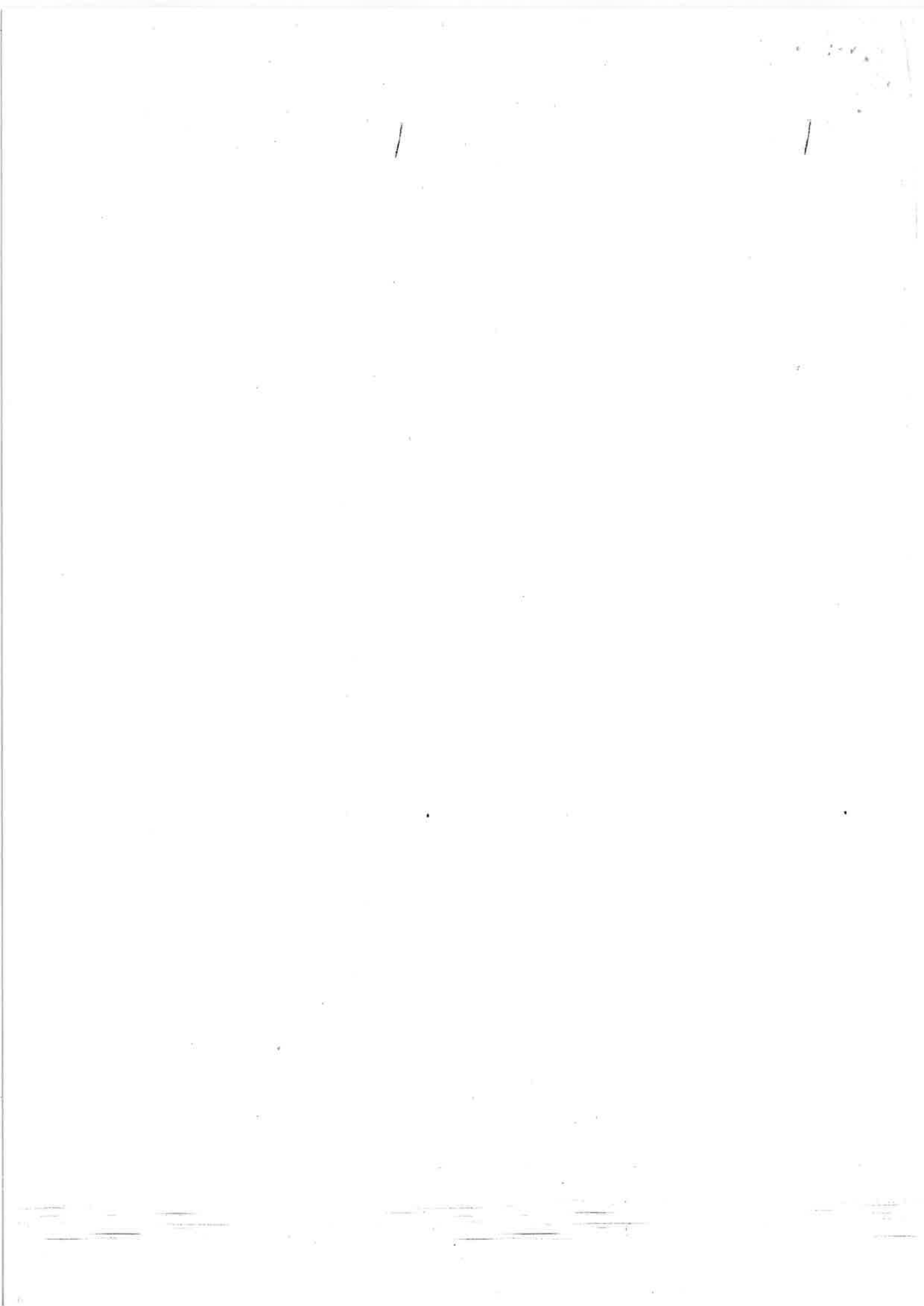


**INSTRUCCIÓN SOBRE EL RÉGIMEN DEL SUELO NO
URBANIZABLE Y LAS ACTUACIONES EN DICHA CLASE DE
SUELO SEGÚN LA LEY DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE
ANDALUCÍA, LEY 7/2002 de 17 de diciembre.**

Texto de 16 de julio de 2003

Con Modificaciones de 9 de octubre de 2003.



La Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, Ley 7/2003 de 17 de diciembre, incorpora novedades en el tratamiento del suelo no urbanizable en el planeamiento urbanístico así como en aspectos relacionados con las actuaciones que pueden realizarse en esta clase de suelo.

Esta Instrucción analiza el tratamiento del suelo no urbanizable en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, Ley 7/2002 de 17 de diciembre. Se describen los conceptos generales de la Ley sobre clasificación y régimen de esta clase de suelo y también los derechos de los propietarios de los mismos. De forma más exhaustiva se analizan las posibles implantaciones en el Suelo No Urbanizable y se dan criterios para las mismas a partir de los contenidos de la Ley.

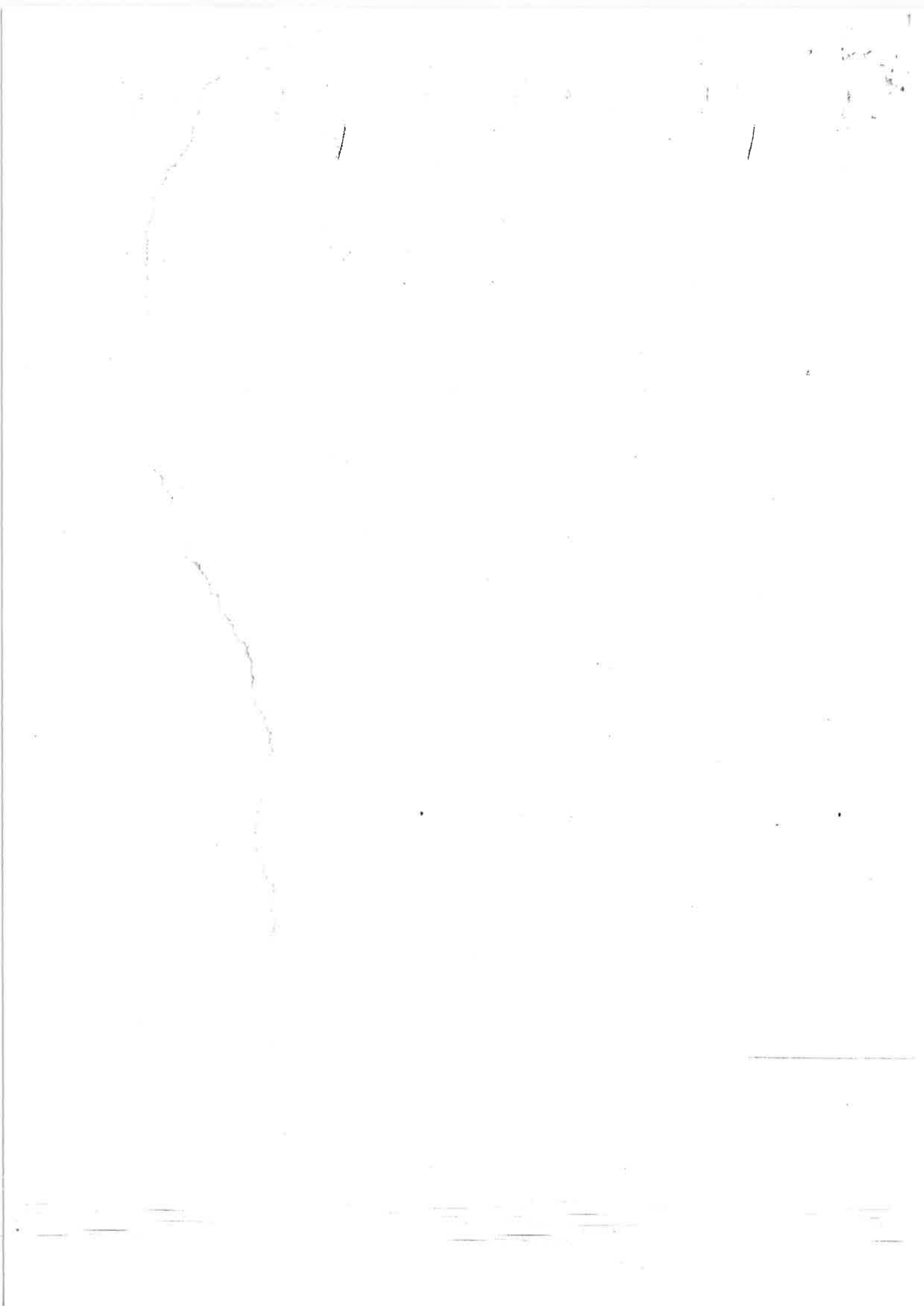
Se emite esta Instrucción en desarrollo de las competencias atribuidas al titular de la Dirección General de Urbanismo en el artículo 8 bis del Decreto 11/2003, de 28 de enero, sobre la Estructura Orgánica de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, que modifica el Decreto 445/1996; y asimismo en el artículo 7 del Decreto 193/2003, de 1 de julio, que regula el ejercicio de las competencias de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Se pretende con esta Instrucción determinar un marco de referencia para los distintos órganos urbanísticos de la Junta de Andalucía en el régimen y actuaciones en el suelo clasificado como no urbanizable o con éste régimen, es decir también a los clasificados como suelo urbanizable no sectorizado cuando no se haya aprobado el Plan de Sectorización.

Sevilla, julio de 2003

La Directora General de Urbanismo

Fdo: Mercedes Izquierdo Barragán



INDICE

CAPÍTULO I.- REGULACIÓN Y RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

SECCIÓN PRIMERA. Regulación del Suelo No Urbanizable

- A. Aspectos generales relativos a la ordenación urbanística y clasificación del suelo
- B. Regulación para el Suelo No Urbanizable en el Plan General de Ordenación Urbanística.

SECCIÓN SEGUNDA. Régimen urbanístico del Suelo No Urbanizable

- A. Categorías del Suelo No Urbanizable
- B. Derecho de propiedad en el Suelo No Urbanizable
- C. Actuaciones permitidas según las distintas categorías de suelo establecidas en la Ley.
- D. Actuaciones en suelos destinados a infraestructuras y servicios

CAPÍTULO II.- ACTUACIONES EN EL SUELO NO URBANIZABLE Y REQUISITOS PARA SU IMPLANTACIÓN

SECCIÓN PRIMERA.- Instalaciones precisas para el desarrollo de las actividades de explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga

SECCIÓN SEGUNDA.- Implantación, ejecución y mantenimiento de infraestructuras de servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

SECCIÓN TERCERA.- Conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes.

SECCIÓN CUARTA.- Viviendas unifamiliares vinculadas a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos.

- 1.- Requisitos
- 2.- Proyectos de Actuación

SECCIÓN QUINTA.- Actuaciones de interés público

- 1.- Regulación general
- 2.- Planes Especiales
- 3.- Proyectos de Actuación
- 4.- Contenidos comunes a los Planes Especiales y a los proyectos de Actuación

INSTRUCCIÓN SOBRE EL RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE Y LAS ACTUACIONES EN DICHA CLASE DE SUELO SEGÚN LA LEY DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA, LEY 7/2002 de 17 de diciembre.

**CAPÍTULO 1.-
REGULACIÓN Y RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE**

SECCIÓN PRIMERA
REGULACIÓN GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE

A.- Aspectos generales relativos a la ordenación urbanística y a la clasificación del suelo

La Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía señala entre los fines específicos de la actividad urbanística, en su artículo 3, los de conseguir un desarrollo sostenible y cohesionado de las ciudades y del territorio en términos sociales, culturales, económicos y ambientales, con el objetivo fundamental de mantener y mejorar las condiciones de calidad de vida en Andalucía.

Los Planes Generales de Ordenación Urbanística, según lo dispuesto en el artículo 8 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, establecen, en el marco de los Planes de Ordenación del Territorio, la ordenación urbanística en la totalidad del término municipal y organizan la gestión de su ejecución, de acuerdo a las características del municipio y los procesos de ocupación y utilización del suelo actuales y previsibles a medio plazo.

A su vez, los Planes Generales de Ordenación Urbanística, de acuerdo con el artículo 9.A, deben optar por un modelo que asegure la integración de los nuevos desarrollos urbanísticos con la ciudad, ya consolidada, evitando su innecesaria dispersión y mejorando y completando su ordenación estructural. Los nuevos desarrollos que, por su uso industrial, turístico, segunda residencia u otras características, no deban localizarse de forma motivada, en el entorno del núcleo ya consolidado se ubicarán de forma coherente con la ordenación estructural, asegurando, entre otros, los objetivos de preservación del proceso de urbanización de los terrenos con determinadas características que se indican en el mismo artículo.

Finalmente, la clasificación del suelo que establezca el Plan General de Ordenación Urbanística, al ser ésta uno de los componentes del modelo del Plan, debe responder a los criterios de ordenación y gestión de la Ley antes señalados.

B.- Regulación para el Suelo No Urbanizable en el Plan General de Ordenación Urbanística

Como orientación general y, con independencia del resto de prescripciones que establece la Ley para el suelo no urbanizable, el Plan General de Ordenación Urbanística o el Plan Especial al definir las condiciones para realizar los actos referidos deben tener en cuenta lo siguiente:

- Preservación de la naturaleza de no urbanizable de esta clase de suelo
- Evitar la formación de nuevos asentamientos
- Medidas para corregir la incidencia urbanística, territorial y ambiental de las actuaciones en este tipo de suelo
- Garantizar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y servicios públicos
- Garantizar la restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas de los terrenos y del entorno inmediato

La formación de nuevos asentamientos está inducida por segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que por sí mismas o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de uso de carácter urbanístico sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos impropios de la naturaleza de esta clase de suelo.

SECCIÓN SEGUNDA

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO NO URBANIZABLE

El régimen del suelo no urbanizable viene determinado en el artículo 52 de la Ley, a partir de los derechos generales que se prevén en el artículo 50, expresados en el apartado anterior.

Los criterios, orientaciones o limitaciones contenidas en el artículo 52 y señalados a continuación, se desarrollan de forma más amplia en el Capítulo II de esta Instrucción. No obstante, resulta de interés su exposición en forma de síntesis en este apartado. De cualquier forma se complementan con los que contenga el planeamiento urbanístico de acuerdo con las características más concretas del Municipio.

A.- Categorías del Suelo No Urbanizable

Las categorías que, de acuerdo con el artículo 46 de la Ley, podrán establecerse en el Suelo No Urbanizable son las que a continuación se señalan.

- a) Suelo No Urbanizable de especial protección por legislación específica
- b) Suelo No Urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística,
- c) Suelo No Urbanizable de carácter natural o rural.
- d) Suelo No Urbanizable de Hábitat Rural Diseminado

B.- Derecho de propiedad en el Suelo No Urbanizable

El derecho de propiedad del suelo, viene regulado en el artículo 50 de la Ley. Con carácter general comprende los derechos al uso, disfrute y la explotación normal del bien, sin perjuicio del régimen que le sea de aplicación a éste por razón de su clasificación.

En el suelo no urbanizable, los derechos anteriores son matizados por la Ley en función de la categoría de este suelo, conforme a lo siguiente:

a) En cualquier categoría de suelo no urbanizable

Actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga y que no desvirtúen dicho destino ni las características de la explotación.

Cuando se trate de instalaciones u obras, deben realizarse conforme a la ordenación urbanística de aplicación, según sus criterios y limitaciones. De forma previa al inicio de la ejecución de las actuaciones deben obtenerse las autorizaciones que prevean las legislaciones sectoriales y la licencia de obras.

b) En suelo no urbanizable de carácter natural o rural y el de Hábitat Rural Diseminado

Los actos autorizables son los reflejados en la letra anterior junto con los siguientes: obras, construcciones, edificaciones e instalaciones y el desarrollo de usos y actividades que se legitimen por los Planes de Ordenación del Territorio, por el Plan General de Ordenación Urbanística o por Planes Especiales y, en su caso, por los instrumentos de la legislación ambiental. En resumen, tanto los usos como las obras deben estar previstos en los planes urbanísticos y ambientales en su caso o, en su defecto, ser compatible con sus determinaciones.

c) Suelo no urbanizable de especial protección

Los de la letra a) solo cuando sean compatibles con el régimen de protección.

Los de la letra b) solo cuando lo permita o atribuya específicamente el régimen de protección derivado de la legislación sectorial, plan territorial o plan urbanístico que lo establezca.

C.- Actuaciones permitidas según las distintas categorías de suelo establecidas en la Ley

Actos que pueden realizarse en desarrollo de los derechos anteriores:

a) En el Suelo no urbanizable de carácter natural o rural y el de Hábitat Rural Diseminado

- Obras o instalaciones para el desarrollo de las actividades de explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegético o análoga que no estén prohibidas expresamente por la legislación sectorial, planes territoriales o urbanísticos.

De acuerdo con lo señalado en el artículo 50, e indicado anteriormente para estas actuaciones, debe justificarse que son precisos o necesarios para la explotación agrícola, ganadera, forestal o cinegética de los terrenos y las actuaciones referidas no desvirtuarán ese destino, ni tampoco las características de la explotación. Estas actuaciones deben ser conformes con la ordenación urbanística de aplicación. Su ejecución debe producirse tras las autorizaciones que procedan y la licencia de obras.

- Segregaciones, edificaciones o instalaciones que estén expresamente permitidas por el plan urbanístico para los siguientes usos o actos:

- Normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas.

Estas actuaciones son, en parte, coincidentes con las señaladas en el punto anterior, si bien se añaden en este caso las segregaciones y se limita a la actividad agrícola. La Ley concreta que deben estar expresamente permitidas por el plan urbanístico. Los requisitos previos para la materialización serán los que también se indican en el punto anterior.

- Vivienda unifamiliar aislada, vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestal o ganaderos.

Estas actuaciones tienen una regulación novedosa en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía en el sentido de permitirse exclusivamente cuando se justifican por su vinculación con la explotación agrícola, ganadera o forestal. Por su relevancia, se les dedica una Sección posterior de esta Instrucción.

- Conservación, rehabilitación o mejora de edificaciones o instalaciones existentes.
Se trata del conjunto de actuaciones de mejora de las edificaciones o instalaciones ya existentes. Deben entenderse incorporado a este apartado los casos de las ampliaciones, hasta unos límites que no pueda suponer una actuación distinta, de edificaciones o instalaciones que gocen de la oportuna legalidad. (Ver Capítulo II)
- Actuaciones propias en el Habitat Rural Diseminado.
Se trata del conjunto de intervenciones que la Ley permite para los ámbitos del suelo no urbanizable que el Plan General les atribuya esta categoría (segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que, estando expresamente permitidas por el Plan General de Ordenación Urbanística o Plan Especial de desarrollo, sean consecuencia de las características propias de estos ámbitos. Art 52 LOUA)
- Ejecución y mantenimiento de infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos.
Se limita a los que tengan la consideración de públicos. Los de carácter privado se regulan en la categoría de Actuaciones de Interés Público.

Todas estas actuaciones están sujetas a las autorizaciones sectoriales que, en su caso, se prevea en la legislación correspondiente y a licencia municipal. Las viviendas deben tener en cualquier caso autorización previa según el procedimiento de Proyecto de Actuación que define la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

- Actuaciones de Interés Público de acuerdo con el alcance y procedimiento que se determina en el artículo 42 y 43 de la Ley.

Deben concurrir los requisitos de utilidad pública o interés social, ser procedente o necesaria su implantación en esta clase de suelo, compatible con el régimen urbanístico y no inducir la formación de nuevos asentamientos.

Se trata de edificaciones o instalaciones para la implantación de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, así como para usos industriales, terciarios, turísticos no residenciales u otros análogos.

La Ley establece un procedimiento específico de autorización urbanística con carácter previo a la licencia de obra, que puede ser el de Plan Especial o Proyecto de Actuación; este procedimiento

es con independencia de las autorizaciones o informes que deban disponer de acuerdo con otras legislaciones sectoriales.

Por el alcance de estas actuaciones, en esta Instrucción se les dedica una Sección específica en el Capítulo II. (Se ha eliminado una explicación repetida en el capítulo II)

b) En el Suelo no urbanizable de especial protección

Segregaciones, obras y construcciones o edificaciones e instalaciones previstas y permitidas por el Plan General o Plan Especial y compatibles con el régimen de protección. Están sometidos a la correspondiente aprobación y, en su caso, a licencia municipal.

D.- Actuaciones en suelos destinados a infraestructuras y servicios

Actuaciones 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 construcciones, obras e instalaciones en precario y de naturaleza provisional, fácilmente desmontables y destinadas a usos temporales.
- La licencia que se otorgue 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 del carácter precario del uso, las construcciones, obras e instalaciones y del deber de cese y demolición sin indemnización a requerimiento del municipio.

CAPÍTULO II.

ACTUACIONES EN EL SUELO NO URBANIZABLE Y REQUISITOS PARA SU IMPLANTACIÓN

Con carácter general se tendrán en cuenta las Normas de aplicación directa para los actos de construcción o edificación e instalación que se realicen en terrenos que tengan el régimen propio del Suelo No Urbanizable. (Art. 57.1 LOUA)

SECCIÓN PRIMERA

OBRAS O INSTALACIONES PRECISAS PARA EL DESARROLLO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN AGRÍCOLA, GANADERA, FORESTAL, CINEGÉTICA O ANÁLOGA

- Deben ser precisas para el desarrollo de las actividades de explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga, a las que estén efectivamente destinados los terrenos en los que se implanta la obra o instalación. Mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino ni de las características de la explotación. (art 50.B.a)

Es decir, debe estar justificada la necesidad de su realización para la explotación agrícola, etc. de los terrenos donde en concreto se localiza la propuesta; no podría justificarse por su relación con la explotación de otros terrenos o fincas. A su vez, la intervención debe ser proporcional - en cuanto a superficie y otras condiciones - a las características e intensidad real de la explotación. Las consecuencias de la obra o instalación propuesta no deben suponer la transformación del destino agrícola, etc. del conjunto de los terrenos, ni empeoramiento de sus condiciones actuales.

En los casos de uso agrícola, estas obras o instalaciones podrán ser naves, casetas o similar, destinadas al almacenaje de los materiales o maquinarias a utilizar en la propia finca o producidos en la misma.

Se incluyen también aquí el conjunto de las instalaciones para la explotación ganadera, como establos, naves de almacenaje, etc. a que estén destinados los terrenos. Se estima que, en principio, también se encuentran en este supuesto las propuestas de construcción únicamente de establos o instalaciones similares, en parcelas de pequeña superficie exclusivamente dedicadas a ello, aparte de las que se producen en terrenos de medias o grandes extensiones que compatibiliza el uso agrícola ganadero. No obstante, debe tenerse en cuenta que las sucesivas implantaciones de las instalaciones de estabulación ganadera en un mismo entorno puede inducir a la formación de nuevos asentamientos, creándose en ocasiones los "polígonos ganaderos" que se sitúan en las inmediaciones del núcleo urbano que ocasionan problemas, en primer lugar de legalidad y después para su posible integración en la trama y ordenación urbana del mismo.

De otra parte, pudiera ser que en ocasiones nos encontremos en el caso de instalaciones de estabulación de este tipo que, por sus características en cuanto a dimensiones, sobrepasan lo que podría considerarse directamente vinculado y proporcionado a la finca donde se asienta, teneindo la consideración de instalaciones agroindustriales. En estos casos el procedimiento debe

ser el establecido para las Actuaciones de Interés Público en Suelo No Urbanizable (artículos 42 y 43) mediante Plan Especial o Proyecto de Actuación según el caso.

Para determinar el umbral a partir del cual puede considerarse una implantación agroindustrial nos remitimos a la regulación que establecieron los Planes Especiales de Protección del Medio Físico:

- 250 cabezas de ganado bovino
- 1000 cabezas de ganado caprino
- 1000 cabezas de ganado ovino
- Granjas de más de 500 cerdos
- Granjas agrícolas de más de 10000 aves
- Granjas agrícolas de más de 2000 conejos
- Piscifactorías

No se contemplan en este apartado de licencia directa, en ninguno de los casos, las instalaciones de transformación de los productos agrícolas, ganaderos, forestales, o derivados de la actividad cinegética; es decir, entre otras las almazaras, embotelladoras o enlatadoras de cualquier producto, las fábricas de leche, quesos, chacinas, etc. que, en caso de que estén permitidas y cumplan el planeamiento urbanístico, su autorización deberá ser tramitada como instalación de interés público. Tampoco se incluyen en estas obras o instalaciones las destinadas de forma íntegra o parcial al uso residencial.

- Las obras e instalaciones quedan sujetas al conjunto de las regulaciones y limitaciones que la legislación civil y administrativa aplicables, y ser de conformidad con la ordenación urbanística aplicable. (art 50.B.a)

Junto con los requisitos para la implantación que pueda establecer la normativa sectorial aplicable por su uso o localización (de agricultura, medioambiente, carreteras, aguas, etc.) las obras o instalaciones que se propongan deben estar previstas o, en su defecto, ser compatibles con sus determinaciones.

La regulación en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía en lo que se refiere a las determinaciones del planeamiento urbanístico respecto de estas obras o instalaciones es algo diversa. En el artículo 50.B.a, referido en general a los derechos en el suelo no urbanizable, se señala que deben realizarse de conformidad con la ordenación urbanística aplicable; en el 52.1.A, sobre el régimen del suelo no urbanizable sin protección, se indica que no estén prohibidas expresamente por la legislación o planes; y en el artículo 52. B, también sobre el régimen de este suelo, se precisa que estarán expresamente permitidas por el plan. Por ello, se propone como orientación general que deben estar previstas o ser compatibles con las determinaciones del plan urbanístico de aplicación.

En el procedimiento para su implantación, después de la correspondiente solicitud e informe o autorización, según el caso y normativa sectorial de aplicación, se precisa finalmente la licencia municipal de obra.

SECCIÓN SEGUNDA.-

IMPLANTACIÓN, EJECUCIÓN Y MANTENIMIENTO DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS.

- Se trata de la implantación, ejecución o mantenimiento de estas infraestructuras, dotaciones y equipamientos públicos.

(Necesita nueva redacción)

La Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía parece diferenciar los casos de implantación (nueva creación) de los de ejecución y mantenimiento (obras de consolidación o mantenimiento). Para la implantación debe seguirse, con carácter general, el procedimiento de la autorización de Actuaciones de Interés Público; no obstante, la Ley prevé la excepción de este procedimiento cuando la legislación sectorial establece uno concreto para la armonización de la implantación con la ordenación urbanística (como por ejemplo, la legislación de carreteras con los estudios informativos; la de puertos y aeropuertos con los Planes Especiales;). Así como las actividades de obras públicas ordinarias a que se refiere el art. 143 LOUA. En los casos de ejecución –consolidación- y mantenimiento, la actuación no estará sometida al procedimiento de Actuación de Interés Público sino que será de licencia directa, al entenderse que no son actuaciones de implantación; debiendo estar expresamente permitidas por el plan urbanístico. (Quizá cabría hacer referencia a que el PGOU lo permita expresamente)

Los casos a que se refiere este apartado son los de infraestructuras de servicios, dotaciones y equipamientos de carácter público. Engloban actuaciones en suelo no urbanizable promovidas directamente por las administraciones o sus empresas en las materias de su competencia (carreteras, obras hidráulicas, aeropuertos, puertos, prisiones, centros de transportes, etc..).

Las actuaciones que sean promovidas en suelo no urbanizable desde el ámbito privado (infraestructuras de servicio de gas, electricidad,...y otras) deben ser tramitadas como Actuaciones de Interés Público con el procedimiento de Plan Especial.

Las actuaciones cuya implantación está relacionada con ciertas infraestructuras de comunicaciones pero que no son realmente infraestructuras ni equipamientos, como puede ser las estaciones de servicio, hoteles, etc. en las carreteras, deben ser tramitadas en su caso como Actuaciones de Interés Público.

SECCIÓN TERCERA.-

CONSERVACIÓN, REHABILITACIÓN O REFORMA DE EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES O INSTALACIONES EXISTENTES.

Se trata de actuaciones sobre edificaciones, construcciones o instalaciones -ya existentes- y relativas a conservación, rehabilitación o reforma.

Hay dos requisitos para estas actuaciones. De una parte, estas edificaciones, construcciones o instalaciones sobre las que se actúa deben encontrarse en situación legal, conformes con la ordenación propuesta por el planeamiento. De otra parte, el alcance de las actuaciones

propuestas debe ser el propio de obras de conservación, rehabilitación o reforma, de esta forma se limitan las posibles ampliaciones, que por la amplitud de la parte nueva o por tratarse de una transformación radical, podrían alcanzar solo hasta ciertos límites respecto de la construcción original. Las ampliaciones con carácter general o transformación radical conllevarán un nuevo proceso de autorización con los requisitos similares a los de la nueva implantación.

La edificación, construcción o instalación existente, así como los usos, no deben ser contrarios a la legalidad urbanística. Las actuaciones de conservación, rehabilitación o reforma, así como el uso, que se propongan deben estar expresamente permitidas por el planeamiento urbanístico de aplicación.

En cualquier caso se precisan las autorizaciones, informes o, en su caso, actuación administrativa que las legislaciones sectoriales prevean; y la correspondiente licencia de obra.

SECCIÓN CUARTA.-

VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA VINCULADA A UN DESTINO RELACIONADO CON FINES AGRÍCOLAS, FORESTALES O GANADEROS.

Se trata de actuaciones de nuevas viviendas unifamiliares obligadamente vinculadas a los fines agrícolas, forestales o ganaderos.

La regulación de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía establece un marco legal claramente diferente al anterior, en el que se permitían estas actuaciones con los requisitos de cumplir el planeamiento urbanístico y no dar lugar a la formación de núcleo de población. El nuevo marco normativo considera justificada la vivienda unifamiliar exclusivamente cuando está vinculada a un destino relacionado con los fines agrícolas, ganaderos o forestales, lo que teniendo en cuenta las actuales características y desarrollo de las actividades agrícolas, forestales o ganaderas - desde el punto de vista de tecnología, economía y también social - las situaciones en las que se justifique la vinculación de la vivienda a un destino agrario, forestal o ganadero como señala el artículo 53.1.B.b son muy poco usuales, casi extraordinarias.

De otra parte, la nueva legislación indica asimismo que deben estar expresamente permitidas por el planeamiento urbanístico.

El procedimiento para su autorización es la tramitación y aprobación de un Proyecto de Actuación, con independencia de las autorizaciones, informes o, en su caso, actuación administrativa que las legislaciones sectoriales prevean; así como la correspondiente licencia municipal de obra.

1.- Requisitos

De acuerdo con el alcance y limitaciones que la legislación urbanística establece para estas actuaciones, los requisitos para su implantación se extienden tanto a las características de los terrenos y de la edificación como a las del solicitante. Todo ello para asegurar la justificación de la necesidad de la vivienda y de su vinculación al uso, la idoneidad de los terrenos para estas actividades y, asimismo, la vinculación del solicitante a los terrenos y a la actividad.

a) Relacionados con la naturaleza y características de los terrenos

- Sobre los Usos

. Los terrenos deben estar en una zona apta para el uso agrícola, forestal o ganadero; estar destinados a alguno de estos usos y justificar el mantenimiento del mismo.

La aptitud de la zona y el uso actual de los terrenos debe justificarse mediante el certificado de la administración competente en las materias agraria, forestal o ganadera (como puede ser la Cámara Agraria, o el Catastro de rústicas en otros aspectos). El mantenimiento del uso se justificará en el Proyecto de Actuación, mediante el estudio y propuesta de la explotación acreditado por técnico competente.

. La implantación de la vivienda no debe repercutir desfavorablemente en las condiciones de la explotación.

.- La implantación de la edificación no inducirá la formación de nuevos asentamientos

- Sobre las características de los terrenos

. Los terrenos deben tener una superficie de dimensiones suficientes que justifique el desarrollo de la actividad agrícola, forestal o ganadera y la necesidad de una vivienda vinculada a ese destino. Por tanto, en ningún caso puede tratarse de la parcela mínima que señala la normativa agraria, dado que ésta es a los únicos efectos de explotación. Tampoco se trataría de las dimensiones de explotaciones de carácter habitual, dado que éstas no precisarían la existencia de una vivienda vinculada para su normal explotación.

La superficie de los terrenos debe cumplir, como mínimo, la que establezca el planeamiento urbanístico para viviendas vinculadas a estos usos; no siendo aplicable la parcela mínima que pueda establecer para vivienda unifamiliar cuando ésta la permitiera sin vinculación a la explotación.

b) Relacionados con las características de la edificación

. La edificación debe tener una superficie edificada máxima y programa proporcionado y ajustado al tipo y dimensiones de la explotación al que se vincule.

. Se justificará que la localización de la edificación en la finca no dificultará su correcta explotación.

c) Relacionados con el solicitante

- Sobre la actividad profesional

. Justificación de la dedicación profesional a las actividades agrícolas, forestal o ganadera. En caso de ser la agrícola, por su condición de agricultor profesional o a título principal según la Ley 19/1995 de 4 de julio. Para las otras actividades, condición análoga. Asimismo, justificación de esta dedicación en la documentación relacionada con su explotación, como certificados de renta y otros similares.

. Compromiso del mantenimiento de la actividad y de la vinculación de la vivienda a la misma.

- Sobre la propiedad de los terrenos

. Justificación de la propiedad de los terrenos por parte del solicitante, mediante certificación del Registro de la propiedad.

- Sobre el lugar de residencia

. Justificación de la posibilidad de desarrollar la actividad agrícola, forestal o ganadera, a tiempo total o parcial, teniendo en cuenta la distancia entre el lugar de residencia y la explotación.
Certificado de empadronamiento.

2. Proyectos de Actuación. Contenido y procedimiento
(Hay que hacer una nueva redacción)

SECCIÓN QUINTA.-

ACTUACIONES DE INTERÉS PÚBLICO

1. Regulación general

La regulación de las Actuaciones de Interés Público en terrenos con el régimen del suelo no urbanizable está prevista principalmente en los artículos 42 y 43, si bien también se hace alusión a las mismas en los artículos 14.4, relativo al contenido de los Planes Especiales, 52 y 53 de la LOUA, este último en relación con el régimen del suelo urbanizable no sectorizado.

Dentro de este apartado se contiene la regulación general de estas actuaciones en los aspectos relativos a requisitos, objeto y procedimiento. En los apartados siguientes, se describen de forma más pormenorizada los contenidos y procedimientos de los Planes Especiales y de los Proyectos de Actuación, con un apartado final dedicado a los contenidos comunes de ambos instrumentos, a partir de las regulaciones de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. Todo esto con independencia de la regulación y desarrollo reglamentario que más adelante pueda realizar la Comunidad Autónoma sobre esta materia de acuerdo con lo señalado en el artículo 52.7 de la Ley.

A. Requisitos

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 todos los requisitos que a continuación se indican:

- Utilidad pública o interés social
- Procedencia o necesidad de implantación en suelos que tengan el régimen jurídico del suelo no urbanizable
- La actuación deberá ser compatible con el régimen de la correspondiente categoría de este suelo
- No inducir a la formación de nuevos asentamientos

En el apartado en los que se describen los contenidos del Plan Especial y del Proyecto de Actuación se desarrollan algo más estos aspectos y se apuntan algunos criterios complementarios.

B. Objeto

Las actividades podrán tener por objeto la realización de edificaciones, construcciones, obras e instalaciones para:

a) La implantación en este suelo de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos de carácter privado y los de iniciativa pública excepto los que se señalan más adelante por contemplar su normativa mecanismos de coordinación con la ordenación urbanística.

b) Usos industriales, terciarios, turísticos no residenciales u otros análogos.

En los usos industriales deben entenderse incluidos tanto los de transformación como los de almacenaje de cualquiera de sus productos.

En los usos terciarios los destinados a establecimientos comerciales y de ventas, almacenaje no relacionado con la producción, oficinas, recreo, investigación, y otros; en ocasiones puede haber alguna confusión entre éstos y los casos de servicio, dotaciones o equipamientos, no obstante ambos están sometidos al mismo procedimiento y a requisitos similares.

En los usos turísticos no residenciales se incluyen los de restauración y hoteleros o similares de uso colectivo que constituyan una única actuación y propiedad. No tendrán la consideración de uso turístico, a los efectos de esta regulación derivada de la legislación urbanística, las edificaciones de viviendas unifamiliares, o de tipologías análogas, incluso las destinadas usualmente a segunda residencia o a alquiler, que tienen la consideración de uso residencial y vivienda, para las que la Ley tiene una regulación específica con unas grandes limitaciones para su implantación en suelo no urbanizable como se indica en otras partes de este documento.

Las ampliaciones con carácter general o transformación radical conllevarán un nuevo proceso de autorización con los requisitos similares a los de la nueva implantación. Sin embargo, las ampliaciones no significativas de edificaciones, construcciones, obras e instalaciones que tengan autorización previa no debieran ser sometidas a nuevos procesos de autorización como instalación de interés público, al no significar cambios notables de la situación ya autorizada.

No tendrán la consideración de Actuaciones de Interés Público a los efectos de precisar para su implantación del procedimiento especial que prevé la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía:

a) Las actividades de obras públicas ordinarias a que se refiere el art. 143.

Se trata de obras públicas ordinarias concretas, como por ejemplo las de urbanización, que sean precisas realizar en el suelo no urbanizable como consecuencia de una actuación prevista en el plan urbanístico.

b) La implantación de infraestructuras y servicios para los que la legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización con la ordenación urbanística.

Son actuaciones públicas de infraestructura y servicios para las que su legislación, u otra normativa, prevé algún mecanismo que se entiende de armonización con la ordenación urbanística. En este caso están las carreteras, los aeropuertos, puertos, etc.

C. Procedimiento

Las Actuaciones de Interés Público requerirán la tramitación de la totalidad o de algunos de los siguientes procedimientos:

- a) Aprobación de un Plan Especial o Proyecto de Actuación
- b) Otorgamiento de la preceptiva licencia urbanística
- c) Autorizaciones administrativas que fueran legalmente preceptivas

En los apartados siguientes se desarrollan los casos de Plan Especial y Proyecto de Actuación. Con independencia de ello, a lo largo de esta Instrucción se indica en distintas ocasiones la necesidad de obtener, con carácter previo a la ejecución de la actuación de que se trate, las autorizaciones o informes que señale la normativa sectorial de aplicación (como serían en su caso el Informe ambiental, autorización de carreteras, etc.) y la licencia municipal de obras cuando proceda.

2.- Planes Especiales

A.- Planeamiento urbanístico previo

Los Planes Especiales para implantar aquellas actividades caracterizadas como Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable podrán formularse en desarrollo de Planes Generales de Ordenación Urbanística, en ausencia de ellos y también en desarrollo directo de Planes de Ordenación del Territorio (art. 14 .2 en relación con el art. 14.1.a. de la LOUA).

Conviene destacar la posibilidad de formularlos en ausencia de Plan General. No obstante, en estos casos la obra, edificación, instalación y uso que se proponga implantar deberá ser adecuado a la normativa urbanística que sea de aplicación (Normas Subsidiarias provinciales, Plan Especial de Protección del Medio Físico, etc.) y al planeamiento territorial si lo hubiera.

B.- Contenidos

Los contenidos de estos Planes Especiales serán los que con carácter general señala la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía en el artículo 19, junto a los que se definan reglamentariamente para estos instrumentos, complementados con lo más específicos que a partir de los contenidos de la Ley se indican más adelante en el apartado 4 de este Capítulo.

C.- Supuestos para la redacción

Los supuestos en los que procederá la formulación de un Plan Especial, de acuerdo con el artículo 42 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, son en los casos de actividades en las que se produzca cualquiera de las circunstancias siguientes:

- a) Comprender terrenos pertenecientes a más de un término municipal
- b) Tener, por su naturaleza, entidad u objeto, incidencia o trascendencia territoriales supramunicipales

- c) Afectar a la ordenación estructural del correspondiente Plan General de Ordenación Urbanística
- d) En todo caso, cuando comprendan una superficie superior a 50 ha.

D.- Redacción, Formulación y Aprobación

Los órganos competentes para la redacción, formulación y aprobación definitiva de estos Planes Especiales son:

a) Redacción

La elaboración técnica y presentación del Plan Especial puede realizarse por la Administración, o determinadas entidades adscritas o dependientes a ella, y por los particulares (instituciones o personas). Esta iniciativa será usualmente de carácter particular, aunque en definitiva estará relacionada con el alcance de la actuación, al tipo de promoción y otras circunstancias que concurran.

b) Formulación

De acuerdo con la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, Ley 7/2002, y el decreto 193/2003, la regulación general es la que se refleja a continuación. No obstante, en los casos de formulación por parte de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, el acuerdo de formulación podrá determinar los órganos autonómicos para la instrucción e impulso de los Planes Especiales.

- El titular de la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Urbanismo cuando su ámbito sea la totalidad de una provincia o supraprovincial.
- El titular de la Delegación Provincial cuando su ámbito sea supramunicipal sin alcanzar la totalidad de la provincia.
- El Ayuntamiento cuando el ámbito del Plan Especial sea municipal o de incidencia o interés supramunicipal. Sin perjuicio que también pudiera ser competente la Consejería de Obras Públicas y Transportes de acuerdo con el artículo 31.2ª.A.a de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Los órganos competentes para la instrucción e impulso de los expedientes relativos a estos Planes Especiales serán:

- El titular de la Dirección General de Urbanismo cuando el ámbito sea la totalidad de la provincia o supraprovincial.
- El titular de la Delegación Provincial cuando se trate de Planes Especiales de ámbito supramunicipal sin alcanzar la totalidad de la provincia.
- El Ayuntamiento cuando el ámbito del Plan Especial sea municipal o de incidencia o interés supramunicipal

c) Aprobación definitiva

Corresponderá con carácter general a la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

Corresponderá al titular de la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Urbanismo la aprobación de los Planes Especiales cuando su ámbito sea la totalidad de una provincia o supraprovincial.

Corresponderá a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo la aprobación de los Planes Especiales cuando las actuaciones de interés público no afecten a la totalidad de la provincia.

3.- Proyectos de Actuación

A.- Cuestiones generales

El Proyecto de Actuación es una novedad de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía que no se contemplaba en la anterior legislación urbanística de aplicación en Andalucía. La Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía señala unos contenidos generales para el Proyecto de Actuación (artículo 42.5) y un procedimiento sobre su tramitación (artículo 43) asimismo indica que reglamentariamente se desarrollarán los contenidos documentales (artículo 52.7)

A partir de las previsiones de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, en el apartado 4, siguiente, de este Capítulo se aclaran diversas cuestiones sobre sus contenidos que contribuirán a la correcta definición y homogeneización en el ámbito regional de estos instrumentos.

El Proyecto de Actuación, en principio, no está concebido en la Ley específicamente como un documento de carácter técnico que deba suscribir obligatoriamente un técnico profesional determinado. Se concibe como un documento único, conformado a su vez por un conjunto de documentos parciales de diverso alcance. El Proyecto de Actuación será suscrito, en su conjunto, por el promotor de la actuación, con independencia de que algún informe, dictamen o documento que contenga precise de la firma de un técnico concreto.

B.- Contenidos

Los contenidos de los Proyectos de Actuación se señalan en el apartado 4, siguiente, de este Capítulo.

C.- Supuestos para la redacción

Procederá la redacción de un Proyecto de Actuación en los casos de Actuaciones de Interés Público en suelo no urbanizable que no precisen redactar un Plan Especial de acuerdo con el artículo 42 de la LOUA.

D.- Solicitud, Tramitación y Aprobación

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

- a) La solicitud será en el Ayuntamiento por parte del promotor interesado, acompañada del Proyecto de Actuación con el contenido que se describe.

- b) El Ayuntamiento, en el plazo máximo de dos meses, resolverá sobre su admisión o inadmisión a trámite a tenor de la concurrencia o no en la actividad de los requisitos establecidos por la Ley.
- c) En caso que se admita a trámite, el Ayuntamiento lo someterá a información pública por plazo de veinte días, mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, con llamamiento a los propietarios, cuando no coincidan con el promotor, de terrenos incluidos en el ámbito del Proyecto de Actuación. En caso de que el Ayuntamiento no hubiera resuelto sobre la admisión de la solicitud en el plazo antes indicado el promotor puede instar la información pública.
- d) Con el resultado de la información pública, el Ayuntamiento solicitará informe de la Consejería de Obras Públicas y Transportes que deberá emitirlo en un plazo no superior a treinta días.
- e) El Ayuntamiento resolverá sobre la aprobación y publicará el acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia.

En caso de que transcurra 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.

4.- Contenidos comunes del Plan Especial y del Proyecto de Actuación

El Plan Especial y el Proyecto de Actuación contendrán al menos las determinaciones que se señalan a continuación, sin perjuicio de lo dispuesto en cuanto al contenido de los Planes Especiales en los artículos 14.4 y 19 de la LOUA:

A.- Promotor.-

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

Si el promotor no fuera la Administración se aportarán los siguientes documentos:

- Persona física: Fotocopia compulsada del DNI.
- Persona jurídica: Copia autenticada del documento de constitución de la sociedad, modificación, estatutos o acto fundacional, en el que constaren las normas por las que se regula su actividad, inscritos, en su caso, en el correspondiente Registro oficial, relación nominal de sus integrantes en caso de comunidades de bienes, fotocopia del CIF de la entidad, DNI del representante y acreditación documental de dicha representación.

B.- Descripción de los terrenos y de la propuesta

- Situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos afectados:
Memoria descriptiva y planos de situación y definición de los terrenos vinculados a la actuación referidos, al menos, a los siguientes aspectos: Localización en el término municipal; situación respecto del núcleo de población más cercano; edificaciones situadas en un entorno de 1 kilómetro y uso de las mismas; viarios y accesos existentes; linderos de los terrenos; topografía de los terrenos y del entorno próximo; elementos significativos del paisaje. Todo ello con el objetivo

de servir de información para poder analizar las características del territorio donde se solicita su implantación y la incidencia de la actuación.

La memoria contendrá una descripción de los distintos aspectos citados, incorporando documentación fotográfica. La cartografía base será al menos el mapa 1:10.000 del Instituto de Cartografía de Andalucía (ICA).

- Caracterización física y jurídica de los terrenos:
Memoria descriptiva que defina los usos actuales de los terrenos y del entorno próximo, las edificaciones que puedan existir en los terrenos. Nota simple del Registro de la Propiedad referida a la finca de referencia, certificado y plano catastral, expedido por el correspondiente Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria con descripción al menos de la superficie y cultivo.
- Características socioeconómicas de la actividad:
Memoria descriptiva de la actividad propuesta en la que al menos se señalen los siguientes aspectos: Uso principal, describiendo la actividad y los procesos complementarios; recursos materiales, económicos y humanos necesarios para el desarrollo de la misma; repercusión económica y de empleo de la actividad; otros.
- 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:
 - . Memoria descriptiva y planos a escala 1/1.000, extraído como mínimo del 1:10.000 del ICA, de los terrenos vinculados a la actuación en el que se reflejen los siguientes aspectos: los viarios y accesos, señalando si existen o son nuevos; la topografía, existente y tras la actuación; el emplazamiento de las edificaciones propuestas; acometida de las infraestructuras que, en su caso, se propongan en el interior y o exterior a los terrenos, distinguiendo si son existentes o propuestas; el tratamiento general de los terrenos en cuanto a urbanización, tratamiento de vegetación u otro en su caso, etc.
 - . Memoria descriptiva y planos o croquis, a escala adecuada, que definan las características básicas (volumetría, edificabilidad, superficie ocupada, ..) de las edificaciones, construcciones, obras e instalaciones que constituyan la actuación.
- Plazos de inicio y terminación de las obras, con determinación, en su caso de las fases en que se divida la ejecución:
Memoria, y planos en su caso, que determine los plazos referidos y los de las fases en las que pueda estar dividida la actuación o actuaciones propuestas.

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

- Utilidad pública o interés social de su objeto

Justificación de la utilidad pública o el interés social de la actividad propuesta; por venir derivada de legislación o normativa sectorial, por su consideración así en el planeamiento territorial o urbanístico, por razones de oportunidad concreta, etc.

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

Evaluación económica de la inversión y de la financiación de la propia actividad o en relación o con otras con las que esté relacionada económica o empresarialmente. Análisis de la evolución económica de la actividad. Determinación de las perspectivas temporales y, en su caso, plazos de la actividad a implantar.

- 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.

Memoria justificativa de los extremos anteriores y de la imposibilidad o conveniencia de su ubicación concreta en otra clase de suelo distinto del no urbanizable.

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

Descripción, mediante memoria y planos y otra documentación gráfica, de las determinaciones del planeamiento urbanístico de aplicación en los terrenos (clase y categoría del suelo; usos previstos, admisibles y prohibidos; condiciones de superficie de parcela; características e intensidad, u otra definición de la edificación que pueda realizarse, separación de linderos; distancias a los núcleos, a otras edificaciones, o a vías de comunicación u otra infraestructura, etc.). Justificación del cumplimiento de las determinaciones anteriores.

- Compatibilidad con las determinaciones sectoriales.

Descripción y justificación de la compatibilidad de la propuesta con el régimen derivado de las legislaciones o normativas sectoriales que sean de aplicación para el uso y tipo de actividad o bien a los terrenos concretos por su situación.

- No inducción de la formación de nuevos asentamientos

Memoria justificativa sobre la no inducción de la formación de nuevos asentamientos teniendo en cuenta las determinaciones concretas que pueda establecer para ello el planeamiento urbanístico de aplicación y, en cuanto a las determinaciones de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, entendiéndolo como tales 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 del suelo no urbanizable (art. 52.6.a LOUA). En este sentido debe tenerse especial atención, entre otros, a la segregación de terrenos; a la apertura o realización de nuevos viarios; a la situación y distancia de la edificación respecto de otras existentes en el entorno o al núcleo urbano; y a la realización de nuevas infraestructuras o a compartir las existentes.

En los casos de vivienda unifamiliar debe completarse con la documentación indicada en la Sección anterior de esta Instrucción.

D.- Obligaciones asumidas por el promotor de la actividad

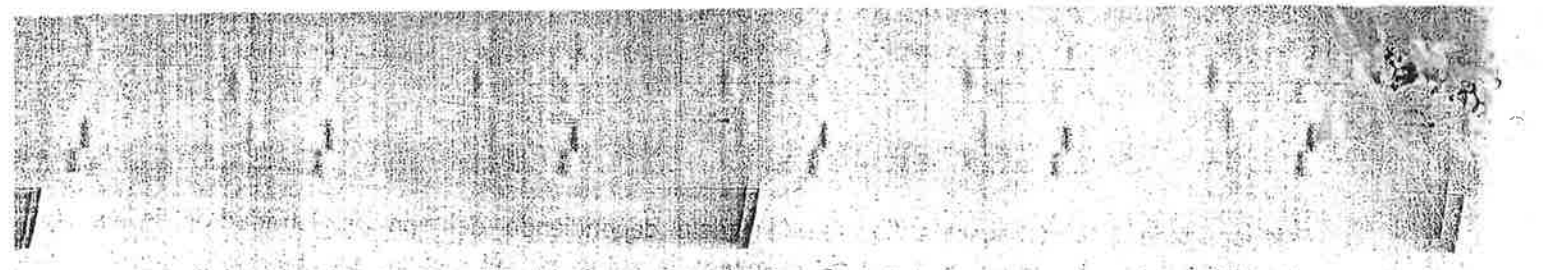
- Las correspondientes a los deberes legales derivados del régimen de la clase de suelo no urbanizable.
Estos deberes se establecen en el artículo 51.1.A de la Ley. En resumen son el cumplimiento de la ordenación urbanística, destinar el suelo al uso previsto, conservar y mantener el suelo, masa vegetal y elementos con valores de acuerdo con el plan y las distintas normativas de aplicación.
- Pago de prestación compensatoria en suelo no urbanizable y constitución de garantía, en su caso.
 - En el momento de la solicitud de la autorización de la actuación debe aportarse el compromiso del pago de la prestación compensatoria y de la constitución de la garantía. El abono de la prestación o la constitución de la garantía se producirá tras la concesión de la licencia municipal de obra que es la actuación administrativa que habilita el inicio de la ejecución.
 - La cuantía de la prestación compensatoria es de hasta el diez por ciento del importe total de la inversión a realizar para su implantación efectiva, excluida la correspondiente a maquinaria y equipos, gestionándose por el Municipio. La Ley prevé la posibilidad de que éstos, mediante ordenanza, puedan establecer cuantías inferiores según el tipo de actividad y condiciones de implantación de la actividad. En caso de que no se haya aprobado ordenanza municipal sobre el tema la cuantía será del diez por ciento. La ordenanza municipal que regule el asunto deberá tener la tramitación prevista en la legislación de régimen local, lo que conlleva información pública; asimismo, la regulación estará justificada y atenderá, al menos, a los tipos de actividad y a las condiciones de implantación de ésta. El destino de la prestación será el Patrimonio Municipal de Suelo. Los actos que realicen las administraciones públicas, en el ejercicio de sus competencias y no en otras actividades, están exentos de este abono.
 - El propietario deberá asimismo asegurar la prestación de la garantía por cuantía mínima del diez por ciento de la inversión que requiera la materialización de la actuación, 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.
- Solicitud de licencia urbanística municipal en plazo
La Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía señala, como novedad, un plazo de caducidad de la autorización de actuación de utilidad pública en suelo no urbanizable. Se concreta en que debe solicitarse la licencia de obra 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 la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía de la obtención de licencia previa.

En los casos de vivienda unifamiliar debe completarse con la documentación indicada en la Sección anterior de esta Instrucción.

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

Este apartado incluye aspectos de distinta índole dependiendo del tipo de actividad y de las características de los terrenos donde se proponga la actuación. Al menos hay que considerar las determinaciones de la legislación sectorial al respecto.

Debe tenerse en cuenta que la Ley establece que 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 que prevé la implantación de la actuación de interés público en suelo no urbanizable, deberá especificar asimismo las incidencias previsibles en la ordenación del territorio, en la forma prevista en el art. 31 de la citada Ley. Todo ello a los efectos de la emisión del informe prevenido en el art. 30 del mismo texto legal con carácter previo a la aprobación de aquéllos



1000