



GUÍA INFORMATIVA
PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL
SAN MARTÍN DEL TESORILLO

DIPUTACIÓN DE CÁDIZ • ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS • SERVICIO DE ARQUITECTURA Y PLANEAMIENTO

Enero de 2025

Esta guía se ha elaborado como parte de los trabajos de redacción del Plan Básico de Ordenación Municipal (PBOM) de San Martín del Tesorillo. Su objetivo es difundir entre la ciudadanía la información básica sobre este nuevo instrumento de ordenación urbanística para dar a conocer los aspectos más relevantes del PBOM y ser consciente de su impacto sobre las personas y el medio ambiente, sin el empleo de tecnicismos, utilizando una redacción clara y concisa que llegue al mayor número de personas posible.

1. OBJETO DEL PBOM

El Plan Básico de Ordenación Municipal (PBOM) es el nombre que introduce la actual legislación urbanística andaluza, la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, conocida como LISTA, para referirse al instrumento de ordenación urbanística general correspondiente a los municipios con las características de San Martín del Tesorillo. Estos planes sustituyen a las Normas Subsidiarias de Planeamiento (NN.SS.) y al Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de legislaciones anteriores y su objetivo es establecer la ordenación urbanística, no solo en los núcleos urbanos, sino en toda la extensión del término.

Entre las determinaciones más relevantes del PBOM se encuentra la clasificación del suelo de todo el término municipal con la que se establecerán las áreas que corresponden a suelo rústico y a suelo urbano. En su elaboración se considerarán diversos factores que influyen en la planificación territorial y urbana. Entre ellos se incluyen el medio natural y rural, la movilidad, las infraestructuras, el acceso a la vivienda, el paisaje y el patrimonio, el impacto del cambio climático, la igualdad de género y la accesibilidad.

Este instrumento también establece la ordenación detallada del municipio, priorizando un desarrollo urbano equilibrado basado en el criterio de desarrollo sostenible. Asimismo, planifica la evolución de los núcleos urbanos y la incorporación de nuevos espacios libres, zonas verdes y equipamientos.

2. NECESIDAD DE UN PBOM PARA SAN MARTÍN DEL TESORILLO

Tras la creación del municipio de San Martín del Tesorillo por segregación del término municipal de Jimena de la Frontera, se adoptó el acuerdo de aplicación transitoria del planeamiento general de Jimena de la Frontera publicadas en 1985. Dicho plan establece las propuestas para una realidad territorial y económica distinta a la que existe en San Martín del Tesorillo. Además, tras el periodo de tiempo transcurrido de 40 años hasta la fecha actual, se han producido innumerables cambios socioeconómicos, culturales y

medioambientales, tanto a escala global como local, que han dejado desactualizados los criterios y objetivos de ordenación urbana para San Martín del Tesorillo recogidos en el citado documento.

Desde la entrada en vigor de las NN.SS. de Jimena de la Frontera hasta la fecha se han producido diferentes cambios legislativos, el último ha generado un nuevo marco normativo en materia de ordenación territorial y urbanística, tras la entrada en vigor del *Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU)*, y en especial, de la *Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio en Andalucía (LISTA)*, que deroga por completo la anterior LOUA.

A esto último hay que añadir el nuevo trámite de evaluación ambiental estratégica al que está sometido este tipo de instrumentos de planeamiento urbanístico, exigido desde la modificación de la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental (GICA)* tras la entrada en vigor de la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (LEA)*.

Cuando culmine la tramitación del PBOM y entre en vigor, San Martín del Tesorillo tendrá un nuevo plan de ordenación urbanística adaptado a su realidad y a la legislación vigente y condicionará directa e indirectamente a toda su ciudadanía en numerosas cuestiones relacionadas con el medio ambiente y su desarrollo socioeconómico.

3. IMPACTO DEL PBOM SOBRE LA CIUDADANÍA

La aplicación de un PBOM afecta directa e indirectamente en múltiples aspectos de la vida cotidiana de las personas, ya que define la política municipal en materia de suelo, regula sus usos y ocupación y determina las condiciones de transformación urbanística. Algunos de sus efectos más importantes son:

- Medio ambiente y sostenibilidad: Controla el impacto ambiental del crecimiento urbano, protegiendo espacios naturales, preservando y mejorando la calidad ambiental, mitigando los efectos del cambio climático y promoviendo un desarrollo sostenible.
- Vivienda: regula el uso residencial y las condiciones de habitabilidad lo que influye en la disponibilidad, el precio y el acceso a la vivienda. Además, establece criterios para la adecuación del parque de viviendas del municipio a largo plazo y las reservas de viviendas protegidas

- Movilidad y transporte: define y mejora la red viaria existente, tanto peatonal, ciclista como del tráfico rodado lo que afecta el tiempo y la comodidad de los desplazamientos diarios. Asimismo define la red viaria así como el desarrollo del transporte público para los nuevos crecimientos.
- Espacios libres y zonas verdes: Garantiza la existencia equilibrada en la trama urbana de espacios libres para como plazas y zonas verdes como parques y jardines, lo que contribuye al bienestar, la socialización y la salud de la ciudadanía. Caracteriza el espacio verde urbano como parte integrante de la infraestructura verde del municipio.
- Acceso a servicios y equipamientos: determina la ubicación equilibrada de los equipamientos comunitarios esenciales como centros de salud, centros educativos, centros culturales, deportivos... asegurando su cercanía y disponibilidad para la población.
- Desarrollo económico: regula el suelo destinado a usos productivos y servicios, lo que incide en la generación de empleo y en el desarrollo económico del término y su entorno.
- Seguridad y prevención de riesgos: Adopta medidas para la reducción de riesgos naturales y antrópicos (inundaciones, incendios, deslizamientos, terremotos...) y la planificación de infraestructuras seguras, lo que protege a la ciudadanía ante posibles desastres.

En definitiva, un instrumento de ordenación urbanística no solo determina la apariencia y funcionalidad de las ciudades, sino que también influye en la calidad de vida, la salud y el bienestar de sus habitantes.

4. DIFUSIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Hacer llegar toda la información relativa al PBOM de una forma clara y directa y fomentar la participación ciudadana juega un papel clave en la elaboración del PBOM, ya que las opiniones y sugerencias de la población enriquecen el documento y aseguran que refleje de manera transparente las necesidades y expectativas de la sociedad.

Toda la población de San Martín del Tesorillo tiene el derecho a participar y a ser informada durante todo el proceso de redacción del Plan Básico de Ordenación Municipal.

Aunque el urbanismo tiene una fuerte componente técnica multidisciplinar, que queda muchas veces sujeta a las propias limitaciones de la LISTA, es fundamental el conocimiento cotidiano de la ciudadanía sobre las problemáticas municipales y sus posibles soluciones desde diferentes puntos de vista.

Por este motivo, durante la tramitación del PBOM se facilitará que todos los vecinos y vecinas, agentes, organismos, asociaciones, colegios profesionales, propietarios o empresarios, participen junto al resto de la ciudadanía o de forma particular, en las diferentes formas que se ponen a disposición. Se trata de un llamamiento abierto que mantendrá el carácter inclusivo durante todas las fases del proceso de redacción del PBOM.

Las actuaciones y herramientas que garanticen la difusión de la información sobre el proceso de redacción del PBOM y que fomenten los procesos de participación ciudadana se concretarán en la GÚIA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA del PBOM de San Martín del Tesorillo que se hará público y de fácil acceso a través de la [web del PBOM](#).

5. PROGRAMACIÓN DE LOS TRABAJOS

Todas las fases del proceso de elaboración del PBOM se han agrupado en tres etapas basadas en la tramitación que la normativa urbanística y ambiental en vigor establece para este tipo de planes: los actos preparatorios, el procedimiento de aprobación y por último la entrada en vigor.

Los actos preparatorios comprende todas las fases llevadas a cabo desde el inicio de los trabajos y que son necesarias para obtener la resolución favorable a la solicitud de admisión al procedimiento de evaluación ambiental estratégica emitida por la Consejería competente en materia de medio ambiente de la Junta de Andalucía.

Las fases de trabajo de la segunda etapa se desarrollarán durante el propio procedimiento de aprobación que se inicia con la emisión del documento de alcance del estudio ambiental estratégico por parte de la Consejería competente en materia de medio ambiente de la Junta de Andalucía y finaliza con la aprobación definitiva por parte del Ayuntamiento. En la última etapa se desarrollarán los trabajos relacionados con la publicidad y publicación de dicho acuerdo previo para su entrada en vigor.

Estas fases, que a su vez están condicionadas por el procedimiento de evaluación ambiental estratégica a la que ha de estar sometidos estos planes, quedan como sigue:

PRIMERA ETAPA: ACTOS PREPARATORIOS (duración aproximada: 10 meses)

Este primer bloque de tareas se centra en los trabajos previos de recopilación de toda la información y el análisis de la situación actual, los primeros contactos de coordinación administrativa y la planificación de los procesos de participación ciudadana que permitan la elaboración de una propuesta del PBOM justificada y realista. Su finalización se

produce con la admisión al procedimiento de evaluación ambiental estratégica por parte del órgano ambiental.

FASE 1A: **Trabajos iniciales**

Tras la evaluación de la situación actual del planeamiento en vigor y de la problemática urbanística existente en el municipio se abordarán los trabajos previos al análisis territorial y urbanístico del municipio que se detallan a continuación.

Se llevarán a cabo las tareas relacionadas con la difusión de información sobre el PBOM y el fomento de la participación ciudadana, que estarán centradas en la redacción clara y sencilla y de forma breve y concisa de **la guía informativa y la guía de participación ciudadana del PBOM de San Martín del Tesorillo**, disponibles para su descarga y consulta en la [web del PBOM](#).

Se someterá a **consulta pública previa** la iniciativa de redacción del PBOM de San Martín del Tesorillo y será publicado durante un mes con el fin de conocer la opinión de la ciudadanía para que las personas y las organizaciones más representativas, potencialmente afectadas por el nuevo plan, puedan opinar y hacer aportaciones.

A favor de la **colaboración entre Administraciones Públicas** que ha de existir en la elaboración del PBOM, se solicitará al resto de Administraciones Públicas con competencia sectorial, incluida la competente en materia de ordenación del territorio, toda la información disponible sobre protecciones, servidumbres, deslindes, riesgos y demás circunstancias. Esta solicitud se sustanciará a través del órgano colegiado para la colaboración interadministrativa formado por la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo de la Junta de Andalucía.

Asimismo, el Ayuntamiento solicitará a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo la **constitución de una mesa de trabajo interadministrativa** para agilizar el procedimiento de aprobación del PBOM. Su constitución dará por finalizada esta primera fase.

- Documentos disponibles en la [web del PBOM](#) durante la fase 1A:
 - Guía informativa del PBOM
 - Guía de participación ciudadana del PBOM.
 - Documento de consulta pública previa.
 - Formulario para la participación ciudadana.

- Procesos participativos que se llevarán a cabo durante la fase 1A:

PP-01: CREACIÓN DE PÁGINA WEB Y BUZÓN DE SUGERENCIAS

PP-02: PRESENTACIÓN PÚBLICA DEL PBOM

PP-03 ELABORACIÓN DE ENCUESTA A TRAVÉS DE FORMULARIO

FASE 1B: **Información y Diagnóstico**

Esta fase de trabajo es esencial en la elaboración del PBOM ya que permite obtener un conocimiento profundo del territorio y su problemática, y conocer sus oportunidades y sus amenazas para fundamentar las decisiones de planificación y ordenación.

El objetivo principal de esta fase es la elaboración del **documento de información y diagnóstico** del PBOM de San Martín del Tesorillo. Para ello, en primer lugar se obtendrá y analizará toda la información relevante sobre el ámbito objeto de ordenación relacionada con el medio natural, los factores socioeconómicos, la infraestructuras y servicios, los asentamientos urbanísticos, la incidencia de la ordenación territorial, la ordenación urbanística vigente, las afecciones derivadas de la legislación y la planificación ambiental... Estos trabajos incluyen la elaboración de la cartografía urbana a escala 1:1.000 con la información topográfica necesaria para la redacción del plan.

Una vez recopilada toda la información, se analizará y se elaborará un diagnóstico que permitirá radiografiar la situación actual y real del territorio, en base a una serie de líneas estratégicas establecidas previamente. Dichas estrategias se alinearán a los objetivos de desarrollo sostenible de la Agenda 2030 y a los principios de la LISTA. Posteriormente, se diseñarán las líneas de acción del PBOM sobre las que el documento de Avance elaborará las propuestas generales de ordenación y sus alternativas.

Además de este documento, estas tareas incluirá la preparación de la base cartográfica sobre la que se delimitarán e identificarán los componentes del territorio que puedan ser objeto de las determinaciones del PBOM. Se dará especial atención a los elementos de carácter urbano para lo que se actualizará la cartografía urbana existente.

Esta fase es fundamental porque proporciona la base técnica y justifica las decisiones que se adoptarán en el PBOM, además de garantizar que sea realista, viable y adecuado a las características del territorio y sus habitantes.

- Documentos disponibles en la [web del PBOM](#) durante la fase 1B:
 - Cartografía urbana a escala 1:1.000.
 - Documento de información y diagnóstico del PBOM.

- Procesos participativos que se llevarán a cabo durante la fase 1B:

PP-04: EXPOSICIÓN PRESENCIAL DEL RESULTADO DEL DIAGNÓSTICO

FASE 1C: **Avance e inicio de la evaluación ambiental estratégica**

Esta fase se centrará en la elaboración del **documento de Avance del PBOM o borrador del plan**, en el que se describirá y justificará el objeto, el ámbito de actuación, las principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales, los criterios y propuestas generales de ordenación, así como las distintas alternativas razonables y viables técnica y ambientalmente.

Este documento de Avance se redactará paralelamente junto con el **documento inicial estratégico** (DIE) y junto con una **memoria resumen sobre la evaluación de impacto en salud** que podrá incluir anexa el documento de Avance.

Estos documentos se aprobarán por el Pleno del Ayuntamiento y junto con el acuerdo se expondrán a información pública por un plazo no menor de 45 días. Al mismo tiempo se publicará en la [web del PBOM](#) de manera íntegra para facilitar la aceptación de sugerencias al mismo por parte de los ciudadanos.

El documento de Avance junto al DIE se trasladará tras su aprobación al órgano ambiental para solicitar el inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica. Asimismo, se hará el trámite de consulta previa remitiendo la memoria resumen sobre la evaluación de impacto en salud al órgano competente en materia de salud de la Junta de Andalucía.

Tras la admisión de la solicitud a trámite de evaluación ambiental estratégica presentada ante el órgano ambiental se da por concluida esta primera etapa de actos preparatorios. Los trabajos siguientes se retomarán tras la emisión por parte del órgano ambiental del documento de alcance del estudio ambiental estratégico.

- Documentos disponibles en la [web del PBOM](#) durante la fase 1C:
 - Documento de Avance del PBOM o borrador del plan al que se incorporará la memoria resumen sobre la evaluación de impacto en salud.
 - Documento inicial estratégico (DIE).

- Procesos participativos que se llevarán a cabo durante la fase 1B:

PP-05: CELEBRACIÓN DE MESA TÉCNICA DE TRABAJO DURANTE LA REDACCIÓN DEL DOCUMENTO DE AVANCE

PP-06: EXPOSICIÓN PRESENCIAL DEL DOCUMENTO DE AVANCE Y DEL DIE

SEGUNDA ETAPA: **PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN** (duración aproximada: 30 meses)

Este segundo periodo temporal en la tramitación del PBOM se inicia una vez que el órgano ambiental haya remitido el documento de alcance del estudio ambiental estratégico al Ayuntamiento y concluirá con la aprobación definitiva y entrada en vigor del PBOM. Se diferencian tres fases:

FASE 2A: **Aprobación inicial**

Con el documento de alcance del estudio ambiental estratégico el equipo redactor tendrá la herramienta necesaria para redactar el **documento del plan para la aprobación inicial** que tendrá la consideración de **versión preliminar del plan** conforme al procedimiento de evaluación ambiental estratégica.

Este documento llevará incorporado el **documento de valoración del impacto la salud** que permitirá analizar y evaluar los posibles efectos directos e indirectos del PBOM sobre la salud de la población.

Asimismo, se redactará paralelamente el **estudio ambiental estratégico** y el **resumen no técnico** conforme al documento de alcance para integrar los aspectos ambientales en el PBOM. Posteriormente será aprobado por el Pleno del Ayuntamiento.

En la misma sesión del Pleno también se podrá acordar, por un plazo no superior a tres años, la **suspensión del otorgamiento** de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas para áreas concretas o usos determinados del término, siempre que se justifique la necesidad y la proporcionalidad de dicha suspensión.

Tras su aprobación se iniciará el periodo de información pública, momento en el que concluye este fase de trabajo.

- Documentos disponibles en la [web del PBOM](#) durante la fase 2A:
 - Documento de alcance del estudio ambiental estratégico.

- Documento para la aprobación inicial del PBOM o versión preliminar del plan al que se incorporará el contenido del documento de valoración de impacto en salud.
 - Estudio ambiental estratégico y los estudios complementarios.
 - Resumen no técnico del estudio ambiental estratégico.
- Procesos participativos que se llevarán a cabo durante la fase 2A:

PP-07: CELEBRACIÓN DE MESA TÉCNICA DE TRABAJO DURANTE LA REDACCIÓN DEL DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN INICIAL

PP-08: EXPOSICIÓN PRESENCIAL DEL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

FASE 2B: **Información pública, audiencia, informes y consultas**

Iniciado el periodo de 45 días de información pública se abrirá el plazo para presentar **alegaciones** y dar **audiencia** a todos los interesados: municipios colindantes, órganos y entidades administrativas, propietarios...

En esta misma fase el Ayuntamiento solicitará los **informes sectoriales** que deben emitir las Administraciones Públicas con competencias en las materias afectadas por el PBOM, entre los que se encuentra el informe de evaluación de impacto en la salud.

Asimismo, se solicitará el **informe preceptivo** a la consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo y a la consejería competente en materia de delimitación de términos municipales. Por último, se formulará consulta a las compañías suministradoras.

Finalizado el periodo de información pública, se trasladará toda la documentación recibida en relación con lo anterior al equipo redactor para elaborar el **informe del resultado del trámite de información pública, audiencia, informes y consultas**.

Dicho informe sintetizará todas las alegaciones presentadas y las respuestas dadas, las consultas realizadas y el contenido de los informes emitidos. Concluirá sobre su incidencia en el PBOM y la necesidad de introducir los cambios que se consideren oportunos en la versión aprobada inicialmente. Por último, valorará el sometimiento del PBOM a un trámite de información pública a la vista de la naturaleza de dichas modificaciones.

- Documentos disponibles en la [web del PBOM](#) durante la fase 2B:
 - Informe del resultado del trámite de información pública y consultas realizadas y de contestación a los informes sectoriales y preceptivos

- Procesos participativos que se llevarán a cabo durante la fase 2B:

PP-09 EXPOSICIÓN PRESENCIAL SOBRE LAS MODIFICACIONES DEL PBOM EN BASE A LAS ALEGACIONES, AUDIENCIA, CONSULTAS E INFORMES EMITIDOS

FASE 2C: **Declaración ambiental estratégica y aprobación definitiva**

En base al resultado del trámite anterior, el equipo redactor elaborará los documentos que formarán parte del **expediente de evaluación ambiental estratégica** en los que se incluirán, si así se han producido, todas las modificaciones derivadas del periodo de información pública. El expediente completo se remitirá al órgano ambiental para su análisis técnico y la formulación de la **declaración ambiental estratégica** (DAE). Dicho expediente estará integrado por los siguientes documentos:

- Documento para la aprobación definitiva o propuesta final del plan.
- La nueva versión del estudio ambiental estratégico y sus estudios complementarios.
- El resultado de la información pública y de las consultas.
- Documento resumen en el que se describa la integración en la propuesta final del plan de los aspectos ambientales, del estudio ambiental estratégico y de su adecuación al documento de alcance, del resultado de las consultas realizadas y cómo estas se han tomado en consideración.

Formulada la DAE por el órgano ambiental, se incorporará su contenido en el **documento para la aprobación definitiva del PBOM o propuesta final** para su sometimiento a la aprobación definitiva por parte del Pleno del Ayuntamiento. Anteriormente será ratificado el informe de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

- Documentos disponibles en la [web del PBOM](#) durante la fase 2C:
 - Expediente de Evaluación Ambiental Estratégica.
 - Declaración ambiental estratégica (DAE).
 - Documento para la Aprobación Definitiva con la DAE incorporada.
- Procesos participativos que se llevarán a cabo durante la fase 2C:

PP-10 EXPOSICIÓN PRESENCIAL SOBRE LA INCORPORACIÓN DE LA DAE EN EL DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA PBOM

TERCERA ETAPA: ENTRADA EN VIGOR

Por último, el PBOM se depositará en el registro autonómico y se publicará el acuerdo de aprobación definitiva junto al articulado de sus normas urbanísticas en el Boletín Oficial que corresponda. Al día siguiente de dicha publicación se producirá la entrada en vigor del PBOM de San Martín del tesorillo.

- Documentos disponibles en la [web del PBOM](#):
 - Documento final completo del PBOM de San Martín del Tesorillo.
- Procesos participativos que se llevarán a cabo:

PP-11 PRESENTACIÓN DE LA VERSIÓN FINAL DEL PBOM DE SAN MARTÍN DEL TESORILLO