

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCOLEA DEL RIO.



MODIFICACION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE ALCOLEA DEL RIO.

**MODIFICACION DEL ART. 91. EDIFICACIONES O INSTALACIONES DE UTILIDAD PÚBLICA O
INTERES SOCIAL.**

ARQUITECTO: FCO. JAVIER BALLESTEROS MEDINA

ALCOLEA DEL RIO. 04 DE SEPTIEMBRE DE 2012

ÍNDICE

1. MEMORIA INFORMATIVA.

- 1.1. INTRODUCCION.
- 1.2. ENCARGO Y REDACCION DEL DOCUMENTO.
- 1.3. CIRCUNSTANCIAS Y DETERMINACIONES URBANISTICAS A MODIFICAR.

2. MEMORIA DESCRIPTIVA.

- 2.1. OBJETO DE LA INNOVACION.
- 2.2. AMBITO.

3. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

- 3.1. JUSTIFICACION Y NECESIDAD DE LA MODIFICACION.
- 3.2. COMPETENCIA PARA LA FORMULACION Y APROBACION DE LA MODIFICACION.
- 3.3. CONSIDERACION DE LA MODIFICACION Y ENCUADRE LEGAL.
- 3.4. TRAMITACION MEDIOAMBIENTAL.
- 3.5. CIRCUNSTANCIAS Y DETERMINACIONES URBANISTICAS RESULTANTES.

1. MEMORIA INFORMATIVA.

1.1. INTRODUCCION.

El presente documento comporta la Modificación en los términos establecidos por el artículo 36 de la Ley 7/2002, de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, del Artículo 91 de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de Alcolea del Río.

1.2. ENCARGO Y REDACCIÓN DEL DOCUMENTO.

A) INICIATIVA.

Con fecha de 21 de Diciembre de 1992 se aprobaron definitivamente las Normas Subsidiarias de Alcolea del Río. El 27 de Abril de 2001, tuvo lugar la modificación primera del artículo 97 de las Normas Subsidiarias de Alcolea del Río.

B) REDACTOR DEL DOCUMENTO.

El Redactor del presente Documento es D. Fco. Javier Ballesteros Medina, Arquitecto colegiado nº 5492 del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla.

1.3. CIRCUNSTANCIAS Y DETERMINACIONES URBANISTICAS A MODIFICAR.

El planeamiento urbanístico general municipal de Alcolea del Río son unas Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal aprobadas definitivamente por la comisión Provincial de Urbanismo el 13 de Mayo de 1992, con posterior texto Refundido aprobado por la comisión Provincial de Urbanismo el 21 de diciembre del mismo año.

La presente Modificación se aplica al Artículo 91 de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de Alcolea del Río que delimita las edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés, y se promueve a iniciativa del Excmo. Ayuntamiento de Alcolea del Río.

El actual Artículo 91 de las Normas Subsidiarias de Alcolea del Río manifiesta:

Artículo 91.-Edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social.

Cuando la declaración de utilidad pública o interés social no venga atribuida por publicación de legislación específica, sólo podrá considerarse, cuando así se establezca por acuerdo del Ayuntamiento previa justificación de la solicitud de licencia.

La necesidad de emplazamiento en el medio rural deberá justificarse necesariamente en el hecho de la imposibilidad de otro emplazamiento por razones legales o técnicas, o bien en el hecho de que la utilidad pública o el interés social se obtenga precisamente del emplazamiento en el medio rural.

Requerirán la declaración de utilidad pública o interés social, para implementarse en Suelo No Urbanizable, entre otras las siguientes actividades.

-Las actividades industriales incluidas las industrias de transformación a excepción de las mencionadas en el artículo 89.

-Campamentos de turismo.

-Actividades de hostelería.

Las construcciones erguidas en virtud del presente artículo deberán tener el carácter de aislada y no podrán dar lugar a la formación de núcleo de población.

Las parcelas de Suelo No Urbanizable sobre las que se ubiquen estos edificios deberán cumplir las siguientes limitaciones:

- Ser registral y catastral independiente.***
- Deberá poder ser inscribible un círculo de diámetro mínimo de 50 m.***
- La superficie mínima de parcela será de 5.500 m².***
- El aprovechamiento edificatorio será el siguiente:***
 - Ocupación máxima: 20 % parcela neta.***
 - Altura máxima: 2 plantas u 8 metros de altura.***

Las edificaciones se separarán de los linderos el doble de la altura, con un mínimo de 7 m. Y se dispondrán fuera de la zona de afección definida en la Ley 2/1.988 de Carreteras y de policía definidas en la Ley 29/1.985 de Aguas.

No podrán efectuarse segregaciones o parcelas con edificaciones declaradas de utilidad pública o interés que dejen fuera de ordenación a la edificación con arreglo a los parámetros anteriores definidos.

Las edificaciones cumplirán las determinaciones en cuanto a servicios de parcela, tratamiento del entorno y condiciones estéticas a las viviendas unifamiliares aisladas.

2. MEMORIA DESCRIPTIVA.

2.1. OBJETO DE LA MODIFICACION.

El objeto de este Documento es la modificación del Artículo 91 de las Normas Subsidiarias de Alcolea del Río, concretamente para delimitar la ocupación dentro del Suelo no Urbanizable, como elemento regulador dentro de las condiciones fijadas en la anterior Modificación de este Artículo.

Con esto se pretende evitar la formación de nuevos asentamientos en función lo establecido 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 de Andalucía. El Decreto tiene como objetivo la regulación específica de determinadas edificaciones y asentamientos en el suelo no urbanizable.

2.2. AMBITO.

La Modificación afecta al suelo No Urbanizable, el cual queda delimitado dentro de los planos de ordenación correspondiente sin que este se vea afectado por dicha modificación.

Según la definición de suelo No Urbanizable, se refiere a aquellas zonas limítrofes al casco urbano que se pretenden preservar el uso edificatorio.

3. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

3.1. JUSTIFICACION Y NECESIDAD DE LA MODIFICACION.

Desde Abril de 2001, fecha de aprobación definitiva de la Modificación del Artículo 91 de las Normas Subsidiarias de Alcolea del Rio, han sido varios los Proyectos de Actuación examinados, correspondientes a instalaciones agropecuarias autónomas y explotaciones agrícolas, ubicadas en fincas situadas en suelos no Urbanizables. En estas fincas se ha detectado edificaciones proyectadas en las que no se respetaban la superficie construida para las construcciones permitidas y con el fin de evitar nuevos asentamientos según lo establecido en el Decreto 2/2012 de 10 de enero y en el punto 6. Del Art. 52 de la LOUA, se presenta la necesidad de la modificación y ajuste de este Artículo.

Según el punto 6 del Artículo 52 de la LOUA:

6. Las condiciones que se establezcan en los Planes Generales de Ordenación Urbanística o Planes Especiales para poder llevar a cabo los actos a que se refieren los apartados anteriores en suelo no urbanizable deberán en todo caso:

- a. Asegurar, como mínimo, la preservación de la naturaleza de esta clase de suelo y la no inducción a la formación de nuevos asentamientos, ni siquiera en la categoría del Hábitat Rural Diseminado, adoptar las medidas que sean precisas para corregir su incidencia urbanística, territorial y ambiental, y garantizar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes.*

A dichos efectos se considerará que inducen a la formación de nuevos asentamientos los actos de realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico, sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos, impropios de la naturaleza de esta clase de suelo.

- b. Garantizar la restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas de los terrenos y de su entorno inmediato.*

Ha podido observarse, en todos los casos, que este incumplimiento de la superficie construida viene motivado por dos causas concretas:

1. La edificación que se proyecta es una ampliación de otra ya existente que se construyó previamente a esta normativa obteniendo construcciones que ponen en riesgo la formación de nuevos asentamientos.
2. La superficie de la finca necesita de una construcción de unas dimensiones apropiadas para el desarrollo de la actividad.

Por las dos razones expuestas, teniendo en cuenta que en este municipio la actividad agrícola y ganadera constituyen uno de los pilares básicos de la economía con el objeto de evitar la formación de nuevos asentamientos y controlar la construcción en el suelo no urbanizable en función de la superficie de la finca, y su vez evitar que una actividad ya en funcionamiento pueda frenar su expansión, es por lo que se redacta la presente modificación.

3.2. COMPETENCIA PARA LA FORMULACION Y APROBACION DE LA MODIFICACION.

La competencia para la formulación de esta Modificación corresponde al Ayuntamiento de Alcolea del Rio, por tratarse de un instrumento de planeamiento de ámbito municipal, ello según lo dispuesto por la LOUA en su artículo 31.1.A)a).

La competencia para la aprobación definitiva de esta Modificación corresponde al Municipio, según lo previsto por el artículo 31.1.B)a), por tratarse de una Modificación de planeamiento general que no afecta a la ordenación estructural.

3.3. CONSIDERACION DE LA MODIFICACION Y ENCUADRE LEGAL.

Se trata, pues, de una Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal vigente en el municipio, conforme al Artículo 38 de la Ley Andaluza. Son, de aplicación, por tanto, las mismas normas de procedimiento establecidas para este Planeamiento.

Conforme a lo dispuesto por la LOUA en su artículo 38.1, en relación con el 37.1 y 2, el presente documento cabe considerarlo como **Modificación** del de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal, al contener alteraciones de este instrumento que no suponen Revisión parcial del mismo, por cuanto éstas no afectan de modo sustancial a la ordenación estructural, ni integral al modelo, al conjunto de sus determinaciones o a las establecidas para una parte del mismo, que quepa considerarlas como un conjunto homogéneo, por su ámbito territorial de afección o por el propio carácter de éstas, o de ambas a la vez.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.2.A.d. de la LOUA, configura la ordenación pormenorizada del Suelo No Urbanizable lo establecido en el artículo 10.1.A.h. con las siguientes determinaciones:

- 1.- La delimitación de las distintas áreas que no quedan sujetas a ningún régimen especial de protección, según se establece en los Planos de Ordenación.
- 2.- La normativa de aplicación específica para las distintas áreas, en las que se regulan los usos permitidos y las condiciones para la implantación de edificaciones en las zonas rurales.

Nos encontramos, pues, en el segundo de los casos.

Por último, conforme a la Disposición Transitoria Segunda de la LOUA, en su punto 2:

"Transcurridos cuatro años desde la entrada en vigor de esta Ley, no podrán aprobarse modificaciones del planeamiento general que afecten a las determinaciones propias de la ordenación estructural, a dotaciones o equipamientos cuando dicho instrumento de planeamiento no haya sido adaptado a la presente Ley, al menos, de forma parcial".

La Modificación que aquí se formula tiene por objeto modificar determinaciones relativas a la Ordenación Pormenorizada, por lo que puede aprobarse amparada en la Disposición Transitoria Segunda de la LOUA.

3.4. TRAMITACION AMBIENTAL.

Según la categoría 12.3 del ANEXO I de la Ley 7/2.007, de 9 de Julio Gestión Integral de la Calidad Ambiental, para una actuación sobre los Planes Generales o de Ordenación Urbanística, así como con las Modificaciones que afecten al suelo no urbanizable, requieren de Evaluación Ambiental.

Según la Disposición transitoria cuarta de la Ley 7/2.007, de 9 de Julio Gestión Integral de la Calidad Ambiental, Evaluación ambiental de los instrumentos de planeamiento urbanístico, hasta que se desarrolle reglamentariamente el procedimiento para la evaluación ambiental de los instrumentos del planeamiento urbanísticos será de aplicación el Decreto 292/1995, de 12 de Diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

El Proyecto no se encuentra entre los supuestos recogidos en el punto 20 del Anexo que acompaña al Decreto 292/95, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía. **Por tanto, no será necesario someterlo al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.**

3.5. CIRCUNSTANCIAS Y DETERMINACIONES URBANISTICAS RESULTANTES.

El nuevo Artículo 91 de las Normas Subsidiarias de Alcolea del Río queda como sigue:

Artículo 91.-Edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social.

Cuando la declaración de utilidad pública o interés social no venga atribuida por publicación de legislación específica, sólo podrá considerarse, cuando así se establezca por acuerdo del Ayuntamiento previa justificación de la solicitud de licencia.

La necesidad de emplazamiento en el medio rural deberá justificarse necesariamente en el hecho de la imposibilidad de otro emplazamiento por razones legales o técnicas, o bien en el hecho de que la utilidad pública o el interés social se obtenga precisamente del emplazamiento en el medio rural.

Requerirán la declaración de utilidad pública o interés social, para implementarse en Suelo No Urbanizable, entre otras las siguientes actividades.

-Las actividades industriales incluidas las industrias de transformación a excepción de las mencionadas en el artículo 89.

-Campamentos de turismo.

-Actividades de hostelería.

Las construcciones erguidas en virtud del presente artículo deberán tener el carácter de aislada y no podrán dar lugar a la formación de núcleo de población.

Las parcelas de Suelo No Urbanizable sobre las que se ubiquen estos edificios deberán cumplir las siguientes limitaciones:

-Ser registral y catastral independiente.

-Deberá poder ser inscribible un círculo de diámetro mínimo de 50 m.

-La superficie mínima de parcela será de 5.500 m².

-El aprovechamiento edificatorio que será de aplicación a las construcciones permitidas en este suelo, vendrá en función de la superficie de la finca, con el fin de evitar nuevos asentamientos.

- ***GRADO 1: Fincas con superficie menor o igual a dos hectáreas, en las que se permitirá, dentro de las construcciones autorizadas, hasta una ocupación del 40 % de la superficie de la finca.***

SUP. FINCA $\leq$ 2 ha OCUPACION PERMITIDA = 40 %

- ***GRADO 2: Fincas con superficie mayor a dos hectáreas, en las que se permitirá, dentro de las construcciones autorizadas, hasta una edificación del 20 % de la superficie de la finca.***

SUP. FINCA $>$ 2 ha OCUPACION PERMITIDA = 20 %

-Altura máxima: 2 plantas u 8 metros de altura.

Las edificaciones se separarán de los linderos el doble de la altura, con un mínimo de 7 m. Y se dispondrán fuera de la zona de afección definida en la Ley 2/1.988 de Carreteras y de policía definidas en la Ley 29/1.985 de Aguas.

No podrán efectuarse segregaciones o parcelas con edificaciones declaradas de utilidad pública o interés que dejen fuera de ordenación a la edificación con arreglo a los parámetros anteriores definidos.

Las edificaciones cumplirán las determinaciones en cuanto a servicios de parcela, tratamiento del entorno y condiciones estéticas a las viviendas unifamiliares aisladas.

Alcolea del Rio, a 04 de Septiembre de 2012.

Fco. Javier Ballesteros Medina, Arquitecto.