

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Resolución de 21 de enero de 2019, de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Cádiz, por la que se dispone la publicación del Acuerdo de la CTOTU de Cádiz de 26 de noviembre de 2018, referente a la Modificación Puntual del PGOU de Jimena de la Frontera relativa a la normativa aplicable a usos en el Suelo No Urbanizable.

Expte.: TIP/2014/000275.

Mediante Acuerdo de 26 de noviembre de 2018, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz resolvió Aprobar el Documento de Cumplimiento de la Modificación Puntual del PGOU de Jimena de la Frontera relativa a la normativa aplicable a usos en el Suelo No Urbanizable, de conformidad con la previsión contenida en el artículo 33.2.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Conforme establece el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, con fecha 13 de diciembre de 2018, y con el número de registro 6186, se ha procedido a la Anotación Accesorias del instrumento de planeamiento de referencia en el Registro de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados dependiente de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio. Igualmente, se ha inscrito en el Registro de instrumentos de planeamiento del Ayuntamiento de Jimena de la Frontera con el número de registro 3.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.3.e) del Decreto 216/2015, de 14 de julio, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, y el artículo 13.1 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo,

DISPONGO

Primero. Publicar el Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz, de fecha 26 de noviembre de 2018, referente al Documento de Cumplimiento de la Modificación Puntual del PGOU de Jimena de la Frontera relativa a la normativa aplicable a usos en el Suelo No Urbanizable, como Anexo I de la presente resolución.

Segundo. Publicar, de conformidad con el artículo 41.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el articulado de la Normativa Urbanística, como Anexo II de la presente resolución.

Cádiz, 21 de enero de 2019.- El Delegado, Ángel Acuña Racero.

ANEXO I

«Visto el expediente administrativo y documentación técnica correspondiente al Documento de Cumplimiento del Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 15 de julio de 2014 en relación con la "Innovación para la modificación de la normativa aplicable a usos en el suelo no urbanizable del PGOU de Jimena de la Frontera", aprobado provisionalmente en sesión plenaria celebrada el 15 de marzo de 2018; visto el Informe del Servicio de Urbanismo de 5 de noviembre de

2018; y la Propuesta de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de Cádiz de 21 de noviembre de 2018, esta Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz dicta el presente Acuerdo conforme a los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. La Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión de fecha 15 de julio de 2014, emite resolución sobre la Aprobación Definitiva del Documento de la Modificación aprobado provisionalmente el 16 de enero de 2014, acordando lo siguiente:

“1.º Aprobar definitivamente de manera parcial la Innovación para la modificación de la normativa aplicable a usos en el suelo no urbanizable del PGOU, aprobada por el Ayuntamiento de Jimena de la Frontera en sesión plenaria celebrada el día 16 de enero de 2014, de conformidad con la previsión contenida en el artículo 33.2.c) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

En esta parte dispositiva se distinguen los siguientes apartados:

a) Se aprueban definitivamente las modificaciones propuestas en los artículos B.IV.1. Normas Generales en Suelo No Urbanizable. Apartado E. Usos y B.IV.2. Normas Particulares en Suelo No urbanizable. Apartado A3. Regadío actual y Potencial.

b) Se suspenden las modificaciones propuestas en los artículos B.IV.1. Normas Generales en Suelo No Urbanizable. Apartado D. Edificación. y B.IV.2. Normas Particulares en Suelo No urbanizable. Apartado D. Normas en el Hábitat Rural Diseminado, de acuerdo con las deficiencias señaladas en el Fundamento de Derecho Tercero.

2.º El levantamiento de las suspensiones se realizará mediante un documento de cumplimiento del presente Acuerdo, que se tramitará, se someterá a información pública, en su caso, y a informe de los organismo sectoriales afectados, conforme al procedimiento establecido en la legislación urbanística. Este documento será elevado a esta Comisión Territorial para su aprobación.”

Segundo. La Innovación del planeamiento propuesta tiene como objeto la modificación de la normativa de suelo no urbanizable contenida en las Normas Subsidiarias vigentes, con la siguiente finalidad:

- Permitir la construcción de pequeñas instalaciones de servicio a la explotación agraria o ganadera, estableciendo las condiciones de edificación.
- Establecer distancias de las explotaciones ganaderas a los núcleos de población o edificaciones residenciales cuando no exista legislación específica.
- Permitir el uso ganadero en precario en las zonas de regadío potencial.
- Permitir determinadas actuaciones de utilidad pública e interés social en el Hábitat Rural Diseminado.

Para ello se propone la modificación de los siguientes artículos de la normativa urbanística:

B.IV.1. Normas Generales en Suelo No Urbanizable. Apartado D. Edificación.

B.IV.1. Normas Generales en Suelo No Urbanizable. Apartado E. Usos

B.IV.2. Normas Particulares en Suelo No Urbanizable. Apartado A3. Regadío actual y Potencial.

B.IV.2. Normas Particulares en Suelo No Urbanizable. Apartado D. Normas en el Hábitat Rural Diseminado.

Tercero. Con fecha 11 de septiembre de 2018 el Ayuntamiento de Jimena de la Frontera solicita la aprobación definitiva, de acuerdo con lo establecido por el artículo 33.2 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), del Documento de Cumplimiento del Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 15.7.2014 en relación con la “Innovación para la modificación de la normativa aplicable a usos en el suelo no urbanizable del PGOU”.

Cuarto. A la vista del expediente y de la documentación técnica remitida, el Servicio de Urbanismo emite informe al respecto con fecha 5 de noviembre de 2018.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. De conformidad con las competencias establecidas por el artículo 13 del Decreto de la Presidencia 12/2015, de 17 de junio, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías; y el artículo 1 del Decreto 216/2015, de 14 de julio, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, las competencias en materia de ordenación del territorio y del litoral, y de urbanismo corresponden a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio. En el artículo 2.3.e) del Decreto 216/2015, de 14 de julio, se adscribe a esta Consejería la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

El Decreto 36/2014, distribuye las competencias que en materia de urbanismo tiene la Administración de la Junta de Andalucía, en virtud del artículo 31 de la LOUA, entre los diferentes órganos de la Administración Andaluza.

Mediante Decreto 304/2015, de 28 de julio, se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía, y se crea la Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, como órgano periférico de la Consejería.

Segundo. La Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz, es el órgano competente para adoptar el Acuerdo que proceda sobre la aprobación definitiva de este expediente, conforme a los artículos 31.2.B.a) de la LOUA. y 12.1.d) del Decreto 36/2014.

Tercero. El 5 de noviembre de 2018, el Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial, a la vista del nuevo documento aprobado por el Ayuntamiento el 15 de marzo de 2018, con el objeto de incorporar la subsanación de las deficiencias señaladas en el acuerdo de la CTOTU de 15 de julio de 2014, emite el correspondiente informe recogiendo las siguientes consideraciones:

“5. Contenido del documento de cumplimiento del acuerdo de la CTOTU.

El Acuerdo de la CTOTU de 15 de julio de 2014 establecía la suspensión de dos apartados de la Modificación del PGOU:

1. Artículo B.IV.1 “Normas Generales en Suelo No Urbanizable”. Apartado D: Edificación. En este apartado se consideró necesario que se concretara con claridad el tamaño de la parcela mínima necesaria para considerar autorizable la construcción de pequeñas instalaciones de servicio a la explotación y que se elimine el requisito relativo al compromiso escrito, firmado ante el secretario municipal, de demolición de la instalación en caso de que no se cumpla alguno de los requisitos que se establecen.

El documento técnico de cumplimiento de la resolución de la CTOTU a este respecto incorpora los requisitos necesarios para la implantación de pequeñas instalaciones de servicio a la explotación agrícola, estableciendo con claridad el tamaño de la parcela mínima y eliminando el compromiso escrito de demolición de la instalación. El texto de la innovación queda de la siguiente forma:

“Se autorizarán pequeñas instalaciones de servicio a la explotación agraria o ganadera cuando concurren los siguientes requisitos:

1. La superficie de la parcela sea superior a la parcela mínima agraria (2.500 m² en parcelas de regadío y 25.000 m² en parcelas de secano).
2. La superficie construida no exceda de 6 m² y no suponga suma o agregación a otras instalaciones de servicio ya realizadas.
3. La altura máxima de cumbre no excederá de 2,50 metros.

4. La cubierta será plana, a una o dos aguas, con una pendiente máxima del 40% y mantendrá la tipología tradicional del entorno.”

2. B.IV.2 Normas Particulares en Suelo No Urbanizable. Apartado D. Normas en el Hábitat Rural Diseminado.

La modificación propuesta del apartado D.3, del punto E del artículo B.IV.2 relativo a las normas en el Hábitat Rural Diseminado no se consideró urbanísticamente viable ya que el PGOU de Jimena de la Frontera debe abordar la regulación de los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado de acuerdo con el contenido del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en el suelo no urbanizable.

El documento técnico de cumplimiento de la resolución de la CTOTU a este respecto elimina el apartado considerado urbanísticamente no viable.

4. Conclusión.

El documento de cumplimiento de la Innovación para la modificación de la normativa aplicable a usos en el suelo no urbanizable del PGOU de Jimena de la Frontera aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 15 de marzo de 2018 subsana adecuadamente las deficiencias sustanciales reflejadas en el Acuerdo de la CTOTU de 15 de julio de 2014 sobre la aprobación definitiva de la innovación por lo que se informa favorablemente.”

De conformidad con la propuesta formulada por el Delegado Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Cádiz de fecha 21 de noviembre de 2018; en virtud de lo establecido por el artículo 10.1 del Decreto 36/2014, de 11 febrero, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz, por la mayoría especificada en el artículo 9.4 del Decreto 36/2014,

A C U E R D A

1.º Aprobar definitivamente el Documento de Cumplimiento del Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 15.7.2014, en relación con la “Innovación para la modificación de la normativa aplicable a usos en el suelo no urbanizable del PGOU de Jimena de la Frontera”, aprobado provisionalmente en sesión plenaria celebrada el 15 de marzo de 2018, de conformidad con la previsión contenida en el artículo 33.2.a) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2.º Proceder a su depósito e inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y Bienes y Espacios Catalogados, de acuerdo con lo previsto en el artículo 40 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

3.º Publicar el presente Acuerdo, en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, de acuerdo con lo previsto en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y la Disposición Adicional Quinta del Decreto 36/2014, de 11 de febrero.

Contra el presente Acuerdo, que pone fin a la vía administrativa por su condición de disposición administrativa de carácter general, cabe interponer recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente al de su notificación o publicación, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo con competencia territorial, según se prevé en los artículos 20.3 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, y el art. 14 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa; o, en su caso, ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía y con cumplimiento de los requisitos previstos en la mencionada Ley. Todo ello, sin perjuicio de que se pueda ejercitar cualquier otro recurso que se estime procedente.”

ANEXO II

“Normativa modificada.

B. IV. 1. Normas Generales en Suelo No Urbanizable.

A. Definición.

Constituye el Suelo No Urbanizable (S.N.U.) todos los terrenos clasificados como tales en las presentes Normas Subsidiarias.

B. Planeamiento.

Se redactarán Planes Especiales (P.E.) en suelo no urbanizable para:

- En las áreas delimitadas al efecto, hacer factibles los objetivos propuestos en estas Normas Subsidiarias. En la Normativa Particular se definen con exactitud estos Planes Especiales.

- De acuerdo con la Normativa para los Sistemas Generales, mejorar los existentes y crear los nuevos que se plantean.

- La ejecución de actuaciones en S.N.U. no previstas en las presentes Normas Subsidiarias por los organismos competentes de la Administración.

C. Urbanización.

Se permiten exclusivamente las obras infraestructurales y de urbanización que resulten como desarrollo de Planes Especiales, y las relacionadas con el uso asignado o compatible del área en cuestión en estricta sujeción a las Normas Particulares.

D. Edificación.

La única edificación posible será la contemplada en los artículos 50b y 52 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, sujeta a las limitaciones que se establecen en estas normas Generales y en las Particulares que la desarrollan.

- Agrupación de edificaciones.

• Se consideran edificaciones agrupadas aquellas que se adosan o se encuentran a distancia inferior a 16 metros entre sí.

- Núcleo de población.

Se entiende por núcleo de población, prohibiéndose su formación en suelo no urbanizable a:

• Las agrupaciones de más de cuatro edificaciones.

• Las agrupaciones de hasta cuatro edificaciones que estén afectadas por más de un servicio común o que disten de otra agrupación o edificación menos de 200 metros.

• Los grupos de edificaciones aisladas que estén afectadas por más de un servicio común o que disten menos de 50 metros entre sí.

- Parcela mínima.

Con carácter general y salvo mención expresa en contra de la Normativa Particular, se fija una parcela mínima de 30.000 m². En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria.

- Separación a linderos.

Con carácter general se fija una separación a linderos, para edificaciones aisladas, mínima de 25 metros. En caso de que se acuerde con los propietarios colindantes y así se exprese en documento público, para edificación agrupada, la edificación podrá adosarse al lindero privado o separarse de él hasta 8.00 metros.

- Condiciones de la edificación.

	Vivienda Rural	Otros usos permitidos
Parcela mínima (m ²)	30.000 m ²	30.000 m ²
Ocupación máxima	0.50%	1.00%
Edificabilidad (m ² /m ²)	0.005	0.01
Superficie máxima construida (m ²)	150	300
Altura máxima (m)	3.00 (1 planta)	5.00 (1 planta)
Separación mínima a límite de S.U. o S. Urbanizable	500 m	

(Inclusión).

Se autorizarán pequeñas instalaciones de servicio a la explotación agraria o ganadera cuando concurren los siguientes requisitos:

- 1.- La superficie de la parcela sea superior a la Parcela mínima agraria (2.500 m² en parcelas de regadío y 25.000 m² en parcelas de secano).
- 3.- La superficie construida no exceda de 6 metros cuadrados y no suponga suma o agregación a otras instalaciones de servicio ya realizadas.
- 4.- La altura máxima de cubrera no excederá de 2.50 metros.
- 5.- La cubierta será plana, o a una o dos aguas, con una pendiente máxima del 40% y mantenga la tipología tradicional del entorno.

E. Usos.

El uso fundamental es el agrícola, se podrán permitir con carácter general y salvo mención expresa en la Norma Particular, los siguientes usos en las condiciones a continuación expresadas:

- Relacionados con la Agricultura:
 - Almacén de productos, utensilios o maquinaria.
 - Invernaderos o viveros.
- Ganaderos:
 - Ganadería estabulada o criaderos con las siguientes limitaciones:

(Inclusión).

Cuando no exista legislación específica que limite las distancias de las explotaciones ganaderas a núcleos de población o edificaciones residenciales se empleará el siguiente cuadro:

- Cría de animales pequeños (a distancia mayor de 50 metros de cualquier edificación residencial).
- Cría de ganado mayor (a distancia mayor de 100 metros de cualquier edificación residencial y de 2000 metros del núcleo de población principal).
- Doma de animales (a distancia mayor de 250 metros de cualquier edificación residencial).
- Industriales:
 - Industria de transformación agrícola.
 - Mataderos o industrias de transformación ganadera (a distancia mayor de 500 metros de cualquier edificación residencial).
 - Industria limpia. No molesta, molesta corregida, nociva o insalubre por vertidos con depuración. Se incluyen los almacenes.
 - Industria molesta por ruidos o vibraciones, nociva o insalubre por contaminación aérea (a distancia mayor de 500 metros de cualquier edificación residencial, carretera o vía férrea y de 200 metros al núcleo principal de población).
 - Almacén peligroso (gases, combustibles, etc.) (a distancia mayor de 2.000 metros del núcleo principal y 500 metros de cualquier edificación residencial).
 - Actividad de almacenamiento (chatarra, cementerio de coches...) o terciario o a cielo abierto (se requiere estudio paisajístico de impacto).
 - Actividades extractivas (con informe favorable del organismo competente).

En todo caso, la implantación de cualquier actividad industrial en suelo no urbanizable, requerirá la propuesta por el Ayuntamiento y la Declaración por la Comisión Provincial de Urbanismo de su Interés Social.

- De interés social.

Con Declaración expresa según el apartado precedente, se permitirán los siguientes usos, además de los industriales ya citados:

- Actividades estatales y de defensa nacional.
- Centros privados de enseñanza, sanitarios, asistenciales, religiosos, etc.

00149439

- De utilidad pública.

Con declaración expresa de esta condición por la Comisión Provincial de Urbanismo a propuesta del Ayuntamiento, se permiten:

- Usos sanitarios, docentes, culturales, recreativos, asistenciales, religiosos, de producción de energía, transporte, comunicaciones, etc.
- Ventas, proyectos relacionados con el turismo rural, etc.

- Residenciales.

Se permiten exclusivamente en viviendas rurales, entendidas éstas como residencia permanente de personas vinculadas a los usos agrícolas.

Tramitación.

Las construcciones que pretendan levantarse en suelo no urbanizable deberán tener por finalidad la adecuada explotación de los recursos agrícolas, forestales o ganaderos disponibles (excepto los señalados en uso como no tales) por ello habrán de ajustarse a las normas que a tal fin tengan establecidas en el Ministerio de Agricultura, y en general adaptarse al ambiente rural y paisaje en que se sitúan. A estos efectos, el expediente de licencia de obra que se tramita por el Ayuntamiento incluirá, al menos, la siguiente documentación:

- Proyecto de edificación suscrito por técnico competente y visado por el Colegio correspondiente, en el que necesariamente se incluirá anexo justificativo de las dimensiones de cada una de las dependencias proyectadas en función de su finalidad y de las producciones agrícola o ganadera previsibles en la explotación del peticionario.

- Certificación de la Cámara Agraria Local expresiva de la superficie y demás medios de producción de que consta la explotación agraria del peticionario de la licencia.

- Informe favorable de la Delegación Provincial de Agricultura sobre la adecuación del proyecto de edificación o a la naturaleza y características de la explotación del peticionario, y en su caso, a las normas establecidas por el Ministerio de Agricultura.

Las características constructivas y tipológicas de las edificaciones (materiales de acabado, cubiertas, texturas, colores, etc.) deberán integrarse en las constantes de la arquitectura rural del marco físico en donde se implantasen, tomando como objetivo básico la conservación del específico paisaje rural de su entorno.

En cualquier caso la autorización de viviendas en Suelo No Urbanizable se tramitará según el artículo 43.3 de la vigente Ley del Suelo, es decir, aprobación previa de la Comisión Provincial de Urbanismo, información pública durante 15 días en la Capital de Provincia, comunicación a los Ayuntamientos afectados y aprobación definitiva de la citada Comisión Provincial de Urbanismo.

Las condiciones de edificación para las edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social.

a) Que se traten de edificaciones aisladas a todos los efectos y el acceso se realice por vías o caminos de carácter pecuario ya existentes.

b) Deberán garantizarse todos los servicios: abastecimiento de agua, depuración de vertidos según legislación específica y energía eléctrica.

c) La altura máxima será de dos (2) plantas medidas en todas y cada una de las rasantes del terreno natural con contacto con la edificación. Se incluirá en dicho cómputo las plantas retranqueadas, áticos y semisótanos.

d) El cumplimiento de las restantes condiciones objetivas para garantizar la no formación de núcleo de población es obligatorio en todos los expedientes que se tramiten para este tipo de edificaciones.

B.IV.2. Normas Particulares en Suelo No Urbanizable.

B) Normas de protección del medio ambiente.

A.3. Regadío actual y Regadío potencial.

El uso fundamental es el agrícola y aquellos íntimamente ligados con el mismo (almacenaje de productos y aperos agrícolas, viveros, invernaderos), siendo compatible el uso residencial en viviendas rurales.

(Inclusión).

En las zonas de regadío potencial se autoriza, en precario, el uso ganadero

Las condiciones de edificación en las zonas de regadío actual son las siguientes: además de impedir la formación de núcleo de población y linderos:

	Vivienda Rural	Almacén agrícola
Parcela mínima (m ²)	30.000 m ²	30.000 m ²
Ocupación máxima (incluida superficies exteriores ocupadas)	1.00%	4.00%
Superficie máxima construida (m ²)	150.00	1.200,00
Altura máxima (m)	3.00	5.00 (1 planta)

Las obras de urbanización que sólo se permiten son las de captación de aguas, mejora de caminos, movimientos de tierra para la mejora de la explotación agrícola y distribución de agua para riego.

Para las zonas de regadío potencial, las limitaciones son las mismas que para las del regadío actual.

No obstante se podrán autorizar en estas zonas de regadío, edificaciones con declaración de utilidad pública o interés social de acuerdo con la normativa para este tipo de construcciones establecidas en las Normas Generales para el Suelo No Urbanizable contenidas en el apartado B.IV.1 de estas Normas.»