

MOCIÓN QUE PRESENTA EL GRUPO MUNICIPAL DE UNIDAD VECINAL EGABRENSE RELACIONADA CON LA POSIBLE MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE CABRA.

De acuerdo a lo establecido en el artículo 8 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, “los Planes Generales de Ordenación Urbanística establecen, en el marco de los Planes de Ordenación del Territorio, la ordenación urbanística en la totalidad del término municipal y organizan la gestión de su ejecución, de acuerdo a las características del municipio y los procesos de ocupación y utilización del suelo actuales y previsibles a medio plazo”.

El Plan General de Ordenación Urbanística vigente en nuestro municipio parte, lógicamente, de estos preceptos normativos, pues la citada ley es la que se encontraba en vigor durante la redacción de dicho Plan Municipal, aunque actualmente ha sido derogada por la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.

Cabra ha sido siempre pionera en la redacción de planeamientos generales tendentes a la regulación del desarrollo urbanístico local. Así, de una manera muy resumida podemos incidir en los diferentes planes que han regido nuestra localidad en materia urbanística:

En 1965 comenzó la redacción del Plan General de Ordenación de Cabra, cuya tramitación finalizó con su aprobación definitiva el 24 de julio de 1968. Se hace ineludible incidir en que fuimos la primera localidad cordobesa, tras nuestra capital provincial, en desarrollar este tipo de planeamiento. En aquel momento se partía de un planteamiento que hoy día nos puede parecer absolutamente ajeno a nuestra realidad, pues se consideraba la hipótesis de que se podría pasar de los 21.000 habitantes existentes en 1963 a los 38.000 en un periodo de 25 años.

Tras poco más de 10 años de vigencia, se inició en el año 1980 la Revisión y Adaptación del Plan General a la Ley 19/1975, de 12 de mayo, sobre Régimen del Suelo y Ordenación urbana, cuya tramitación finalizó con la aprobación definitiva en el año 1985. Esta modificación del Plan de 1968, además de la preceptiva adaptación a la nueva Ley del suelo, se hacía imprescindible por la falta de correspondencia entre las previsiones del Plan General y la evolución de las características sociales, económicas y demográficas de Cabra. Así, por ejemplo, hay que mencionar que la población no había aumentado significativamente, como se estimaba en el Plan, sino que se había reducido hasta los 17.000 habitantes en el núcleo urbano principal.

El Plan aprobado en 1985 se vio modificado por el documento “de Revisión del Programa de Actuación, Adaptación y Modificaciones Puntuales”, aprobado

definitivamente en 1998 e iniciado en 1992, aunque no se trataba realmente de una Revisión del Plan General de 1985, ya que los criterios fundamentales de dicho Plan que pudieran considerarse definitorios de la estructura general del territorio se mantenían e incluso se veían reforzados en el nuevo documento, tal y como se aclara en la memoria del mismo.

Por último, llegamos al Plan General de Ordenación Urbanística actualmente vigente en nuestra ciudad. En el año 2004 se adjudicó el concurso para la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana con adaptación a la Ley 7/2002 (Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía), casi 20 años después de la aprobación de la Revisión del Plan General de 1985 y algo menos de 7 años después del documento de Modificación y Adaptación de dicho Plan.

La revisión vigente fue aprobada definitivamente tras su publicación en el BOJA de 17 de mayo de 2010.

Podemos preguntarnos cuáles fueron los motivos que llevaron a la Corporación Municipal presente en el mandato 2003/2007 a demandar por unanimidad la modificación del Plan General de 1985. La respuesta la podemos hallar en la sesión plenaria de 24 de noviembre de 2003. De este modo, el punto 6º del orden del día se correspondía con una moción de los grupos municipales del Partido Andalucista y Partido Popular, que configuraban el equipo de gobierno en aquel momento, mediante la que proponían la revisión del PGOU de Cabra, siendo sus argumentos los siguientes:

- La antigüedad del Plan vigente entonces, 18 años desde la aprobación del anterior, aunque fue modificado en 1998.
- Adaptación a la L.O.U.A., ley 7/2002.
- Dar respuesta a las necesidades de suelo industrial y residencial.
- Mejorar la viabilidad de unidades de ejecución.
- Posibilitar la legalización de urbanizaciones ilegales.
- Modificación de Ordenanzas del PGOU
- Reorganización de infraestructuras, espacios protegidos y huertas interiores.

Han pasado 12 años desde la publicación del PGOU vigente en nuestra localidad, es decir, tres cuatrienios. Parece evidente que la programación de actuaciones reflejada en este Plan no se ha correspondido con lo previsto en el mismo, aunque debemos tener en cuenta que el planeamiento se redacta en su mayor parte en tiempos de expansión de la llamada “burbuja inmobiliaria” que, como todos sabemos, estalló con la crisis que se originó en el año 2008, por lo que la realidad social y económica actual difiere enormemente de la existente cuando se ejecutó la planificación urbanística de nuestra ciudad.

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Cabra, aprobado inicialmente en sesión plenaria celebrada el día 30 de abril de 2018, nos informa de lo siguiente: “La evolución del parque residencial ha sido en Cabra menor que en el entorno. Ello se ha debido fundamentalmente a la falta de desarrollo del PGOU” (apartado 4.3.1. del documento denominado “Oferta y Mercado de Vivienda”). Igualmente, en el punto 5.5.1. Resumen, del documento del mismo Plan “Análisis Territorial y Urbanístico” se constata que la superficie en m2 estimada como desarrollo del PGOU es de 5.022.988, habiéndose finalizado sectores con un total de superficie de 335.491 m2 (5,98% del total) y

encontrándose en trámite sectores que incluyen una superficie de 247.909 m² (4,42% del total). Es decir, queda por iniciarse la ejecución correspondiente a 5.022.988 (el 89,59%).

Estos datos nos ilustran de la notabilísima falta de ejecución de la programación del Plan General de Ordenación Urbanística de Cabra.

Por otro lado, si recurrimos al documento de “Normas Urbanísticas” incluido en el PGOU vigente, podremos comprobar que en su artículo 1.2 (Vigencia del Plan General) se contempla el siguiente texto: “Sin perjuicio de su vigencia indefinida, el límite temporal a que se refiere el conjunto de la previsiones del Plan General es de ocho (8) años, a contar desde la publicación del acuerdo aprobatorio del mismo. Transcurrido este plazo, el Ayuntamiento, en función del grado de realización de sus previsiones, verificará la oportunidad de proceder a su revisión”.

En este mismo sentido, en el documento “Memoria de Ordenación” del actual PGOU de Cabra, apartado 3.5 (Crecimiento y Reforma Urbana) podemos leer: “Así, en el Diagnóstico se partía de estimar una vigencia para el nuevo Plan de entre 12 y 15 años a partir de su entrada en vigor, o lo que es equivalente hasta el año 2020 o 2022, sin perjuicio de las actualizaciones que del mismo debieran producirse”.

Centrándonos nuevamente en el ya citado Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Cabra, aprobado por unanimidad de los grupos municipales de nuestra Corporación Local, podemos comprobar cómo se delimitan un gran número de propuestas de modificación del PGOU tendentes a facilitar el desarrollo de gran parte de los sectores establecido en dicho Plan, siendo muy diversas las propuestas planteadas. Cabría resaltar su apuesta por la obtención de sistemas generales viarios, cambios de tipología de viviendas, modificaciones del sistema de desarrollo de los sectores o redefinición y aumento del ámbito de un elevado número de sectores. Como parece evidente, la Corporación egabrense considera de manera unánime que se hace necesario una modificación de gran calado de los objetivos marcados por el PGOU o, mejor dicho, de la forma de consecución de los mismos.

Para concluir con la exposición de condicionantes que podrían confluir en la hipotética necesidad de plantear una próxima modificación del PGOU vigente en nuestra ciudad, debemos hacer mención a un importantísimo documento de reciente publicación. Estamos hablando de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA). Según reza dicha ley, se hacía imprescindible su redacción (ya comenzada en la legislatura anterior), debido al desarrollo normativo que ha venido afectando a la actividad urbanística, en materias tales como la legislación básica del suelo y rehabilitación urbana, el nuevo marco de procedimiento administrativo, transparencia, evaluación ambiental, cambio climático y vivienda; todo lo cual hacía necesario sin más dilación la revisión del marco normativo andaluz más estable y dotado de una mayor seguridad jurídica para los operadores y más sencillo y ajustado a la legislación sobrevenida.

Lógicamente, la nueva norma incide de manera notoria en los contenidos de los planes municipales de gestión urbanística. Así, por ejemplo, se distinguen dos clases de suelo, suelo rústico y suelo urbano, desapareciendo el suelo urbanizable y la categorización del suelo urbano como consolidado y no consolidado, y se revisan las categorías del suelo rústico; se posibilita la autorización de construcción de viviendas

unifamiliares aisladas, siempre que no induzcan a la formación de nuevos asentamientos ni impidan el normal desarrollo de los usos ordinarios del suelo rústico; se suprime la figura actual del PGOU y lo sustituye por dos nuevos instrumentos:

- 1) Plan General de Ordenación Municipal (PGOM): Instrumento con el que se configura y define el modelo de ciudad a medio y largo plazo.
- 2) Plan de Ordenación Urbana: Instrumento propio de ordenación detallada de la ciudad existente a fin de dar respuesta a las necesidades de mejora, regeneración y rehabilitación.

Desde la entrada en vigor de la LISTA, no será posible iniciar la revisión de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, de las Normas Subsidiarias Municipales o de los Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano, debiendo procederse a su sustitución por los instrumentos que la propia LISTA prevé.

De todo lo anteriormente expuesto, podemos deducir que, al menos en nuestra opinión, se hace necesario un debate de carácter participativo entre la ciudadanía egabrense sobre la necesidad, o no, de iniciar un proceso de modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Cabra.

Como hemos descrito en el cuerpo de la moción, el PGOU vigente se redacta en una época radicalmente distinta a la existente en la actualidad. Eran unos años de expansión urbanística y residencial con un carácter marcadamente descontrolado y especulativo que nada tienen que ver con la realidad de la sociedad egabrense de nuestros días.

Igualmente, hemos podido constatar cómo la ejecución de la planificación urbanística ha sido absolutamente residual, por lo que se hace imprescindible analizar cuáles son las alternativas que podemos acometer para que haya una relación adecuada entre planificación y ejecución. En este sentido, sería muy interesante estudiar las propuestas de modificación del PGOU incluidas en el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Cabra que, por otro lado, fueron aprobadas unánimemente por nuestro Ayuntamiento.

También sería conveniente recordar que el mismo PGOU se autoestablece un ámbito temporal para su posible modificación no más allá del año 2022, pudiendo plantearse una vez pasados ocho años desde su aprobación si se considerase que dicho Plan no hubiese conseguido los objetivos reflejados en el mismo.

Y, por último y no menos importante, la entrada en vigor de la LISTA hace necesario reconsiderar muchos de los planteamientos recogidos en el PGOU de Cabra (al igual que en el resto de planes urbanísticos de las demás ciudades andaluzas), pues, como hemos dicho, afecta a gran parte de la estructura de este tipo de planes, incluyendo a la propia existencia de los mismos con su organización y estructura actual.

Dado lo expuesto es por lo que el Grupo Municipal de Unidad Vecinal Egabrense presenta ante el pleno del Ayuntamiento de Cabra los siguientes puntos de acuerdo para su posible aprobación:

- El Ayuntamiento de Cabra comenzará un proceso participativo con los distintos sectores de la sociedad egabrense que pudiesen estar involucrados en la posible modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de nuestra localidad (Técnicos vinculados al sector de la construcción, empresas del sector, asociaciones de vecinos, grupos políticos, etc..) con el propósito de determinar la idoneidad o no de comenzar un proceso encaminado a la actualización de dicho Plan, ajustándolo a nuestra realidad social y económica, así como a la nueva normativa andaluza que rige el urbanismo en nuestra Comunidad Autónoma.
- En el caso de que este proceso culmine con el acuerdo de iniciar dicho proceso, facultar al Sr. Alcalde para que en el momento que por parte de la Junta de Andalucía se apruebe la concesión de subvenciones para la actualización de los planes urbanísticos municipales a la nueva norma autonómica, poder solicitarlas en nombre del Ayuntamiento de Cabra.

Cabra, 19 de mayo de 2022
PORTAVOZ GRUPO MUNICIPAL U.V.E.

Fdo.- Manuel Carnerero Alguacil

SR. ALCALDE PRESIDENTE DEL ILMO. AYUNTAMIENTO DE CABRA