

Ilmo. Ayuntamiento de la Villa de Estepona (Málaga)

DECRETO

Visto el expediente 489/12, relativo a Proyecto de Actuación para la construcción de una Pista de Karting e Instalaciones Complementarias, sobre suelo no urbanizable en una parcela municipal en el Partido de Monterroso.

RESULTANDO. Que en fecha 29 de Mayo actual, el Técnico en Administración Especial-Asesor Jurídico de Urbanismo D. Andrés A. Flores Gómez, ha emitido informe con el siguiente tenor literal:

Primero.- El primer apartado del art. 52 de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía -en lo sucesivo LOUA-, determina:

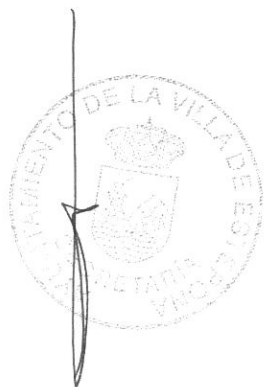
“1. En los terrenos clasificados como suelo no urbanizable que no estén adscritos a categoría alguna de especial protección, pueden realizarse los siguientes actos:

A. Las obras o instalaciones precisas para el desarrollo de las actividades enumeradas en el artículo 50.B.a, que no estén prohibidas expresamente por la legislación aplicable por razón de la materia, por los Planes de Ordenación del Territorio, por el Plan General de Ordenación Urbanística y por los Planes Especiales.

En estas categorías de suelo están prohibidas las actuaciones que comporten un riesgo previsible y significativo, directo o indirecto, de inundación, erosión o degradación del suelo. Serán nulos de pleno derecho los actos administrativos que las autoricen, que contravengan lo dispuesto en la legislación aplicable por razón de la materia o en los planes urbanísticos.

B. Las segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que, estando expresamente permitidas por el Plan General de Ordenación Urbanística o Plan Especial de desarrollo, sean consecuencias de:

a. El normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas. ...///



0000009

///...

- b. *La necesidad justificada de vivienda unifamiliar aislada, cuando esté vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos.*
- c. *La conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes.*
- d. *Las características propias de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado.*
- e. *La ejecución y el mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos.*

Estos actos estarán sujetos a licencia municipal, previa aprobación, cuando se trate de actos que tengan por objeto viviendas unifamiliares aisladas, del correspondiente Proyecto de Actuación por el procedimiento prescrito en los artículos 42 y 43 de la presente Ley para las Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable.

Se exceptúan de la regulación anterior, en los términos que se determinen reglamentariamente, aquellas segregaciones de naturaleza rústica cuya finalidad no sea la implantación de usos urbanísticos, y para las que se obtenga la correspondiente declaración municipal de innecesariedad de licencia.

C. *Las Actuaciones de Interés Público en terrenos que tienen el régimen del suelo no urbanizable en esta Ley, previa aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación.*

2. *En el suelo no urbanizable de especial protección sólo podrán llevarse a cabo segregaciones, obras y construcciones o edificaciones e instalaciones previstas y permitidas por el Plan General de Ordenación Urbanística o Plan Especial, que sean compatibles con el régimen de protección a que esté sometido, estando sujetas a su aprobación y en su caso licencia, de acuerdo con lo regulado en el apartado anterior.*

3. *En el suelo no urbanizable en el que deban implantarse o por el que deban discurrir infraestructuras y servicios, dotaciones o equipamientos públicos sólo podrán llevarse a cabo las construcciones, obras e instalaciones en precario y de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinadas a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el municipio y sin derecho a...///*



///...indemnización alguna. La eficacia de la licencia correspondiente quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad, en los términos que procedan, del carácter precario del uso, las construcciones, obras e instalaciones, y del deber de cese y demolición sin indemnización a requerimiento del municipio.

4. 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 deberá asegurar la prestación de garantía por cuantía mínima del 10 % de dicho importe para cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes, en su caso, de las labores de restitución de los terrenos.

5. Con la finalidad de que se produzca la necesaria compensación por el uso y aprovechamiento de carácter excepcional del suelo no urbanizable que conllevarían las actuaciones permitidas en el apartado anterior, se establece una prestación compensatoria, que gestionará el municipio y destinará al Patrimonio Municipal de Suelo.

La prestación compensatoria en suelo no urbanizable tiene por objeto gravar los actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, en suelos que tengan el régimen del no urbanizable.

Estarán obligados al pago de esta prestación las personas físicas o jurídicas que promuevan los actos enumerados en el párrafo anterior. Se devengará con ocasión del otorgamiento de la licencia con una cuantía de hasta el 10 % del importe total de la inversión a realizar para su implantación efectiva, excluida la correspondiente a maquinaria y equipos. Los municipios podrán establecer mediante la correspondiente ordenanza cuantías inferiores según el tipo de actividad y condiciones de implantación.

Los actos que realicen las Administraciones públicas en ejercicio de sus competencias están exentos de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable.

...///

0000011

///...

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.

7. Reglamentariamente se precisarán las condiciones de ordenación de los diferentes actos de realización de segregaciones, obras, construcciones, edificaciones e instalaciones, y se definirán los requisitos documentales de los correspondientes proyectos para su autorización.”



Segundo.- Habida cuenta de que las instalaciones propuestas no son subsumibles en los supuestos de los apartados A) y B) del primer apartado del precepto transcrito, y teniendo en cuenta la superficie de la parcela y las características y alcance de las mismas, la ejecución de las mismas estaría sometida a la previa aprobación de un Proyecto de Actuación.

Tercero.- Las determinaciones y procedimiento de los Proyectos de Actuación, se explicitan en los apartados 4, 5, 6 y 7 del art. 42 y 43 LOUA, cuyo tenor literal es:

“5. El Plan Especial y el Proyecto de Actuación contendrán al menos las siguientes determinaciones: ...///

0000012

...///

A. *Administración pública, entidad o persona, promotora de la actividad, con precisión de los datos necesarios para su plena identificación.*

B. *Descripción detallada de la actividad, que en todo caso incluirá:*

a. *Situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos afectados.*

b. *Caracterización física y jurídica de los terrenos.*

c. *Características socioeconómicas de la actividad.*

d. *Características de las edificaciones, construcciones, obras e instalaciones que integre, con inclusión de las exteriores necesarias para la adecuada funcionalidad de la actividad y de las construcciones, infraestructuras y servicios públicos existentes en su ámbito territorial de incidencia.*

e. *Plazos de inicio y terminación de las obras, con determinación, en su caso, de las fases en que se divida la ejecución.*

C. *Justificación y fundamentación, en su caso, de los siguientes extremos:*

a. *Utilidad pública o interés social de su objeto.*

b. *Viabilidad económico-financiera y plazo de duración de la cualificación urbanística de los terrenos, legitimadora de la actividad.*

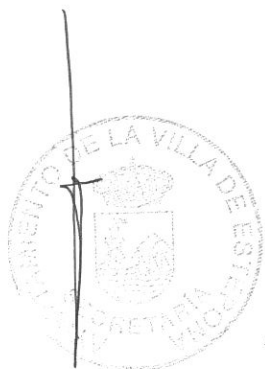
c. *Procedencia o necesidad de la implantación en suelo no urbanizable, justificación de la ubicación concreta propuesta y de su incidencia urbanístico-territorial y ambiental, así como de las medidas para la corrección de los impactos territoriales o ambientales.*

d. *Compatibilidad con el régimen urbanístico de la categoría de suelo no urbanizable, correspondiente a su situación y emplazamiento.*

e. *No inducción de la formación de nuevos asentamientos.*

D. *Obligaciones asumidas por el promotor de la actividad, que al menos estarán constituidas por:*

a. *Las correspondientes a los deberes legales derivados del régimen de la clase de suelo no urbanizable.* ...///



0000013

///...

b. *Pago de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable y constitución de garantía, en su caso, de acuerdo con lo regulado en el artículo 52.4 y 5 de esta Ley.*

c. *Solicitud de licencia urbanística municipal en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación, salvo en los casos exceptuados por esta Ley de la obtención de licencia previa.*

E. *Cualesquiera otras determinaciones que completen la caracterización de la actividad y permitan una adecuada valoración de los requisitos exigidos.*

6. *Cuando la actuación tenga la condición, además, de Actuación con Incidencia en la Ordenación del Territorio, de conformidad con el artículo 30 y el apartado II del anexo de la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, el Plan Especial o Proyecto de Actuación deberá especificar asimismo las incidencias previsibles en la ordenación del territorio, en la forma prevista en el artículo 31 de la citada Ley. Todo ello a los efectos de la emisión del informe prevenido en el artículo 30 del mismo texto legal con carácter previo a la aprobación de aquéllos.*

7. *El Plan Especial o el Proyecto de Actuación se formalizará en los documentos necesarios, incluidos planos, para expresar con claridad y precisión las determinaciones a que se refieren los dos apartados anteriores.*

Artículo 43. Aprobación de los Proyectos de Actuación.

1. *El procedimiento para la aprobación por el municipio de los Proyectos de Actuación se ajustará a los siguientes trámites:*

a. *Solicitud del interesado acompañada del Proyecto de Actuación y demás documentación exigida en el artículo anterior.*

b. *Resolución sobre su admisión o inadmisión a trámite a tenor de la concurrencia o no en la actividad de los requisitos establecidos en el artículo anterior.*

c. *Admitido a trámite, 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.*

d. *Informe de la Consejería competente en materia de urbanismo, que deberá ser emitido en plazo no superior a treinta días.*

...///



0000014

///...

e. *Resolución motivada del Ayuntamiento Pleno, aprobando o denegando el Proyecto de Actuación.*

f. *Publicación de la resolución en el Boletín Oficial de la Provincia.*

2. *Transcurrido el plazo de seis meses desde la formulación de la solicitud en debida forma sin notificación de resolución expresa, se entenderá denegada la autorización solicitada.*

3. *Sin perjuicio de lo anterior, transcurridos dos meses desde la entrada de la solicitud y del correspondiente Proyecto de Actuación en el registro del órgano competente sin que sea notificada la resolución de la admisión o inadmisión a trámite, el interesado podrá instar la información pública de la forma que se establece en el artículo 32.3 de esta Ley. Practicada la información pública por iniciativa del interesado, éste podrá remitir la documentación acreditativa del cumplimiento de este trámite y el Proyecto de Actuación al municipio para su aprobación. Transcurrido dos meses sin que haya sido notificada la resolución aprobatoria, ésta podrá entenderse desestimada."*

Cuarto.- Por los Servicios Técnicos Municipales se ha redactado un Proyecto de Actuación -elaborado por el Arquitecto Municipal, D. Arturo Cebrián García- que incorpora las determinaciones requeridas en el art. 42.5 LOUA.

Al referido proyecto se adjunta un documento de justificación de la incidencia ambiental realizado por la Licenciada en Ciencias Ambientales, Dña. María de las Olas Porras Román.

Quinto.- Debe tenerse en cuenta que, de conformidad con lo establecido en la Ley 7/2.007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, la actividad que nos ocupa estaría sometida al trámite de Autorización Ambiental Unificada y, como dispone el art. 17.2 de dicha ley "*las actuaciones sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental regulados en el presente Título no podrán ser objeto de licencia municipal de funcionamiento de la actividad, autorización sustantiva o ejecución sin la previa resolución del correspondiente procedimiento regulado en esta Ley.*"

Asimismo, conforme a lo determinado en el art. 19.4 del Decreto 356/2010, de 3 de agosto, por el que se regula la autorización ambiental unificada, se establece el régimen

...///

0000015

///...

de organización y funcionamiento del registro de autorizaciones de actuaciones sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental, de las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y de las instalaciones que emiten compuestos orgánicos volátiles, y se modifica el contenido del Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental; cuando la actuación promovida esté sujeta a otras licencias o autorizaciones administrativas que incluyan en su procedimiento el trámite de información pública, éste se podrá realizar de manera conjunta con el de la autorización ambiental unificada, si la persona promotora o titular así lo solicita al inicio del procedimiento. El órgano ambiental competente indicará en el anuncio público el alcance del trámite de información pública.

Sobre este particular, la Sra. Porras indica en el documento de justificación ambiental que los Proyectos de Actuación, en sí mismos, no están sometidos al trámite de prevención ambiental, sin embargo la ejecución de pistas de prueba o de carrera de vehículos a motor está regocida en el epígrafe 7.13 del Anexo I de la GICA, correspondiéndoles como instrumento de prevención ambiental la Autorización Ambiental Unificada (AAU) con tramitación abreviada.

No obstante, dado que el Proyecto de Actuación no tiene el grado de detalle suficiente en cuanto a la ejecución material y funcionamiento de la actividad para la redacción del Estudio de Impacto Ambiental requerido para la tramitación de la AAU, la Sra. Porras propone que, tras la aprobación del Proyecto de Actuación, el concesionario redacte el Proyecto Básico y de Ejecución de la actuación de forma conjunta al Estudio de Impacto Ambiental, para poder obtener la AAU y, tras ella y de acuerdo con la misma, la licencia o autorización municipal.

Sugiere la meritada técnica la iniciación del trámite de Consultas Previas de forma simultánea con el Proyecto de Actuación, para facilitar la obtención de la AAU.

Sexto.- En atención, por tanto, a los documentos redactados por los Servicios Técnicos Municipales, procedería tramitar el Proyecto de Actuación que nos ocupa, sometiéndolo a información pública por veinte días en el Boletín Oficial de la Provincia, con llamamiento a los propietarios incluidos en el ámbito del proyecto -si los hubiera- e iniciar el trámite de Consultas Previas conforme a lo establecido en el Decreto 356/2012, de 3 de agosto.

...///

///...

En su virtud, visto el informe del Asesor Jurídico Municipal Don Andrés A. Flores Gómez, de fecha 20 de Mayo actual, esta Alcaldía-Presidencia en el uso de las facultades que le asisten, RESUELVE:

Primero. Admitir a trámite el Proyecto de Actuación consistente en la construcción de una Pista de Karting e Instalaciones Complementarias sobre Suelo No Urbanizable, en una parcela municipal en el Partido de Monterroso.

Segundo. Someter el expediente a información pública durante el plazo de veinte días mediante su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, con llamamiento a los propietarios incluidos en el ámbito del proyecto-si lo hubiera.

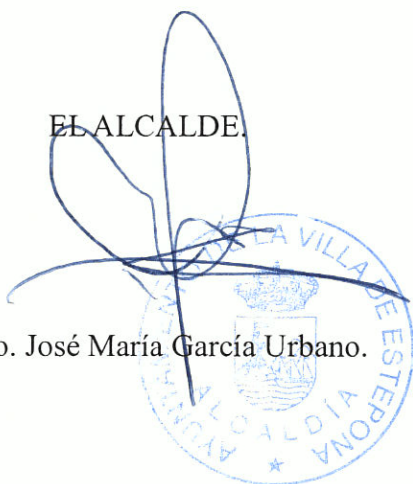
Tercero. Iniciar el trámite de Consultas Previas conforme a lo establecido en el Decreto 356/2012, de 3 de Agosto.

Cuarto. Una vez transcurrido el plazo anterior, remitir el expediente a la Consejería Competente en Urbanismo, para que emita informe en un plazo no superior a treinta días.

ESTEPONA, a 04 de Junio de 2.012

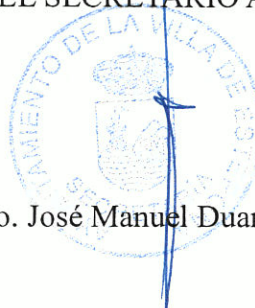
EL ALCALDE.

Fdo. José María García Urbano.



EL SECRETARIO ADJUNTO.

Fdo. José Manuel Duarte Domínguez.



0000017

