

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE DEL PGOU-ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DE LA REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE LOJA

RESUMEN EJECUTIVO



Índice

RESUMEN EJECUTIVO

<u>1. Contenido y alcance del resumen ejecutivo.....</u>	<u>3</u>
<u>2.Ámbito de la modificación</u>	<u>3</u>
<u>3. Objetivos y alcance de la modificación.....</u>	<u>3</u>
3.1. Objetivos.....	3
3.2. Alcance.....	4
<u>4.Suspensión de licencias.....</u>	<u>5</u>

1. Contenido y alcance del resumen ejecutivo

El artículo 25 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, dispone expresamente en su apartado 3 lo siguiente:

3. En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.

b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

En el mismo sentido, la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante, LOUA), en su artículo 19.3, dispone que:

3. Los instrumentos de planeamiento deberán incluir un resumen ejecutivo que contenga los objetivos y finalidades de dichos instrumentos y de las determinaciones del Plan, que sea comprensible para la ciudadanía y facilite su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación de los mismos de acuerdo con lo establecido en el artículo 6.1, y que deberá expresar, en todo caso:

a) La delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.

b) En su caso, los ámbitos en los que se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión, conforme a lo dispuesto en el artículo 27.

En cumplimiento de los citados preceptos, se redacta este documento, que constituye el resumen ejecutivo de la Modificación Puntual del régimen del suelo no urbanizable del PGOU-Adaptación parcial a la LOUA de la Revisión de las normas subsidiarias del planeamiento de LOJA.

2. Ámbito de la modificación

El ámbito de la modificación puntual es el suelo no urbanizable del término municipal de Loja.

3. Objetivos y alcance de la modificación

3.1. Objetivos

Con la presente modificación puntual del PGOU de Loja, se pretende adaptar el régimen del suelo no urbanizable a las categorías y previsiones de la LOUA, con el fin de:



- **Actualizar las categorías de suelo no urbanizable de especial protección**, tal y como se requiere en el Documento de Alcance emitido en el trámite de Evaluación Ambiental Estratégica al que se somete la presente modificación puntual.
- **Mejorar las condiciones de ejecución de aquellas Actuaciones de Interés Público que deban localizarse en el suelo no urbanizable**, en general, y, en particular, aquellas relacionadas con la **explotación de su recurso natural más preciado, el agua**.
- **Mejorar las condiciones de edificación en suelo no urbanizable** reguladas en el artículo 261 de la Normativa y Ordenanzas, con el fin de adaptarlas a las necesidades actuales, a la legislación vigente y a los nuevos condicionantes que se imponen en las explotaciones agropecuarias, forestales, etc., así como para posibilitar la ejecución de las Actuaciones de Interés Público ya citadas.

Estos son los tres principales objetivos generales, que se complementan con los siguientes:

- Aclarar que los terrenos clasificados como suelo no urbanizable de carácter natural o rural del término municipal de Loja no están sometidos a ningún régimen especial de protección.
- A los mismos efectos del punto anterior, aclarar la aplicación de la “Equivalencia de los grados de protección” entre las Zonas A, B y C en las que se divide el suelo no urbanizable de carácter natural o rural del término municipal de Loja con las Zonas AG, AG y CS, respectivamente, del Plan Especial de Protección del Medio Físico de Granada (en adelante, PEPMFG), que se determina en los planos 3.2 y 3.3 de las NNSS de Loja.

Todo ello **garantizando la preservación del suelo no urbanizable**, de acuerdo con lo establecido en la legislación territorial y urbanística.

Para conseguir estos objetivos, la modificación puntual del PGOU de Loja afecta, respecto del planeamiento vigente a:

- La serie de **planos EG**, “Estructura general y categorías en suelo no urbanizable”.
- La redacción de los **artículos 256, 259 y 261 de la Normativa y Ordenanzas** del documento de Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento.
- La redacción de los **artículos 8, 13 y 14 del Anexo a las Normas Urbanísticas** del PGOU -Adaptación Parcial a la LOUA.

Por último, de acuerdo con el contenido del Documento de Alcance, y para poder seguir sus indicaciones, resulta preciso añadir los preceptos que se indican en el punto 5 del apartado 3.2.

3.2. Alcance

El alcance de la modificación es el siguiente:

1. Modificar los 8 planos de la serie EG, con el fin de actualizar las categorías de suelo no urbanizable de especial protección. En estos planos además se modifica la leyenda con el fin de adaptarla a la actualización gráfica.
2. Modificar la redacción del artículo 256 del documento de Normativa y Ordenanzas, “División del suelo en zonas de protección”, con los siguientes objetivos específicos:
 - a) Permitir las Actuaciones de Interés Público en la Zona A del suelo no urbanizable de carácter natural o rural.
 - b) Permitir, expresamente, las actividades y construcciones relacionadas con la captación, explotación y envasado de aguas subterráneas, minerales y/o procedentes de manantiales en el suelo no urbanizable de carácter natural o rural, siempre que estas construcciones se hallen al servicio exclusivo de la explotación dentro de la cual se emplacen.
 - c) Aclarar la “Equivalencia de los grados de protección” que determinan los planos 3.2 y 3.3 de las NNSS de Loja, que relaciona las Zonas A, B y C con las Zonas AG y CS del Plan Especial de Protección de Medio Físico de Granada, indicando que se trata solo de

una asimilación del régimen de usos determinado por el PEPMFG para esas zonas. En ningún caso se trata de someter estas áreas a un régimen especial de protección, de ahí su categoría de suelo no urbanizable de carácter natural o rural.

3. Modificar la redacción del artículo 259 del documento de Normativa y Ordenanzas, “Áreas donde existe peligro de formación de un núcleo de población”, incluyendo una excepción con el objetivo de permitir aquellas Actuaciones de Interés Público que, necesariamente, deban localizarse en una ubicación concreta del suelo no urbanizable.
4. Modificar la redacción del artículo 261 del documento de Normativa y Ordenanzas, “Aspectos generales de las edificaciones”, con los siguientes objetivos específicos:
 - a) Incluir una excepción al límite de edificabilidad de 0,02 m²/m² para las Actuaciones de Interés Público que se pretendan ejecutar en el suelo no urbanizable, siempre que quede suficientemente justificado en el correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación que se apruebe previamente a la concesión de la licencia municipal.
 - b) Adaptar su contenido completo a las necesidades actuales y a los nuevos condicionantes que se imponen en las explotaciones agropecuarias, forestales, etc., y a la legislación agraria, aprobada con posterioridad a la aprobación definitiva de la Revisión de Normas Subsidiarias, teniendo en cuenta las unidades mínimas de cultivo indicadas en la misma.
 - c) Incluir medidas de minimización del impacto paisajístico producido por las construcciones y actividades que se desarrollen en el suelo no urbanizable.
5. Añadir dos nuevos artículos, 262 y 263, al final del Título XI, Capítulo I, del documento de Normativa y Ordenanza, relacionados con la prevención de incendios forestales y la biodiversidad y geodiversidad, respectivamente.
6. Modificar la redacción del apartado 1.b del artículo 8 del Anexo a las Normas Urbanísticas, por resultar necesario al modificar los planos EG.
7. Modificar la redacción de los apartados 2 y 3 del artículo 13 del Anexo a las Normas Urbanísticas, por resultar necesario al modificar los planos EG.
8. Modificar la redacción del apartado 4 del artículo 14 del Anexo a las Normas Urbanísticas, por resultar necesario al modificar los planos EG.

4. Suspensión de licencias

El artículo 27.2 de la LOUA dispone expresamente, en cuanto a la suspensión de licencias, lo siguiente:

2. El acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento determinará la suspensión, por el plazo máximo de un año, del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en las áreas en las que las nuevas determinaciones para ellas previstas supongan modificación del régimen urbanístico vigente.

Las modificaciones del régimen urbanístico en suelo no urbanizable que se proponen en la presente modificación puntual no afectan al otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias conforme al planeamiento general vigente por lo que, en consecuencia, no procede su suspensión.