

# CONSULTA PREVIA

## PARTICIPACIÓN DE LA CIUDADANÍA EN EL PROCEDIMIENTO DE ELABORACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE SERRATO

El municipio de **Serrato** se constituyó como tal mediante Decreto 167/2014, de 2 de diciembre, por el que se aprueba la creación del municipio de Serrato por segregación del término municipal de Ronda (BOJA 19/12/2014). Desde el 11 de Mayo de 1999 y hasta dicha fecha fue una Entidad Local Autónoma.

Como parte integrante del término municipal de Ronda las Normas Subsidiarias de Planeamiento del citado término municipal aprobadas el 19 de diciembre de 1991 y adaptadas parcialmente a la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía (L.O.U.A.) el 19 de diciembre de 2010 incluían la ordenación del actual término municipal de Serrato. Una vez segregado el municipio de Serrato del de Ronda se hace necesaria la aprobación de un instrumento de planeamiento general que, atendiendo a las características del nuevo municipio, establezca la ordenación de la totalidad del término municipal y organice la gestión de su ejecución, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 8 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (L.O.U.A.)

Tal como se refleja en el fundamento de derecho cuarto del Decreto de creación del municipio de Serrato, *“desde el punto de vista geográfico Serrato está enclavado en el extremo este de la Serranía de Ronda y su relieve es agreste, con pendientes elevadas y algunos escarpes aunque las cimas de las cumbres tienen un perfil de suave inclinación”*. *“El desarrollo urbanístico de Serrato ha sido acorde con su situación geográfica, por lo que su urbanismo se encuentra escasamente desarrollado”*.

Es por ello, que con la redacción del Plan General de Ordenación Urbanística de Serrato se quiere dotar al municipio de un instrumento que permita un desarrollo urbanístico adecuado a las características del municipio y en el que se garantice la correcta funcionalidad y puesta en valor de la ciudad existente, la integración de los nuevos desarrollos urbanísticos con la ciudad consolidada y la preservación del proceso de urbanización de aquellos suelos que así lo requieran por sus valores naturales, históricos, culturales o paisajísticos de acuerdo con el mandato legal recogido en el artículo 9 de la L.O.U.A.

Con carácter previo a la redacción de la fase de Avance del Plan General de Ordenación Urbanística de Serrato y a tenor de lo dispuesto en el artículo 133.1 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPA) se somete a **Consulta Pública** esta iniciativa con el fin de conocer la opinión de la ciudadanía, para que las personas y las organizaciones más representativas, potencialmente afectadas por la futuro Plan General de Ordenación Urbanística, puedan opinar y hacer aportaciones acerca de:

- Problemas que se pretenden solucionar con la nueva norma.
- Necesidad y oportunidad de su aprobación.
- Objetivos de la norma.
- Posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias.

El plazo para la presentación de aportaciones será de **10 días hábiles** contados desde el día siguiente al de su publicación en la página web del Ayuntamiento [www.serrato.es](http://www.serrato.es).

Serrato 10 de marzo de 2017

## PROBLEMAS QUE SE PRETENDEN SOLUCIONAR CON LA NUEVA NORMA

El Plan General de Ronda de aplicación en el municipio no responde a las necesidades actuales del municipio ni al marco normativo legal determinado por la legislación y planificación urbanística y sectorial vigente.

Con este Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) se pretende el establecimiento de un modelo territorial de desarrollo sostenible que potencie los valores intrínsecos del Municipio. Para ello se pondrán en valor las potencialidades paisajísticas, ambientales, culturales, históricas y urbanas del municipio y se promoverá una diversificación de la economía, fomentando la incipiente actividad industrial o los nuevos usos en el suelo no urbanizable compatibles con las actividades agropecuarias.

En el término municipal de Serrato predomina el minifundio, con parcelas pequeñas dedicadas al cereal y al olivar y debido a la existencia de abundante dotación de agua del manantial de Cañamero, se cuenta con fértiles huertas a ambos lados del río Guadalteba, donde se siembran productos hortofrutícolas. Igualmente predominan las explotaciones de porcino, ganado ovino y caprino.

El PGOU deberá resolver los problemas que se están originando en el medio rural, fruto de la incipiente aparición de nuevos usos y formas de ocupación de éste, mediante la adopción de políticas de control urbanístico del territorio que permitan respetar los valores paisajísticos, históricos, culturales y ambientales y ordenar los usos del medio rural.

Se deberá preservar de una actividad urbanística descontrolada los espacios de alto valor ecológico del Término Municipal, hasta ahora intactos, permitiendo solo aquellos usos que mantengan sus condiciones naturales y medioambientales.

El PGOU deberá potenciar las posibilidades que ofrece la situación geográfica de Serrato, cercana a importantes vías de comunicación, fomentando la localidad como "lugar de encuentro" siendo éste uno de los principales elementos, junto a la riqueza paisajística y natural del término municipal, que permitan el desarrollo de la actividad turística.

El núcleo urbano presenta una estructura orgánica diferenciada que convendría mejorar. El tratamiento de los márgenes urbanos y su relación e integración con el paisaje rural circundante habrán de ser tenidos en cuenta. Desde el PGOU se atenderá a la demanda de suelo residencial e industrial, infraestructuras, dotaciones y otros usos urbanos.

Desde el de valorar el patrimonio propio como nexo con la historia del pueblo, demostrando que las soluciones tipológicas o constructivas tradicionales eran las más adecuadas al entorno y como tal deben ser tenidas en cuenta en la rehabilitación de las edificaciones y del mismo modo consideradas, para adaptarlas a la modernidad, en las nuevas construcciones.

El **objetivo general** que inspira del PGOU de Serrato es el de dotar al municipio de un instrumento de planeamiento adecuado a la dinámica sociourbanística actual, definiendo un modelo de ordenación del territorio que posibilite la calidad de vida y el nivel de dotaciones de sus habitantes, partiendo de la puesta en valor de los recursos ambientales y de los beneficios derivados de las transformaciones sociales proyectadas en el municipio.

## NECESIDAD Y OPORTUNIDAD DE SU APROBACIÓN

De acuerdo con el artículo 31 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y a los efectos del ejercicio de la potestad de planeamiento, corresponde al Ayuntamiento de Serrato la competencia de formulación y tramitación del Plan General de Ordenación Urbanística, correspondiéndole a la Consejería competente en materia de urbanismo su aprobación definitiva.

El Plan General de Ordenación Urbanística de Serrato tiene por objeto la ordenación integral del municipio, adaptada tanto a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, y su desarrollo reglamentario, como al Real Decreto Legislativo 2/2008 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo estatal.

Este Plan General revisa íntegramente y sustituye al precedente Plan General de Ordenación Urbanística de Ronda. Este planeamiento no presenta soluciones a la problemática urbanística actual y no dispone de mecanismos adecuados de gestión y programación. Ambientalmente no recoge las determinaciones de la planificación y legislación territorial, urbanística y sectorial vigente.

En el planeamiento vigente no se buscan fórmulas de crecimiento urbano alternativo y el modelo de ciudad se proyectó antes de la entrada en vigor del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía por lo que presenta algunos desajustes con respecto a sus determinaciones.

Esta alternativa no cuenta con todas las determinaciones de la legislación y planificación territorial, urbanística y sectorial vigentes. No delimita: Hábitats Natural de Interés Comunitario, nuevas protecciones del territorio (patrimonio cultural y natural), infraestructuras, ordenación de mejora de gestión de recursos energéticos, nuevos usos demandados por el territorio y los que se van a implantar, se realiza mediante modificaciones de elementos que no realizan un análisis global del modelo de ciudad del municipio. El planeamiento vigente no cuenta con una regulación de asentamientos urbanísticos, regulación de la mejora de las emisiones por contaminación acústica y lumínica, estudio global de las zonas de riesgos del municipio: inundabilidad, erosión, incendios y los sistemas generales de áreas libres no son totalmente adecuados a las necesidades de la población. Igualmente tampoco integra en la ordenación de las nuevas infraestructuras estratégicas del territorio, no clasifica suelo para las nuevas dotaciones necesarias y no está adaptado totalmente a la legislación vigente.

Además de todo lo reseñado anteriormente la legislación territorial y urbanística vigente obliga a todos los municipios andaluces a tener un Plan General de Ordenación Urbanística totalmente adaptado a sus determinaciones. Así, el Decreto-Ley 5/2012, de 27 de noviembre, de medidas urgentes en materia urbanística y para la protección del litoral de Andalucía en su Anexo I, regula que:

*"1. Los municipios que a la entrada en vigor del presente Decreto Ley no hayan adaptado su planeamiento general a las determinaciones establecidas en el Plan de ordenación del territorio de Andalucía y a los criterios para su desarrollo, deberán hacerlo mediante la revisión de dicho planeamiento en el plazo establecido en el respectivo instrumento de planeamiento general a la entrada en vigor de este Decreto-Ley o, si éste no lo estableciera, en el plazo máximo de ocho años desde su aprobación definitiva por la consejería competente en materia de urbanismo.*

*Habiendo transcurrido el plazo a que se refiere el párrafo anterior sin que se haya aprobado la revisión, la consejería competente en materia de urbanismo, previo requerimiento al municipio correspondiente, podrá sustituir la inactividad municipal conforme a lo dispuesto en el artículo 36.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de ordenación Urbanística de Andalucía.*

## OBJETIVOS DE LA NORMA

Según el artículo 3.2 de la L.O.U.A., la ordenación urbanística establecida en los instrumentos de planeamiento, en el marco de la ordenación del territorio, tiene, entre otros, los objetivos siguientes:

- a) La organización racional y conforme al interés general de la ocupación y los usos del suelo, mediante su clasificación y calificación.
- b) La determinación, reserva, afectación y protección del suelo dotacional que deba servir de soporte a los servicios públicos y usos colectivos; es decir, las infraestructuras, parques, jardines, espacios públicos, dotaciones y equipamientos públicos, cualquiera que sea su uso.
- c) El cumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación de las construcciones y edificaciones existentes.
- d) La fijación de las condiciones de ejecución y, en su caso, de la programación de las actividades de urbanización y edificación.
- e) El fomento de la construcción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.
- f) La protección del patrimonio histórico y del urbanístico, arquitectónico y cultural.
- g) La incorporación de objetivos de sostenibilidad que permitan mantener la capacidad productiva del territorio, la estabilidad de los sistemas naturales, mejorar la calidad ambiental, preservar la diversidad biológica, y asegurar la protección y mejora del paisaje.
- h) La promoción de la igualdad de género en cuanto al acceso y uso de los espacios, infraestructuras y equipamientos urbanos.

De acuerdo con el artículo 9 de la L.O.U.A. el Plan General de Ordenación Urbanística de Serrato debe, entre otros objetivos:

A) Optar por el modelo y soluciones de ordenación que mejor aseguren:

- a) Su adecuada integración en la ordenación dispuesta por los Planes de Ordenación del Territorio.
- b) La correcta funcionalidad y puesta en valor de la ciudad ya existente atendiendo a su conservación, cualificación, reequipamiento y, en su caso, remodelación.
- c) La adecuada conservación, protección y mejora del centro histórico.
- d) La integración de los nuevos desarrollos urbanísticos con la ciudad ya consolidada.
- e) La funcionalidad, economía y eficacia en las redes de infraestructuras para la prestación de los servicios urbanos de vialidad, transporte, abastecimiento de agua, evacuación de agua, alumbrado público, suministro de energía eléctrica y comunicaciones de todo tipo.
- f) La preservación del proceso de urbanización para el desarrollo urbano de los terrenos colindantes con el dominio público natural precisos para asegurar su integridad; aquellos en los que concurren valores naturales, históricos, culturales, paisajísticos, aquellos en los que se hagan presentes riesgos naturales y aquellos donde se localicen infraestructuras o equipamientos cuya funcionalidad deba ser asegurada.

B) Mantener, en lo sustancial, las tipologías edificatorias, las edificabilidades y las densidades preexistentes en la ciudad consolidada

C) Atender las demandas de vivienda social y otros usos de interés público de acuerdo con las características del municipio y las necesidades de la población.

D) Garantizar la correspondencia y proporcionalidad entre los usos lucrativos y las dotaciones y los servicios públicos previstos, manteniendo la relación ya existente o, en su caso, mejorándola.

E) Procurar la coherencia, funcionalidad y accesibilidad de las dotaciones y equipamientos, así como su equilibrada distribución entre las distintas partes del municipio.

## POSIBLES SOLUCIONES ALTERNATIVAS REGULATORIAS Y NO REGULATORIAS

El Plan General de Ordenación Urbanística de Serrato desarrollará el contenido íntegro de las determinaciones exigibles por la legislación vigente.

No obstante, el modelo de planeamiento general terminado y completo, exhaustivo en el planteamiento de sus determinaciones y objetivos, y sometido a una programación rigurosa, no se adapta a la capacidad de gestión, al ritmo de los procesos urbanísticos y a los problemas, necesidades y potencialidades del municipio de Serrato.

La redacción del PGOU, que supone importantes esfuerzos personales y económicos y a cuya aprobación se dedica bastante tiempo, por el dilatado proceso de redacción que supone, debe conseguir el establecimiento de un modelo territorial y urbano ágil y flexible, que se adapte a las cambiantes modificaciones legislativas y a las variables necesidades urbanas, sin que sea necesario modificarlo cada poco tiempo.

Por ello, se debe redactar un Plan General que sea un buen instrumento de ordenación de los usos

Para posibilitar y fundamentar la toma de decisiones municipal y la participación efectiva de la ciudadanía, es imprescindible partir de una buena documentación pormenorizada y ordenadas de los datos relevantes para el planeamiento.

Tras ello, se propone simplificar y clarificar el contenido normativo del Plan General, regulando los elementos esenciales de forma clara y concisa, de tal manera que sirvan de soporte para nuevos objetivos y necesidades para una realidad humana, urbanística y legal que continuamente se encuentra en evolución.

Para facilitar la gestión de las propuestas de planeamiento se propone ordenar pormenorizadamente las zonas de suelo urbano no consolidado y las zonas de nuevo crecimiento. Esta ordenación debe apostar por actuaciones de remodelación, rehabilitación y regeneración urbanas, prestando especial atención a las zonas de borde, para las que se debe garantizar medidas de integración en el paisaje urbano y rural.

Para conseguir lo anterior se debe tender a un modelo que cuente con el respaldo de la ciudadanía desde el inicio de su redacción.

El Ayuntamiento asume la responsabilidad de la redacción del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Serrato, desde la asunción de la competencia que le corresponde, pero pensando en un documento que responda a los intereses generales y con la participación desde el acuerdo de formulación de todos los ciudadanos.

La alternativa ordenación del municipio que se apruebe definitivamente debe tener como objetivo la promoción de un desarrollo sostenible y cohesionado del municipio en términos sociales, culturales, económicos y ambientales, vinculando los usos del suelo a la utilización racional y sostenible de los recursos naturales, incorporando objetivos de eficiencia y garantizando el disfrute de un medio ambiente urbano y natural de calidad para mantener y mejorar la calidad de vida de sus ciudadanos.

## TRAMITACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Posteriormente a la presente iniciativa de Consulta Pública, las fases de tramitación del PGOU de Serrato, de acuerdo con lo regulado en el artículo 32 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, y expuestas de forma resumida son las siguientes:

- **FASE DE AVANCE**: documento con efectos administrativos internos, que define los criterios, objetivos, alternativas y propuestas generales de la ordenación que sirven de orientación para la redacción del PGOU. Este documento debe someterse a información pública de 45 días para presentación de sugerencias y alternativas.
- **FASE DE INICIO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA**: el documento de Avance del PGOU y un documento Inicial Estratégico se debe enviar a la Consejería competente en materia de Medio Ambiente para solicitar el inicio de la evaluación ambiental estratégica, fase de consulta por el órgano ambiental a las Administraciones públicas afectadas y la emisión por éste del documento de alcance del Estudio Ambiental Estratégico en el plazo de tres meses desde la solicitud de inicio.
- **FASE DE APROBACIÓN INICIAL**: La aprobación inicial de un instrumento de planeamiento constituye la iniciación del procedimiento para su aprobación. En esta fase se realiza la solicitud de informes, dictámenes u otros pronunciamientos de las administraciones gestoras de intereses públicos en los casos en que la legislación sectorial lo establezca. La aprobación inicial se produce sobre un documento completo del instrumento de planeamiento que contendrá asimismo el Estudio Ambiental Estratégico. El documento de aprobación inicial y el Estudio Ambiental Estratégico se someten a información pública por un plazo de 45 días, para la formulación de alegaciones.
- **FASE DE APROBACIÓN PROVISIONAL**: Tras la incorporación de las modificaciones al documento de Aprobación Provisional, como resultado de los informes sectoriales emitidos y de las alegaciones admitidas.
- **FASE DE EMISIÓN DE LA DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA**: requerimiento a la Consejería competente en materia de medio ambiente para la formulación de la Declaración Ambiental Estratégica en el plazo de tres meses.
- **FASE DE APROBACIÓN DEFINITIVA**: Tras la incorporación de las determinaciones de la Declaración Ambiental Estratégica al documento de Aprobación Provisional, se envía el expediente completo a la Consejería competente en materia de Urbanismo para su aprobación definitiva, en el plazo de cinco meses.
- **DEPÓSITO DEL PGOU EN LOS REGISTROS PÚBLICOS**: una vez aprobado definitivamente el PGOU debe depositarse el documento en el Registro Autonómico y en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento.
- **PUBLICACIÓN**: para su entrada en vigor, la Consejería competente en materia de urbanismo debe publicar en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, el acuerdo de aprobación definitiva del Expediente, así como el contenido articulado de sus normas.