INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO GENERAL ADECUADO PARA LOS PRÓXIMOS AÑOS

La figura de planeamiento urbanístico general vigente hasta ahora en el municipio ha sido sus Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal (*NNSS*), aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión celebrada el día 16 de julio de 2002. Estas NNSS no fueron adaptadas parcialmente a Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (*LOUA* en adelante).

Por su mera antigüedad, el planeamiento citado no puede dar respuesta a las nuevas necesidades y formas del uso del territorio por parte de la población del municipio, mucho menos en el nuevo marco legal que supone la entrada en vigor de la Ley 7/2021, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (*LISTA* en adelante) y de su Reglamento General (*RGLISTA*).

Por tanto, el Ayuntamiento ha tomado la iniciativa de promover un plan de ordenación municipal adaptado a este nuevo marco legal. De tal manera, el instrumento de planeamiento elegido ha sido el Plan Básico de Ordenación Municipal (en adelante *PBOM*) pues de dan las circunstancias exigidas en el artículo 65 de aquélla que son:(A) No hay ningún instrumento de ordenación territorial que disponga lo contrario,(B) El municipio carece de fachada litoral y (C) Su población es inferior a los 10.000 habitantes.

TRAMITACIÓN DE ESTE PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

Adoptada la iniciativa por el Ayuntamiento de formular el PBOM, se redactará su Avance 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 para la ordenación, así como las distintas alternativas técnica, ambiental y económicamente viables planteadas. La formulación de este Avance es preceptiva según establece el artículo 77.2 de la LISTA.

TRAMITACIÓN AMBIENTAL

El artículo 40.1 de La Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (*LGICA*) establece que se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria los instrumentos de ordenación urbanísticas general, uno de los cuales es el plan básico de ordenación municipal.

El artículo 38 de la misma Ley, que determina el procedimiento de la evaluación ambiental, determina que el promotor ha de presentar ante el órgano ambiental, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica ordinaria que irá acompañada del borrador del plan y de un documento inicial estratégico (*DIE*) que contendrá una evaluación de los siguientes aspectos:

a) Los objetivos de la planificación.
b) El alcance y contenido del plan o programa propuesto, sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.
c) El desarrollo previsible del plan o programa.
d) Los potenciales impactos ambientales.
e) La incidencia en materia de cambio climático, según lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía.
f) La incidencia previsible sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.

OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN

Los objetivos del Plan y los principios de actuación son los expresados a continuación.

OBJETIVOS URBANÍSTICOS

En desarrollo de los fines genéricos indicados en el artículo 3.2 de la LISTA, los objetivos específicos del Plan serán los siguientes:

A) Conseguir un desarrollo sostenible y cohesionado del municipio en términos sociales, culturales, económicos, sanitarios y ambientales, con el objetivo fundamental de mantener y mejorar las condiciones de calidad de vida de la población.
B) Vincular los usos y transformación del suelo, sea cual fuere su titularidad, a la utilización racional y sostenible de los recursos naturales, asegurando la adecuación e integración paisajística de las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística y el respeto a las normas de protección del patrimonio.
C) Delimitar el contenido del derecho de propiedad del suelo, conforme a su función social y al interés general, garantizando la igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes, una justa distribución de beneficios y cargas en el ámbito de cada actuación de transformación, así como la protección del medio ambiente.
D) Asegurar la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías que se generen, impedir la especulación del suelo y garantizar su disponibilidad para los usos urbanísticos y los adecuados equipamientos urbanos, así como el acceso a una vivienda digna, estableciendo las reservas suficientes para vivienda protegida.
E) Integrar el principio de igualdad de género, teniendo en cuenta las diferencias entre mujeres y hombres en cuanto al acceso y uso de los espacios, infraestructuras y equipamientos urbanos, y garantizando una adecuada gestión para atender a las necesidades de mujeres y hombres en las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística.
F) Integrar el principio de igualdad de oportunidades, sin que pueda prevalecer discriminación alguna por razón de nacimiento, raza, sexo, religión, opinión, discapacidad o cualquier otra condición o circunstancia personal o social.
G) Incorporar la perspectiva de la familia, asegurando su adecuado desenvolvimiento en el diseño de las

ciudades.
H) Atender a los principios de accesibilidad universal.

Para alcanzar estos fines, el PBOM adoptará las siguientes determinaciones:

A) La clasificación del suelo persigue obtener terrenos en los que ubicar los sistemas generales requeridos por la población así como los necesarios para la expansión de los cascos urbanos con fines residenciales e industriales; todo sin perjuicio de la preservación de los espacios con valor ambiental.
B) El Ayuntamiento impulsará ante otras administraciones territoriales y compañías suministradoras la ejecución de los proyectos pendientes de mejora o nueva dotación de infraestructuras (redes viaria, ferroviaria, de abastecimiento de agua, de saneamiento, de energía, etc.) como base para el desarrollo de acciones de competencia municipal.
C) El mantenimiento de los valores naturales del territorio es necesario para lograr el atractivo del municipio como lugar de que ofrezca calidad de vida a sus habitantes.
D) El PBOM dará carta de naturaleza a núcleos diseminados en el municipio, de poca extensión y población, aprovechando la figura del hábitat rural diseminado.
E) La obtención de un nivel suficiente de los equipamientos comunitarios nedesarios para proporcional indicadores adecuados de la calidad de vida de la población.
F) La carencia actual de suelo urbano destinado al uso industrial posibilitar el desarrollo urbanístico de terrenos para la realización de esta clase de actividades.
G) Se asume la obligación legal establecida en el artículo 61.5 de la LISTA de atender las necesidades de vivienda de colectivos con pocos recursos económicos reservando suelo y edificabilidad para la promoción y construcción de vivienda de protección pública.
H) La introducción de los valores del desarrollo sostenible en el planeamiento orienta las determinaciones del PBOM en el sentido de fomentar el ahorro de recursos hídricos, de consumo energético, etc. mediante la introducción de técnicas y medidas apropiadas.

OBJETIVOS AMBIENTALES
La clasificación urbanística del suelo, en especial el rústico, y la regulación de usos sujetos a autorización urbanística constituyen los mecanismos idóneos para controlar la conservación de los recursos ambientales del territorio. El PBOM propondrá la calificación del suelo urbano para dar soporte a usos y actividades de naturaleza urbana; además, se delimitan ámbitos en el suelo rural en los que desarrollar actuaciones de transformación urbanística para la creación de suelo destinado al uso industrial. Dicho lo anterior, los objetivos ambientales del planeamiento son:

Objetivo 1. Fomento y cuidado de los recursos ligados al medio natural
Los principales recursos agrícolas del municipio se localizan en su mitad situada al sur de la ciudad de Villanueva del Arzobispo por contar con suelos fértiles. Los recursos ganaderos, forestales y cinegéticos se deben al dominio serrano y para este ámbito se establece una regulación de usos del suelo y de las

construcciones e instalaciones que se pueden implantar aquí, así como unas condiciones de parcelación o segregación rústica del territorio que posibiliten el mantenimiento de las unidades productivas.

Sin embargo la implantación dispersa de instalaciones y construcciones sobre este suelo sin un criterio claro de ordenación dificulta la conservación del recurso suelo como base de la producción agrícola. Siendo un objetivo ambiental impedir la degradación del medio natural, el PBOM regulará los usos y la implantación de las edificaciones y construcciones que la ley permite en esta clase de suelo.

Objetivo 2. Protección del sistema hídrico

El Plan tiene los siguientes objetivos: (1) La población ha de tener una dotación de agua potable conforme a las previsiones del Plan hidrológico de la Demarcación del Guadalquivir y en las condiciones de calidad establecidas en el mismo, (2) Preservar la calidad de las aguas superficiales y subterráneas y (3) Evitar los riesgos de inundación de las poblaciones mediante medidas activas -canalización de barrancos que amenazan a los cascos actuales- como pasivas -no situar nuevos desarrollos urbanos en zonas inundables-.

Objetivo 3. Protección de las zonas arboladas

Aparte de la protección general que determina la legislación forestal para la mayor parte del término municipal, en los ámbitos de urbanos, urbanizables y pertenecientes a sistemas generales debe potenciarse, en la medida de lo posible, la conservación del arbolado existente y así como fomentar la plantación de cubiertas vegetales, preferentemente arbóreas y arbustivas. Se debe fomentar la reforestación en todas las áreas que sean idóneas para ello, especialmente las parcelas de olivar procedentes de antiguas roturaciones de montes cuya explotación ya no es rentable.

Objetivo 4. Protección de las vías pecuarias y estructura del medio rural

Las vías pecuarias y sus descansaderos, las riberas, los vados y los caminos que no tienen carácter legal de carretera así como los montes de utilidad pública y otras masas forestales no incluidas en el catálogo de éstos serán objeto de vigilancia y control con arreglo a la legislación sectorial aplicable. Se quiere evitar la pérdida de elementos estructurantes del medio rural que son necesarios para el aprovechamiento de sus recursos, tanto económicos como los que tienen que ver con el disfrute del medio natural.

Objetivo 5. Protección paisajística

El Plan establece medidas de protección paisajística aplicable a los cascos urbanos, en especial las que regulan los tratamientos de los bordes de la ciudad para preservar la calidad de su imagen desde la lejanía.

En cuanto a emplazamientos singulares en el suelo rústico, considera la demanda de lugares con gran cobertura visual para ubicar en ellos antenas de telefonía móvil, repetidores hertzianos e incluso aerogeneradores eléctricos y captadores solares fotovoltaicos que plantean conflictos obvios. En general, será posible la instalación de estos ingenios acreditando antes su viabilidad ambiental y acondicionamiento paisajístico pues la necesidad de estas instalaciones es obvia.

Objetivo 6. Una ciudad sostenible

Para asegurar la conexión con el exterior de los nuevos desarrollos urbanos que propone el Plan con los cascos consolidados se tiene en cuenta el criterio de que sean contiguos o muy próximos a ellos pues las condiciones ambientales del entorno condicionan claramente sus posibles ámbitos de expansión. En este sentido la propuesta de ordenación tiene en cuenta la cercanía de los cascos urbanos a cauces públicos y a montes incluidos en el catálogo de los que son de utilidad pública.

Las actuaciones urbanísticas previstas mejoran los déficits de los que adolece hoy la ordenación urbana y determinadas redes de servicios pues, gracias a ellos, se rellenan a veces vacíos urbanos relevantes que han quedado dentro o junto a la ciudad consolidada mejorando aspectos como la movilidad , la dotación local de espacios libres, el cierre de redes de servicios, etc. que equilibran el sistema de dotaciones.

Para el desarrollo y renovación de la ciudad consolidada se tiene en cuenta la utilización sostenible de los recursos energéticos atendiendo no sólo a la viabilidad de la gestión urbanística sino a la relación de las actividades sociales con el medio ambiente. La forma y la altura de la edificación, el paisaje urbano, las nuevas tecnologías de captación de energía para usos domésticos, el soleamiento, los espacios libres son elementos deseables en la definición de parámetros urbanísticos y de la normativa del Plan.

Para conseguir los niveles adecuados de calidad ambiental en las áreas habitadas, especialmente en el núcleo principal, el Ayuntamiento promoverá actuaciones dirigidas a la gestión sostenible de los residuos urbanos mediante su reducción y reutilización, a fomentar la utilización de medios de transporte no contaminantes, a eliminar las molestias que los usos industriales implantados en el tejido residencial puedan producir, a mejorar el paisaje y las espacios libres, a proteger y mejorar la flora, etc.

Objetivo 7. Una ordenación que tiene en cuenta la problemática del cambio climático

El artículo 11 de la Ley 8/2018 de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía señala la planificación urbanística como un elemento estratégico para la adaptación al cambio climático y el artículo 19 de la misma lo califica como plan de incidencia en materia de cambio climático y evaluación ambiental. Entonces, tras el estudio de la vulnerabilidad del territorio al cambio climático, se adoptarán las medidas necesarias para fomentar la baja emisión de gases de efecto invernadero y prevenir sus efectos a medio y largo plazo.

ALTERNATIVAS CONSIDERADAS

Las múltiples leyes y normas que son de aplicación (legislación sobre aguas, carreteras, vías pecuarias, montes, patrimonio histórico, normas de protección de zonas de especial conservación, etc.) hacen que la ordenación urbanística del suelo rústico sea poco más que un texto refundido de todas ellas aplicadas al término municipal. Por tanto, las alternativas se referirán a la planificación urbana de la ciudad la ciudad de Villanueva del Arzobispo pues la delimitación del núcleo de Gútar no puede será la pligonal

que engloba el parcelario existente. Así pues, se van a considerar estas tres modelos de ordenación:

ALT-1 Consiste en no formular un nuevo plan de ordenación municipal; en tal caso, las NNSS actuales mantendrán su vigencia y, por tanto, sus determinaciones principales: clasificación del suelo, asignación de usos e intensidades de los mismos, normativa urbanística, etc.

ALT-2 Se trata de elaborar un PBOM con arreglo a la LISTA que, de manera exclusiva, incluya en la clase del suelo urbano el contorno de la ciudad consolidada sin perjuicio de que, dentro de ella o colindantes a la misma, delimite ámbitos de actuaciones de transformación urbanística u otras actuaciones urbanísticas en esta clase de suelo. Este modelo omite la previsión de zonas de expansión de la ciudad sobre el suelo rústico.

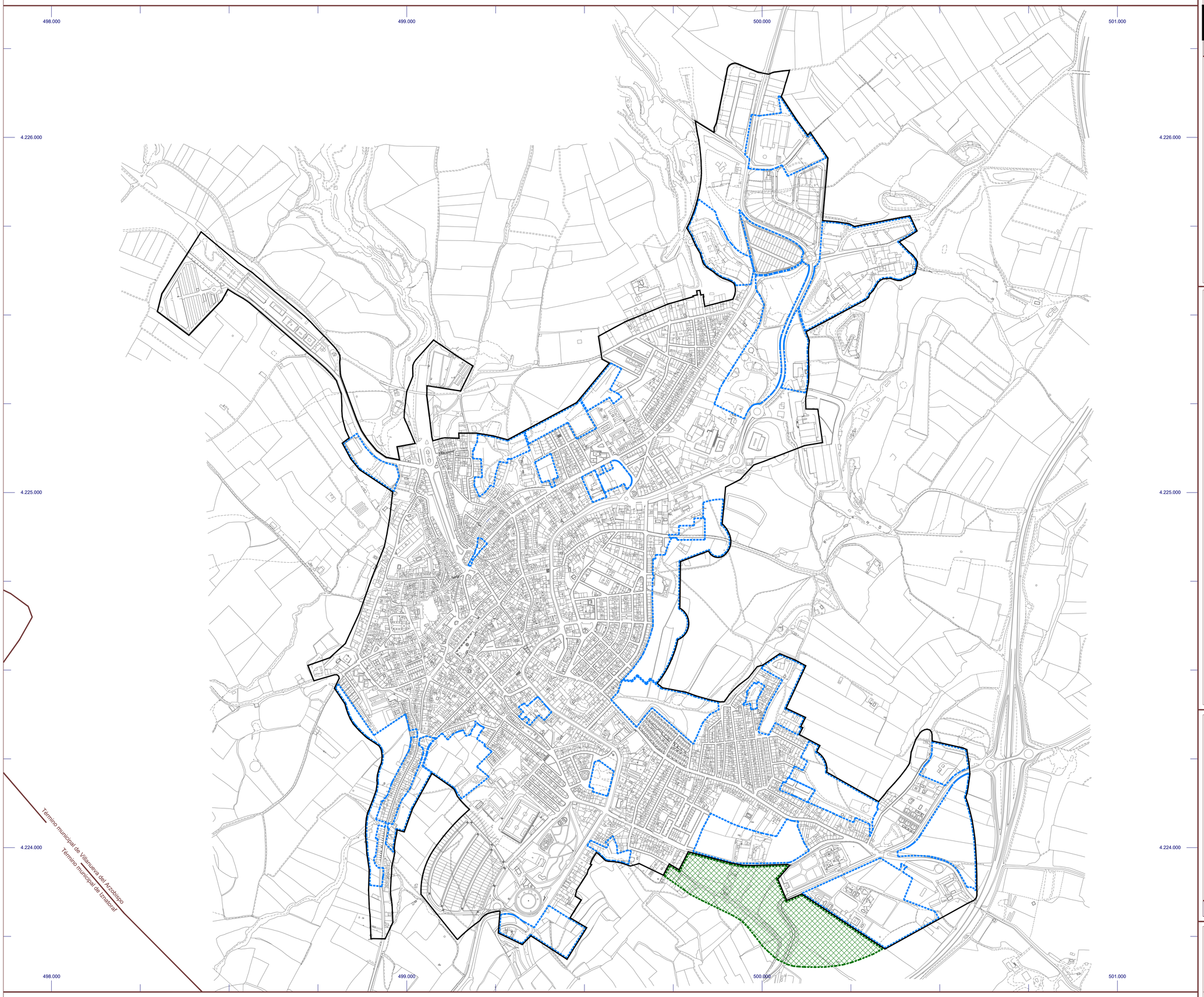
Se inspira en que ahora no hay población (ni la habrá en el futuro hasta el que se puede vislumbrar razonablemente la evolución demográfica del municipio) que requiera, no ya los crecimientos urbanos previstos en el suelo urbanizable en aquellas NNSS, sino que tampoco la habrá para habitar las numerosas unidades de ejecución delimitadas en el suelo urbano no consolidado del contorno de la ciudad.

ALT-3 Este modelo se diferencia del anterior en que prevé el crecimiento de la ciudad sobre un espacio de suelo rústico situado al sur de la misma envolviendo la zona del Santuario de la Fuensanta. Se eligen estos terrenos porque son los que mejores condiciones topográficas ofrecen para la expansión del casco urbano con fines residenciales.

De tal manera, resulta el siguiente cuadro de las superficies en Has de cada clase de suelo en cada una de las posibilidades consideradas:

	SUELO URBANO	*SUELO URBANIZABLE O ÁMBITOS PARA ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO RÚSTICO*
Alternativa 1	216,64	8,33
Alternativa 2	178,60	0,00
Alternativa 3	178,60	18,08

En las páginas siguientes aparecen los planos que, para cada una de las alternativas enumeradas, reflejan todo lo anterior.



SUELO URBANO	Suelo urbano adscrito a unidades de ejecución (55,84 Has)	SUELO URBANIZABLE
216,64 HAS		8,33 Has

SISTEMA DE REFERENCIA: Coordenadas ETRS89

AYUNTAMIENTO DE VILLANUEVA DEL ARZOBISPO

PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VILLANUEVA DEL ARZOBISPO

(Documento de Avance)

Clave del plano

ALT-1

Plano de delimitación del suelo urbano y de las zonas de crecimiento de la ciudad de Villanueva del Arzobispo

ALTERNATIVA DE ORDENACIÓN 1

ESCALAS		Horizontal	Vertical
	Numéricas	1/4.000	1/4.000
	Gráfica	0,00 — 80 ML	

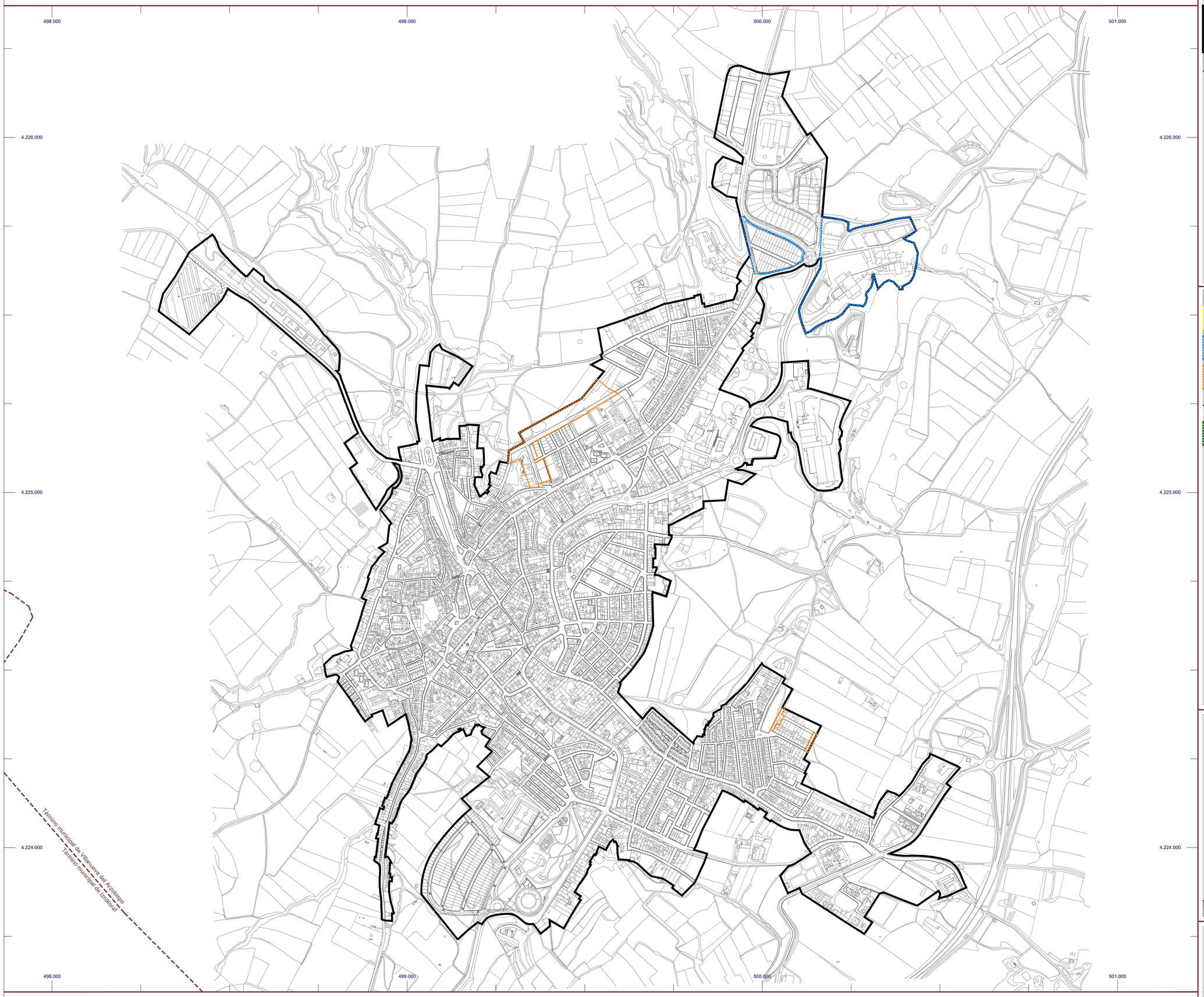
Equidistancia de las curvas de nivel: 5 ML

Proyectista

JUAN CAMEROS LÓPEZ
Ingeniero de caminos, canales y puertos

Juan Cameros López, ingeniero de caminos
Pasaje del Cardenal Benavides, 17
23440-Baeza (Jaén)
Teléfonos 630 946 785 y 953 742 574
Correo electrónico: juancameros@hotmail.com

ABR-2024



SUELO URBANO		SUELO RÚSTICO adscrito a actuaciones de transformación urbanística (0,00 Has)
	Suelo urbano adscrito a actuaciones de reforma interior (7,90 Has)	
	Suelo urbano adscrito a actuaciones urbanísticas (2,21 Has)	
178,60 HAS		0,00 Has

ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA Y ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO URBANO (Artículo 24 de la LISTA)

MEJORA URBANA	ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA (Artículo 24.1 y 27 de la LISTA)
REFORMA INTERIOR	
ACTUACIONES URBANÍSTICAS	ACTUACIONES URBANÍSTICAS (Artículo 24.2 de la LISTA)

ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA Y ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO RÚSTICO (Artículo 24 de la LISTA)

TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA	ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA (Artículo 24.1 y 31 de la LISTA)

SISTEMA DE REFERENCIA: Coordenadas ETRS89

AYUNTAMIENTO DE VILLANUEVA DEL ARZOBISPO

PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VILLANUEVA DEL ARZOBISPO

(Documento de Avance)

Clave del plano

ALT-2

Plano de delimitación del suelo urbano y de las zonas de crecimiento de la ciudad de Villanueva del Arzobispo

ALTERNATIVA DE ORDENACIÓN 2

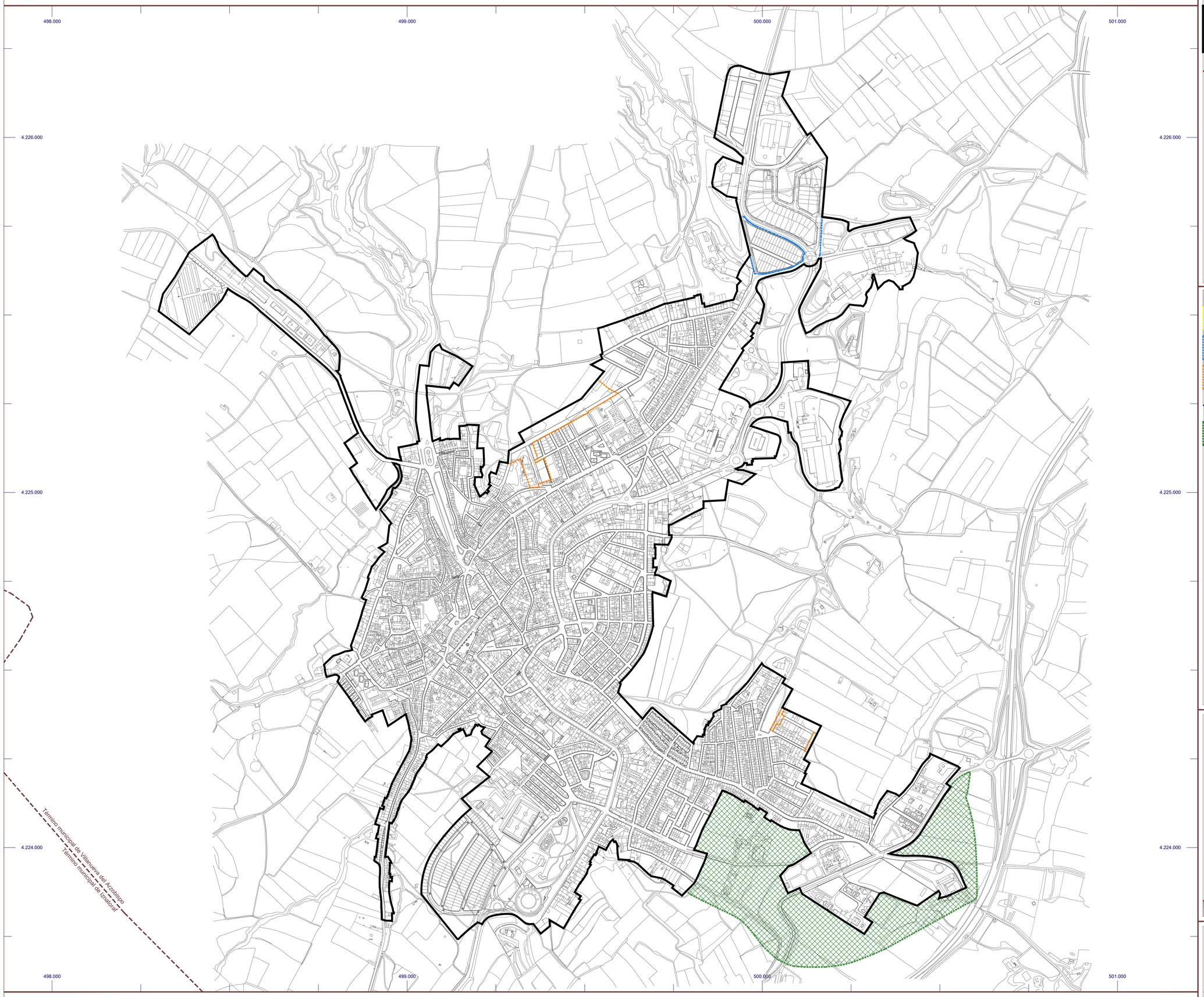
ESCALAS		Horizontal	Vertical
	Numéricas	1/4.000	1/4.000
	Gráfica	0,00 — 80 ML	
Equidistancia de las curvas de nivel:			5 ML

Proyectista

JUAN CAMEROS LÓPEZ
Ingeniero de caminos, canales y puertos

Juan Cameros López, ingeniero de caminos
Pasaje del Cardenal Benavides, 17
23440-Baeza (Jaén)
Teléfonos 630 946 785 y 953 742 574
Correo electrónico: juancameros@hotmail.com

ABR-2024



SUELO URBANO		SUELO RÚSTICO adscrito a actuaciones de transformación urbanística (0,00 Has)
	Suelo urbano adscrito a actuaciones de reforma interior (7,90 Has)	
	Suelo urbano adscrito a actuaciones urbanísticas (2,21 Has)	
178,60 HAS		18,08 Has

ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA Y ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO URBANO (Artículo 24 de la LISTA)

NO ÁREA URBANA	ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA (Artículo 24.1 y 27 de la LISTA)
REFORMA INTERIOR	
ACTUACIONES URBANÍSTICAS	ACTUACIONES URBANÍSTICAS (Artículo 24.2 de la LISTA)

ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA Y ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO RÚSTICO (Artículo 24 de la LISTA)

TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA	ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA (Artículo 24.1 y 31 de la LISTA)

SISTEMA DE REFERENCIA: Coordenadas ETRS89

AYUNTAMIENTO DE VILLANUEVA DEL ARZOBISPO

PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VILLANUEVA DEL ARZOBISPO

(Documento de Avance)

Clave del plano

ALT-3

Plano de delimitación del suelo urbano y de las zonas de crecimiento de la ciudad de Villanueva del Arzobispo

ALTERNATIVA DE ORDENACIÓN 3

ESCALAS		Horizontal	Vertical
	Numéricas	1/4.000	1/4.000
	Gráfica	0,00 — 80 ML	

Equidistancia de las curvas de nivel: 5 ML

Proyectista

JUAN CAMEROS LÓPEZ
Ingeniero de caminos, canales y puertos

Juan Cameros López, ingeniero de caminos
Pasaje del Cardenal Benavides, 17
23440-Baeza (Jaén)
Teléfonos 630 946 785 y 953 742 574
Correo electrónico: juancameros@hotmail.com

ABR-2024