



ILUSTRÍSIMO
AYUNTAMIENTO
DE ESTEPA

RESUMEN EJECUTIVO
13ª MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ESTEPA
MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 134



MEMORIA

1. INICIATIVA PARA LA FORMULACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

El Ilustrísimo Ayuntamiento de Estepa formula la presente modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Estepa, que es la número 13.

2. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN.

El suelo no urbanizable no sólo es soporte de espacios naturales y agrícolas, también soporta muchas actividades que deben desarrollarse fuera de los núcleos urbanos, como son las explotaciones ganaderas, infraestructuras y servicios urbanos, complejos de turismo rural, cementerios, etc. Las limitaciones que el planeamiento impone a la construcción de edificaciones en suelo no urbanizable deben ir encaminadas a la preservación del carácter natural o rural del suelo, a la protección de los bienes y espacios que deben gozar de una especial protección por sus valores paisajísticos, ambientales, culturales, etc. y a evitar que se formen nuevos asentamientos urbanísticos. Estas limitaciones no deben ser incompatibles con el desarrollo de usos de carácter público y con las posibilidades de desarrollo y ampliación de las actuaciones de interés público de iniciativa privada implantados en suelo no urbanizable.

El artículo 134 del PGOU establece que los edificios que hayan de ser construidos en suelo no urbanizable habrán de adecuarse a su condición de aislados. Esta condición viene dada por el cumplimiento simultáneo de las condiciones siguientes:

- a) No compartir con otra edificación ninguna infraestructura básica (suministro de agua, energía eléctrica, red de alcantarillado y viario privado).
- b) Distar menos de 150 metros de cualquier otra edificación en su entorno.

En primer lugar habría que excluir del cumplimiento de estos requisitos a las edificaciones que formen parte de una misma explotación y bajo una misma titularidad. Una aplicación literal del artículo llevaría a impedir la construcción de una explotación ganadera, por ejemplo, formada por dos naves. No es éste el espíritu de la norma. También es necesario que se defina el concepto de edificio de acuerdo con la legislación que regula la materia de edificación. En este sentido, debe aclararse que no se considerarán edificios las construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta, siempre que su construcción sea consecuencia del uso y explotación normal del suelo agrícola conforme a su naturaleza. De esta forma se evita que la implantación de construcciones agrícolas de escasa entidad, como almacenes de aperos, casetas para instalaciones de pozos de riego o similares, que apenas llegan a diez metros cuadrados, puedan impedir el desarrollo de actuaciones de interés público en suelo no urbanizable por la aplicación de la condición de distancia mínima.

Por otra parte, se puede dar el caso de que edificios o explotaciones que se han construido legalmente pasen a ser edificaciones en situación de fuera de ordenación, con las limitaciones que para este régimen establece la *Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía*, por no cumplir con la distancia mínima respecto a edificaciones construidas



posteriormente de manera ilegal. Esta situación resulta completamente injusta para quien actúa con arreglo a la legalidad y ve cómo sus propiedades cambian de régimen jurídico y ven limitados sus derechos por la actuación ilegal de otros particulares y por la inacción de la Administración en el ejercicio de sus obligaciones de inspección y de protección de la legalidad urbanística.

En tercer lugar, hay que señalar que la aplicación del artículo 134 afecta también a las edificaciones de titularidad pública, destinadas a dotaciones, equipamientos, servicios públicos, usos turísticos o actuaciones de interés público en suelo no urbanizable. Se propone eximir a las construcciones de titularidad pública del cumplimiento de los requisitos del artículo 134 para no impedir o dificultar la ampliación o implantación de aquéllos usos de carácter público que el Ayuntamiento u otra Administración deseen llevar a cabo en suelo no urbanizable.

Otra situación a tener en cuenta es la ordenación del ámbito denominado Cerro de San Cristóbal, clasificado como suelo no urbanizable de especial protección, que tiene asignado uso de parque urbano, perteneciente al sistema general de áreas libres. Sobre este ámbito hay edificaciones catalogadas por el PGOU por su gran valor histórico y artístico, que tienen una separación entre ellas inferior a 150 metros. Para evitar que estas edificaciones se encuentren en situación de fuera de ordenación, lo que resulta contradictorio con su grado de protección, se exige del cumplimiento de la condición de edificación aislada a las construcciones ubicadas en el Cerro de San Cristóbal.

Por estos motivos de interés general se propone modificar la redacción del artículo 134 del PGOU de Estepa. Con esto se conseguirá:

- Garantizar la seguridad jurídica de aquéllos que promuevan la construcción de edificios en suelo no urbanizable.
- Favorecer el desarrollo, la mejora y la ampliación de las explotaciones ganaderas u otras actuaciones de interés público legalmente implantadas en suelo no urbanizable.
- Favorecer el desarrollo, la mejora, la ampliación y la implantación de construcciones de titularidad pública destinadas a uso o servicio público o a cualquier actuación de interés público en suelo no urbanizable.
- Evitar que las edificaciones del Cerro de San Cristóbal se encuentren en situación de fuera de ordenación, lo que resulta contradictorio con su grado de protección.

3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

3.1. Resumen de la modificación.

Se propone la modificación del artículo 134 del PGOU, que regula las condiciones que deben reunir las edificaciones en suelo no urbanizable. Actualmente los edificios tienen que reunir la condición de aislado, lo que supone que los edificios deben distar al menos 150 metros de cual-



quier otra edificación de su entorno. Con esta alternativa se establecen excepciones en la aplicación del requisito de distancia mínima para que no afecte a actuaciones promovidas por el sector público ni a edificaciones existentes y legalmente construidas que puedan verse afectadas por edificaciones ilegales construidas en su entorno.

3.2. Ámbito en que la nueva ordenación altera a la vigente.

La modificación afecta al suelo no urbanizable.

3.3. Documentos que se modifican.

Se modifica el artículo 134 del documento de las Normas Subsidiarias, perteneciente al Plan General de Ordenación Urbanística de Estepa.

3.4. Artículo modificado.

Redacción modificada del artículo 134. Condiciones de la edificación.

1. Condición de edificación aislada:

Los edificios que hayan de ser construidos en suelo no urbanizable habrán de adecuarse a su condición de aislados, ajustándose preferentemente, cuando así sea posible, a la tipología de la edificación rural tradicional en el territorio.

La condición de aislado viene dada por el cumplimiento simultáneo de las condiciones:

a) No compartir con otra edificación ajena a la explotación de que forme parte ninguna infraestructura básica (suministro de agua, energía eléctrica, red de alcantarillado o viario privado).

b) Los edificios deberán distar al menos 150 metros de cualquier otra edificación de su entorno ajena a la explotación de que forme parte.

No se aplicarán estas condiciones a las siguientes edificaciones:

- Las que formen parte de la misma explotación y bajo la misma titularidad, en el ámbito de la explotación.*
- Las de titularidad pública.*
- Las ubicadas en el ámbito del Cerro de San Cristóbal.*

En cuanto a los edificios construidos legalmente, conforme al planeamiento, no se aplicará el requisito de distancia mínima respecto a edificaciones construidas posteriormente de manera ilegal. En estos casos, los edificios pueden ser objeto de cualquier tipo de obra de intervención o ampliación, y se permitirá la construcción de otros edificios que formen parte de la misma explotación.

A efectos del cumplimiento de la condición de aislado, no se considerarán edificios las



construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta, siempre que su construcción sea consecuencia del uso y explotación normal del suelo agrícola conforme a su naturaleza y tengan una superficie construida que no supere los diez metros cuadrados.

2. Condiciones de volumen y forma.

Los proyectos de edificación de nueva planta de viviendas del medio rural deberán responder a una volumetría simple, con una o dos plantas y cubierta inclinada de teja curva. Los proyectos de edificación destinados a otros usos autorizables incluirán el total acabado de todos sus paramentos exteriores.

3. Impacto paisajístico.

Todas las instalaciones que imprescindiblemente deban situarse en suelo no urbanizable, deberán valorar en su memoria justificativa el posible impacto paisajístico en el núcleo de Estepa y adoptar las medidas arquitectónicas que eliminen el impacto.

4. Condiciones de protección del patrimonio arqueológico.

En las zonas en las que exista un yacimiento arqueológico se actuará conforme a los artículos de este instrumento de planeamiento que regulan la Zona de Protección Arqueológica y de acuerdo con la legislación vigente en materia de patrimonio histórico, con independencia de que el yacimiento se encuentre o no identificado y protegido por el planeamiento urbanístico o incluido en el Catálogo General de Patrimonio Histórico de Andalucía.

La aparición de hallazgos casuales de objetos y restos materiales que posean los valores propios del Patrimonio Histórico obliga a actuar a los responsables con arreglo al artículo 50 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

5. Condiciones medioambientales de las edificaciones de nueva planta.

La implantación de infraestructuras en el ámbito de la modificación queda expresamente condicionada al cumplimiento previo de los procedimientos de prevención ambiental que correspondan a dichas actuaciones, de conformidad con los epígrafes del Anexo I de la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

Las emisiones de las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera reguladas en la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera y en el Real Decreto 100/2011, de 28 de enero, por el que se actualiza el catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera, cualquiera que sea su naturaleza, no podrán rebasar los niveles de emisión establecidos en el Decreto 833/1975, de 6 de febrero, en el Decreto 239/2011, de 12 de julio, por el que se regula la calidad del medio ambiente atmosférico y se crea el Registro de Sistemas de Evaluación de la Calidad del Aire en Andalucía y demás normativa de pertinente aplicación.



El otorgamiento de licencia urbanística para la ejecución de obras estará condicionada a la constitución de fianza para la gestión de residuos generados en las obras de construcción y demolición, de acuerdo con la normativa reguladora. Los productores de residuos derivados de cualquier actividad que se lleve a cabo en suelo no urbanizable deberán cumplir todas de obligaciones legalmente establecidas relativas a la producción y gestión de residuos y el Ayuntamiento realizará los controles preceptivos.

4. ÁMBITO EN QUE LA NUEVA ORDENACIÓN ALTERA A LA VIGENTE

La modificación afecta al suelo no urbanizable.

5. SUSPENSIÓN DE APROBACIONES Y OTORGAMIENTOS DE AUTORIZACIONES Y DE LICENCIAS URBANÍSTICAS

No se estima necesaria la suspensión de licencias o autorizaciones, pues el cumplimiento del planeamiento vigente no impide el cumplimiento del planeamiento modificado.

Estepa, 9 de septiembre de 2021
José Manuel Jiménez Guerrero
Arquitecto Municipal