Se delimitan 3 **ZONAS DE SUELO URBANO**, para cada una de ellas se desarrollará:

- La **CARACTERIZACIÓN** definida por el uso global y pormenorizado, la densidad, el nivel dotacional, el espacio verde urbano y los aparcamientos públicos.
- Directrices generales de actuación con la identificación de las **ÁREAS PREFERENTES** para la delimitación de actuaciones de reforma interior y de mejora urbana y de rehabilitación edificatoria.

