

CONSULTA PÚBLICA PREVIA A LA APROBACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS / PGOU DE ZALAMEA LA REAL

Este Ayuntamiento pretende aprobar una modificación de las Normas subsidiarias municipales / Plan General de Ordenación Urbanística de Zalamea la Real con la finalidad de ajustar las distancias máximas en las que pueden ubicarse los distintos usos permitidos en el suelo no urbanizable, en las aldeas de Zalamea la Real (Montesorromero, El Pozuelo, El Buitrón, Membrillo Alto, Las Delgadas, El Villar y Marigenta).

Con el objetivo de garantizar la participación de los ciudadanos en el procedimiento de elaboración de normas con rango reglamentario, y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 19.1a) 4ª de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y en el artículo 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, con carácter previo a la elaboración de la modificación del instrumento de planeamiento, debe sustanciarse una consulta pública previa para recabar la opinión de los ciudadanos y de las organizaciones más representativas que potencialmente se puedan ver afectados por el mismo, sobre una serie de aspectos como son los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa, la necesidad y oportunidad de su aprobación, los objetivos de la norma y las posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias. Se debe fomentar la participación ciudadana.

—
En consecuencia, se somete a consulta pública previa a la tramitación de la Modificación Puntual de las Normas subsidiarias municipales / Plan General de Ordenación Urbanística de Zalamea la Real, la siguiente Memoria:

§ Antecedentes: El municipio de Zalamea la Real cuenta con Plan General de Ordenación Urbanística, por adaptación parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias de 2004, siendo dicho documento aprobado definitivamente por el Ayuntamiento en pleno mediante acuerdo de 15 de diciembre de 2010, siendo publicado en BOP de 1 de marzo de 2011.

En lo que no afecte a la ordenación estructural, siguen vigentes las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal, aprobadas definitivamente de forma condicionada por la CPOTU mediante Resolución de 27 de octubre de 1994 y siendo finalmente publicadas en BOP de 30 de noviembre de 1995.

Debido a su antigüedad, ya que determinados aspectos de las Ordenanzas del Suelo No urbanizable no pudieron ser objeto de la citada adaptación parcial, determinadas previsiones recogidas en dicho instrumento de planeamiento han quedado obsoletas, ya que las mismas procedían de las antiguas NNSS Provinciales que establecían de forma general una distancia para todas las construcciones de 1 km al núcleo de Población, sin considerar los distintos usos, ni los tamaños de estos núcleos de población.



§ Problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa: El objeto de la presente modificación consiste en el ajuste de las distancias máximas en las que pueden ubicarse los distintos usos permitidos en el suelo no urbanizable (uso agropecuario, vinculados a las obras públicas, utilidad pública, industrial y residencial), en el suelo urbano de las aldeas de Zalamea la Real (Montesorromero, El Pozuelo, El Buitrón, Membrillo Alto, Las Delgadas, El Villar y Marigenta).

La modificación pretende evitar los problemas derivados de la regulación actual, en la que se producen resultados injustos en su aplicación, dado que la primera construcción que se ubique impide a la colindante su futura construcción aun respetando las separaciones a linderos establecidas en las NNSS.

§ Posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias: Dichas alternativas consisten en la Alternativa 0, que supone dejar las ordenanzas tal cual están y la Uno que sería la propuesta actual. Esto implicaría lo siguiente:

ALTERNATIVA CERO

Que las construcciones de carácter agropecuario destinadas a animales, mantuviesen una distancia mínima de 1.000 metros respecto a los cascos urbanos de las aldeas.
Que las viviendas destinadas a la actividad agropecuaria mantuviesen una distancia mínima de 1.000 m respecto de las aldeas.

ALTERNATIVA UNO

El hecho de que las Normas se redactaran en una época en que la normativa medioambiental y sanitaria era escasa, parecía recomendar la inclusión de unas distancias preventivas mínimas. No obstante la amplia legislación sectorial al respecto, hace innecesaria una limitación urbanística en función de los usos. La reducción de la distancia de 1000 a 400 mts, especificándose que en caso de contradicción con la normativa medioambiental o sanitaria prevalecerá esta última, supondría la posibilidad de acercar las actividades de producción a los lugares de pernoctación. Esto reduciría las emisiones de CO2 en más de un 50%, al ser los desplazamientos más cortos, reduciéndose además las instalaciones eléctricas necesarias, así como optimizándose las infraestructuras existentes.

§ Necesidad y oportunidad de su aprobación: Hay que considerar que los criterios actuales de las NNSS son muy restrictivos respecto al hecho de que las distancias de estas edificaciones respecto a los suelos urbanos o urbanizables tengan que ser de entre 1 y 2 kilómetros dependiendo del uso previsto.



Existe una gran diferencia entre las superficies construidas del núcleo de Zalamea la Real, respecto a sus aldeas. Como se observa la superficie de la mayor aldea (El Buitrón), sólo supone un 7,7% de la superficie del núcleo de Zalamea la Real.

El hecho de que en las Aldeas exista una uniformidad de actividades económicas vinculadas a las actividades agropecuarias y a la industria de transformación primaria de estos productos, sin que exista la variedad de actividades económicas del núcleo principal, hace pensar que no parece lógica que desde la norma se aplique el mismo articulado.

Es cierto que las distancias al núcleo se ubican con la intención de evitar la formación de asentamientos urbanísticos de tipo residencial. Sin embargo, en las aldeas, debido a su escasa población y actual despoblamiento, no es necesario mantener un criterio tan restrictivo como en el núcleo principal, ya que no existen tensiones urbanísticas en la periferia que justifiquen tal aspecto. Además este criterio restrictivo vinculado a las actividades agropecuarias y pequeñas industrias, provoca la dificultad en el sostenimiento económico de las actividades de la población, impidiendo la construcción de instalaciones destinadas a la explotación natural de la finca, si las mismas se encuentran cerca del núcleo de la aldea, y suponiendo un agravio para parte de la población, respecto al resto. Es por ello que se considera pertinente reducir la distancia de estas actividades en las aldeas a 400 metros de los 1.000 metros actuales.

A todo ello hay que sumar que la redacción de las NNSS en los años 90, basada probablemente en la distancia genérica de 1km al casco urbano proveniente de las NNSS Provinciales, era restrictiva en general para toda actividad agraria, sin diferenciar cada una ellas. No obstante a día de hoy la normativa sectorial diferencia las distancias a los cascos urbanos de cada actividad en función de la actividad animal que se pretenda ubicar, no es lo mismo, caballos, que cerdos que gallinas o abejas. Todo ello queda suficientemente regulado en los anexos del Decreto 40/2014 del 25 de Marzo de ordenación de explotaciones ganaderas, por consiguiente se considera conveniente que la normativa

urbanística se remita de forma subsidiaria a esta, y que solo cuando la actividad no esté reflejada en este decreto se considere la distancia urbanística de forma general.

Asimismo, respecto a la vivienda unifamiliar vinculada a la actividad agraria, la separación a linderos de 10 metros, parece más que suficiente para delimitar la posible separación entre edificaciones (20 metros) de parcelas colindantes. Sobre todo cuando se considera que la separación de edificaciones dentro de la misma parcela es de 50 metros máximo. También se propone

eliminación de las distancias a los edificios de las parcelas colindantes de las edificaciones destinadas al uso agropecuario y de viviendas vinculadas a la actividad agropecuaria, debido a que existen sentencias y jurisprudencia que consideran ilegal que una edificación, por el mero hecho de implantarse primero, pueda condicionar a otra propiedad colindante a limitaciones en la ubicación de una futura edificación, ya sea agropecuaria o de vivienda.



Por todo lo expuesto no se considera que la presente modificación pueda suponer un problema para la futura formación de nuevos asentamientos en el suelo no urbanizable, debido tanto al parcelario de Zalamea la Real, el cual en torno a las aldeas suele ser de fincas de más de dos hectáreas de secano, así como por la baja tensión urbanística que han sufrido las mencionadas aldeas no sólo en la actualidad, sino en los años de mayor boom inmobiliario.

§ Objetivos de la modificación del PGOU: Aprobar y publicar la modificación del PGOU, para actualizar y dar cumplimiento a la normativa urbanística en esta materia.

Durante el plazo de los VEINTE (20) DÍAS hábiles siguientes a la publicación del presente Edicto en la sede electrónica y sitio web municipal: www.zalamealareal.es y <https://zalamealareal.sedelectronica.es> la ciudadanía, organizaciones y asociaciones que así lo consideren, podrán hacer llegar sus opiniones a la siguiente dirección de correo electrónico: secretaria_ayto@zalamealareal.es o mediante la presentación de escritos en el Registro General del Ayuntamiento de Zalamea la Real, sito en Avenida Andalucía, núm. 9, de Zalamea la Real.

En Zalamea la Real, a 18 de octubre de 2021.

EL ALCALDE-PRESIDENTE

Diego Rodríguez Pérez.

