

1. INTRODUCCIÓN

1.1. ANTECEDENTES.

El término municipal de Villaluenga del Rosario dispone de unas Normas Subsidiarias Municipales aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo celebrada en fecha 15 de enero de 1991.

Dichas Normas, fueron revisadas mediante la redacción del Plan General de Ordenación Urbanística de Villaluenga del Rosario, el cual contó con Aprobación Provisional del Pleno Municipal en fecha tres de octubre de dos mil seis.

El referido instrumento de planeamiento urbanístico inició su tramitación ambiental en fecha 3 de mayo de 2005, presentando el Excmo. Ayuntamiento, ante la entonces Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente en Cádiz, el documento de Aprobación Inicial así como el Estudio de Impacto Ambiental correspondiente.

Dicha tramitación, realizada conforme al procedimiento establecido en la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental y en el Decreto 292/1995, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía, finalizó con la emisión de la Declaración de Impacto Ambiental de fecha 5 de mayo de 2008 y publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz de fecha 24 de septiembre de 2008, que declaraba inviable el PGOU por cuestiones relacionadas con la incompatibilidad de clasificación de determinados suelos del término municipal al pertenecer los mismos al Parque Natural Sierra de Grazalema.

En lo que se refiere al término municipal de Villaluenga del Rosario, todo su ámbito territorial se encuentra incluido dentro de los límites del Parque Natural y su núcleo urbano tiene, actualmente, prácticamente agotada la disponibilidad de suelo urbano y urbanizable.

La zonificación establecida por el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Parque Natural Sierra de Grazalema dejaba dicho núcleo urbano rodeado por Zona B1, Áreas de Interés Paisajístico Especial, por lo que el crecimiento de dicho núcleo de población queda totalmente imposibilitado, ya que la normativa particular de referida zona consideraba incompatible «las construcciones y edificaciones que no estén vinculadas a los aprovechamientos primarios, la gestión del Parque Natural o al uso público».

Por todo ello, y con la finalidad de garantizar un desarrollo urbanístico ordenado, habiéndose determinado que un área colindante con el núcleo urbano reunía requisitos para ser calificada como zona C, se consideró necesaria la modificación de la zonificación que el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales establece en el entorno del citado núcleo de población, que afecta al epígrafe 8. Cartografía de Ordenación del citado Plan, en lo que se refiere a esta área concreta, posibilitándose así la clasificación de nuevo suelo urbano dentro del término municipal.

Como consecuencia de lo expuesto, se ha aprobado 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.

Una vez modificada la zonificación del Parque Natural por el Decreto 72/2015, de 10 de febrero, se procedió por parte del Excmo. Ayuntamiento de Villaluenga del Rosario a proseguir con la tramitación del Plan General, adaptado a la normativa ambiental vigente.

En este sentido, la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental establece en su Disposición Final Undécima que las Comunidades Autónomas que dispongan legislación propia en materia de evaluación ambiental deben adaptarla a sus disposiciones.

Así, en la Comunidad Autónoma de Andalucía se aprueba el Decreto-Ley 3/2015, de 3 de marzo, por el que se modifican las Leyes 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental de Andalucía, 9/2010, de 30 de julio, de aguas de Andalucía, 8/1997, de 23 de diciembre, por la que se aprueban medidas en materia tributaria, presupuestaria, de empresas de la Junta de Andalucía y otras entidades, de recaudación, de contratación de función pública y de fianzas de arrendamientos y suministros y se adoptan medidas excepcionales en materia de sanidad animal.

La Disposición Transitoria Primera del Decreto-Ley 3/2015 establece que el mismo será de aplicación a todos los planes, programas y proyectos cuya Evaluación Ambiental Estratégica o Evaluación de Impacto Ambiental se inicie a partir de su entrada en vigor, sin perjuicio de que, con respecto a los instrumentos de planeamiento urbanístico que están en tramitación actualmente, estos se sujetarán a la correspondiente Evaluación Ambiental Estratégica.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 40.2 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, modificado por el artículo 1, apartado 22 del Decreto-Ley 3/2015, de 3 de marzo, el Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Villaluenga del Rosario, se encontraba sometido a Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria, correspondiéndole la elaboración de un Estudio Ambiental Estratégico (EAE).

Consecuentemente lo expuesto, por el Pleno Municipal del Exmo. Ayuntamiento de Villaluenga del Rosario se aprobó provisionalmente II el Plan General de Ordenación Urbanística de Villaluenga del Rosario, conformado del siguiente contenido documental:

- Volumen 1: el ya existente Plan General de Ordenación Urbana redactado por Territorio y Ciudad S.L. aprobado provisionalmente por Pleno Municipal en fecha tres de octubre de dos mil seis, conformado por el Documento I Memoria General. Documento II Planos y Documento III Normas Urbanísticas (se elimina el Documento IV Estudio de Impacto Ambiental).
- Volumen 2: los siguientes documentos aportados por la la sociedad APG AL-KALAT S.L.:
 - Documento IV Estudio de Impacto Ambiental Estratégico y Documento V Estudios Complementarios de Contenido Ambiental (Acústico y Lumínico), redactados respectivamente por Atlántida Medio Ambiente S.L. y Asistencia Técnica Atlas, que sustituirán al Estudio de Impacto Ambiental contenido en el Plan General ya aprobado, redactados en virtud del Decreto-Ley 3/2015, de 3 de marzo, por el que se modifican las Leyes 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental de Andalucía, 9/2010, de 30 de julio, de aguas de Andalucía, 8/1997, de 23 de diciembre, por la que se aprueban medidas en materia tributaria, presupuestaria, de empresas de la Junta de Andalucía y otras entidades, de recaudación, de contratación, de función pública y de fianzas de arrendamientos y suministros y se adoptan medidas excepcionales en materia de sanidad animal.
 - Documento VI Resumen Ejecutivo, conforme lo dispuesto en el artículo 19.3 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, redactado por el arquitecto Alfonso de las Peñas García colegiado 513 del COA de Cádiz.

En fecha veintidós de abril de dos mil dieciséis, y como consecuencia de la remisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Villaluenga del Rosario aprobado provisionalmente II, se emite Resolución de Delegado Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Cádiz, por la que se declara la Caducidad del Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental del Plan General de Ordenación Urbanística de Villaluenga del Rosario (Expediente EIA 02/2005-P).

2. JUSTIFICACIÓN Y CONVENIENCIA

2.1. SITUACIÓN ACTUAL.

Vistos los antecedentes expuestos, sin entrar a valorar las dificultades administrativas y de tramitación sufridas, la conclusión resumida que se extrae es que el municipio de Villaluenga del Rosario aún no cuenta con un instrumento de planeamiento general acorde a la actualidad.

El Plan General de Ordenación Urbanística debe ser el motor y eje de funcionamiento de cualquier municipio, a fin de dar solución y respuesta a problemas de índole urbanístico, social, comercial, productivo, ambiental, turístico,...

Por ello, y dado el esfuerzo realizado por el Ilmo. Ayuntamiento de Villaluenga del Rosario en la contratación y redacción de trabajos de planeamiento anteriores tramitados, se considera adecuado proseguir esa labor fundamental en aras al beneficio de la población y usuarios del municipio.

Si bien el tiempo transcurrido desde que el municipio de Villaluenga del Rosario iniciará la tramitación de su nuevo Plan General de Ordenación Urbanística ha sido largo y lento, factor este incuestionable e indebatible, pudiera parecer que ese tiempo es perdido y que estamos como en los orígenes,

Nada mas lejos de la realidad, y es que parte de la documentación que conformaba el Planeamiento General de Ordenación Urbanística va a ser aprovechado y reutilizado mediante su incorporación al nuevo documento de instrumento de planeamiento general que ahora se aborda,

En este sentido recalamos:

- La Memoria de Información redactada por la empresa Territorio y Ciudad S.L., aprobada provisionalmente I y II por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Villaluenga del Rosario, pudiéndose extrapolar a la actualidad con modificaciones que no van más allá que las variaciones en el crecimiento demográfico.
- El Estudio de Impacto Ambiental Estratégico y Estudios Complementarios de Contenido Ambiental (Acústico y Lumínico), redactados respectivamente por Atlántida Medio Ambiente S.L. y Asistencia Técnica Atlas, aportados por la sociedad APG AL-KALAT en la fase de aprobación provisional II,

Sin olvidar que el Plan General de Ordenación Urbanística de Villaluenga del Rosario aprobado provisionalmente II, ha sido informado por algunas administraciones afectadas, entre los cuales destacamos:

- Informe de Incidencia Territorial de la Delegación Territorial en Cadiz de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía de fecha cuatro de mayo de dos mil dieciséis.
- Informe del Departamento de Vías Pecuarias de la Delegación Territorial en Cadiz de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía de fecha doce de febrero de dos mil dieciséis.

- 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.

Consecuentemente estamos en condiciones de elaborar un instrumento de planeamiento general que parte de la base de la existencia de una serie de elementos informativos, que sin duda ayudaran a su elaboración y futura tramitación.

Expediente que se tramitará, entre otras, conforme lo dispuesto en la Ley 7/2007 de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental modificada por el Decreto-Ley 3/2015 de 3 de marzo y conforme la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2.2. JUSTIFICACIÓN Y CONVENIENCIA.

Es evidente que nos encontramos con un municipio con una problemática que no puede tratarse de otro modo que nos sea mediante la redacción de un nuevo Plan General de Ordenación Urbanística.

Si bien cualquier fecha o tiempo es bueno para planificar, revisar o estudiar un nuevo modelo de ciudad, las condiciones actuales expuestas en el punto anterior, hacen que el momento presente sea propicio para fijar las pautas del futuro del municipio.

Es el momento de plantearse y preguntarse ciertas cuestiones como ¿es correcto y queremos el modelo de ciudad al que estamos acostumbrados basado en la cultura de vivienda, vivienda y vivienda? o por el contrario ¿pensamos que son necesarios nuevos planteamientos?

Lo único cierto por el momento, es que el Plan General de Ordenación Urbanística que ahora se inicia debe ser un instrumento de planificación total del municipio que afecte a valores ambientales, urbanísticos, patrimoniales, turísticos, tradicionales, ..., y cuya vigencia debemos pensar que debe ser larga.

Así lo expuesto, el momento para planificar es extraordinario, con las siguientes premisas:

- Dar respuesta a un **modelo de crecimiento sostenible** en concordancia con los valores ambientales y realidad de Villaluenga del Rosario.

El equipo redactor apuesta que el Plan General que empieza a caminar va a tener una extensa vigencia. Por ello se debe ser ambicioso en los nuevos crecimientos a proponer, a la vez de sostenibles ambientalmente, sin mermar y cargar a los afectados de cargas innecesarias.

Por ello desde este PGOU se propone una única bolsa de terrenos adscritos a la clase de Suelo No Urbanizable con Uso Global Residencial, situado en la salida de Villaluenga del Rosario hacia Grazalema.

Junto a lo expuesto, no podemos obviar la importancia de la industria en el municipio, fundamentalmente por la industria quesera y demás productos derivados de la leche, no siendo necesario el nombrar las numerosas empresas con esa dedicación y los premios conseguidos.

De ahí que se apueste igualmente por la creación de bolsas de terrenos adscritos a las clases de Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable, con Uso Global Industrial.

Del mismo modo, otra de las premisas fundamentales del equipo redactor era que el nuevo PGOU debe dar respuesta e integrar las edificaciones existentes colindantes con el Suelo Urbano.

- **Revitalizar la ciudad consolidada**, potenciando fundamentalmente el sector turístico, cultural y comercial entre otros, poniendo igualmente en valor los lugares emblemáticos del municipio.

Es necesario dotar de vida y movimiento a la ciudad.

Villaluenga del Rosario no puede permitirse el no potenciar sus valores arquitectónicos, sus costumbres o su gastronomía.

Consecuentemente se hace imprescindible crear una oferta turística, cultural y comercial distinta a la de los pueblos cercanos, dotando a la ciudad de aparcamientos, oferta hotelera, oferta comercial y de actividades (culturales, educativas, ocio, ambientales...), a fin que el visitante permanezca y se sienta a gusto, generando riqueza y empleo para los vecinos del municipio.

- **Sanear y actualizar la ciudad consolidada**, entendiendo por ello el dar una respuesta y soluciones reales a problemas tales como los bordes de la ciudad, zonas con ordenanzas inadecuadas o zonas con elementos que alteren el conjunto, mediante incluso la creación de Planes de Embellecimiento.
- Realización de estudio que refleje la **real necesidad de vivienda protegida** de Villaluenga del Rosario.
- Integración del medio natural en el núcleo principal de Villaluenga del Rosario mediante Actuaciones Puntuales que garantice la **convivencia del medio natural con el urbano**.
- Realización de estudio actualizado que refleje el real **potencial patrimonial histórico de Villaluenga del Rosario**.
- Aunque parezca innecesario, **Plan de Movilidad y de Tráfico**, sostenible, proporcional y adecuado al municipio de Villaluenga del Rosario.

- **Plan de Usos zonas naturales y ambientales protegidas**, compatible con la legislación de aplicación.
- Integrar el contenido y determinaciones de los futuros **Planes de Ordenación de aplicación**.
- Cualquier otra propuesta formulada durante el **proceso de información pública**.

Se insiste desde el equipo redactor que es imprescindible tener en cuenta que el Plan General de Ordenación Urbanística de Villaluenga del Rosario debe tener una vigencia de muchos años.

Por lo expuesto, se considera suficientemente justificada y conveniente la redacción del Plan General de Ordenación Urbanística iniciada con el presente Avance.

2.3. METODOLOGÍA.

Desde el punto de vista urbanístico, el Término Municipal de Villaluenga del Rosario se caracteriza por los siguientes puntos:

- Presenta un único núcleo con uso residencial, la totalidad con la clasificación de suelo urbano.
- Carece de núcleos industriales.
- La totalidad del Suelo No Urbanizable se encuentra incluido en la delimitación del Parque Natural Sierra de Grazalema.

Es necesario que desde el PGOU que ahora se tramita, desde el punto de vista urbanístico, además de un diseño proporcionado, adecuado e integrado de los nuevos crecimientos, se de respuesta a la ciudad consolidada, mediante el estudio de los siguientes puntos:

- Resolución de los bordes del núcleo.
- Zonas con inadecuadas ordenanzas de aplicación.
- Edificaciones en Suelo Urbano Consolidado, que desvirtúan la estética y lienzo del conjunto edificatorio.
- Elementos discordantes en viarios.
- Escasez de vivienda protegida.
- Necesidad de acometer determinadas actuaciones puntuales.

No podemos olvidar que un Plan General de Ordenación de un municipio no es sólo ordenación territorial o urbanística, incidiendo otros factores tales como el comercial, social, económico, turístico, ...

En comparación con otros municipios cercanos de la Sierra de Cádiz, se apuntan las siguientes consideraciones a tener en cuenta en posteriores fases de tramitación:

- Estudio de los establecimientos destinados a turismo: hoteles, pensiones, restaurantes,...
- Establecimientos de apoyo al turismo tales como talleres artesanales, tiendas de regalos, de gastronomía de la zona o similar.
- Potenciar la existencia de su patrimonio histórico.
- Existencia de zonas donde se explique las tradiciones locales: desde sus orígenes pasando por sus fiestas, costumbres o gastronomía.
- Desaprovechamiento de sus espacios naturales integrado en el Suelo Urbano.

En lo referente al Suelo No Urbanizable, en principio no nos encontramos con problemas de mención especial salvo la necesidad de acometer actuaciones a fin de resolver problemas puntuales, entre los que destacamos:

- Hacer propia del PGOU la legislación específica del Parque Natural Sierra de Grazalema.
- Reconocimiento de Edificaciones Municipales.
- Creación de un Plan de Usos.
- Aprovechamiento de las zonas húmedas: ríos, embalses,...

Finalmente, en fases posteriores a la presente, concretamente desde la Aprobación Inicial, el Plan General de Ordenación Urbanística de Villaluenga de Rosario incluirá un estudio detallado de su Patrimonio.