

INNOVACIÓN DEL ART. 261 DEL PGOU ADAPTACIÓN DE LA REVISIÓN DE NN.SS. DE PLANEAMIENTO

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LOJA

Francisco Jesús Bohórquez Muñoz.

INNOVACIÓN DE LAS NN.SS. DE PLANEAMIENTO PARA MODIFICACION DEL ARTÍCULO 261 DEL PGOU

MEMORIA

OBJETO

El objeto de la presente innovación, es la modificación del art. 261 del PGOU referente a las condiciones generales que han de poseer las edificaciones que se autoricen en suelo clasificado como no urbanizable, adaptándolo a las necesidades actuales y nuevos condicionantes que se imponen en las explotaciones agrarias, ganaderas, forestales, etc. Además, se pretende, sin alterar la ordenación estructural, proporcionar un mayor ajuste de estas condiciones a la legislación agraria, posterior a la aprobación definitiva de la Revisión de Normas Subsidiarias y que se ha conservado en la Adaptación Parcial a la LOUA de dicho documento.

Así mismo, se pretende que dicho ajuste se realice con garantías que en cualquier caso preserven el uso del suelo a aquellos establecidos en la legislación territorial y urbanística para el suelo no urbanizable.

JUSTIFICACION

La presente innovación, se promueve en ejercicio del ius variandi que ostenta este Ayuntamiento, y que puede ser definido como aquella potestad que es atribuida a la Administración con competencias urbanísticas con la finalidad de que ésta vaya adecuando la normativa reguladora del suelo a las necesidades y exigencias de cada momento.

En este sentido en el vigente PGOU del municipio de Loja se establecieron unas normas de edificación en suelo no urbanizable cuya aplicación práctica ha demostrado que ante la configuración parcelaria de este municipio donde frente a grandes parcelas de secano, existe una gran cantidad de parcelas de pequeñas dimensiones en regadío cuya configuración impide el uso y disfrute de las mismas conforme al destino agrícola, forestal, ganadero etc. De hecho existe un desajuste entre la normativa urbanística que data del año 1993 y la agraria, donde se recogen las unidades mínimas de cultivo, que data del año 1996, como veremos posteriormente.

Considerando lo anterior y para garantizar los derechos vinculados al suelo no urbanizable y en concreto las actividades enumeradas en el artículo 50.B.a) de la L.O.U.A. en Suelo No Urbanizable rural, los parámetros recogidos en el artº 261, impiden en ocasiones, las pequeñas construcciones ligadas a actividades agrícolas, ganaderas, etc, sobre todo teniendo en cuenta la gran proliferación de pequeñas parcelas agrícolas, en mayor medida en régimen de regadío, que cumpliendo la normativa agrícola en cuanto a su extensión no tendrían la posibilidad, conforme al artº 261 PGOU, para realizar la instalación/ejecución de construcciones de pequeñas dimensiones a fin de guardar los aperos, maquinaria etc. ya que en dicho artículo se preve una parcela mínima en riego de 5.000 m² y 10,000 m² en secano, lo que impedía cualquier tipo de instalación, o construcción en parcelas inferiores a esas dimensiones pero superiores a la mínima establecida en la legislación agraria como unidad mínima de cultivo.(La resolución de 4 de Noviembre de 1.996, de la Dirección General de Desarrollo Rural y Actuaciones Estructurales)

Ello provocaba que no se pudiesen autorizar pequeñas instalaciones como casetas para albergar bombas de riego, pozos, contadores, pequeñas casetas de aperos, construcciones vinculadas a pequeños huertos familiares, lo que ha dado lugar en muchas ocasiones a la proliferación de edificaciones/construcciones ilegales.

Con la presente innovación se pretende dotar de una regulación mas detallada y acorde con el propio uso del suelo no urbanizable y las actividades recogidas en el artº 50 Ba) *para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza que en ningún momento la transformación de dicho destino, ni de las características de la explotación y por supuesto no induzcan a la formación de nuevos asentamientos.*

PROCEDIMIENTO

El art. 36.1 de la Ley dispone que la innovación de un instrumento de planeamiento deberá de ser establecida o dispuesta por otro instrumento de la misma clase y que el procedimiento a seguir para efectuar la misma será el dispuesto para su aprobación

El órgano competente para la aprobación definitiva de presente innovación al no afectar a la ordenación estructural de las vigentes NNSS, es el municipio, de conformidad con lo previsto en el artº 31.1 B) de la LOUA, previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo. El informe deberá emitirse en el plazo de un mes, según establece el art. 31.2.C) de la Ley.

Conforme el artº 32 y ss el procedimiento de aprobación de la presente innovación sería el siguiente:

Aprobación inicial

Corresponde al pleno de la Corporación de conformidad con el artº 22.1 C de la Ley Reguladora de Bases de Régimen Local.

Según reiterada jurisprudencia la aprobación inicial tiene la naturaleza de acto de trámite, con todos los efectos previstos por la LRJ-PAC en cuanto a su impugnabilidad sin perjuicio de lo dispuesto por la jurisprudencia del Tribunal Supremo sobre la posibilidad de impugnación de los actos de trámite .

Información pública

Artº 32.1.2ª La información pública por plazo no inferior a un mes.

El art. 39.1.a) de la Ley establece que el anuncio de la información pública deberá ser objeto de publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, en uno de los diarios de mayor difusión provincial y en el tablón de anuncios del municipio o municipios afectados.

La Administración responsable del procedimiento para la aprobación de un instrumento de planeamiento deberá promover en todo caso, antes y durante el trámite de información pública, las actividades que, en función del tipo, ámbito y objeto del instrumento a aprobar y de las características del municipio o municipios afectados, sean más adecuadas para incentivar y hacer más efectiva la participación ciudadana, y facilitarán su conocimiento por medios telemáticos durante las fases de su tramitación.

Informes y comunicaciones a otros órganos administrativos

Artº 32.1.2: el requerimiento de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos

Deviene necesaria la petición de informe respecto de los órganos y entidades administrativas gestoras de intereses públicos afectados en aquellos supuestos en los que, por aplicación de la normativa sectorial, devengan preceptivos.

Igualmente deviene necesaria, por imperativo legal, la comunicación a otros órganos administrativos con relevancia o incidencia territorial, a fin de que puedan personarse en el procedimiento.

La ausencia de la solicitud de informes tendrá efectos diversos dependiendo de su importancia y entidad.

En nuestro caso, la presente innovación no afecta a Administraciones sectoriales ni tiene incidencia territorial ya que únicamente se trata de la modificación de determinados parámetros para las construcciones /edificaciones en suelo no urbanizable de carácter rural, que no afectan a la ordenación estructural

Aprobación provisional

A la vista de los trámites efectuados, el Ayuntamiento aprobará provisionalmente el texto.

En fase de aprobación provisional puede ser que sean introducidas modificaciones respecto del proyecto aprobado inicialmente. En tales supuestos interesa diferenciar si dichas modificaciones han de entenderse sustanciales o no sustanciales, siendo en este último caso necesario un nuevo periodo de información pública

Verificación o adaptación de informes

El art. 32.1.4ª de la Ley establece que, tras la aprobación provisional, deberán de requerirse a aquellas entidades que emitieron informe, que tenga carácter de vinculante, a fin de que a la vista del resultado de la aprobación provisional bien verifiquen su primitivo informe o bien lo adapten, si lo consideran necesario.

Aprobación Definitiva

En este caso como hemos visto la competencia corresponde al Ayuntamiento en Pleno, al tratarse de una modificación que afecta únicamente al establecimientos de usos pormenorizados.

Publicación

DESCRIPCION DE LA INNOVACION

ARTICULO 261 EN VIGOR:

En base a la justificación relatada, se propone la modificación del artículo 261 del PGOU ""Aspectos generales de las edificaciones", cuyo estado actual es el siguiente:

"ARTÍCULO 261.- ASPECTOS DE LAS EDIFICACIONES.

Todas las edificaciones que se autoricen en el suelo no urbanizable deberán:

- Mantener la condición de edificación aislada.*
- Separarse más de 40 m. de los linderos medianeros.*
- No superar la edificabilidad de 0.02 m²./m².*
- La parcela mínima será:*
 - Para terrenos de riego: 5.000 m².*
 - Parta terrenos de seco: 10.000 m².*
 - Para el resto de los terrenos: 20.000 m².*

Las edificaciones que se proyecten poseerán características constructivas, morfológicas y tipológicas que las diferencien de las permitidas en zonas urbanas y respondan al ambiente rural en el que se asientan.

La altura de las edificaciones no superará las dos plantas, ni los 8.00 m. salvo en el caso de silos u otras instalaciones que requieran, justificadamente, mayor altura.

Los materiales utilizados para la ejecución de las fachadas serán:

Ladrillo para enfoscar.

Muros de mampostería de piedra.

En la terminación de fachadas no se permitirán alicatados o muros-cortina.

No se permitirán cubiertas con tratamientos metalizados ni acabados de plástico.

Las cubiertas de fibrocemento sólo se permitirán en aquellas instalaciones en que no sea preciso un aislamiento elevado.

Los cerramientos de parcela serán transparentes a partir de los 0.50 m.

Se prohíben en fachadas los cuerpos volados, y en los casos de vuelos abiertos, estos se ejecutarán volando exclusivamente la losa y resolviendo la barandilla por medio de elementos metálicos.

La cerrajería de los huecos exteriores será resuelta utilizando madera, o metales para pintar en colores oscuros.

Los vertidos de aguas residuales se efectuarán en un lugar adecuado, autorizado por el Ayuntamiento. Si se trata de instalaciones de nueva implantación, industriales o ganaderas de importancia, como es este caso, la propuesta de vertidos se incluirá en el proyecto de ejecución y será sometido al organismo competente para su informe”.

EL ESTADO PROPUESTO Para el artículo 261 es el siguiente:

ARTÍCULO 261.- ASPECTOS DE LAS EDIFICACIONES.

Apartado 1. Régimen general.

Todas las edificaciones que se autoricen en el suelo no urbanizable deberán ajustarse a las siguientes condiciones generales:

- Mantener la condición de edificación aislada.
- - Las edificaciones e instalaciones se separarán como **mínimo 20 m.** de los linderos privados de la finca. La separación a linderos públicos será la aplicable según la legislación sectorial vigente en cada caso.
- No superar la edificabilidad de 0.02 m²./m².
- La parcela mínima edificable, la ocupación máxima y la superficie máxima edificable serán la que se fija para cada categoría de suelo:
 - Para terrenos de riego: 5.000 m².
 - Para terrenos de secano: 10.000 m².
 - Para el resto de los terrenos: 20.000 m².Todo ello sin perjuicio de lo establecido en el apartado 2 del presente artículo referido a parcelas históricas
- Las edificaciones que se proyecten poseerán características constructivas, morfológicas y tipológicas que las diferencien de las permitidas en zonas urbanas y respondan al ambiente rural en el que se asientan.
- La altura de las edificaciones no superará las dos plantas, ni los 8.00 m. salvo en el caso de silos u otras instalaciones que requieran, justificadamente, mayor altura. La altura establecida se respetará en todas y cada una de las rasantes del terreno en contacto con la edificación.
- En el resto de la finca no ocupada por la construcción se mantendrá el uso agrícola o forestal existente.
- La tierra procedente de desmontes se utilizará para relleno de bancales, en su caso, o para proceder a la revegetación de la finca o, en el caso de no ser adecuada para ello, se retirará a vertedero controlado.
- Se mantendrán las lindes naturales del terreno o las lindes artificiales de carácter rural (piedras, mojones, etc) frente a las lindes con vallas metálicas sin pantalla vegetal.
- Se potenciará la rehabilitación de las edificaciones rurales existentes.
- Los caminos conservarán su carácter rural sin perjuicio de las mejoras necesarias: cunetas para evacuación de aguas, mejora de firme, etc.
- Los materiales utilizados para la ejecución de las fachadas serán:
 - Ladrillo, bloque de hormigón o termoarcilla para enfoscar.
 - Muros de mampostería de piedra.
- En la terminación de fachadas no se permitirán alicatados o muros-cortina.
- Quedan prohibidas las cubiertas de fibrocemento.
- En el caso de utilizar cubierta de teja ésta será semejante en color y forma a la teja tradicional de barro.
- No se permitirán cubiertas con tratamientos metalizados ni acabados de plástico.
- Las cubiertas de chapas metálicas deberán cubrirse con colores o materiales que permitan integrarlas adecuadamente en el paisaje rural.

- Los cerramientos de parcela serán transparentes a partir de los 0.50 m.
- Se prohíben en fachadas los cuerpos volados, y en los casos de vuelos abiertos, estos se ejecutarán volando exclusivamente la losa y resolviendo la barandilla por medio de elementos metálicos.
- La cerrajería de los huecos exteriores será resuelta utilizando madera, o metales para pintar en colores oscuros.
- Los vertidos de aguas residuales se efectuarán en un lugar adecuado, autorizado por el Ayuntamiento o empresa gestora. Si se trata de instalaciones de nueva implantación, industriales o ganaderas de importancia, , la propuesta de vertidos se incluirá en el proyecto de ejecución y será sometido al organismo competente para su informe”.

Apartdo 2: PARCELAS HISTORICAS

1. No obstante lo anterior se podrá autorizar la edificación en **parcelas históricas** cuando las mismas tengan superficie superior a la establecida conforme a lo dispuesto en la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de Explotaciones Agrarias y la resolución de 4 de Noviembre de 1.996, de la Dirección General de Desarrollo Rural y Actuaciones Estructurales, que determina para el municipio de Loja la extensión de las unidades mínimas de cultivo:
 - Secano: 2,50 Hectáreas
 - Regadío Intensivo: 0,25 Hectáreas
 - Regadío Extensivo: 0,50 Hectáreas.

Todo ello, siempre que quede garantizado su destino a explotación agrícola que guarde relación con la naturaleza y destino de la finca.
2. A tales efectos se considerarán **parcelas históricas** aquellas parcelas ubicadas en suelo no urbanizable que en ningún caso sean constitutivas de parcelación urbanística y en las que concurran en todo caso alguno de los siguientes requisitos:
 - - Inscripción de la parcela en el Registro de la Propiedad o, en su defecto, posesión de escritura pública con anterioridad a entrada en vigor de la Revisión de las NNSS (BOP 81 10/04/1996) cuya normativa ha sido adaptada a la LOUA, con fecha 22/09/2009) con idéntica descripción en cuanto a sus dimensiones y características. También se admitirán los cambios de titular que hayan podido producirse posteriormente a su inscripción siempre que se haya mantenido la superficie de la finca sin segregaciones o divisiones posteriores.
 - - Inscripción de la parcela en el Catastro de Rústica vigente con anterioridad a anterioridad a entrada en vigor de la Revisión de las NNSS
3. A los efectos previstos por la Resolución de 4 de noviembre de 1996, de la Dirección General de Desarrollo Rural y Actuaciones Estructurales la condición de terreno de regadío, intensivo o extensivo, deberá acreditarse mediante el correspondiente certificado catastral o documento acreditativo, en su caso, de la Comunidad de Regantes.
4. En estos casos, podrán autorizarse **construcciones destinadas a explotaciones de uso primario** (agrícola, ganadero, forestal...) que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca, incluyéndose dentro de este concepto las siguientes construcciones:
 - a) Casetas para establecimiento de instalaciones relacionadas con el uso dominante de la explotación: bomba, riego por goteo, transformadores, generadores, energía solar, etc.
 - b) 2. Almacenes de aperos y maquinaria agrícola siempre y cuando se destinen al servicio de una sola explotación.
 - c) 3. Almacenes de abonos, almacenes de productos para el tratamiento de plagas, almacenes de piensos, etc. que no puedan localizarse en suelos urbanos o urbanizables.
 - d) 4. Construcciones que se destinen al primer almacenaje o manipulación de los productos obtenidos de la actividad primaria (agraria, ganadera, forestal...) siempre y cuando se destinen al servicio de una sola explotación.
 - e) Establos, residencias y criaderos de animales (cuadras, vaquerías, granjas avícolas, etc.) siempre y cuando se destinen al servicio de una sola explotación.

- f) Invernaderos-viveros.
5. En estos supuestos, sólo serán autorizables construcciones de superficie máxima construida de 20 m² y una planta de alzada.
 6. Dichas construcciones e instalaciones se separarán como mínimo 5 m. de los linderos privados de la finca. La separación a linderos públicos será la aplicable según la legislación sectorial vigente en cada caso.
 7. Las características generales que estas construcciones serán idénticas a las de las edificaciones que se autoricen con carácter general en suelo no urbanizable y que se detallan a continuación.
 8. En la documentación técnica elaborada para la solicitud de licencias se demostrará con la documentación adecuada (fotografías, perspectivas visuales, etc.) que la construcción se localizará en la zona de menor incidencia visual dentro de la finca con respecto a su entorno.

Loja, Septiembre de 2014.

Fdo.: Fco. Jesús Bohórquez Muñoz.