

DON JORGE LUIS ESPELT OTERO, con D.N.I XXXXXXXX, mayor de edad, vecino de Moraleda de Zafayona, actuando en nombre y representación de la “**CCPP LOS TABLAZOS**”, en calidad de Presidente, **EXPONE:**

PRIMERO.- Que ha tenido conocimiento de la aprobación del avance del PBOM del municipio de Moraleda de Zafayona, habiéndose abierto el periodo de Exposición Pública e informe de sugerencias.

SEGUNDO.- Que el ámbito que representa la CCPP que represento, es el conocido sobradamente como LOS TABLAZOS.

Dicho ámbito se asienta sobre un terreno rústico en el que en su origen, allá por la década de los 80, se construye y se habita, existiendo unas 600 parcelas de superficies desde 8000 m2, a mínimas de 2.500 m2 de media, vinculadas a actividades agropecuarias e incluso cinegéticas, siendo la mayoría de ellas la vivienda habitual de los vecinos; edificaciones, muchas de ellas, que han venido obteniendo en su momento licencias municipales e incluso, ahora declaraciones de AFO, que avalan el asentamiento desde su inicio, claramente como un hábitat rural diseminado, estructura, como veremos, que sigue manteniendo a día de la fecha.

Como referíamos, desde la década de los 80, y como así se recoge en los diferentes actos administrativos expresos existentes, se procedió a la construcción de dichas edificaciones de carácter residencial vinculadas a la explotación de las parcelas existentes, si bien, dicho ámbito ha ido evolucionando con el tiempo, más de 35 años, consolidando servicios dotacionales básicos que son gestionados, al estilo análogo al de una Entidad Urbanística de Conservación, por los propietarios de las edificaciones, habiéndose realizado las dotaciones necesarias para una ordenación justificada, respetando el objeto y origen que dicho ámbito tenía.

TERCERO.- A más de lo anterior, y sin resultar contradictorio con lo que se expondrá, LOS TABLAZOS ha venido a conformar, por el propio crecimiento del municipio, un parte más del ámbito periurbano, al haberse generado, desde el propio núcleo del municipio, una trama de suelo urbano que lo conecta, situación jurídica que debe reconocerse expresamente en el planeamiento general en elaboración, evitando con ello el empeoramiento de la situación jurídica que se está generando tras más de 35 años.

Así, en virtud de lo manifestado, y de conformidad con las determinaciones del art 76 y ss de la *Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, (LISTA)* y 133.1 de la *Ley 39/2015 de 1 de octubre de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPA)*, por medio del presente vengo a formular las siguientes,

SUGERENCIAS

PRIMERA.- NORMALIZACIÓN URBANÍSTICA DEL ÁMBITO DESCRITO.

Tras examinar la documentación del PBOM se ha podido comprobar que los terrenos referidos no han sido CLASIFICADOS NI ORDENADOS DE NINGUNA FORMA, dejando en un “limbo urbanístico” una situación de especial calado que se eterniza en el tiempo, por su falta de reconocimiento jurídico.

Partiendo de la base de que el DESARROLLO DEL AMBITO es una realidad, no cabe duda que el no recogerse una ordenación para dicho suelo, no es lo más idóneo si tenemos en cuenta los siguientes extremos:

1. Existen cesiones tacitas efectuadas sin contraprestación alguna efectiva hace mas de 37 años, prestándose incluso servicios municipales en la actualidad.
2. El ámbito, sin bien es aislado, está claramente conectado infraestructuralmente, en cuanto a viarios, **CON EL NÚCLEO URBANO POBLACIONAL, incluso habiéndose reflejado su existencia en los sistemas generales viarios de carácter supramunicipal.**
3. **LA REALIDAD FÍSICA EXISTENTE**, es, sin lugar a dudas, cuando menos, la de un suelo, vinculado a un hábitat rural diseminado, incluso y como anteriormente definía la LOUA, urbano no consolidado, al contar con todos los servicios exigidos por la legislación urbanística para dicha clasificación de suelo.
4. Corroboración tácita y expresa por las administraciones actuantes, a lo largo de los años, de que dicho suelo no es que fuera solo un habitar rural diseminado, sino que incluso

tenía el carácter propio del suelo urbano no consolidado, lo cual se desprende de las actuaciones llevadas a cabo por las que se concedieron licencias de obra, así como suministros domiciliarios de Luz y Agua, al margen de los IBIS que se giran.

A mas de lo anterior, la realidad física de los terrenos, y reiteramos, no resultara contradictorio con las sugerencias que se plantean, es dual...pudiendo ser, por origen y mantenimiento la de un hábitat rural diseminado, o incluso, la propia de lo que, conforme a la anterior Ley del Suelo se definía como un suelo urbano no consolidado.

Atendiendo a lo expuesto, las únicas ordenaciones posibles entendemos que son, clasificar dicho suelo como **propio para actuaciones de transformación (ATUs)**, O COMO **HÁBITAT RURAL DISEMINADO**, para lo cual el Ayuntamiento tiene plena potestad, siendo competente por tanto para llevar a cabo el cambio de clasificación que se plantea.

En este sentido, analicemos las dos opciones:

1ª.- HÁBITAT RURAL DISEMINADO

En cuanto a esta propuesta, debemos plantear la misma desde un análisis histórico del ámbito, del que, por sobradamente conocido, haremos meras referencias.

LOS TABLAZOS nacen, en sí, conceptualmente y físicamente, como un HABITAT RURAL DISEMINADO, correspondiéndose, desde su inicio, incluso, con la propia definición que hacia el *Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana* y la posterior *Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA)*. Esta última, por “cercanía”, y por buscar el aspecto más desfavorable a la propuesta, ya recogía que dichos ámbitos constituían asentamientos sin estructura urbana definida, y desvinculados de los núcleos de población existentes, siempre que constituyesen, como así era, áreas territoriales homogéneas al estar formados mayoritariamente en su origen por edificaciones y viviendas unifamiliares vinculadas a la actividad agropecuaria y del medio rural, como era y sigue siendo, el caso de LOS TABLAZOS, claramente, entre otros motivos, por existir una relación funcional entre las edificaciones que pudieran precisar ciertas dotaciones y servicios comunes no generadores de asentamientos urbanísticos, lo cual también se fué corroborando, incluso, por el contenido de las licencias concedidas por el

propio Ayuntamiento, aspecto este, que ya de por sí, suponía su reconocimiento como figura excepcional de desarrollo Urbanístico.

Obviamente, el ámbito está situado en suelo no urbanizable compatible con la preservación de los valores propios del suelo, ya no solo por la densidad poblacional, o edificatoria, sino por la propia estructura de propiedad en la que se las fincas-parcelas oscilan desde los 8000 m2 hasta un mínimo de 2500, recordar...unidad mínima para regadío, clasificación agraria que tiene todo el ámbito en virtud de la *Resolución de 4 de noviembre de 1996, de la Dirección General de Desarrollo Rural y Actuaciones Estructurales, por la que se determinan provisionalmente las unidades mínimas de cultivo en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma Andaluza*, dictada en desarrollo de la *Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias*.

Incluso, el derogado *Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana* y la posterior y también derogada *Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA)*, permitían, para estos supuestos, definir las dotaciones y servicios que necesitasen los ámbitos, especificando, incluso, su localización y sus características sin que ello supusiese un menoscabo del carácter rural de estos asentamientos, no permitiéndose la implantación de viarios e infraestructuras propias de los núcleos urbanos, lo cual nunca ocurrió, siendo los accesos de tierra no asfaltados ni con Urbanización en el sentido de encintando de acerado y demás condiciones propias de lo que llamaríamos “solar”.

Incluso, la propia normativa recogía como reconocimiento jurídico expreso de carácter Público, la posibilidad de que todas las mejoras de las infraestructuras y de los servicios de estos hábitats, debían de llevarse a cabo mediante obras públicas ordinarias, correspondiendo su coste a los propietarios que se beneficiasen por la actuación y debiendo establecer el planeamiento urbanístico la forma de conservación y mantenimiento de las infraestructuras y servicios de cada ámbito.

Para más “inri”, el régimen a aplicar para la implantación de nuevas edificaciones en estos ámbitos de hábitat rural diseminado era el siguiente:

- 1) Sólo se permitirían nuevas viviendas, cuando estuviesen vinculadas al medio rural.

2) Se podían autorizar por el Ayuntamiento, mediante licencia urbanística, las edificaciones, construcciones, obras e instalaciones que estuviesen expresamente permitidas por el planeamiento general o en su caso por el de desarrollo (planes especiales de desarrollo de aquél).

3) El resto de las edificaciones debían someterse para su licencia al procedimiento de la LOUA para las actuaciones de interés público en terrenos con el régimen del suelo no urbanizable.

4) Mientras no estuviese aprobada la normativa de ordenación pormenorizada para la conservación, protección y mejora de estos ámbitos, las condiciones de edificación aplicables eran las establecidas por la LOUA para la preservación de las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público de las construcciones y edificios, siéndoles igualmente de aplicación el régimen de las edificaciones aisladas del art 4.2 del Decreto 2/2012, actualmente también derogado.

De tal manera, esta retrospectiva jurídica nos muestra que el ámbito, con más de 35 años de antigüedad, ha sido, e incluso es aún, UN HABITAT RURAL DISEMINADO materializado tanto física como administrativamente, aunque no reconocido expresamente, ya sea por laxitud o dejadez de las administraciones o privada, lo cual no modifica su realidad jurídica.

Una vez visto lo anterior, nos “actualizamos” en cuanto a la normativa, ahora en vigor, y con ello recalamos en el cuerpo de la *Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, (LISTA)*, en concreto en su art 6, que identifica, como hábitats rurales diseminados existentes, **los terrenos que constituyen el ámbito territorial de asentamientos rurales diseminados que tuvieron su origen en un modo de vida rural y en los que permanecen algunas características tradicionales de tipo rural que conviene preservar.**

Igualmente, el artículo 23 del *Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía*, establece que los asentamientos urbanísticos y hábitats rurales diseminados, se consideran las agrupaciones de construcciones o edificaciones que genere dinámicas de utilización del territorio o que demande

infraestructuras o servicios colectivos propios del suelo urbano, con independencia de la clase de suelo en la que se encuentre y su situación legal.

Claro y evidente en el supuesto que nos ocupa.

Así, por afinar aún más, si nos fijamos en el concepto de **asentamientos urbanísticos, este se corresponde, casi literalmente, con el supuesto de LOS TABLAZOS.**

Conforme al artículo 14.2 de la LISTA, los ámbitos de hábitat rural diseminado constituyen un ámbito territorial sobre el que se ubica un conjunto de edificaciones sin estructura urbana y ligadas en su origen a la actividad agropecuaria y del medio rural, cuyas características procede preservar, siendo por tanto dicho hábitat, en si mismo, un asentamiento de naturaleza no urbanística sobre suelo rústico, sobre el que el Planeamiento general, con objeto de preservar estas características propias y singulares, podrá delimitar el ámbito, y proponer una ordenación, siempre que no suponga una densidad superior a las tres viviendas por hectárea, lo cual, EN NINGÚN CASO SE DA en los TABLAZOS.

Es más, la evolución histórica del ámbito de LOS TABLAZOS, ha supuesto una agrupación de edificaciones irregulares afecta, directamente, al sistema de asentamiento y suponiendo su evolución a lo largo de más de 35 años, un aumento del mismo, pudiéndose incluir en los supuestos del artículo 24.2, procediendo su incorporación al sistema de asentamientos de la ordenación urbanística, únicamente, como así expresamente se solicita, a través de los instrumentos de ordenación urbanística y más cuando entendemos que este ámbito es compatible con el modelo territorial y urbanístico propuesto para el municipio de Moraleda de Zafayona, conforme, y como no puede ser de otra forma, a lo previsto en el Título VIII de la LISTA, lo cual, además, RESULTA NECESARIO en este momento, y procede conforme a las exigencias de la normativa en vigor.

Por tanto, tal inclusión de LOS TABLAZOS en el PBOM en redacción, que como instrumento de planeamiento permite incorporar determinaciones de la ordenación general y detallada en un único instrumento de ordenación, y sin perjuicio de su desarrollo posterior, conllevaría, de conformidad con las determinaciones del artículo 36, a mas del reconocimiento jurídico Urbanístico que se pretende, la posibilidad de una serie actuaciones sobre dicho hábitat rural diseminado, que de conformidad con el artículo 23 de la Ley, consistirían en desarrollar actuaciones urbanísticas que contribuyan a su conservación,

mantenimiento y mejora, impidiendo su degradación o incluso la aparición de actuaciones no reguladas. Estas actuaciones urbanísticas permitidas, serían siempre compatibles con el régimen de protección de la categoría de suelo rústico en el que se localiza, siendo nosotros, los titulares de los terrenos y edificaciones comprendidos en este ámbito los que tendríamos el deber de costear la obtención de los terrenos destinados a las dotaciones públicas y las obras de mejora de las infraestructuras y servicios previstos en el instrumento de ordenación urbanística que lo ordenase en su momento, de conformidad a las determinaciones del Artículo 37.

En este caso, el PBOM puede, como indicábamos, delimitar el ámbito de hábitat rural diseminado que se pretende y debe establecer para el, las determinaciones de la ordenación urbanística general y las directrices para la ordenación detallada mediante un Plan Especial, ya que dicho ámbito **puede delimitarse sobre cualquier categoría de suelo rústico, siempre que se cumplan las condiciones del artículo 23.3 y que su ordenación sea compatible con el régimen del suelo y con la legislación sectorial que resulte de aplicación,** lo cual ocurre en el caso del ámbito de los LOS TABLAZOS, con el que se puede probar su origen histórico y vinculación del hábitat con las actividades propias del medio rural, mediante datos bibliográficos, fotográficos, planimétricos y demográficos, que justifican una identidad propia y un marcado carácter aislado respecto al núcleo urbano de Moraleda de Zafayona.

La idea, siguiendo las directrices de la propia Ley y el Reglamento es que el PBOM delimite el ámbito de LOS TABLAZOS, con una densidad homogénea y sin incluir vacíos interiores o zonas con edificaciones irregulares que supongan más del cincuenta por ciento de las edificaciones originarias incluyendo medidas para mejorar la integración ambiental, de ser necesaria, así como la territorial y paisajística del ámbito y para conservar las edificaciones singulares, y realizar, conforme al Artículo 40.c) las obras de urbanización solamente necesarias para ejecutar infraestructuras o dotaciones previstas en el instrumento de ordenación que se redacte, así como las que contribuyan a la conservación, mantenimiento y mejora de las condiciones del hábitat.

Como esta administración actuante, incluso la autonómica, es consciente, la realidad jurídica y social del ámbito de LOS TABLAZOS, viene conllevando situaciones indeseables tanto administrativas, como incluso en el ámbito penal, por el “*abandono*” administrativo en cuanto a un inexistente desarrollo legislativo de planificación urbanística, claramente visible

desde el momento en el que el municipio, “sobrevive” a duras penas, urbanísticamente, con unas NNSS del año 2001, es decir de hace mas de 20 años, con todas las consecuencias que ello conlleva. Por ello, con esta “opción” y como así confirma el propio artículo 411 del Reglamento, a mas de “regularizar” **puede consistir en la implantación de nuevas edificaciones y con ello también la legalización de las existentes, así como su conservación, mantenimiento y mejora, EVITÁNDOSE CON ELLO LAS SITUACIONES NO DESEADAS REFERIDAS.**

No entraremos, al pretender esta parte la inclusión en el PBOM de las sugerencias propuestas, en otra posibilidad que brinda la Ley, la de una actuación asistemática que podría ser, pública, mediante el pago de cuotas o, incluso, mediante la imposición de contribuciones especiales, según lo dispuesto en los artículos 109 y siguientes, o privada, en el caso que existiera la iniciativa de más del 50 % de los propietarios de LOS TABLAZOS, constituyéndonos en una entidad colaboradora con la finalidad de acometer los gastos que correspondan en régimen de equidistribución de cargas, aplicándose de modo análogo lo recogido en los Artículos 241 a 249.

2ª.- ATU's, JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA:

Como referíamos, al inicio y sin resultar contradictorio, se plantea otra opción, las ATUs, institución que constituye, sin duda, la novedad más destacada del nuevo régimen urbanístico introducido en nuestra CCAA y por tanto en nuestro municipio, por la *Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA)* y su Reglamento aprobado por *Decreto 550/2022, de 29 de noviembre*; más aún que la propia distinción de la clasificación del suelo en urbano y rústico frente a la tradicional clasificación en urbano, urbanizable y no urbanizable.

En este sentido, el Artículo 25 de la LISTA, establece lo siguiente:

1. La delimitación de las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización corresponde al Plan General de Ordenación Municipal y las de mejora urbana y de reforma interior al Plan de Ordenación Urbana. En los supuestos previstos en el artículo 65, corresponde al Plan Básico de Ordenación Municipal la delimitación de las citadas actuaciones de transformación urbanística.

Así, conforme a las determinaciones que en estos instrumentos se contengan podrán delimitarse actuaciones de transformación urbanística por los instrumentos de ordenación detallada, previa propuesta de delimitación motivada, como es el caso que se pretende.

Igualmente, y como referencia necesaria, ya la Exposición de Motivos de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo establecía:

"En lo que se refiere al régimen urbanístico del suelo, la Ley opta por diferenciar situación y actividad, estado y proceso. En cuanto a lo primero, define los dos estados básicos en que puede encontrarse el suelo según sea su situación actual - rural o urbana-, estados que agotan el objeto de la ordenación del uso asimismo actual del suelo y son por ello los determinantes para el contenido del derecho de propiedad, otorgando así carácter estatutario al régimen de éste. En cuanto a lo segundo, sienta el régimen de las actuaciones urbanísticas de transformación del suelo, que son las que generan las plusvalías en las que debe participar la comunidad por exigencia de la Constitución".

Por ello, ahora es esencial conocer el régimen de las ATUs en suelo rústico, pues, a través de su delimitación, se pueden llevar a cabo nuevos desarrollos urbanísticos en el suelo rústico, sin que la delimitación de estas ATUs se contenga en el planeamiento general. Así, solo a través de ATUs, en nuestro caso, se llevará cabo la ejecución del planeamiento y la materialización de sus determinaciones, incluidas las actuaciones edificatorias, por lo que el reconocimiento de estas instituciones en este momento procedimental tiene un alcance transversal para la resolución de la problemática existente en LOS TABLAZOS.

Ahondando en esta segunda sugerencia, la propuesta que por el presente se plantea sobre suelo rústico, y con ello las ACTUACIONES DE NUEVA URBANIZACIÓN se pueden llevar a cabo sobre un ámbito concreto "Sector", con el objeto de transformación de un ámbito de suelo rústico común como el nuestro, para atender las necesidades de crecimiento urbano, sujeto a los principios de sostenibilidad.

De tal forma, en nuestro caso, la delimitación de ATUs en el suelo rústico que conforma LOS TABLAZOS, se puede hacer perfectamente en este momento, lo cual el Ayuntamiento ha obviado, es decir, en la propuesta del PBOM en la que no se recoge nada, se pueden

establecer delimitaciones de ATUs de nueva urbanización en suelo rústico sin perjuicio de que la delimitación de ATUs por los instrumentos de ordenación detallada requiera previamente de la aprobación de una propuesta de delimitación (art. 25).

En el caso que nos ocupa, se da la circunstancia de que, para LOS TABLAZOS, serian compatibles con la ordenación territorial y urbanística y con la legislación sectorial, No prohibidas), no induciendo a la formación de nuevos asentamientos, ya que es uno existente con carácter histórico. Además, dichas ATUs que en su caso se delimitasen para LOS TABLAZOS, serian proporcionadas y adecuadas al entorno rural donde se ubican históricamente al no suponer un aumento del ámbito reconocido ni un aumento de densidad poblacional.

Con la propuesta de inclusión del ámbito de LOS TABLAZOS, igualmente se respetan los criterios para la Ordenación urbanística, de sostenibilidad social, ambiental y económica, desarrollo urbano y territorial sostenible, el suelo como recurso finito, una intervención preferente sobre los núcleos existentes, reserva de dotaciones del municipio, ya sean Públicas (Sistemas) y Privadas / generales y locales, generación de Espacios libres y Zonas verdes, mejora de movilidad, equipamientos comunitarios y las Infraestructuras y servicios técnicos. Además, en el caso de las ATUs, el 10% de la superficie para zonas verdes (modulado por el tipo de municipio en el que estamos), implantación de los estándares de dotaciones en el Reglamento (sobre Equipamientos comunitarios "básicos"), distribución de cargas y beneficios, como principio general para todas las ATU's que claramente redundan en beneficio del municipio.

Como hemos señalado, el ámbito se encuentra urbanizado, sin bien no ejecutados, por ejemplo, los viales, en cuanto a asfaltados o acerados, y su emplazamiento permite ventajas comparativas, entre las que se pueden destacar las condiciones topográficas especialmente favorables, la gran facilidad de conexiones viarias y la posibilidad de mejorar la imagen urbana mediante una atractiva operación urbanística que pretendería incorporar en el municipio un ámbito excepcional por su autenticidad y como modelo capaz de conformar ciudad mediante una actuación que consolide los objetivos previstos en el propio planeamiento general municipal sobre el que ahora se plantean las sugerencias.

Por otro lado, y como es de sobra conocido, los terrenos tienen unas características urbanísticas homogéneas, siendo aptos para el desarrollo y crecimiento del núcleo urbano de

Moraleda de Zafayona, según el planeamiento general vigente en el municipio, al haberlos clasificado como Suelo Rústico. Dentro de esta delimitación que se pretende, se integran actividades que se desarrollaban, ya desde antes de la entrada en vigor de dicho planeamiento, en el suelo rústico (antes suelo no urbanizable) mediante las correspondientes autorizaciones. Con la presente sugerencia se garantiza una adecuada inserción del ámbito dentro de la estructura urbanística general, al establecer sus límites mediante elementos naturales y territoriales (autovía, camino, arroyo, carretera).

En definitiva, la motivación y criterios generales de la propuesta tienen como fundamento la integración del principio de desarrollo urbano y territorial sostenible en la ordenación urbanística, en el marco de los principios generales establecidos en el artículo 4 de la LISTA. Así, la motivación viene establecida, en primer lugar, por evitar, de nuevo incidimos, un “limbo legal” urbanístico que perjudica tanto a los propietarios del ámbito como al propio municipio, incluyendo sus instituciones oficiales; en segundo lugar, por el propio planeamiento general vigente, al igual que lo hacía el anterior, al considerar los terrenos, como hemos señalado anteriormente, como aptos para acoger un crecimiento residencial ya fuera como hábitat rural o como cualquier otra figura en su momento, habiéndose concedido licencias así como prestándose servicios públicos a día de la fecha; y tercero, y, como no podría ser de otra manera, dando cumplimiento a lo regulado en el artículo 31 de la LISTA, cuyo tenor literal es el siguiente:

1. Podrán ser objeto de actuaciones de nueva urbanización en suelo rústico común los terrenos que resulten necesarios para atender y garantizar las necesidades de crecimiento urbano, de la actividad económica o para completar la estructura urbanística. Atendiendo a los principios de sostenibilidad y racionalidad, la necesidad de su transformación deberá justificarse por su interés público o social, en función del análisis de parámetros objetivos de crecimiento y demanda o por la imposibilidad de atender a esas necesidades con el suelo urbano disponible.

2. Los terrenos incluidos en los ámbitos de nueva urbanización deberán ser colindantes al suelo urbano de los núcleos de población existentes, quedando integrados tras su transformación en la malla urbana no siendo los presentes objeto de exclusión.

En definitiva, la propuesta promueve una ocupación racional y eficiente del suelo, colaborando en la implantación del modelo de ordenación de ciudad compacta, evitando la

dispersión urbana, consolidando la realidad urbanística existente y dotando de seguridad jurídica tanto la situación fáctica como la de expectativa racional de evolución, al tratarse de un ámbito de suelo rústico necesario para atender y garantizar las necesidades de crecimiento urbano, y así queda patente a la luz de la realidad existente desde hace mas de 35 años.

Por tanto, entendemos que el PBOM en redacción no debe ignorar una realidad Urbanista y jurídica clara y evidente, lo que además está generando gravísimos perjuicios a los propietarios y vecinos del municipio que allí residen. El PBOM, debe cumplir con su objeto, y establecer el modelo general de ordenación del municipio y la ordenación detallada ya no solo del suelo Urbano, porque es el marco para coordinar políticas sectoriales, todo ello de conformidad con la ordenación territorial, determinando la clasificación y delimitación Suelo Urbano y del **Suelo Rústico**, con delimitación y normativa, recogiendo la delimitación de los Sistemas Generales de Espacios Libres y Zonas Verdes, delimitación bienes y espacios de singular valor (histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico) si es que los hubiese, y potestativamente, COMO ES EL CASO, la delimitación de ATUs en Suelo Rústico que solucionen el limbo urbanístico en el que se encuentra el ámbito de LOS TABLAZOS.

Aún así, no debemos dejar de recordar a este Ayuntamiento, que la inclusión o no por el planeamiento de unos terrenos como se pretende, queda fuera de la esfera voluntarista del mismo, es decir, que ésta se ha de limitar, en este punto, a contrastar la realidad física palmaria para declarar que el ámbito determinado, según la Ley, y como así entendemos, reúne los caracteres necesarios para ello.

En este sentido, y a título ilustrativo, es meridianamente clara y contundente la más amplia doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo, siendo destacable, entre otras muchas, la ***Sentencia de fecha 13 de junio de 2007.***

En nuestro caso, la realidad física existente, de la que es plenamente consciente el Ayuntamiento, no deja lugar a dudas de que nos encontramos ante la necesidad, que no oportunidad, de solventar urbanísticamente el “entuerto” existente desde la década de los 80. No cabe duda que, la ordenación que esta parte propone para dicho suelo, resulta más coherente con el principio de idoneidad, con la realidad física existente, con la propia ubicación de los terrenos, y con la voluntad manifestada por la Administración, logrando así consolidar los objetivos básicos previstos que deben primar en el propio Planeamiento

General, integrando de esta forma el suelo preexistente. A MAS DE LO ANTERIOR SE CONOCE POR LA ADMINISTRACION ACTUANTE LA VOLUNTAD DE LOS QUE SUSCRIBEN PARA LLEVAR A CABO CUANTAS ACTUACIONES RESULTEN NECESARIAS AL EFECTO.

Como conclusión, y sea cual sea la opción a incluir tras las presentes sugerencias, el ámbito de LOS TABLAZOS debiera haberse incluido de oficio en el PBOM, ya que la potestad planificadora se configura como esencial y profunda, lo que supone, que la administración actuante, goza de libertad para determinar la forma en que ha de quedar ordenado el territorio y cuales sean los destinos de los inmuebles, debiendo atender a la satisfacción del interés general que supone primar el derecho de los ciudadanos a la adecuada ordenación del territorio. Es por esto por lo que esta parte entiende no adecuada la ordenación del territorio que se propone en el PBOM, ordenación que resulta contraria a los propios actos del ayuntamiento y contraria con la realidad existente y consolidada en el ámbito del que se solicita su inclusión.

Es por lo que en nuestro caso la única opción que comporta una solución real y definitiva el ambito, reiteramos, basada en una adecuada ordenación del territorio y una planificación coherente con la realidad consolidada del municipio, es LA INCLUSIÓN DE DICHO ÁMBITO ya sea como HÁBITAT RURAL DISEMINADO, o como ámbito a DESARROLLAR MEDIANTE el establecimiento de “ATUs”.

SEGUNDA.- POTESTAD PLANIFICADORA DEL AYUNTAMIENTO Y SUS LIMITACIONES.

Como ya se hacía referencia en la sugerencia primera del presente escrito, y sorprendiendo la no inclusión del ámbito propiedad los que suscriben, sea en la forma que sea, en nuestro caso, se deduce claramente que, **NO EXISTE LIMITACIÓN NI PROHIBICIÓN ALGUNA DE CARÁCTER SUPRAMUNICIPAL QUE IMPIDA AL AYUNTAMIENTO RECOGER EN EL PBOM DICHO SUELO, ASI, DE LAS PROPIAS DETERMINACIONES PREVISTAS SE DESPRENDE, SIN LUGAR A DUDAS, QUE ES PERFECTAMENTE POSIBLE LA ORDENACION DEL MISMO.**

En base a lo expuesto, la única conclusión lógica a la que podemos llegar es que no existe impedimento alguno que limite la potestad planificadora del Ayuntamiento para incluir el ámbito de LOS TABLAZOS en el PBOM en redacción.

Por todo ello,

SOLICITO, Se tenga por presentado este escrito, con su copia, se admita y se tengan por formuladas las SUGERENCIAS que en él se contienen, y en virtud de lo manifestado se proceda por el equipo redactor, y por ende por la Corporación Municipal, a **RECOGER EN EL PBOM DE MORALEDA DE ZAFAYONA, LAS PROPUESTAS PLANTEADAS EN EL CUERPO DEL PRESENTE ESCRITO.**

En Granada, para Moraleda de Zafayona, a 22 de agosto de 2024.

Firmado
digitalmente por
JORGE LUIS
ESPELT (R:
H18274530)
Fecha: 2024.08.22
13:06:35 +02'00'

AL EXCMA. SRA ALCALDESA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MORALEDA DE ZAFAYONA (GRANADA).