

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y DESARROLLO RURAL

RESOLUCIÓN de 24 de marzo de 2015, de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Sevilla, por la que se dispone la publicación de la Resolución de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 9 de febrero de 2015, por la que se aprueba definitivamente el Plan General de Ordenación Urbanística-Documento Complementario de Martín de la Jara (Sevilla), y se ordena la publicación del contenido de sus Normas Urbanísticas.

De conformidad con lo dispuesto en 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, esta Delegación Territorial hace pública la Resolución de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de fecha 9 de febrero de 2015, por la que se aprueba definitivamente el Plan General de Ordenación Urbanística-Documento Complementario de Martín de la Jara (Sevilla).

Conforme establece el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, con fecha 19 de febrero de 2015, y con el número de registro 6393, se ha procedido a la inscripción y depósito 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, así como en el correspondiente Registro Municipal del Ayuntamiento de Martín de la Jara.

De conformidad con lo establecido por el artículo 41.1 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace público el contenido de:

- La Resolución de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de fecha 9 de febrero de 2014, por la que se aprueba definitivamente el Plan General de Ordenación Urbanística-Documento Complementario de Martín de la Jara (Sevilla) (Anexo I).
- Las Normas Urbanísticas del referido instrumento de Planeamiento (Anexo II).

ANEXO I

«Visto el proyecto de Plan General de Ordenación Urbanística-Documento Complementario del municipio de Martín de la Jara (Sevilla), así como el expediente instruido por el Ayuntamiento de esa localidad.

Vistos la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y demás legislación urbanística aplicable.

HECHOS

Primero. El Plan General de Ordenación Urbanística fue ya sometido a la consideración de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo que, en su sesión de fecha 3 de abril de 2014, acordó:

“1.º Aprobar definitivamente de forma parcial, en los términos del artículo 33.2.c) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el Plan General de Ordenación Urbanística de Martín de la Jara aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión plenaria de fecha 7 de diciembre de 2012, supeditando su registro y publicación a la subsanación de las deficiencias recogidas en el apartado A) de este punto, y suspendiendo las determinaciones que se relacionan en el apartado B).

A) Deficiencias a subsanar:

Introducir en sus determinaciones las correcciones de índole urbanístico enumeradas en el fundamento quinto que no son objeto de suspensión así como el cumplimiento de los condicionados de los informes sectoriales.

B) Determinaciones suspendidas por deficiencias sustanciales.

- Las relativas a la regulación de la situación legal de fuera de ordenación establecidas en el artículo 1.1.9 y en la disposición transitoria primera de las Normas Urbanísticas.

2.º A los efectos de subsanar las deficiencias en las determinaciones del Plan General suspendidas, el Ayuntamiento de Martín de la Jara redactará un documento de cumplimiento que, una vez aprobado por el Pleno de la Corporación Municipal, y tras los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestoras de intereses públicos afectados, que corresponda, deberá remitirse a esta Comisión para su aprobación definitiva. Transitoriamente, en tanto no se proceda al levantamiento de

la suspensión será de aplicación lo establecido en la disposición adicional primera de la LOUA, relativa a las edificaciones y usos en situación legal de fuera de ordenación.”

Segundo. El Pleno del Ayuntamiento de Martín de la Jara en su sesión de fecha 30 de enero de 2015, ha aprobado un documento que tiene por objeto subsanar las deficiencias que dieron lugar a la suspensión del artículo 1.1.9 y de la disposición transitoria primera de las Normas Urbanísticas como se puso de manifiesto en la Resolución de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. El presente instrumento urbanístico ha sido tramitado en su integridad tras la entrada en vigor de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, por lo que tanto la tramitación para su aprobación, como sus determinaciones deben ajustarse a lo que la referida Ley establezca.

Segundo. De conformidad con las competencias establecidas por el artículo 6 del Decreto de la Presidencia 4/2013, de 9 de septiembre, sobre reestructuración de las Consejerías, las competencias en materia de planificación, ordenación territorial y urbanismo, corresponden a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

El Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de las Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, 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.

La Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla 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 proyecto subsana sustancialmente las deficiencias señaladas por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 3 de abril de 2014, conteniendo las determinaciones adecuadas a su objeto y contenido en relación a lo establecido en los artículos 10 y 36 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y en el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, vigente de forma supletoria y en lo que sea compatible con la Ley mientras no se produzca un desarrollo reglamentario de la misma.

Cuarto. El documento contiene, en líneas generales, las determinaciones propias de su objeto y contenido en relación con lo especificado en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Quinto. En base a lo expuesto en el Fundamento de Derecho anterior, procede la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística-Documento Complementario, tal como establece el artículo 33.2.a) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

De conformidad con la propuesta formulada por la Delegada Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en virtud de lo establecido por el art. 10.1 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla, por la mayoría especificada por el art. 26.4 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común,

HA RESUELTO

1.º Aprobar definitivamente el proyecto de Plan General de Ordenación Urbanística-Documento Complementario del municipio de Martín de la Jara (Sevilla), aprobado por el Pleno municipal con fecha 30 de enero de 2015, de conformidad con lo especificado por el art. 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 Urbanísticos.

3.º Publicar la presente Resolución, junto con el contenido de las normas urbanísticas de este planeamiento, en el BOJA, de acuerdo con lo previsto en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Notifíquese la presente Resolución a los interesados con las advertencias legales que procedan.»

Contra la presente Resolución, que pone fin a la vía administrativa, 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 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

Artículo 1.1.9. Edificios y usos fuera de ordenación

1. Los edificios e instalaciones erigidas con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan que resultaren disconformes con las determinaciones por él establecidas sobre calificación, tipología o condiciones de edificación o alineación, serán consideraras como fuera de ordenación.

No obstante el presente Plan diferencia en el régimen de fuera de ordenación sustantivo los siguientes niveles de intensidad:

- a. Incompatibilidad Total, correspondiente a las situaciones de fuera de ordenación integral.
- b. Incompatibilidad Parcial, correspondiente a las situaciones de fuera de ordenación tolerado.

La disconformidad con el resto de determinaciones constituyen un régimen de fuera de ordenación formal, también denominado «fuera de ordenanza».

2. Régimen de Incompatibilidad Total por fuera de ordenación integral.

a. Definición.

Tienen la consideración de «fuera de ordenación integral por incompatibilidad total», aquellos edificios o instalaciones que cuentan con una incompatibilidad radical o absoluta con las determinaciones de este Plan por encontrarse en alguno de los siguientes supuestos:

1.º En los casos en los que las edificaciones o instalaciones se localicen en terrenos en los que el planeamiento prevea un destino público de espacios libres, equipamiento, red viaria o sistemas de infraestructuras. No obstante, no se integran en este régimen de fuera de ordenación de Incompatibilidad Total, los supuestos en los que la previsión de una corrección de alineación pública no afecte a la edificación implantada en la parcela.

2.º En los casos en los que se encuentre la edificación o parcela destinada a una actividad considerada incompatible con el modelo territorial o bien con el medio urbano conforme a la regulación establecida en el artículo 6.1.6 de estas Normas.

3.º En aquellos casos, en los que estando la edificación en un mal estado de consolidación de modo que sea susceptible de ser declarada en ruina, además la misma fuera disconforme con el uso, alineación o altura determinados por el presente Plan en los planos o fichas.

4.º Aquellas edificaciones e instalaciones localizadas en zonas inundables de riesgo declaradas de conformidad con los planes de prevención de inundaciones aprobados por el órgano competente o bien delimitadas expresamente por este Plan General por existir riesgo cierto.

b. Intervenciones.

El régimen de Fuera de Ordenación de Incompatibilidad Total determina que en los edificios, construcciones e instalaciones no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación; pero sí las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme a su destino. Cualesquiera otras obras, excepto las de demolición serán ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de las expropiaciones.

c. Usos.

Si contasen con previa licencia se tolerará la continuidad de los usos existentes a los que se destina la edificación al tiempo de la entrada en vigor del Plan, sin perjuicio de la exigibilidad del cumplimiento de las condiciones de corrección de impacto establecidas por la legislación medioambiental para su funcionamiento.

Los usos desarrollos sin estar amparados en previa licencia estarán sujetos al régimen derivado de las normas de protección de legalidad establecidas en la LOUA y el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, si aún no han prescrito las infracciones. En todo caso deberán cesar aquellas actividades consideradas incompatibles con el modelo territorial o bien con el medio urbano que no contasen con la licencia de funcionamiento y apertura.

No obstante, en el régimen de fuera de ordenación integral, las edificaciones existentes en buen estado y que se encuentren construidas de conformidad con las previsiones del planeamiento vigente en el momento de su materialización, podrán ser destinadas a nuevos usos no molestos siempre que la actividad tenga carácter provisional, no perjudique los plazos de ejecución y para su puesta en funcionamiento no se precise ejecutar obras de reforma; admitiéndose excepcionalmente las de acondicionamiento en todo caso sometidas a previa renuncia del mayor valor de expropiación.

3. Régimen de fuera de ordenación tolerado por incompatibilidad parcial.

a. Definición.

Se considerarán en régimen de «Fuera de Ordenación Tolerado por incompatibilidad parcial» los edificios que presenten una disconformidad con el uso admitido o con los parámetros de altura, ocupación, edificabilidad

o parcela mínima establecidos por este Plan en las Normas Particulares de las Zonas de Ordenanzas del Título XI o, en su caso, con las del Título XIII.

b. Intervenciones.

b.1. Con carácter ordinario, en el régimen de fuera de ordenación tolerado por incompatibilidad parcial, se podrán autorizar en los edificios y construcciones, además de las intervenciones de mera conservación y consolidación, las obras de acondicionamiento (mejora de habitabilidad) que no supongan reforma o generen aumento de volumen edificable ni incremento de su valor de expropiación.

b.2. No obstante, en los siguientes casos de edificaciones que siendo conformes con los usos urbanísticos establecidos por el Plan para los terrenos en que se localizan, presentan divergencias no sustanciales sobre altura, edificación u ocupación, se admitirán además de las anteriores, las obras de rehabilitación destinadas a la mejora y redistribución interior de la edificación (sin superar en su alcance el nivel de la reforma menor definida en el artículo 7.1.2 de estas Normas) y siempre que no generen aumento del volumen edificable ni incremento de su valor de expropiación. Este régimen de intervención excepcional será aplicable en los siguientes supuestos:

1.º Los edificios que siendo conformes con el uso, presenten una disconformidad de alturas con la establecida en el planeamiento con una divergencia no superior a dos plantas de las máximas establecidas por el Plan.

2.º Cuando la disconformidad únicamente afectara a las condiciones de ocupación o/y edificabilidad, siempre que la divergencia de los existentes con los parámetros máximos establecidos por este Plan en la Zona de Ordenanzas no superase el veinte por ciento.

b.3. Asimismo, las edificaciones existentes que respetando todas las condiciones de uso y edificación de la Zona de Ordenanzas, incluidas las de ocupación, únicamente presentasen divergencias en materia de separación a linderos, además de las obras de conservación y consolidación, podrán realizar las de mejora consistentes en obras reforma menor y parcial, incluso las de ampliación siempre que el volumen añadido respetase las condiciones de separación exigidas y no se hubiera agotado la edificabilidad atribuida por el planeamiento a la parcela.

b.4. De igual forma, si la disconformidad lo es exclusivamente con el cumplimiento de la parcela mínima establecida en las normas particulares de la zona de ordenanza en que se localizaren, podrán admitirse las obras de reforma parcial o general, incluidas las de ampliación, si se respetan el resto de condiciones de edificación establecidas en las ordenanzas de aplicación exigibles en cada caso.

b.5. No obstante lo anterior, y conforme a las previsiones del apartado 9 siguiente, las edificaciones existentes en suelo urbano carentes de licencia que siendo conformes con el uso establecido en el Plan presenten divergencias no sustanciales, se acogerán de forma complementaria al apartado 5 siguiente.

c. Usos.

Respecto a la tolerancia de usos se aplicará el mismo régimen que el establecido en el apartado c) anterior para el caso de incompatibilidad total.

No obstante, en los edificios y construcciones sometidos al régimen de fuera de ordenación tolerado podrá autorizarse nuevos usos siempre que los mismos sean permitidos conforme a la calificación asignada a los terrenos por el Plan, pudiendo incluso realizarse obras de adaptación con expresa renuncia del mayor valor que pudiera generar el cambio de uso.

4. Régimen de fuera de ordenación que afecta a actividades económicas.

a. Régimen de las actividades existentes incompatibles con el modelo urbano o territorial y otras molestas.

Conforme al número 2 de este precepto, aquellos usos y actividades que sean incompatibles con el modelo urbano o territorial quedarán en régimen de fuera de ordenación de incompatibilidad total, posibilitándose exclusivamente las obras de conservación y reparación previstas en el número 2, y aplicándose el régimen de tolerancia del apartado c del citado número 2 anterior.

Igual régimen se aplicará a aquellas actividades molestas, insalubres y molestas que localizadas en suelo urbano o urbanizable resulten incompatibles con la calificación urbanística establecida por este Plan y no puedan ser objeto de medidas de corrección de sus impactos ambientales. No obstante, si contasen con previa licencia municipal y pueden ser objeto de estas medidas de corrección les será aplicable el régimen de fuera de ordenación previsto en el número 3.

b. Régimen de las actividades económicas en suelo urbano consolidado que sean conformes al uso.

Aquellas industrias y actividades económicas existentes en suelo urbano consolidado que resultaren en las presentes Normas en situación de «fuera de ordenación», por razón de su volumen, ocupación o altura, aunque no por el uso que las ocupa, se les aplicará el régimen de fuera de ordenación tolerado, permitiéndose su normal desenvolvimiento, posibilitando obras de conservación, consolidación, reforma menor y parcial, e incluso las de reforma general que se encaminen a su renovación y modernización, y acrediten el cumplimiento de las normas de protección ambiental.

Si únicamente se produce una inobservancia de las condiciones de separación de linderos podrán admitirse obras de ampliación siempre que en las instalaciones se cumplan las condiciones de protección ambiental, y contra incendios, y además las obras de ampliación cumplan con el resto de condiciones de la edificación.

c. Régimen de las actividades económicas en ámbitos sujetos a actuaciones de urbanización.

En aquellos ámbitos de reforma interior o de actuaciones asistemáticas del urbano no consolidado en los que a la entrada en vigor del Plan se estén desarrollando mayoritariamente actividades económicas y las edificaciones o usos existentes resulten incompatibles con las nuevas determinaciones del planeamiento, se permitirá –hasta tanto no se inicie la fase de ejecución urbanística– el normal desenvolvimiento de la actividad existente, pudiendo realizarse en las edificaciones obras de conservación y consolidación, incluso las de reforma menor y parcial que incorporen mejoras encaminadas a la dotación de medidas de seguridad en los procesos productivos y no generen aumento de volumen.

5. De forma transitoria, se considerarán en situación análoga al régimen de Fuera de Ordenación Tolerado establecido en el número 3 anterior, los edificios e instalaciones emplazados en cualquier clase de suelo que se hubieran implantado sin licencia, y que pudiendo ser legalizados conforme a las determinaciones de las presentes normas, no se haya procedido a ello. La aplicación del régimen de Fuera de Ordenación Tolerado en estos casos será exigible hasta tanto no se proceda a la regulación de la edificación mediante la obtención de licencia de legalización o declaración de compatibilidad, y el cumplimiento de los deberes urbanísticos vinculados a cada una de las clases de suelo en la que se integren.

6. Tendrán la consideración de «fuera de ordenación formal o fuera de ordenanzas», las partes de las edificaciones o elementos impropios que se hallasen disconformes con las condiciones genéricas de las Normas de orden estético, higiénico o de seguridad; o porque alguno de sus elementos añadidos (marquesinas, celosías, materiales, colores, publicidad, decoraciones, etc.), sean disconformes con dichas condiciones. En ellos podrán realizarse las obras de conservación y consolidación, permitiéndose incluso las de restauración y mejora (reforma menor). La admisibilidad de la reforma parcial y general, así como las de incremento de volumen siempre que de forma simultánea se realicen las alteraciones oportunas, obras de adaptación, supresión o sustitución de dichos elementos singulares disconformes, para que el edificio recupere o adquiera las condiciones suficientes de adecuación al ambiente y a su grado de protección exigibles por las presentes Normas.

7. Los edificios y construcciones situados en suelo no urbanizable se acogerán a lo dispuesto en el Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

8. Las precedentes tolerancias de este artículo no se considerarán «reservas de dispensación» en la obligatoriedad y ejecutoriedad de las Normas, por estar objetivamente previstas de modo general para la preservación y la mejora del patrimonio urbano edificado, sin perjuicio de que, cuando fuese inevitable la declaración del estado ruinoso de las construcciones, la nueva edificación prevista o su reedificación, se haga en plena conformidad con las condiciones del planeamiento de estas Normas.

Sevilla, 24 de marzo de 2015.- La Delegada, María Dolores Bravo García.