

## 1. CRITERIOS Y OBJETIVOS

### 1.1. CRITERIOS.

La redacción del presente Avance del Plan General de Ordenación Urbanística de Villaluenga del Rosario se fundamenta, entre muchos aspectos, en los siguientes criterios:

- Ley 7/2007 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, y de manera muy especial en los fines específicos de la actividad urbanística regulados en su artículo 3.
- Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.
- Realidad física y ambiental del municipio de Villaluenga del Rosario.
- Situación de la realidad existente.
- Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural Sierra de Grazalema.

### 1.2. OBJETIVOS.

El objeto del Avance del Plan General de Ordenación Urbanística de Villaluenga del Rosario es la ordenación integral de todo el territorio municipal.

Ordenación no sólo entendida desde el punto de vista urbanístico, abarcando otros factores como el medioambiental, el patrimonial, el de actividades, etc..

Todo ello a fin de dar cumplimiento a los objetivos que deben cumplir los Planes Generales de Ordenación Urbanística, conforme lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley 7/2007 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Siempre en concordancia y sin olvidar los siguientes criterios expuestos en apartado anterior:

- Realidad física y ambiental del municipio de Villaluenga del Rosario.
- Situación de la realidad existente

Así lo expuesto, con la redacción del presente documento de Avance, se pretenden los siguientes objetivos:

- **Vigencia prolongada en el tiempo.**

Independientemente de los inconvenientes que surjan, el Plan General de Ordenación Urbanística de Villaluenga del Rosario que ahora se tramita con su Avance, tendrá una programación y vigencia larga, no menor a los veinte años.

De ahí que el Plan deba abarcar todos los motores de la ciudad a fin de garantizar el desarrollo de la misma desde todos los puntos de vista.

- **Cumplimiento y compatibilidad con lo dispuesto en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.**

En este sentido, el Avance del Plan General de Ordenación Urbanística de Villaluenga del Rosario da especial cumplimiento y justifica los crecimientos máximos previstos en el POTA así como la disponibilidad de recursos hídricos.

Se crea una única de bolsa de suelo con uso global Residencial y Turístico que se desarrollará acorde y de forma proporcional a la realidad del municipio.

En posteriores fases de tramitación, una vez se tengan mas estudiados todos los factores afectados, se propondrá una clasificación de suelo y condiciones de desarrollo y gestión, insistimos acordes y proporcionales, con cumplimiento de la normativa de aplicación.

Además, el Avance prevé bolsas de suelo destinadas a uso Industrial y Terciario, orientadas fundamentalmente a la industria ganadera, quesera, ....

- **Puesta en valor y funcionalidad de la ciudad existente e integración del los nuevos desarrollos previstos con la ciudad consolidada**

En este sentido, el Avance del Plan General de Ordenación Urbanística de Villaluenga del Rosario fija los nuevos crecimientos garantizando la compacidad y unidad del conjunto de la ciudad, así como el equilibrio entre cada una de las zonas.

Del mismo modo, se dota a la ciudad de operaciones o actuaciones encaminadas a la mejora de equipamientos, remodelaciones, rehabilitaciones.

Finalmente en posteriores fases de tramitación, se plantearán una serie de actuaciones puntuales encaminadas a la mejora de determinadas zonas situadas en suelo urbano consolidado.

- **Preservación del proceso de urbanización de los terrenos con valor histórico, natural, ambiental o similar.**

En este sentido, teniendo en consideración las características del término municipal de Villaluenga del Rosario, el Avance del Plan General de Ordenación Urbanística propone bolsas de crecimiento en las zonas colindantes con la ciudad consolidada, conforme lo dispuesto en el Decreto 72/2015 de 10 de febrero, por el que se modifican el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales, el Plan Rector de Uso y Gestión y la Descripción Literaria de los límites del Parque Natural Sierra de Grazalema, aprobados por el Decreto 90/2006, de 18 de abril, por el que se aprueban el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural Sierra de Grazalema.

- **Funcionalidad, economía y eficacia de las redes de infraestructura.**

En este sentido, el Avance del Plan General de Ordenación Urbanística de Villaluenga del Rosario propone bolsas de crecimiento proporcionales a las características del municipio, a fin de garantizar la suficiencia y características proporcionales de las infraestructuras, las cuales deberán ser acordes con las empresas suministradoras.

- **Conservación de las tipologías edificatorias, edificabilidades y densidades preexistentes en la ciudad consolidada.**

En este sentido, el Avance del Plan General de Ordenación Urbanística de Villaluenga del Rosario respeta y mantiene los citados parámetros, si bien en fases posteriores de tramitación se hará una revisión y estudio pormenorizado de cada zona, a fin de estudiar aquellas que provengan de inadecuados desarrollos urbanísticos.

- **Demanda de vivienda social y otros usos de interés público.**

En este sentido, el Avance del Plan General de Ordenación Urbanística de Villaluenga del Rosario propone bolsas de crecimiento con reserva mínima de vivienda protegida conforme lo dispuesto en el artículo 10.A.b de la LOUA, tendiendo a una alta reserva de dotaciones locales.

No obstante lo expuesto, estos parámetros son mínimos susceptibles de ser modificados como consecuencia del estudio de necesidad de vivienda existente en el municipio, a incluir en fases posteriores de tramitación.

Todo ello de conformidad al Informe de la Delegada Territorial en Cádiz de la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía de fecha veintidós de enero de dos mil dieciséis, referido a documentos anteriores.

- **Proporcionalidad entre usos lucrativos y dotaciones.**

En este sentido, el Avance del Plan General de Ordenación Urbanística de Villaluenga del Rosario propone bolsas de crecimiento donde se garantiza la proporción entre usos lucrativos y zonas verdes - dotacionales.

- **Funcionalidad, equilibrada distribución y coherencia de dotaciones y equipamientos.**

En este sentido, el Avance del Plan General de Ordenación Urbanística de Villaluenga del Rosario propone bolsas de crecimiento donde aunque no se presente la ordenación pormenorizada, se garantiza la correcta ubicación de estos usos a fin de garantizar el adecuado servicio a la población.

- **Mejora de red de comunicaciones, de transportes y de aparcamientos.**

En este sentido, el Avance del Plan General de Ordenación Urbanística de Villaluenga del Rosario propone una correcta ubicación de estos sistemas.

En este sentido, en futuras fases de tramitación, se incluirá el viario más al norte, perimetral al núcleo urbano principal, como elemento delimitado que definirá el borde de la ciudad por ese flanco, y sistema vinculado al ocio y esparcimiento vinculado al ocio natural.

## 2. MODELO TERRITORIAL PROPUESTO

### 2.1. INTRODUCCIÓN.

Conscientes de la realidad del municipio de Villaluenga del Rosario y de la realidad existente que nos rodea, desde los inicios de la redacción del documento y en consecuencia de los criterios y objetivos enunciados en el punto anterior, el equipo redactor ha tenido en mente las siguientes premisas:

- Nos encontramos en unos momentos donde los desarrollos urbanísticos son cuanto menos difíciles.
- Se ha producido una reducción y retroceso de las condiciones económicas de la población y consecuentemente de su estado de bienestar.

Por lo expuesto, el modelo territorial propuesto en el Plan General que ahora se inicia debe cumplir las siguientes premisas:

- Adecuada participación ciudadana durante los trámites de exposición e información pública del documento.
- Estudio de los vacíos urbanos de la ciudad consolidada y sus bordes, garantizando la plena consolidación.
- Nuevos desarrollos urbanísticos proporcionados en número, dimensiones y tiempo de desarrollo, siempre en cohesión a la ciudad ya consolidada.
- Los usos permisibles no pueden reducirse al residencial tradicional, ensalzando la necesidad de vivienda protegida y el elevado potencial del municipio en industrias del tipo ganadero, quesero,..., así como otros nuevos que surjan durante el periodo de vigencia del Plan.
- El modelo urbanístico debe ir de la mano y unido al modelo ambiental, sin olvidar en ningún momento el elevado valor natural que posee el territorio de actuación, en pleno Parque Natural Sierra de Grazalema.
- La programación temporal debe ser generosa por no decir indefinida.

## 2.2. CLASES Y CATEGORÍAS DEL SUELO.

El Avance del Plan General de Ordenación Urbanística de Villaluenga del Rosario establece tres clases de suelo conforme lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA):

- **Suelo No Urbanizable:** Incluye el suelo que cumple las condiciones del artículo 46 de la LOUA, con las categoría de Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por Legislación Específica Parque Natural Sierra de Grazalema, junto con las específicas de Ríos, Carreteras, Patrimonio, Vías Pecuarias,...
- **Suelo Urbano:** Incluye el suelo que cumple las condiciones del artículo 45 de la LOUA, existiendo un único Núcleo Residencial con las siguientes características:
  - Ubicación: Núcleo Principal.
  - Delimitación: Prácticamente coincide con el límite del Suelo Urbano establecido en el Planeamiento Urbanístico General vigente, con las siguiente salvedades:
    - Existen pequeñas diferencias en los bordes como consecuencia de la adaptación a la cartografía y realidad existente.
    - Se incluyen zonas consolidadas más al sur, al lado derecho de la carretera dirección Grazalema, actualmente en pleno funcionamiento destinadas a usos industriales o equipamientos.
  - Categorías:
    - En principio todo el Suelo Urbano del Núcleo Principal tendrá la categoría de Consolidado, al no encontrarnos con vacíos relevantes y de especial dimensiones que hagan encuadrarlos en las condiciones del No Consolidado regulado en el artículo 45 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.
    - No obstante, en fase de Aprobación Inicial se tendrán datos suficientes para corroborar lo expuesto.
- **Nuevos crecimientos:** En la zona más al noreste del Núcleo Principal, Se delimita una bolsa de suelo destinadas a los nuevos desarrollos para destinarlos a usos Residenciales, Turísticos, Industriales y Terciarios, aún sin especificar su vinculación a los terrenos del Suelo Urbano No Consolidado o Urbanizable en cada una de sus categorías, con las siguientes consideraciones:
  - Se desarrollará acorde y de forma proporcional a la realidad del municipio.
  - En posteriores fases de tramitación, una vez se tengan mas estudiados todos los factores afectados, se propondrá una clasificación de suelo y condiciones de desarrollo y gestión, insistimos acordes y proporcionales, con cumplimiento de la normativa de aplicación.

## 2.3. SISTEMAS GENERALES, DOTACIONES Y ESPACIOS LIBRES.

El Avance del Plan General de Ordenación Urbanística de Villaluenga del Rosario, dotará al municipio de una red de Sistemas Generales, Dotaciones y Espacios Libres conforme lo dispuesto en el artículo 10.1.A.c y siguientes de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, incluyendo:

- Espacios libres.
- Red de Equipamientos: sociales, educativos, deportivos,...
- Dotaciones vinculadas al ocio natural: senderos, caminos,...
- Red de Carreteras y Aparcamientos.
- Infraestructuras.
- Servicios Urbanos.

## 2.4. USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES.

El Avance del Plan General de Ordenación Urbanística de Villaluenga del Rosario establece usos, densidades y edificabilidades globales para las distintas zonas del suelo urbano y propuesta de crecimiento.

Los parámetros de densidades y edificabilidades globales para el suelo urbano consolidado, por ámbitos, son:

USO GLOBAL	EDIFICABILIDAD GLOBAL	DENSIDAD GLOBAL
Uso Residencial	La conformada por la estructura parcelaria	La conformada por la estructura parcelaria
Uso Industrial	La conformada por la estructura parcelaria	La conformada por la estructura parcelaria

Los parámetros de densidades y edificabilidades globales para el suelo urbano no consolidado (caso de existir), por ámbitos, cumplirá lo establecido en el artículo 17 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, con usos globales residenciales con el carácter de área de reforma interior y con densidades de vivienda entre media-baja y muy alta, según las características de la zona.

De forma muy justificada podrán llegar a los máximos establecidos en el artículo 17.5 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Los nuevos crecimientos propuestos, para Usos Residenciales, Turísticos, Industriales y Terciarios, presentarán valores de edificabilidad y densidad acordes al entorno y características de Villaluenga del Rosario, integrados en la trama urbana existente, con las siguientes consideraciones:

- Ubicar los SSGG en zonas accesibles y transitables (nunca en zonas con pendiente), garantizando el acceso y uso tanto de los nuevos crecimientos como de la ciudad consolidada, maclada a lo existente.

- Garantizar que los terrenos tienen en uso y carga las infraestructuras básicas de electricidad, abastecimiento, saneamiento y telefonía, incluso las externas al sector.
- Prestar las garantías y avales correspondientes conforme lo dispuesto en la legislación de aplicación y el presente PGOU (a definir en posteriores fases de tramitación).
- Dotaciones locales y Sistemas Generales en proporción conforme lo dispuesto en la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, así como reserva de vivienda protegida.

### **2.6. VIVIENDA PROTEGIDA.**

El Avance del Plan General de Ordenación Urbanística de Villaluenga del Rosario propone reserva mínima de vivienda protegida conforme lo dispuesto en el artículo 10.A.b de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, en la proporción del 30% de la edificabilidad residencial.

No obstante lo expuesto, estos parámetros son mínimos susceptibles de ser modificados como consecuencia del estudio de necesidad de vivienda existente en el municipio de Alcalá de los Gazules, a incluir en fases posteriores de tramitación.

Todo ello de conformidad al Informe de la Delegada Territorial en Cádiz de la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía de fecha veintidós de enero de dos mil dieciséis, referido a documentos anteriores.

## **3. CUMPLIMIENTO PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA**

El art.45.4.a) del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) establece que, con carácter general, no se admitirán crecimientos que supongan incrementos de suelo urbanizable superiores al 40% del Suelo Urbano existente ni los crecimientos que supongan incrementos de población superiores al 30% en ocho años.

El Avance del Plan General de Villaluenga del Rosario da cumplimiento a lo expuesto así como a la Instrucción 1/2014 de la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Cambio Climático en relación a la incidencia territorial de los instrumentos de planeamiento urbanístico general y la adecuación de los mismos a la planificación territorial.

## **4. JUSTIFICACIÓN ESTÁNDARES URBANÍSTICOS**

La propuesta del Avance del Plan General de Ordenación Urbanística de Villaluenga del Rosario cumple los parámetros fijados en la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, a citar:

### **a.- Reserva de Sistema General de Espacios Libres.**

### **a.- Estándares de ordenación.**

## **5. ASENTAMIENTOS Y EDIFICACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE**

En cumplimiento de lo establecido en el Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía, exponer que Villaluenga del Rosario no dispone de Asentamientos en Suelo No Urbanizable.

Las edificaciones aisladas que puedan acogerse al Decreto, seguirá el procedimiento legalmente establecido e el mismo, al margen del presente PGOU.

## **6. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA**

Se adjunta la siguiente planimetría:

*I.01. Nucleo Principal. Estado Actual.*

*O.02. Núcleo Principal. Propuesta de Crecimientos.*