

# CONSULTA PREVIA

**PARTICIPACIÓN DE LA  
CIUDADANÍA EN EL PROCEDIMIENTO DE  
ELABORACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN  
URBANÍSTICA DE  
VILLANUEVA DEL ROSARIO**





Cód. Validación: 77QYG6WDRAYXGG6D2EET2A7Y | Verificación: <https://villanueva.deltrosario.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestión | Página 2 de 16

# CONSULTA PREVIA

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

El municipio de **Villanueva del Rosario** cuenta con unas Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en Sesión 5/98, del 20 de julio de 1998.

Posteriormente, fue aprobado definitivamente el Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Villanueva del Rosario por acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, adoptado en sesión 1/93, de fecha 22 de febrero de 1993 publicándose dicho acuerdo en la página 2.254 del N°78 del B.O.P. de Málaga de 28 de abril de 1993.

El documento de Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Villanueva del Rosario, se aprobó definitivamente por acuerdo de Pleno Municipal de fecha 19/01/2016 (BOP n° 28 11/02/2016) y adapta las determinaciones estructurales del planeamiento vigente en el municipio de Villanueva del Rosario, conforme al procedimiento y con el alcance establecido en el Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

El Texto Refundido de la Normativa Urbanística fue aprobado mediante acuerdo de Pleno de fecha 19 de enero de 2016 y publicado el contenido íntegro del mismo en BOP n° 100 de 27 de mayo de 2016.

Configura el planeamiento vigente, tanto el Plan General de Ordenación Urbanística como las Modificaciones de Elementos y el planeamiento de desarrollo aprobados definitivamente en su período de vigencia.

Desde la aprobación definitiva del planeamiento general vigente ha sobrevenido la aplicación de normativa territorial, sectorial y urbanística y nuevas necesidades y circunstancias que obligan a una modificación del modelo establecido.

La entrada en vigor de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía el 20 de enero de 2003 (L.O.U.A.) ha supuesto un cambio importante en la regulación del urbanismo en la Comunidad Autónoma Andaluza y la necesidad de adaptación a la misma de todos los instrumentos de



planeamiento. Uno de los cambios más significativos que el **Plan General de Ordenación Urbanística**, se establece prácticamente como una única figura de Planeamiento General Municipal y **obligatoria** para todos los municipios.

Es por ello, que con la redacción del **Plan General de Ordenación Urbanística de Villanueva del Rosario** 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 nueva fase de Avance del Plan General de Ordenación Urbanística de Villanueva del Rosario 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 1 mes** contado desde el día siguiente al de su publicación en la página web del Ayuntamiento [www.villanuevadelrosario.es](http://www.villanuevadelrosario.es).

Villanueva del Rosario a 19 de Enero de 2021





## 1 PROBLEMAS QUE SE PRETENDEN SOLUCIONAR CON LA NUEVA NORMA.

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

Las circunstancias concretas del municipio aconsejan e incluso hacen necesario la redacción de un PGOU, ya que a pesar de contar el municipio con figura de planeamiento general vigente, su redacción corresponde al año 1.993, habiendo surgido desde esta fecha nuevas legislaciones urbanísticas, autonómicas y sectoriales, que requieren un documento de Planeamiento General adaptado a estas nuevas disposiciones normativas. Además la justificación del Plan General de Ordenación Urbanística viene dada por la necesidad de:

- Adecuar las determinaciones del planeamiento al nuevo marco normativo vigente.
- Adecuar el modelo urbanístico a criterios de sostenibilidad y eficiencia.
- Proteger y valorizar los recursos ambientales, paisajísticos y culturales del término municipal.
- La necesidad de satisfacer demandas urbanísticas, tanto de suelo residencial, industrial como turística de forma que se diversifique el modelo socioeconómico, planificando las correspondientes infraestructuras, equipamientos y servicios de acuerdo a las nuevas necesidades.

- Mejorar y clarificar sus determinaciones tanto de ordenación como de gestión,
- Agilizar los procesos de planificación y ejecución del planeamiento

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 las actividades productivas compatibles con el modelo territorial.

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 Villanueva del Rosario,



cruce de importantes vías de comunicación.

El objetivo general que inspira el PGOU de Villanueva del Rosario 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.





## 2. 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 Villanueva del Rosario 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 Villanueva del Rosario 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 7/2015, de 30 octubre, por el que se aprueba la Ley de Suelo de 2015.

El planeamiento general vigente 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, entre otras determinaciones: no delimita: Hábitats Naturales 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. 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 artículo 3, 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.*







### 3. 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 Villanueva del Rosario 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.
- Los **finés generales** más importantes para la elaboración del Plan General de Ordenación Urbanística de Villanueva del Rosario y de conformidad con lo establecido en los artículos 3 y 9 de la Ley 7/2002 de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía serán los siguientes:
- a) Construcción de un espacio de convivencia para todos los ciudadanos del municipio, conservando su propia identidad, mejora de la calidad de vida y de las generaciones futuras, incrementando la calidad urbana a través de criterios de sostenibilidad.
- b) Adaptación del planeamiento general al marco urbanístico vigente en Andalucía.
- c) Conseguir la mejor utilización del suelo conforme al interés general, disponiendo los paquetes de suelo necesarios para atender a la demanda actual y futura, garantizando la disponibilidad del suelo para usos urbanísticos, la adecuada dotación de infraestructuras, espacios libres y equipamientos urbanos y el acceso a una vivienda digna.
- d) Vincular los usos del suelo a la utilización racional y sostenible de los recursos naturales, reservando el suelo que permita un desarrollo sostenible mediante mecanismos que incentiven la actividad económica.
- e) Delimitar el contenido del derecho de propiedad del suelo, usos y formas de aprovechamiento, conforme a su función social y utilidad pública, asegurando y articulando la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías que se generen por la acción urbanística.
- f) Garantizar una justa distribución de beneficios y cargas entre quienes intervengan en la actividad transformadora y edificatoria del suelo.
- g) Promover el progreso y el desarrollo económico y social mediante la creación de las infraestructuras necesarias, que permitan consolidar el tejido productivo de Villanueva del Rosario, para mejorar la oferta de empleo y la calidad de los mismos.
- h) Garantizar la conservación del Medio Ambiente para que se asegure un disfrute colectivo del paisaje y el entorno; protegiendo aquellos espacios que se consideran de interés ambiental y manteniendo y mejorando las condiciones de vida de sus habitantes.
- i) Regenerar zonas pertenecientes al núcleo urbano, dotándolas de infraestructuras. Mejora de las áreas libres en el núcleo urbano.



j) Garantizar la conservación del patrimonio histórico y cultural del municipio.

k) Entender la participación como clave metodológica para la redacción del Plan.





## 4. POSIBLES SOLUCIONES ALTERNATIVAS REGULATORIAS Y NO REGULATORIAS.

El Plan General de Ordenación Urbanística de Villanueva del Rosario 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 Villanueva del Rosario.

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. Para ello 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 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 Villanueva del Rosario, 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.







## 4. TRAMITACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Posteriormente a la presente iniciativa de Consulta Pública, las fases de tramitación del PGOU de Villanueva del Rosario, 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 los órganos y entidades administrativas gestoras de intereses públicos afectados en los casos en que la legislación sectorial lo establezca. De forma simultánea se practicará comunicación a los restantes órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos con relevancia o incidencia territorial para que puedan comparecer en el procedimiento, así como a los Ayuntamientos de los municipios colindantes. 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. Se requerirá informe de las entidades administrativas emisoras de informes sectoriales vinculantes, para que en el plazo de un mes, a la vista del documento y del informe previamente emitido, verifiquen o adapten, si procede, el contenido de dicho informe.
- **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, que deberá producirse de forma expresa 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.

Según el artículo 34 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, la aprobación del PGOU producirá los siguientes efectos:

- a) La vinculación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones al destino que resulte de su clasificación y calificación y al régimen urbanístico que consecuentemente les sea de aplicación.
- b) La declaración en situación de fuera de ordenación de las instalaciones, construcciones y edificaciones erigidas con anterioridad que resulten disconformes con la nueva ordenación,
- c) La obligatoriedad del cumplimiento de sus disposiciones por todos los sujetos, públicos y privados, siendo nulas cualesquiera reservas de dispensación.



- d) La ejecutividad de sus determinaciones a los efectos de la aplicación por la Administración pública de cualesquiera medios de ejecución forzosa.
- e) La declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones correspondientes, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, cuando se prevean obras públicas ordinarias o se delimiten las unidades de ejecución.
- f) se delimiten unidades de ejecución para cuya ejecución sea precisa la expropiación. Se entenderán incluidos en todo caso los terrenos precisos para las conexiones exteriores con las redes, infraestructuras y servicios.
- g) El derecho de cualquier persona al acceso y consulta de su contenido.

