



Excmo. Ayuntamiento
de
Alhama de Granada.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO: La legislación aplicable es la siguiente:

Arts. 42, 43 y 52 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y concordantes

Con carácter supletorio, el art. 44 del Reglamento de Gestión Urbanística, puesto que el suelo no urbanizable está sujeto a limitaciones para preservar sus valores agrícolas, forestales, paisajísticos.

Art. 83 de la Ley 39/2015, del Procedimiento Administrativo Común en lo que respecta al trámite de información pública.

Art. 21.1.s) de la Ley 7/85, de Bases de Régimen Local, en lo que respecta al órgano competente.

SEGUNDO: Con fecha 30 de enero de 2018 se ha emitido informe técnico, con el conforme de la Secretaría del Ayuntamiento, del siguiente tenor (con omisión de los antecedentes de hecho, ya reproducidos):

<<(…) CONSIDERACIONES TÉCNICAS Y LEGALES DE APLICACIÓN

Respecto a la solicitud de tramitación del PROYECTO DE ACTUACIÓN, se emite el siguiente INFORME:

PRIMERA: *Se propone la tramitación de Proyecto de Actuación para la implantación de INSTALACIONES PARA LA COMERCIALIZACION Y ASESORAMIENTO DE ABONOS, FITOSANITARIOS Y AUXILIARES DE LA AGRICULTURA en la edificación antes indicada incluyendo las legalización de las obras realizadas en el interior de la nave no contempladas en el proyecto con el que se obtuvo licencia de obras y sobre las que se ha dictado la orden de reposición, mediante su declaración de interés público.*

SEGUNDA: *La parcela donde se pretende implantar la actividad es:*

– Parcela 319, Polígono 17, TM Alhama de Granada con referencia catastral **18014A017003190000PZ** y superficie catastral 29.495 m², destinada a agrario de secano. Se aporta título de agrupación cuyo resultado es dicha parcela, pendiente de inscripción registral.

TERCERA: *El planeamiento en vigor y de aplicación en el municipio es el Plan General de Ordenación Urbanística, aprobado definitivamente por la CPOTU en sesión celebrada el 30 de marzo de 2011, inscrito en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento con el número 6171, por Resolución de 17 de julio de 2014 y publicado en el BOJA nº. 201 de 15 de octubre de 2014.*

De acuerdo con el PGOU, la parcela se clasifica como suelo no urbanizable de carácter natural o rural. La franja de la parcela situada junto a la carretera se clasifica como suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica, por la Ley 8/2001, de 21 de julio, de carreteras, no obstante la edificación esta fuera de esta zona.



Excmo. Ayuntamiento
de
Alhama de Granada.

CUARTA: Esta actuación puede considerarse una Actuación de Interés Público, según la LOUA, en su artículo 42. Actuaciones de Interés Público en terrenos con el régimen del suelo no urbanizable, "1.Son Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable las actividades de intervención singular, de promoción pública o privada, con incidencia en la ordenación urbanística, en las que concurren los requisitos de utilidad pública o interés social, así como la procedencia o necesidad de implantación en suelos que tengan este régimen jurídico. Dicha actuación habrá de ser compatible con el régimen de la correspondiente categoría de este suelo y no inducir a la formación de nuevos asentamientos. Dichas actividades pueden tener por objeto la realización de edificaciones, construcciones, obras e instalaciones, para la implantación en este suelo de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos así como para usos industriales, terciarios, turísticos no residenciales u otros análogos".

QUINTA: De acuerdo con el artículo 7.5.2 del Plan General de Ordenación Urbanística son usos permitidos las actuaciones de interés público, sin perjuicio de las limitaciones que se deriven para cada categoría del suelo de que se trate.

SEXTA: Las condiciones urbanísticas establecidas en el planeamiento para las actuaciones de interés público no vinculadas a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, el propietario podrá materializar éstos en las condiciones determinada y previa aprobación del pertinente Plan Especial o Proyecto de Actuación. Estos actos tendrán una duración limitada, aunque renovable, no inferior en ningún caso al tiempo que sea indispensable para la amortización de la inversión que requiera su materialización.

Conforme al artículo 7.8.A) se establece como unidad mínima de actuación 10.000 m², una ocupación máxima de las construcciones respecto de la parcela será de 5%, condiciones urbanísticas que se cumplen en la actuación propuesta.

De acuerdo con el artículo 7.10 se establece para las edificaciones residenciales y no residenciales en suelo no urbanizable una distancia mínima de 500 metros con respecto al suelo no urbanizable y 1000 m respecto al suelo urbano.

SÉPTIMA: Al estar la edificación situada a una distancia inferior a 1000 m de la delimitación de suelo urbano, para la compatibilidad con el planeamiento en vigor del Municipio, procederá la previa declaración, de la misma, en situación legal fuera de ordenación resultando de aplicación entonces lo establecido para tal situación 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.

. Asimismo, dicha declaración precisa la restitución de la legalidad urbanística alterada respecto a la licencia que fue concedida en su día, en lo que concierne a las obras en el interior de la nave, como fue ordenado en reposición por Acuerdo de Junta de Gobierno Local de 19 de septiembre de 2017.

El interesado en el Proyecto de Actuación, expresa la justificación de subsanación de los diferentes requerimientos efectuados por la Administración, quedando la actividad y obras asociadas a la misma -interiores en la nave- (apartado 1 Antecedentes del Proyecto de Actuación). En el apartado 3 del Proyecto de Actuación (Objeto), solicita autorización de las



Excmo. Ayuntamiento
de
Alhama de Granada.

obras e instalaciones realizadas en el interior de la nave agrícola, y su declaración de conformidad con el artículo 42 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

En el apartado 4.2.4 del Proyecto de Actuación, referente a "Características de las instalaciones", se indica que en la construcción se pretende distribuir una parte del espacio con el objetivo de dar un nuevo uso como Instalaciones para comercialización de abonos, fitosanitarios, auxiliares de agricultura y asesoramiento técnico. Se solicita la autorización mediante Proyecto de Actuación para llevar a cabo las divisiones interiores necesarias dentro de la nave agrícola existente.

Por consiguiente, el proyecto de actuación presentado interesa la legalización de la partición interior realizada en la nave, que da como resultado distintas dependencias ligadas a la actividad que se pretende implantar en ella como son: en planta baja, archivo, despacho de administración y gestión, aseo adaptado, aseo, sala de formación y asesoramiento y sala CPT; y en planta alta, gerencia, despacho 1, aseo, almacén semillas y artículos de valor y vestuario.

*En **CONCLUSIÓN** en caso de obtenerse declaración de interés público por el Pleno Municipal, previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo (artículos 42 y 43 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía), para el uso y funcionamiento de la nave resulta exigible igualmente declaración de la edificación en situación legal fuera de ordenación>>.*

TERCERO: La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en su artículo 42, dispone: "1. Son actuaciones de interés público en terrenos con el régimen del suelo no urbanizable las actividades de intervención singular, de promoción pública o privada, con incidencia en la ordenación urbanística, en las que concurren los requisitos de utilidad pública o interés social, así como la procedencia o necesidad de implantación en suelo que tengan este régimen jurídico (...). Dichas actividades pueden tener por objeto la realización de edificaciones, construcciones, obras e instalaciones, para la implantación en este suelo de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos así como para usos industriales, terciarios, turísticos no residenciales u otros análogos".

CUARTO: En los proyectos y documentación técnica que sirva de soporte a la solicitud de instalación de actividad y de licencia urbanística que corresponda, deberá justificarse debidamente el cumplimiento de la normativa sectorial referenciada anteriormente.

QUINTO: De acuerdo con lo previsto en el artículo 52.4 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, "Cuando la ordenación urbanística otorgue la posibilidad de llevar a cabo en el suelo clasificado como no urbanizable actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, el propietario podrá materializar éstos en las condiciones determinadas por dicha ordenación y por la aprobación del pertinente Plan Especial o Proyecto de Actuación y, en su caso, licencia. Estos actos tendrán una duración limitada, aunque renovable, no inferior en ningún caso al tiempo que sea indispensable para la amortización de la inversión que requiera su materialización. El propietario



Excmo. Ayuntamiento
de
Alhama de Granada.

correspondencia registral indicada en el informe técnico incorporado en la parte expositiva que antecede.

SEGUNDO: La presente admisión a trámite y, en su caso, aprobación del Proyecto de Actuación quedará en todo caso condicionada a lo que resulte de la resolución que proceda en relación con el instrumento de prevención y control ambiental que resulte de aplicación a la actividad, de conformidad con lo previsto en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, por lo que en caso de que recaiga resolución desfavorable en el instrumento preventivo ambiental, la misma operaría como condición resolutoria de la tramitación y aprobación del Proyecto de Actuación.

La actividad quedará condicionada al cumplimiento de la siguiente normativa:

- Cumplimiento de la normativa sobre instrumentos de prevención y control ambiental (Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental).
- Cumplimiento del planeamiento general urbanístico.
- Cumplimiento normativa básica de edificación y constructiva.
- Cumplimiento de legislación en materia de carreteras.
- Cumplimiento de la normativa sectorial aplicable a la actividad (en particular, intervención administrativa de la Consejería competente en materia de Agricultura – fitosanitarios-).

TERCERO: La actuación es compatible con el planeamiento urbanístico del Municipio de Alhama de Granada, a los efectos de tramitación del instrumento de prevención ambiental correspondiente.

CUARTO: Someter el proyecto a información pública por plazo de veinte días, mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, con llamamiento a los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito del proyecto, en aplicación del art. 43.1.c) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

QUINTO: Notifíquese el presente acto a los interesados, con indicación de que al ser de trámite, no es susceptible de recurso alguno, sin perjuicio de las acciones o vías impugnatorias que estimen oportuno interponer.

(Nota de Secretaría: Terminada la votación del asunto, se incorporan nuevamente a la sesión el Sr. Alcalde, D. Jesús Ubiña y el Concejal-Delegado D. Pablo Ariza, asumiendo nuevamente la Presidencia de la sesión el Sr. Alcalde)>>.

Y para que conste y surta sus efectos, y con la advertencia y salvedad del art. 206 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, expido el presente certificado con el Vº Bº del Sr. Alcalde, en Alhama de Granada, a 18 de abril de 2018.

Vº Bº EL ALCALDE,
P.S. La 1ª Tte. Alcalde

Fdo. Mª Matilde Molina Olmos