3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y DESARROLLO RURAL

RESOLUCIÓN de 19 de febrero de 2014, de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Málaga, por la que se dispone la publicación del Acuerdo de 13 de junio de 2013, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, que se cita.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 14.2.a) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, 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, esta Delegación Territorial hace público el Acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 13 de junio de 2013 por el que se aprueba definitivamente el Cumplimiento de Resolución para el levantamiento de suspensión de la Modificación de los artículos 7.2.6, 7.2.7 y 7.3.2 del PGOU de Rincón de la Victoria (Málaga), relativa a la normativa sobre el suelo no urbanizable.

De conformidad con lo establecido en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace público el contenido de:

- El Acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 13/06/2013 por el que se aprueba definitivamente a reserva de la simple subsanación de deficiencias el Cumplimiento de Resolución para el levantamiento de suspensión de la Modificación de los artículos 7.2.6, 7.2.7 y 7.3.2 del PGOU de Rincón de la Victoria (Málaga), relativa a la normativa sobre el suelo no urbanizable (Anexo I).
- La Resolución de 3.2.2014 de la Delegación Territorial por la que se dispone proceder al registro y publicación del instrumento aprobado (Anexo II).
- Las Normas Urbanísticas del referido instrumento de planeamiento (Anexo III).

ANEXO I

ACUERDO DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO. SECCIÓN URBANISMO. MÁLAGA

La Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga en sesión MA/02/2013 celebrada el 13 de junio de 2013 adopta el siguiente Acuerdo:

Expediente: EM-RV-126.

Municipio: Rincón de la Victoria (Málaga).

Asunto: Cumplimiento de resolución para el levantamiento de la suspensión acordada por la Comisión con fecha 12.03.2013 en relación con la modificación de los artículos 7.2.6, 7.2.7 y 7.3.2 del PGOU del Rincón de la Victoria, relativa a la normativa sobre el Suelo No Urbanizable.

A N T E C E D E N T E S

Primero. Con fecha 17 de enero de 2012 tuvo entrada en la Delegación Provincial de Obras Públicas y Vivienda (actual Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente) el expediente de Modificación Puntual del Texto Refundido del PGOU del municipio del Rincón de la Victoria, adaptado parcialmente a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, cuyo objeto era aclarar y ampliar la normativa que regula el suelo no urbanizable, en concreto los artículos 7.2.5, 7.2.6 y 7.2.7, relativos al concepto de núcleo de población, condiciones de edificación y condiciones de uso. Asimismo, se modifican el artículo 7.3.2, específico del suelo no urbanizable protegido, y el artículo 7.5.B) sobre la regulación de caminos.

Segundo. En sesión celebrada el 12 de marzo de 2013, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga acordó aprobar definitivamente de manera parcial, en los términos del artículo 33.2.c) de la LOUA, la Modificación, conforme a lo siguiente:

- 1.º A. Aprobar definitivamente la modificación del artículo 7.5.B y del artículo 7.2.5, a reserva de la simple subsanación de la deficiencia que se reseña, supeditando su registro y publicación a dicha subsanación: Deberá modificarse, en el apartado 2 del referido artículo. 7.2.5, la alusión a «Suelo No Urbanizable Común» por la de «Suelo No Urbanizable» con carácter general.

- 1º. B. Suspender la modificación de los artículos 7.2.6, 7.2.7 y 7.3.2, por deficiencias sustanciales a subsanar, al no ajustarse la modificación propuesta a las determinaciones previstas en los artículos 42.1 y 52.6 de la LOUA, dado que la regulación de usos que se propone no es acorde con la naturaleza del suelo No Urbanizable.

Tercero. Con fecha 24 de abril de 2013, el Ayuntamiento del Rincón del Victoria presenta escrito en el que se solicita que por la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente se constate la subsanación de la deficiencia del apartado 2 del artículo 7.2.5 de su normativa, y que por la CPOTU se proceda a la aprobación definitiva del resto de la innovación. Adjunta certificado del acuerdo plenario de fecha 3 de abril de 2013 en el que se cumplimentan las determinaciones acordadas por la CPOTU de 12 de marzo de 2013 y Documento rectificado debidamente diligenciado.

Cuarto. El 6 de junio de 2013, el Servicio de Urbanismo de esta Delegación Territorial emite informe favorable.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I. Competencia.

El artículo 10.1 del Decreto del Presidente 3/2012, de 5 de mayo, sobre reestructuración de Consejerías, atribuye a la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente las competencias en materia de planificación y ordenación territorial y urbanismo que venía ejerciendo la anterior Consejería de Obras Públicas y Vivienda. La organización de la citada Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente y la determinación de las funciones de sus órganos se encuentra regulada por el Decreto 151/2012, de 5 de junio, por el que se establece su estructura orgánica.

Conforme a la Disposición final segunda del Decreto del Presidente 3/2012 y a la Disposición final primera del Decreto 151/2012, las referencias que se realizan en el Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, 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, a la Consejería con competencias en materia de urbanismo, se entienden realizadas a la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente.

Corresponde a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga dar por cumplimentados los extremos puestos de manifiesto en el acuerdo de dicha Comisión de 12 de marzo de 2013, aprobando el levantamiento de suspensión de la modificación de los artículos 7.2.6, 7.2.7 y 7.3.2, del PGOU del municipio del Rincón de la Victoria.

En el acuerdo de la CPOTU se establecía que el Ayuntamiento debía elaborar la documentación necesaria para cumplimentar las subsanaciones suspendidas, que tras la aprobación por parte del pleno municipal y tras los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestoras de intereses públicos afectados, que corresponda, elevará la citada documentación a la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente para su resolución sobre aprobación definitiva.

El expediente de cumplimiento se ha tramitado en la forma prevista por la legislación vigente.

II. Valoración.

De acuerdo con el informe del Servicio de Urbanismo de 6 de junio de 2013, la documentación presentada a trámite para dar cumplimiento al acuerdo de la CPOTU de fecha 12 de marzo de 2013 contiene las disposiciones urbanísticas completas por las que se regula el Suelo No Urbanizable (Parte 7 del PGOU). Analizadas las modificaciones que se incorporan, se informa lo siguiente:

1. En relación a la deficiencia no sustancial señalada en el apartado 1º A del acuerdo de la CPOTU, se corrige el apartado 2 del artículo 7.2.5, en los términos expuestos en el citado acuerdo.
2. En relación a las deficiencias sustanciales incluidas en el apartado 1º B del acuerdo de la CPOTU, se da respuesta del siguiente modo:
 - Se elimina del artículo 7.2.6 – «Condiciones de Edificación», la remisión a los usos relacionados en la Parte 2 – Sección I: Regulación de Usos, epígrafe 1.3.3., de la normativa urbanística, en el que se incluyen usos y actividades que por su naturaleza resultan propios del suelo urbano.
 - Se establece a través del artículo 7.2.7 – «Condiciones de Uso», una nueva relación de usos admisibles en suelo no urbanizable bajo el concepto de las Actuaciones de Interés Público con arreglo a lo preceptuado en los arts. 52.1.C) y 42.1 de la LOUA.
 - Se corrige el artículo 7.3.2 – «Condiciones de Uso y Edificación» aplicable al suelo no urbanizable protegido, en el sentido de que la regulación de usos admitidos en esta categoría de suelo no urbanizable se asimila, salvo excepciones, a la nueva regulación fijada a través del artículo 7.2.7.

Por tanto, se entienden subsanadas las deficiencias recaídas sobre los artículos 7.2.6, 7.2.7 y 7.3.2 de la normativa urbanística.

Respecto a las observaciones realizadas en el informe del Servicio de Urbanismo de 27 de febrero de 2013, cuyo contenido se recoge en la parte III – Fundamentos de Derecho del acuerdo de la CPOTU:

- Se elimina la duplicidad existente en el citado art. 7.2.7 al suprimir el uso recreativo al entenderse ya encuadrado entre los de las Actuaciones de Interés Público.

- Se corrige la errata en el art. 7.2.6. A) punto 3, relativa a la altura máxima edificable.

No obstante, se advierten errores en las referencias que se realizan en el artículo 7.2.6. D respecto a los usos recogidos en el artículo 7.2.7 D para la aplicación del parámetro de parcela mínima (se alude al art. 7.2.7.D.1 y 7.2.7.D.5 en lugar de al art. 7.2.7.D.2 apartado 1 y art. 7.2.7.D.2 apartado 2.4, respectivamente).

En conclusión, se consideran subsanadas las deficiencias sustanciales señaladas para los artículos 7.2.6, 7.2.7 y 7.3.2.

Del mismo modo se verifica que ha sido subsanada la deficiencia no sustancial reseñada en el apartado 1.º A) del citado acuerdo de la CPOTU.

Por todo ello, y de conformidad con la propuesta formulada por la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en virtud de lo establecido por el artículo 11.1 del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre; vistas la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y demás normativa de aplicación, la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por unanimidad de los miembros asistentes con derecho a voto,

A C U E R D A

1.º Aprobar definitivamente, en los términos del artículo 33.2.b) de la LOUA el Cumplimiento de Resolución para el levantamiento de suspensión de la modificación de los artículos 7.2.6, 7.2.7 y 7.3.2 del PGOU del Rincón de la Victoria relativa a la normativa sobre el Suelo No Urbanizable, a reserva de la simple subsanación de deficiencias consistente en modificar la referencia efectuada en el artículo 7.2.6.D respecto a los usos recogidos en el artículo 7.2.7.D para la aplicación del parámetro –de parcela mínima: se alude al art. 7.2.7.D.1 y 7.2.7.D.5 en lugar de al art. 7.2.7.D.2 apartado 1 y art. 7.2.7.D.2 apartado 2.4, respectivamente.

Una vez verificada por la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente la subsanación de la deficiencia anteriormente señalada, el titular de la misma, Vicepresidente Segundo de esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo resolverá el registro y publicación de la Modificación, de acuerdo con los artículos 40 y 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2.º Notificar el acuerdo que se adopte al Excmo. Ayuntamiento del Rincón de la Victoria y proceder a su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, previa subsanación de las deficiencias.

Contra este Acuerdo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en Málaga, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a aquel en que tenga lugar su notificación o publicación, según prevé el artículo 23.3 del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, en relación con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. En Málaga, a 13 de junio de 2013. El Vicepresidente Segundo de la Comisión, Sección Urbanismo. Fdo.: Javier Carnero Sierra.

ANEXO II

RESOLUCIÓN DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE DE MÁLAGA POR LA QUE SE DISPONE PROCEDER AL REGISTRO Y PUBLICACIÓN DEL ACUERDO DE CPOTU DE 13.6.2013 DE LEVANTAMIENTO DE SUSPENSIÓN DE LA MODIFICACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 7.2.6, 7.2.7 Y 7.3.2 DEL PGOU DE RINCÓN DE LA VICTORIA (MÁLAGA)

Expediente: EM-RV-126.

En cumplimiento de lo dispuesto en el Acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, Sección de Urbanismo, de 13.6.2013, de aprobación definitiva, en los términos del artículo 33.2.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), de Cumplimiento de Resolución para el levantamiento de suspensión de la modificación de los artículos 7.2.6, 7.2.7 y 7.3.2 del PGOU de Rincón de la Victoria (Málaga), relativa a la normativa sobre el suelo no urbanizable, supeditando su registro y publicación a la subsanación de la deficiencia consistente en: modificar la referencia efectuada en el artículo 7.2.6.D respecto a los usos recogidos en el artículo 7.2.7.D para la aplicación del parámetro de parcela mínima:

se alude al artículo 7.2.7.D.1 y 7.2.7.D.5 en lugar de al artículo 7.2.7.D.2 apartado 1 y artículo 7.2.7.D.2, apartado 2.4, respectivamente; de conformidad con el artículo 14.2.a) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, 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 y en ejercicio de las funciones de ejecución atribuidas al titular de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, una vez acreditada y verificada por Servicio de Urbanismo la subsanación de dicha deficiencia en documentación aportada con fecha 13.12.2013.

RESUELVO

1.º Tener por subsanadas las deficiencias y proceder al depósito en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos de la modificación de los artículos 7.2.6, 7.2.7 y 7.3.2 del PGOU de Rincón de la Victoria (Málaga), aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el 13 de junio de 2014, remitiendo al Ayuntamiento de Rincón de la Victoria ejemplar diligenciado para su inscripción y depósito en Registro Municipal.

2.º Publicar la presente resolución y el contenido de las normas urbanísticas del citado instrumento en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, conforme a lo establecido en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. En Málaga, a 10 de enero de 2014. El Delegado Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente. Fdo.: Javier Carnero Sierra.

Con fecha 13.1.2014 y con el número de registro 5937, se ha procedido al depósito del instrumento urbanístico 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. Asimismo, con fecha 27.1.2014 y número de registro 71/2013 ha sido inscrito en el Registro Municipal del Ayuntamiento de Rincón de la Victoria.

ANEXO III

MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS REVISANDO NORMATIVA DE LA PARTE 7 DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL MUNICIPIO DE RINCÓN DE LA VICTORIA

1. JUSTIFICACIÓN

1. La motivación sustancial de la presente innovación del planeamiento general municipal ha sido buscando una situación de seguridad jurídica, aclarar la interpretación errónea que se viene dando por determinados agentes y entidades públicas relacionados con el ámbito urbanístico al alcance de los actuales puntos 7.2.5, 7.2.6 (Condiciones de la edificación) y 7.2.7 de la Parte 7 (Regulación del Suelo No Urbanizable) de las Disposiciones Urbanísticas del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de este municipio (BOP núm. 71, de 15.4.2009), y sustituir la referencia a núcleo de población por la de nuevos asentamientos. Así se viene interpretando, erróneamente, que dicho apartado es aplicable a toda edificación (residencial o no –como las Actuaciones de Interés Público) que se lleven a cabo en terrenos con el régimen de suelo no urbanizable. Interpretación que viene motivada por la vinculación que se hace del antiguo concepto de núcleo de población, en su actual conceptualización de nuevos asentamientos en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en adelante, LOUA, con las Actuaciones de Interés Público {art. 42.1, párrafo final, y 5.C.e)}, cuestión que ha sido novedosa en Andalucía a partir de dicha norma legal y porque en la Adaptación del referido planeamiento general a la LOUA se olvidó añadir a la nominación del punto 7.2.6 la palabra «residencial».

El Plan General, actualmente en vigor, fue aprobado en el año 1992, siendo vigente durante su elaboración y tramitación el Texto Refundido sobre el régimen del suelo y ordenación urbana aprobado por Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, en adelante TRLS06, y, en su final, la Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre reforma del régimen urbanístico y valoraciones del Suelo (aunque realmente esta no viene a afectar sustancialmente al tema que nos ocupa), y en esta normativa el concepto de núcleo de población (art. 85.1.2ª, por la remisión que al mismo hace el art. 85.1 TRLS06), en los terrenos de suelo no urbanizable, solo se relaciona con la edificación residencial (quedan excluidas las «edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social», lo que con las debidas cautelas son en la LOUA las Actuaciones de Interés Público) y con la parcelación; por lo tanto, lo dispuesto en los puntos 7.2.5, 7.2.6 y 7.2.7 se pensó exclusivamente para edificaciones residenciales, el primero de ellos, concretando el concepto de núcleo de población, el segundo con las condiciones «urbanísticas» que debían tener como mínimo, y el tercero con los usos que pueden tener, tanto la edificación como la parcela sobre la que se ubica, principal (vivienda), permitidos, compatibles y admitidos.

A dicha interpretación conduce inequívocamente el acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de Málaga, sesión 6/91, del día 30.10.91, por la que se aprobó el instrumento de planeamiento general que nos ocupa cuando:

a) En su Considerando Tercero, apartado B) punto 2.º, dispuso que «en los Suelos No Urbanizables Protegidos se deberá prohibir expresamente la posibilidad de usos y construcciones residenciales en los mismos», lo que conllevó que del texto aprobado provisionalmente se excluyese íntegramente el apartado 3.2 de la Parte 7ª que, al igual que para el Suelo no Urbanizable simple (punto 7.2.6), se nominaba «condiciones de la edificación» y preveía tipología de la edificación, parcela mínima, distancia mínima entre edificaciones y distancia mínima a linderos.

b) En su Considerando Tercero, apartado B) punto 3.º, dispuso que «en el suelo no urbanizable simple se modificará la parcela mínima, que será de 25.000 m². Con el objeto de definir el concepto de no formación de núcleo de población», lo que conllevó que del texto aprobado provisionalmente se cambiase en el punto 7.2.6 el apartado 2.º relativo a parcela mínima de 10.000 m² provisionalmente previsto al que en dicho acuerdo se dispuso.

2. Asimismo, se ha aprovechado, aunque sea brevemente para precisar, ampliar y concretar algunos conceptos y parámetros a fin de normativizar más profusamente la ejecución de todo tipo de construcciones, edificaciones e instalaciones en el Suelo No Urbanizable común, adaptándose más adecuadamente a las previsiones y disposiciones de la LOUA sobre todo en la ampliación de la afcción del concepto de núcleo de población, en su actual conceptualización de nuevo asentamiento.

3. En los preceptos referidos al suelo no urbanizable protegido, en concreto en lo que se refiere a sus limitaciones no se produce efectivamente innovación alguna, dado que lo único que se ha llevado a cabo es rectificar error padecido en la mecanografía (nominación del punto 7.3 que faltaba un «no») e incorporar en cuanto a la licencia de los caminos las necesidad prevista en la legislación autonómica de su sometimiento a calificación ambiental.

2. IDENTIFICACIÓN DE LOS CAMBIOS INTRODUCIDOS Y FINALIDAD

La presente ME afecta exclusivamente a la parte 7.º «Regulación del Suelo No Urbanizable» de Disposiciones Urbanísticas del PGOU, y en concreto a:

- 7.2.5.- «Núcleo de Población».- Se actualiza la referencia del concepto de núcleo de población al de nuevo asentamiento, complementando la definición que para dicho concepto dispone actualmente en el TR del PGOU vigente, e incluyendo cuatro circunstancias mas (f, g, h, i) que pueden dar lugar a la formación de nuevos asentamientos.

Con ello se amplían las circunstancias que derivan en la conformación de nuevos asentamientos, penalizando de esta forma cualquier construcción residencial que pueda dar lugar a los mismos.

- 7.2.6.- «Condiciones de Edificación». Se crea el apartado A).- Se definen las condiciones generales de edificación en SNU, limitando por tanto las posibilidades admitidas por el planeamiento actual al no contemplar dichas limitaciones.

Se crean los apartados B).- «Condiciones de edificación específicas para las construcciones residenciales aisladas», C) «Condiciones específicas para las obras, construcciones o instalaciones relacionadas con usos y actividades que no tengan la consideración de interés público» y D) «Condiciones de edificación para las obras, construcciones o instalaciones destinadas a usos o actividades que tengan la consideración de interés público».

De esta forma, las condiciones de edificación en SNU quedan reguladas en cuatro apartados, de los cuales el A) dispone las condiciones con carácter general aplicables a toda construcción en dicho suelo. En el nuevo apartado B) se incluyen las condiciones de edificación residencial, aclarando de esta forma que las condiciones de edificación incluidas en la ordenanza actual se refieren exclusivamente a la edificación residencial. Se complementa este apartado con el parámetro de edificabilidad máxima (subapartado 3) y con un párrafo para adecuar la edificación al entorno y someter la licencia municipal al trámite de Proyecto de Actuación como establece la LOUA. En los apartados C) y D) se establecen las condiciones de edificación para obras construcciones e instalaciones destinadas a actividades que no tienen (apartado C) y que tienen (apartado D) la consideración de interés público.

- 7.2.7.- «Condiciones de Uso».- Se regulan los usos autorizables en este suelo para actuaciones de interés público posibilitado en art. 52.1.C) de la LOUA, transcribiendo sustancialmente otras disposiciones urbanísticas contenidas en recientes planeamientos generales municipales redactados conforme a la LOUA y a los planeamientos territoriales que le afectan, por ejemplo el del municipio de Málaga en sus páginas 228 y 229.

- 7.3.2.- En SNU protegido, el punto 7.3.2.- referido actualmente a «Condiciones de edificación», cambia su denominación a «Condiciones de Uso y Edificación», para ser coherente con su contenido. Se insiste

específicamente en la prohibición de usos residenciales con especial referencia a la vivienda unifamiliar y se aclara que en esta categoría de SNU se admiten todos los usos posibilitados en el SNU común, siempre que sean compatibles con el régimen de protección al que estén sometidos, y según las condiciones de edificación referidas en el punto 7.2.6.- (excluidas las correspondientes a construcción residencial y cualquiera otra que se refiera a construcciones prohibidas en este tipo de suelo.

- 7.5.B).- «Licencia de apertura de caminos» en SNU protegido.- Se incluye la exigencia de calificación ambiental.

3. ORDENANZA MODIFICADA

Como consecuencia de la presente ME, y con los cambios introducidos citados en punto anterior, la Ordenanza completa que regula el Suelo No Urbanizable quedaría con el siguiente contenido:

PARTE 7: REGULACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

7.1. Definición.

Constituyen el Suelo no Urbanizable los terrenos que, en función de sus valores de orden agrícola, forestal, paisajísticos, ecológico o de otra naturaleza o por razón del modelo territorial elegido, el Plan General clasifica dentro de esta categoría, al objeto de evitar el proceso de urbanización del mismo.

Asimismo se delimitan dos zonas protegidas en función del estudio realizado y con las limitaciones que se determinan.

7.2. Limitaciones, aplicables a todo el suelo no urbanizable.

El Suelo no Urbanizable estará sujeto a las determinaciones que prevén estas Normas del Plan General y a las limitaciones que con carácter general señala el artículo 52 de la LOUA.

7.2.1. Construcciones autorizadas.

En esta categoría de suelo solo se podrán realizar las construcciones, obras o instalaciones que resulten permitidas por la LOUA en el artículo 52 de la LOUA, autorizándose las previstas en su apartado B), siempre que se ajusten a las prescripciones y determinaciones, en su caso, exigidas por las legislaciones y planeamientos territoriales y sectoriales, especialmente medioambientales.

7.2.2. Adaptación de las edificaciones al ambiente.

Las construcciones autorizables en esta categoría de suelo deberán adaptarse al ambiente en que estuvieran emplazadas, a fin de no alterar la armonía del paisaje o a la perspectiva propia del mismo.

7.2.3. Parcelación.

Con arreglo al art. 68.2 de la LOUA se reputará ilegal toda parcelación urbanística en esta categoría de suelo. Las parcelaciones agrícolas cumplirán las dimensiones mínimas fijadas por la Ley para la reforma y Desarrollo Agrario, debiendo quedar reflejado en su inscripción registral la imposibilidad de edificar sobre la misma si su dimensión pudiera dar lugar a la formación de núcleos de población de acuerdo con lo especificado en las presentes Normas.

7.2.4. Protección del terreno.

En todo el suelo no urbanizable con pendientes superiores al 10%, deberá tenderse a dejar de cultivar y de remover la tierra con labores de cada año dejando crecer el matorral para regenerarlo y evitar la erosión.

En cualquier caso podrán permitirse movimientos de tierras siempre que se justifique una mejora en el perfil de los terrenos que evite la erosión, una protección de los taludes si se rompe el perfil de las laderas y se repuebla y reforesta el terreno preferentemente con encinas.

7.2.5. Nuevo asentamiento.

Se define como nuevo asentamiento todo núcleo humano o agrupación de edificios, singularizado, diferenciado, identificable y reconocido como tal, habitado permanentemente o estacionalmente por personas, con determinadas características físicas de consolidación, número y densidad de viviendas y/o edificaciones, proximidad, etc, que trasciende su función individual de para adquirir vida social organizada y que genera objetivamente demandas o necesidades de obras o servicios comunitarios, sociales, administrativos, etc., impropios de la naturaleza del Suelo No Urbanizable.

La consideración de nuevo asentamiento será de aplicación a los terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable, en cualquiera de sus categorías, y a los clasificados como Urbanizable No Sectorizado en tanto no tengan aprobados éstos últimos su planeamiento general.

1. Se consideran nuevos asentamientos los lugares donde concurren una o varias de las siguientes circunstancias:

a) Lugares que cuenten con accesos señalizados exclusivos, con nuevas vías de tránsito rodado interior.

b) Lugares en los que existan realizadas conducciones de agua potable, alcantarillado y electrificación con acometidas individuales por parcelas y con captación y transformación común a todas ellas, que no estén previstas en Plan o Proyecto alguno.

c) Lugares en los que existan edificaciones sociales, deportivas, de ocio y recreo para uso de los propietarios de posible parcelación en contradicción con las determinaciones de este Plan.

d) Lugares próximos a núcleos de población, donde se realicen aperturas de caminos que no cuenten con la preceptiva licencia municipal, y no estén amparados en Plan de Ordenación o Proyecto de Urbanización.

e) Con carácter general, se considerará núcleo de población cuando en un círculo de superficie igual a tres hectáreas, centrado en cualquiera de las viviendas preexistentes, haya más de cuatro viviendas.

f) Tipología, morfología y estructura de asentamiento, contraria a la naturaleza del Suelo No Urbanizable.

g) Alineaciones de edificaciones con frente a camino o vía pública o privada existente en proyecto.

h) El incumplimiento de las condiciones de edificación y usos que establezcan estas Normas.

i) Publicidad referente a la parcelación o segregación de parcelas sin advertencia explícita de sus fines, limitaciones para edificar y procedimiento legalmente establecido, cualquiera que sean los canales utilizados (carteles en vía pública, octavillas, anuncios en prensa, etc.).

2. En atención a ello, no podrá autorizarse la construcción de edificación, construcción o instalación en Suelo No Urbanizable, cuando por aplicación del punto anterior, en el lugar donde se solicita licencia, concurren una o más de las circunstancias descritas.

7.2.6. Condiciones de edificación.

A) Las condiciones generales son:

1. Las construcciones en Suelo No Urbanizable cumplirán toda la normativa sobre acciones en la edificación, materiales de construcción, instalaciones, seguridad, aislamiento térmico y acústico, higiene, barreras arquitectónicas, normas tecnológicas y otras aplicaciones a los edificios en general. Se tenderá a aplicar las soluciones más acordes con la eficiencia energética y la sostenibilidad ambiental.

2. Los edificios tendrán la condición de aislados y todos sus paramentos verticales se deberán tratar como fachadas, prohibiéndose las paredes medianeras. Dentro de una misma parcela la separación entre edificaciones será como mínimo de una vez y media su altura.

3. La altura máxima edificable será de dos (2) plantas y siete (7) metros, excepto las instalaciones hoteleras y equipamientos públicos de nueva planta, en cuyo caso no se superarán las tres (3) plantas y diez (10) metros de altura.

Para edificaciones no residenciales ni de alojamiento, como naves, pistas, cubriciones u otros, la altura será lo que se precise para el adecuado usos de la instalación, con un máximo de nueve (9) metros. Las instalaciones puntuales cuya existencia se justifique como necesaria para la actividad a desarrollar y no ocupen más de lo estrictamente necesario para este fin, podrán tener una altura máxima de doce (12) metros.

La altura edificable se medirá desde la rasante del terreno natural hasta la cornisa y alero, incluyéndose en esta altura los sótanos o semisótanos cuya fachada sea vista.

4. En caso de cubiertas inclinadas de teja árabe, la pendiente no será superior al 40%, siendo la altura máxima del forjado superior a la cumbre de 2,45 m.

5. Deberá observarse una correcta composición de los huecos de fachada, respetándose la proporción macizo/hueco de las edificaciones tradicionales.

6. Se establecerán las medidas correctoras para la restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas de los terrenos afectados por la edificación y de su entorno inmediato, de manera que se eliminen o corrijan, los impactos de la actuación (vertidos de tierras, taludes, desmontes, acumulación de materiales, desbroces, apertura de caminos provisionales de obra, afección de escorrentías o arroyos, etc.) y se realicen las actuaciones de adecuación topográfica e hidrográfica, forestación, y en general de restauración de manera que las características ambientales y paisajísticas de los terrenos y su entorno no empeoren con respecto a las anteriores a la actuación.

7. Las construcciones no deben inducir a la formación de nuevos asentamientos.

B) Condiciones específicas para las construcciones residenciales aisladas, vinculadas a un destino agrícola, forestal o ganadero (posibilitadas en art. 52.1.B).b) de la LOUA), previo trámite de Proyecto de Actuación o Plan Especial:

1.º Tipología de la edificación: edificación aislada.

2.º Parcela mínima: 25.000 m².

3.º Edificabilidad neta: 0,01 m²t/m²s con un techo máximo de 200 m²t.

4.º Distancia mínima entre edificaciones: 150 mts.

5.º Distancia mínima a linderos: 10 mts.

6.º Altura máxima: 7 mts.

Las construcciones deberán adecuarse a las pautas dominantes dentro de la zona en lo que se refiere a la composición arquitectónica, así como al empleo de materiales y colores. Así mismo, dispondrá de un sistema de depuración de aguas residuales compacta, mediante decantación, oxidación biológica o similares.

En cualquier caso, estarán sujetas a licencia municipal, previa aprobación del correspondiente Proyecto de Actuación según lo especificado en los artículos 42 y 43 de la LOUA.

C) Condiciones específicas para las obras, construcciones o instalaciones relacionadas con usos y actividades que no tengan la consideración de interés público, sin necesidad de aprobación de Plan especial o Proyecto de Actuación.

Los parámetros reguladores de la construcción o instalación son:

Parcela mínima	Catastral/registral con un mínimo de 2.500 m ² o superficie fijada como mínima unidad de cultivo (1).
Separación a linderos	La altura de la edificación con un mínimo de 3 m a lindero privado y 5 m a camino o carril público.
Ocupación máxima	2% de la superficie de parcela, no pudiendo ocuparse: - Mas de 100 m ² en parcelas de hasta 10.000 m ² de superficie. - Mas de 300 m ² en parcelas de hasta 25.000 m ² de superficie. - Mas de 500 m ² en parcelas con más de 25.000 m ² de superficie.
Altura máxima sobre rasante	7 m (2).

(1) Se exceptúan aquellas parcelas con superficie inferior que se encuentran catastradas/registradas antes de la entrada en vigor de la LOUA cuya actividad agrícola, ganadera, forestal o análoga se admite según el art. 52.1.A o 50.B.a) de la propia LOUA.

(2) Se admitirá una altura mayor en los elementos o instalaciones puntuales cuya existencia se justifique como necesaria para la actividad a desarrollar y no ocupen más de lo estrictamente necesario para este fin, siempre que su altura no exceda los 12 m.

En todo caso, las edificaciones, construcciones e instalaciones para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga, deberán tener unas dimensiones máximas que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca, y mantengan la proporción entre lo construido y la explotación real de la finca a la que sirven.

D) Condiciones de edificación para las obras, construcciones o instalaciones destinadas a usos o actividades que tengan la consideración de interés público, y que necesitan la aprobación de Plan Especial o Proyecto de Actuación:

Los parámetros reguladores de la construcción o instalación son:

Parcela mínima (3):	1.000 m ² Para los usos recogidos en art. 7.2.7.D.2, apartado 1, exclusivamente los relacionados con las infraestructuras y servicios como estaciones base y antenas de telefonía móvil, torretas para transporte eléctrico aéreo, depósitos, transformadores, etc.
	5.000 m ² Para los usos definidos en el punto 7.2.7.D.2, apartado 1 (excepto los referidos en parcela mínima de 1.000 m ²), y para los usos referidos en punto 7.2.7.D.2, apartado 2.4.- en subapartados b), f), g) y h).
	10.000 m ² Para el resto de usos recogidos en punto 7.2.7.D.- a excepción de los referidos anteriormente para parcela mínima de 1.000 m ² y 5.000 m ² .
Separación a linderos	La altura de la edificación con un mínimo de 5 m a lindero privado y 10 m a camino o carril público.
Ocupación máxima	10% de la superficie de parcela.
Altura máxima sobre rasante	2 Plantas con un máximo de 7 m en todos los usos a excepción de los equipamientos públicos y establecimientos hoteleros donde se admite una altura máxima de 3 plantas y 10 m (4).

(3) Aquellos usos regulados en legislación sectorial, deberán acogerse a las condiciones de parcela mínima y demás parámetros determinados en dicha legislación.

(4) Se admitirá una altura mayor en los elementos o instalaciones puntuales cuya existencia se justifique como necesaria para la actividad a desarrollar y no ocupen más de lo estrictamente necesario para este fin, siempre que su altura no exceda los 15 m.

7.2.7. Condiciones de uso.

Respetando las condiciones establecidas en el artículo precedente se autorizan los siguientes usos:

A) Vivienda familiar, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 52.1.B).

B) Los usos agrícolas del suelo, con las limitaciones establecidas en el apartado 7.2.4.

C) Los usos complementarios entendiéndose por tales los que sirven de apoyo y soporte de la actividad principal.

D) Actuaciones de Interés Público.

D.1. Son actuaciones de interés público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable las actividades de intervención singular, de promoción pública o privada con incidencia en la ordenación urbanística en las que concurren todos los siguientes requisitos:

- Utilidad pública o interés social.

- Procedencia o necesidad de implantación en suelos que tengan el régimen jurídico del suelo no urbanizable.

- La actuación debe ser compatible con el régimen de la correspondiente categoría de suelo.

- No debe inducir a la formación de nuevos asentamientos.

D.2. Se admiten los usos que soporten actuaciones de interés público con arreglo a lo preceptuado en el art. 52.1.C) de la LOUA, pudiendo tener como objeto la realización de edificaciones, obras e instalaciones para:

La implantación en este suelo de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos de carácter privado o público, que inexcusablemente hayan de situarse en Suelo No Urbanizable, excepto los que contemplen su normativa mecanismos de coordinación con la ordenación urbanística.

2. Los usos industriales, terciarios o turísticos siguientes:

2.1. Actividades industriales y productivas. que sean generadoras de renta y empleo y no puedan instalarse en suelo urbano o urbanizable, bien porque no puedan instalarse en cualquier tipo de polígono industrial, por razón de su incompatibilidad, bien porque por sus características o impacto territorial y ambiental no pueden emplazarse en esas clases de suelo, o bien porque sean actividades que tengan su razón de ser en el medio natural, como son las actividades agrícolas, ganaderas, forestales o mineras, o las de transformación primera de sus productos.

2.2. Actividades de reutilización de residuos inertes, escombros, etc.

2.3. Actuaciones de construcción o instalación de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos vinculados a la generación mediante fuentes energéticas renovables, incluidos su transporte y distribución.

2.4. Actividades turísticas, deportivas, recreativas, de ocio y de esparcimiento, religiosas y de bienestar social, tales como:

a) Establecimientos hoteleros, moteles, aparta-hoteles y asimilados.

b) Establecimiento de hostelería, restauración y asimilados.

c) Campamento de turismo, campings e instalaciones similares.

d) Centros sanitarios y científicos.

e) Servicios funerarios y cementerios.

f) Centros deportivos.

g) Centros educativos.

h) Actividades culturales, benéfico-asistenciales y religiosas.

7.3. Limitaciones en el suelo no urbanizable protegido.

En este tipo de suelo rigen las mismas limitaciones que en el suelo no urbanizable simple con las siguientes correcciones en lo que se refiere a los apartados 2.4 y 2.6 del número anterior.

7.3.1. Protección del terreno.

En el suelo no urbanizable protegido no se permiten cultivos con pendientes superiores al 10%, dejando crecer el matorral y repoblando con encinas.

En todo caso podrán permitirse movimientos de tierras siempre que se justifique una mejora en el perfil de los terrenos que evite la erosión y una protección total de los taludes si se rompe el perfil de las laderas.

7.3.2. Condiciones de uso y edificación.

En los suelos no urbanizables de protección por legislación específica (bienes de dominio público marítimo terrestre e hidráulico y vías pecuarias), los usos y edificaciones autorizables únicamente serán los permitidos por la legislación reguladora.

En el resto de suelos no urbanizables de protección (por planificación territorial y urbanística), sólo se admiten los usos naturalístico y agrario, las actividades didácticas, de ocio y esparcimiento vinculadas al disfrute de la naturaleza y en general las actividades de interés público. Se prohíbe expresamente la posibilidad de usos y construcciones residenciales, especialmente la vivienda unifamiliar. Se admiten el resto de usos referidos en el apartado 7.2.7. con las siguientes limitaciones:

- La actividad industrial definidas en el art. 7.2.7.D) 2.- sólo serán admisibles cuando concurren las circunstancias referidas en art. 71.9 de la normativa del POTAUM.

- Los usos admitidos deberán ser compatibles con el régimen de protección al que están sometidos estos suelos.

Las condiciones de edificación serán las referidas en el punto 7.2.6.-, excluidas las reflejadas en apartado B), y cualquier otra que se refiera a los usos no permitidos en esta categoría de suelo.

7.4. Limitaciones en el suelo no urbanizable de protección paisajística.

En este tipo de suelo no puede realizarse ningún tipo de obra o cultivo que no sea la repoblación preferentemente con encinas.

7.5. Regulación de Caminos.

A) Definición.

Las vías de servicio, o de carácter complementario de actividades implantadas en Suelo no Urbanizable que habitualmente no tienen ancho mayor de seis metros y sus pavimentos los son del tipo económico (explanada mejorada, suelos estabilizados u hormigones hidráulicos de escaso espesor).

Corresponde a los titulares del camino su construcción, conservación y reparación.

B) Licencia.

1. De conformidad con el art. 27 de estas Normas, la apertura de caminos está sujeta a licencia municipal y sometida al instrumento de prevención y control ambiental que establezca la legislación al respecto.

2. Con la solicitud de licencia se acompañará los siguientes documentos:

a) Estudio justificativo de la necesidad de su apertura, por el carácter de acceso o servicio de una actividad implantada en medio rural o uso de los permitidos por el Plan General en el Suelo no Urbanizable.

b) Estudio previo o anteproyecto del camino en el que se expresarán los datos técnicos referentes a la ejecución del mismo.

c) Instrumento de prevención y control ambiental que en su caso establezca la legislación al respecto.

La licencia podrá ser denegada cuando a criterio de la Administración concedente no quedare suficientemente acreditada la necesidad de su apertura. Rincón de la Victoria, abril de 2013. Fdo. Miguel Ángel Plaza Moreno.

Málaga, 19 de febrero de 2014.- El Delegado, Javier Carnero Sierra.