

Servicio de Asistencia a Municipios. Sección de Urbanismo



PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE EL PINAR

MEMORIA DE CONSULTA PÚBLICA PREVIA

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL PINAR

junio de 2022

ÍNDICE

ÍNDICE	2
1. INTRODUCCIÓN	4
1.1 SITUACIÓN ACTUAL	4
1.2 FINES TERRITORIALES	4
1.3 FINES URBANÍSTICOS	5
1.4 PRINCIPIOS GENERALES DE ORDENACIÓN	5
1.5 PARTICIPACIÓN CIUDADANA	6
2. OBJETO DE LA CONSULTA PÚBLICA PREVIA	8
3. ESTRATEGIAS DE LA CONSULTA PÚBLICA PREVIA	9
4. PROCEDENCIA JURÍDICA DE LA CONSULTA PÚBLICA PREVIA	10
5. NECESIDAD Y OPORTUNIDAD DE SU APROBACIÓN DEL FUTURO PBOM A TRAMITAR	12
6. OBJETIVOS DEL INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA GENERAL. PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL	13
7. PROBLEMAS EXISTENTES EN LA ACTUALIDAD Y QUE SE PRETENDEN SOLUCIONAR	14
8. CONTENIDO GENERAL DEL ANUNCIO DE INFORMACIÓN PUBLICA POR PARTE DEL AYUNTAMIENTO.	15
9. SITUACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA ACTUAL DEL MUNICIPIO	16
10. RESUMEN DE DOCUMENTACIÓN	18
10.1 MEMORIA	18
10.2 NORMATIVA URBANÍSTICA	18
10.3 CARTOGRAFÍA	18
10.4 ANEXOS	18
10.5 RESUMEN EJECUTIVO	18
11. TRAMITACIÓN, APROBACIÓN Y VIGENCIA DE LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	19
11.1 COMPETENCIAS SEGÚN LA LISTA	19
11.2 ACTOS PREPARATORIOS	19
A) CONSULTA PÚBLICA PREVIA	19
LPACAP	19
LISTA	20
B) AVANCE SEGÚN LA LISTA	20
11.3 PROCEDIMIENTO	21
A) PROCEDIMIENTO SEGÚN LA LISTA	21
B) APROBACIÓN DEFINITIVA EN PROCEDIMIENTOS INICIADOS DE OFICIO SEGÚN LA LISTA	23
11.4 PUBLICIDAD, PUBLICACIÓN Y ENTRADA EN VIGOR	23

A) PUBLICIDAD	23
B) PUBLICACIÓN	24
C) EFECTOS DE LA ENTRADA EN VIGOR	24
D) VIGENCIA Y SUSPENSIÓN	25
11.5 RESUMEN DE TRAMITACIÓN	27
ACTOS PREPARATORIOS	27
TRAMITACIÓN	27
APROBACIÓN DEFINITIVA	27
PUBLICIDAD, PUBLICACIÓN Y ENTRADA EN VIGOR	27
VIGENCIA	27
12. ANEXOS	28

1. INTRODUCCIÓN

1.1 Situación actual

Actualmente, el municipio de EL PINAR cuenta con Normas Subsidiarias de Planeamiento, aprobadas definitivamente por Acuerdo de la CPOTU de fecha 10 de abril de 1996, como instrumento de planeamiento general en vigor.

Las vigentes NNSS se encuentran adaptadas parcialmente a la LOUA, mediante el correspondiente documento de adaptación, aprobado con fecha de 16 de marzo de 2012.

Con posterioridad, el Ayuntamiento de EL PINAR ha llevado a cabo los trámites para la aprobación de un Plan General de Ordenación Urbanística, sin que el mismo haya llegado a ser aprobado de forma definitiva.

Atendiendo a la nueva Ley de 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (en adelante LISTA), este municipio quiere iniciar los trabajos correspondientes para la redacción, tramitación y aprobación de su planeamiento territorial y urbanístico.

Por ello, el Ayuntamiento de EL PINAR ha decidido iniciar la formulación de su Plan Básico de Ordenación Municipal (en adelante PBOM) de acuerdo con la LISTA para regular y ordenar su territorio y su urbanismo.

Este proyecto territorial, se concebirse desde una perspectiva estratégica, orientada a sintetizar e integrar las actividades territoriales en un proyecto coherente, más allá del enfoque puramente normativo.

Este enfoque "estratégico" de la ordenación territorial y urbanística pretende aprovechar las sinergias existentes y coordinar las potencialidades con objeto de permitir que la realidad territorial y urbanística sea capaz de adaptarse a un futuro dinámico y cambiante, irremediamente inmerso en un marco global de competitividad y complementariedad espacial.

1.2 Fines territoriales

Desde este punto de vista, la redacción de este PBOM se concibe como un instrumento con los siguientes fines territoriales:

- a) Favorecer la consolidación de un territorio equilibrado, cohesionado y sostenible, respetando la diversidad interna de la región y contribuyendo a la reducción de las desigualdades entre la población.
- b) Propiciar la articulación territorial interna del municipio y con el exterior de éste, a través del sistema intermodal de transportes y sistema de telecomunicaciones.
- c) Facilitar una distribución geográfica de las actividades y de los usos del suelo, armonizada con el desarrollo socioeconómico, las potencialidades existentes en el territorio y la preservación de los recursos naturales y culturales.
- d) Consolidar un sistema de ciudades funcional y territorialmente equilibrado para su desarrollo y el acceso a los equipamientos, dotaciones, recursos y servicios en condiciones de igualdad para el conjunto de la ciudadanía, teniendo en cuenta la diversidad del municipio según su localización y las necesidades socioeconómicas y de vivienda de cada una de sus zonas.
- e) Contribuir a la mitigación y reversión del cambio climático, así como a la adaptación del territorio a las nuevas condiciones que de este se derivan.

- f) Regular, integrar y armonizar las actuaciones públicas y privadas con incidencia en la ordenación del territorio.

1.3 Fines urbanísticos

Este PBOM también se concibe con los siguientes fines urbanísticos:

- a) Conseguir un desarrollo sostenible y cohesionado del municipio en términos sociales, culturales, económicos, sanitarios y ambientales, con el objetivo fundamental de mantener y mejorar las condiciones de calidad de vida de la población.
- b) Vincular los usos y transformación del suelo, sea cual fuere su titularidad, a la utilización racional y sostenible de los recursos naturales, asegurando la adecuación e integración paisajística de las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística y el respeto a las normas de protección del patrimonio.
- c) Delimitar el contenido del derecho de propiedad del suelo, conforme a su función social y al interés general, garantizando la igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes, una justa distribución de beneficios y cargas en el ámbito de cada actuación de transformación, así como la protección del medio ambiente.
- d) Asegurar la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías que se generen, impedir la especulación del suelo y garantizar su disponibilidad para los usos urbanísticos y los adecuados equipamientos urbanos, así como el acceso a una vivienda digna, estableciendo las reservas suficientes para vivienda protegida.
- e) Integrar el principio de igualdad de género, teniendo en cuenta las diferencias entre mujeres y hombres en cuanto al acceso y uso de los espacios, infraestructuras y equipamientos urbanos, y garantizando una adecuada gestión para atender a las necesidades de mujeres y hombres en las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística.
- f) Integrar el principio de igualdad de oportunidades, sin que pueda prevalecer discriminación alguna por razón de nacimiento, raza, sexo, religión, opinión, discapacidad o cualquier otra condición o circunstancia personal o social.
- g) Incorporar la perspectiva de la familia, asegurando su adecuado desenvolvimiento en el diseño de las ciudades.
- h) Atender a los principios de accesibilidad universal.

1.4 Principios generales de ordenación

El PBOM a redactar deberá de ajustarse al principio de desarrollo sostenible y a los siguientes principios generales de ordenación:

- a) Viabilidad social: todas las actuaciones deberán justificar que la ordenación propuesta está basada en el interés general y dimensionada en función de la demanda racionalmente previsible, cumpliendo con la función social del suelo, estableciendo los equipamientos y las dotaciones que sean necesarios y tomando medidas para evitar la especulación. Se analizarán las necesidades derivadas de situaciones de emergencia y se considerarán las medidas incluidas en planes de emergencia y protocolos operativos.
- b) Viabilidad ambiental y paisajística: la ordenación propuesta deberá justificar el respeto y protección al medio ambiente, la biodiversidad y velar por la preservación y puesta en valor del patrimonio natural, cultural, histórico y paisajístico, adoptando las medidas exigibles para preservar y potenciar la calidad de los paisajes y su percepción visual. Asimismo, deberá

garantizar el cumplimiento de las medidas necesarias para la adaptación, mitigación y reversión de los efectos del cambio climático.

- c) Ocupación sostenible del suelo: se deberá promover la ocupación racional del suelo como recurso natural no renovable, fomentando el modelo de ciudad compacta mediante las actuaciones de rehabilitación de la edificación, así como la regeneración y renovación urbana y la preferente culminación de las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística ya iniciadas frente a los nuevos desarrollos.
- d) Utilización racional de los recursos naturales y de eficiencia energética: las actuaciones serán compatibles con una gestión sostenible e integral de los recursos naturales, en especial de los recursos hídricos, y se basarán en criterios de eficiencia energética, priorizando las energías renovables y la valorización de los residuos.
- e) Resiliencia: capacidad de la ciudad para resistir una amenaza y para absorber, adaptarse y recuperarse de sus efectos de manera oportuna y eficiente, incluyendo la preservación y restauración de sus estructuras y funciones básicas.
- f) Viabilidad económica: todas las actuaciones de transformación urbanística a ejecutar por la iniciativa privada deberán justificar que disponen de los recursos económicos suficientes y necesarios para asumir las cargas y costes derivados de su ejecución y mantenimiento.
- g) Gobernanza en la toma de decisiones: en la planificación territorial y urbanística se fomentará la cooperación entre las Administraciones Públicas implicadas y los diferentes actores de la sociedad civil y del sector privado, así como la transparencia y datos abiertos.

1.5 Participación ciudadana

La participación de los diferentes agentes sociales, económicos e institucionales debe convertirse, pues en un objetivo en sí mismo. Para ello, es preciso plantear mecanismos, que impliquen desde el inicio a toda la sociedad civil en el proceso de discusión y definición de las directrices y objetivos, de tal forma que puedan asumirse plenamente las conclusiones y resoluciones que se adopten, así como contribuir decisivamente a impulsar su desarrollo.

La ciudadanía, las entidades representativas de los intereses de la ciudadanía y, en su caso, las entidades de participación ciudadana reguladas en la legislación en materia de participación ciudadana, tienen derecho a participar en los procesos de elaboración, tramitación y aprobación de los instrumentos de ordenación, gestión y ejecución territorial y urbanística.

Para garantizar el ejercicio de este derecho las Administraciones Públicas facilitarán el acceso a la información durante la tramitación de los instrumentos y realizarán las actuaciones necesarias para la difusión de los procesos participativos entre los colectivos potencialmente afectados. La Administración Pública competente habilitará los medios y cauces necesarios para que este derecho pueda ejercerse por medios electrónicos, y facilitará y garantizará el acceso a los contenidos y documentos de los distintos procedimientos e instrumentos de ordenación en tramitación, a través de la publicación en su sede electrónica del instrumento de ordenación completo en cada una de las fases de tramitación. En todo caso, esos procesos participativos se acompañarán de las labores de difusión necesarias que garanticen el efectivo ejercicio del derecho.

Durante el periodo de información pública de las distintas fases de aprobación de los instrumentos, la ciudadanía tiene derecho a:

- a) Consultar la documentación que forma parte del instrumento y del expediente y a obtener copia de la misma.

- b) Presentar alegaciones, sugerencias y observaciones que considere oportunas en relación con el instrumento en los periodos legales establecidos.

Es por ello, que, en el proceso de elaboración de este PBOM, se propone iniciar, este procedimiento de “**participación ciudadana**”, para que los vecinos del municipio, asociaciones, entes activos, etc., presenten sugerencias, consideraciones, etc., para estudiarlas y redactar un documento técnico lo más cercano posible a la realidad del municipio, todo ello teniendo en cuenta los fines y principios anteriormente expuestos.

2. OBJETO DE LA CONSULTA PÚBLICA PREVIA

El objeto de esta **consulta pública previa** para la redacción del PBOM de EL PINAR, es recoger y gestionar los diferentes puntos de vista de la ciudadanía, agentes sociales, económicos e institucionales, así como de sus consideraciones, para que puedan ser tenidos en cuenta en la redacción de este instrumento de ordenación urbanística general.

Este programa de participación ciudadana debe ser ambicioso y cumplir como mínimo los siguientes **objetivos**:

- Favorecer una amplia participación ciudadana, de forma que puedan formular sugerencias y alegaciones en cada fase del proceso con la finalidad de conseguir un municipio y ciudad lo más cercana posible a lo que desea la ciudadanía.
- Incorporar al PBOM todos los aspectos que preocupan a la ciudadanía, por cada uno de los temas, de forma que se persiga una mayor calidad de los espacios públicos, y un desarrollo de ciudad que sea sostenible económica, social y ambientalmente.
- Utilizar todas las técnicas disponibles de difusión para favorecer la participación ciudadana, como derecho legítimo.
- Hacer partícipes a todos los sectores y colectivos de la ciudad, y ciudadanía en general, en todas y cada una de las fases del proceso de redacción del PBOM, de forma dinámica y en permanente interacción con el Ayuntamiento, de forma que sea un proceso de retroalimentación constante en aras de un objetivo final: un proyecto de ciudad consensuado por todos los participantes en el proceso.
- Garantizar la transparencia en todo el proceso de redacción del PBOM.

3. ESTRATEGIAS DE LA CONSULTA PÚBLICA PREVIA

A continuación se presentan una serie de estrategias a tener en cuenta en la consulta pública previa para este PBOM.

- **Aunar los conocimientos y experiencias** de los ciudadanos en general, con la de otros actores como expertos, instituciones, organismos, así como la del propio equipo de profesionales redactores del PBOM para, entre todos, elaborar el **mejor documento posible**.
- Trabajar en los **diferentes niveles de participación**. El proceso de participación, tal y como se recoge en la LISTA.
- Se enfoca como un **proceso continuo de información y formación**, de análisis y participación por medio de consultas y debates sobre contenidos abiertos y, finalmente, de conclusiones y opiniones sintéticas sobre éstos, utilizando una **variedad de mecanismos y canales** de participación.
- Trabajar con **pluralidad de agentes**, asegurando la máxima **representación**. Los principales agentes intervinientes en el proceso son: ciudadanía en general, ciudadanía organizada, expertos, instituciones y grupos políticos. Este mapa de actores se completa con la propia Corporación Municipal y el Equipo Redactor. Según el **público** al que estén dirigido las sesiones se utilizarán las herramientas y canales de participación más adecuados.

4. PROCEDENCIA JURÍDICA DE LA CONSULTA PÚBLICA PREVIA

El Plan Básico de Ordenación Municipal (PBOM) tiene por objeto establecer, en el marco de la ordenación territorial, el modelo general de ordenación del municipio, además de otras determinaciones que complementan dicho modelo, según lo dispuesto en el artículo 65 de la LISTA. Este plan se configura como una disposición administrativa de carácter general; es decir, tiene carácter de reglamento.

En el artículo 62 de la LISTA establece que, dentro del contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística, ésta deberá de contener una memoria de participación e información pública, que contendrá las medidas y actuaciones realizadas para el fomento de la participación ciudadana, el resultado de estas y de la información pública.

También, en cuanto a la tramitación, aprobación y vigencia de los instrumentos de ordenación urbanística, respecto de los actos preparatorios, el artículo 76 de la LISTA establece que la Administración competente para la tramitación, *“realizará **consulta pública previa**, conforme a lo establecido en la legislación sobre procedimiento administrativo común. La consulta será preceptiva en los instrumentos de ordenación urbanística general (como es nuestro caso PBOM) y facultativa para el resto de instrumentos de ordenación urbanística y los instrumentos complementarios. En dicho acuerdo se identificará, al menos, el objeto, alcance y ámbito del instrumento, justificando la necesidad y oportunidad de proceder a su tramitación.”*

La obligatoriedad de someter un reglamento al proceso de consulta previa viene establecida en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de procedimiento administrativo común de las Administraciones Públicas (en adelante LPAC) que, en su artículo 133.1 establece: *“Con carácter previo a la elaboración del proyecto o anteproyecto de ley o de reglamento, se sustanciará una consulta pública”*. Mediante esta consulta se da, además, cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 10 de la LISTA, en el que se dispone que *“la ciudadanía, las entidades representativas de los intereses de la ciudadanía y, en su caso, las entidades de participación ciudadana reguladas en la legislación en materia de participación ciudadana tienen derecho a participar en los procesos de elaboración, tramitación y aprobación de los instrumentos de ordenación, gestión y ejecución territorial y urbanística. A tal fin, las Administraciones Públicas adoptarán cuantas medidas e iniciativas sean precisas para garantizar dicha participación y para velar por el derecho a la información y a la transparencia en dichos procesos”*. Concretamente, se establece en el artículo 76 de la LISTA, comentado anteriormente.

Sobre el contenido de la consulta, el Ayuntamiento considera conveniente recabar la opinión tanto de cada sujeto como de las organizaciones más representativas que puedan quedar potencialmente afectadas por el PBOM, así como de la ciudadanía en general, quienes podrán opinar y hacer aportaciones sobre los siguientes aspectos:

- La necesidad y oportunidad de su aprobación.
- Los objetivos del instrumento de ordenación urbanística.
- Los problemas existentes en la actualidad y que se pretenden solucionar con la nueva norma.
- Las posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias.

Asimismo, la Consulta Pública Previa se entiende como un primer canal de presentación de sugerencias, ideas y líneas de trabajo abierto a todas las ciudadanas y ciudadanos. En este punto inicial de la tramitación, el objeto de discusión son las líneas generales que definen el modelo de ciudad, así como posibles actuaciones estratégicas de alcance metropolitano. No pertenecen a este momento de la tramitación del Plan, por tanto, las cuestiones de índole particular que afecten a ámbitos reducidos (como pueden ser correcciones de alineaciones, clasificación del suelo de parcelas concretas, ordenación pormenorizada de ámbitos reducidos, etcétera). Dichas cuestiones de detalle, de

plantearse en esta fase, acabarían desvirtuando la eficacia del proceso participativo propuesto, y solo podrán ser tenidas en cuenta en una fase posterior de la redacción del Documento. Se anima a los ciudadanos a esperar a las fases posteriores a la Aprobación y exposición del Avance para plantear dichas cuestiones, para lo que se habilitarán, llegado el momento, los cauces participativos oportunos.

El plazo para la presentación de opiniones y aportaciones a través de la Consulta Pública Previa será de **un mes**, contado desde el día siguiente al de su publicación en la página web del Ayuntamiento y en el tablón de anuncios.

5. NECESIDAD Y OPORTUNIDAD DE SU APROBACIÓN DEL FUTURO PBOM A TRAMITAR

El Ayuntamiento de EL PINAR tiene actualmente la necesidad y la oportunidad de iniciar las consultas públicas previas para tramitar este PBOM, como instrumento para la ordenación urbanística de su territorio, cumpliendo la distinta legislación territorial y urbanística en vigor para impulsar el desarrollo del municipio.

El PBOM, con la definición de un nuevo modelo de ciudad actualizado, permitirá resolver, en un marco sostenible, todas aquellas necesidades sociales económicas, urbanísticas y de movilidad que demanda la actual ciudad, y tendrá en cuenta las aportaciones que se presenten dentro de este periodo de consultas.

6. OBJETIVOS DEL INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA GENERAL. PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

El PBOM viene definido en el artículo 65 de la LISTA con el siguiente contenido:

“Artículo 65. El Plan Básico de Ordenación Municipal.

1. Salvo que el instrumento de ordenación territorial disponga lo contrario, en los municipios que tengan una población inferior a 10.000 habitantes, siempre que no sean litorales o formen parte de la aglomeración urbana de un centro regional, el Plan General de Ordenación Municipal y el Plan de Ordenación Urbana podrán ser sustituidos por un Plan Básico de Ordenación Municipal.

2. Contendrá las determinaciones de la ordenación urbanística general establecidas en los párrafos a), b) y d) del artículo 63.1, más la delimitación del sistema general de espacios libres, y de la ordenación urbanística detallada del suelo urbano establecidas en los párrafos a), b), c), d) y f) del artículo 66.1, que podrán ser moduladas reglamentariamente en función de las características propias del municipio.”

En nuestro caso, EL PINAR cumple con lo estipulado con el art. 65.1. pudiéndose redactar el PBOM para su ordenación.

Este documento, de Plan Básico de Ordenación Municipal, contendrá las siguientes determinaciones de ordenación, las cuales se establecen en el art. 65.2:

- Determinaciones de carácter general (art. 63.1):
 - a) La clasificación del suelo con la delimitación del suelo urbano y del suelo rústico.
 - b) La delimitación y la normativa general de las categorías de suelo rústico, así como, en su caso, de los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado.
 - c) Delimitación del sistema general de espacios libres.
 - d) La delimitación de los bienes y espacios que deban contar con una singular protección por su valor histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico.
- Determinaciones de carácter detallado (art. 66.1):
 - a) La división de su ámbito en diferentes zonas, en función de sus usos globales y pormenorizados.
 - b) La distinción, dentro de cada zona, de los terrenos que deben destinarse a sistemas generales y locales, con cumplimiento de los criterios que se establezcan reglamentariamente.
 - c) Las alineaciones y rasantes de la red viaria, salvo los terrenos en los que se prevean actuaciones urbanísticas o de transformación urbanística.
 - d) La normativa de edificación y urbanización, en su caso.
 - f) En su caso, la delimitación de las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística que se estimen convenientes o necesarias. A la delimitación de las actuaciones de transformación urbanística le será de aplicación lo establecido en los artículos 27 y 29.

Estas determinaciones podrán ser moduladas reglamentariamente en función de las características propias del municipio.

7. PROBLEMAS EXISTENTES EN LA ACTUALIDAD Y QUE SE PRETENDEN SOLUCIONAR

El PBOM a redactar identificará y solventará los problemas existentes en el modelo de ordenación de la ciudad actual y de su suelo rústico.

Mediante el estudio previo del municipio y las aportaciones realizadas por los ciudadanos en esta consulta, se detectarán los problemas existentes, además de las necesidades, para aportar su solución a través del futuro PBOM.

La procedencia de redactar este PBOM se fundamenta en los siguientes puntos:

- Posibilidad de redefinir o ajustar el modelo de ciudad a las nuevas necesidades del municipio, “repensando” el municipio de futuro, y fomentando un modelo participativo. El Plan resultante será, de este modo, un documento mucho más democrático y resiliente.
- Oportunidad de análisis de la conveniencia de habilitar nuevas reservas de suelo para crecimientos puntuales, de forma sostenible y en el marco de la legislación actual, siempre que del análisis del estado actual del municipio se derive dicha necesidad.
- Oportunidad de redactar un plan comprometido con los más altos niveles de adecuación medioambiental, mediante su sometimiento, desde el inicio de su tramitación, al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE).
- Necesidad de adaptar el planeamiento vigente a las determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA).

8. CONTENIDO GENERAL DEL ANUNCIO DE INFORMACIÓN PÚBLICA POR PARTE DEL AYUNTAMIENTO.

El anuncio que exponga el Ayuntamiento deberá contener:

- a) Órgano que acuerda la información pública.
- b) Fecha de acuerdo.
- c) Instrumento o expediente sometido a información pública.
- d) El ámbito de aplicación, que en nuestro caso es el municipio.
- e) Identidad del promotor: Ayuntamiento.
- f) Duración del periodo de información pública y momento a partir del cual deba considerarse iniciado.
- g) Lugar, horarios y portal de internet dispuestos para la presentación de las alegaciones, sugerencias, etc.
- h) Medios y plazos dispuestos para la presentación de alegaciones, sugerencias y cualesquiera otros documentos que se estimen convenientes.

9. SITUACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA ACTUAL DEL MUNICIPIO

Actualmente, el municipio de EL PINAR cuenta con Normas Subsidiarias de Planeamiento, aprobadas definitivamente por Acuerdo de la CPOTU de fecha 10 de abril de 1996, como instrumento de planeamiento general en vigor.

Las vigentes NNSS se encuentran adaptadas parcialmente a la LOUA, mediante el correspondiente documento de adaptación, aprobado con fecha de 16 de marzo de 2012.

Con posterioridad, el Ayuntamiento de EL PINAR ha llevado a cabo los trámites para la aprobación de un Plan General de Ordenación Urbanística, sin que el mismo haya llegado a ser aprobado de forma definitiva. Con la entrada en vigor de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, se ha optado por redactar un nuevo documento para la ordenación de su territorio, tanto de su suelo rústico como de su suelo urbano, mediante el instrumento de ordenación urbanística general de Plan Básico de Ordenación Municipal.

Cabe señalar que el municipio cuenta con Plan Municipal de Vivienda y Suelo, publicado en el BOP de 28 de enero de 2019.

El Pinar es un municipio situado en la zona sudeste de la comarca del Valle de Lecrín. El término municipal tiene una extensión de 38,01 km². El municipio pinero está formado por los núcleos poblacionales de Pinos del Valle, Ízbor y Acebuches, además del despoblado de Tablate. Está situado en un cerro que se eleva sobre el pantano de Béznar, y bajo la colina que corona el Cristo del Zapato, un pequeño santuario que caracteriza la zona. La sede del ayuntamiento está en Pinos del Valle. El Pinar limita al norte con el término municipal de Lecrín; al este con Lanjarón y Órgiva; al sur con Vélez de Benaudalla y Los Guájares; y al oeste con El Valle.

Según el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, aprobado por Decreto 129/2006, de 27 de junio, el municipio de El Pinar queda caracterizado:

- Sistema de Ciudades: Redes de Asentamientos en Áreas Rurales
- Dominio Territorial: Sierras y Valles Béticos
- Unidad Territorial: Unidades organizadas por Centros Rurales: Alpujarras-Sierra Nevada.
- Jerarquía S. Ciudades: Asentamiento cabecera municipal.

El municipio no se encuentra incluido en ningún Plan de Ordenación del Territorio de ámbito Subregional.

En cuanto a las Infraestructuras Intermodales en los Nodos de Transporte este municipio se encuentra próximo a uno de los ejes viarios regionales de primer nivel definidos en el POTA, la Autovía A-44, que comunica Bailén con Motril, pasando por Jaén y Granada. Asimismo, destaca la carretera autonómica A-348, que comunica Lanjarón y Almería por Ugíjar. En el POTA se propone un eje ferroviario de alta velocidad Granada-Motril.

En cuanto al Sistema Energético este municipio se encuentra incluido dentro del ámbito prioritario para la extensión de la gasificación, atravesado por el gasoducto "Granada-Motril", y también dentro de Zona Eólica (Agrupación de proyectos eólicos). Presenta también una línea de Red eléctrica de 132 kV y una subestación eléctrica.

En cuanto al sistema Hidrológico este municipio se encuentra incluido dentro de la Cuenca Mediterránea Andaluza, formando parte de la cabecera de cuenca alimentadora de embalses. Los embalses de Béznar y Rules se sitúan parcialmente en el término municipal.

Con respecto al Patrimonio Histórico, destaca el Centro Histórico de Ízbor, incoado como BIC con la tipología de Conjunto Histórico.

En un primer estudio preliminar, en cuanto a la clasificación, atendiendo a la LISTA, para el inicio de este instrumento de ordenación urbanística PBOM, se propondrá esta primera clasificación y categorías:

1. Suelo Rustico (art. 14 LISTA):

a. Suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial:

– SR-EPLS Vías Pecuarias:

1. Cordel de Los Jarales a El Romeral.
2. Vereda de La Solana de los Cortijuelos.
3. Colada del Barranco de Zaza.
4. Colada de Cerro Urquiza.
5. Colada del Cerrajón.
6. Cañada Real de La Marga.
7. Colada de Despeñazorras.
8. Colada de la Cuesta de los Pinos.
9. Colada de la Fuente Grande.

– SR-EPLS Montes Públicos:

1. Cerro Chinchirina. Código: GR-30040-AY
2. Las Llanadas. Código: GR-30051-AY
3. Cordillera de la Venta de la Cebada. Código: GR-50028-AY
4. Zona de protección de cabecera del Embalse de Rules. Código: GR-60005-JA
5. Zona de protección del Embalse de Béznar. Código: GR-60006-JA
6. Zona de protección del Embalse de Rules. Código: GR-60007-JA

– SR-EPLS Cauces.

– SR-EPLS Patrimonio Histórico:

1. Fortaleza de Tablate. Declarado BIC con la tipología de Monumento.
2. Torre de Ízbor. Declarado BIC con la tipología de Monumento
3. Iglesia de la Purísima Concepción (Pinos del Valle). Declarado BIC con la tipología de Monumento.
4. Ermita de San Sebastián (Pinos del Valle). Incoado BIC con la tipología de Monumento.
5. Centro Histórico de Ízbor. Incoado BIC con la tipología de Conjunto Histórico.

– SR-EPLS Carreteras:

1. A-44. Autovía de la Costa Tropical. Bailén-La Gorgoracha.
2. N-323a. Bailén-Jaén-Granada-Motril.
3. A-348. De Lanjarón a Almería por Ugíjar.
4. GR-3204. De N-323 (Lecrín) a N-323 (La Bernardilla).

b. Suelo rústico preservado por la existencia acreditada de procesos naturales o actividades antrópicas susceptibles de generar riesgos. (no existen en este municipio).

c. Suelo rústico preservado por la ordenación territorial o urbanística:

- SR-POTU Plan Especial de Protección Medio Físico de Granada. Complejo Serrano de Interés Ambiental CS-1 Sierra de Almijara, Cázulas y Guájaras.

d. Suelo rústico común.

2. Suelo Urbano (art. 13 LISTA).

10. RESUMEN DE DOCUMENTACIÓN

10.1 Memoria

- Memoria de información y diagnóstico.
- Memoria de participación e información pública.
- Memoria de ordenación.
- Memoria económica.
- Estudio económico financiero.
- Informe de sostenibilidad económica.
- Memoria de viabilidad económica.

10.2 Normativa urbanística

10.3 Cartografía

- Información.
- Ordenación.

10.4 Anexos

10.5 Resumen ejecutivo

11. TRAMITACIÓN, APROBACIÓN Y VIGENCIA DE LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

11.1 Competencias según la LISTA

El artículo 75 (Competencias en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística) de la LISTA señala:

“1. Corresponde a los municipios las competencias relativas a la tramitación y aprobación de todos los instrumentos de ordenación urbanística y sus innovaciones, salvo lo establecido en el apartado 2 de este artículo.

2. Corresponde a la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo:

a) Tramitar y aprobar definitivamente los Planes de Ordenación Intermunicipal y tramitar y aprobar los Planes Especiales que tengan incidencia supralocal y sus innovaciones.

b) Emitir informe preceptivo en los instrumentos de ordenación urbanística. Este informe será vinculante en los instrumentos de ordenación urbanística general y en aquellos que en ausencia de estos o por no estar previstos en ellos delimiten actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización o ámbitos de Hábitat Rural Diseminado. El informe, cuyo contenido se regulará reglamentariamente, se emitirá en el plazo máximo de tres meses. No podrá aprobarse ningún instrumento que contenga determinaciones contrarias al contenido de dicho informe, cuando este sea vinculante.

c) Redactar y aprobar las Normas Directoras.”

11.2 Actos preparatorios

A) Consulta pública previa

LPACAP

El artículo 133 (Participación de los ciudadanos en el procedimiento de elaboración de normas con rango de Ley y reglamentos) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPACAP) señala:

“1. Con carácter previo a la elaboración del proyecto o anteproyecto de ley o de reglamento, se sustanciará una consulta pública, a través del portal web de la Administración competente en la que se recabará la opinión de los sujetos y de las organizaciones más representativas potencialmente afectados por la futura norma acerca de:

a) Los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa.

b) La necesidad y oportunidad de su aprobación.

c) Los objetivos de la norma.

d) Las posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias.

2. Sin perjuicio de la consulta previa a la redacción del texto de la iniciativa, cuando la norma afecte a los derechos e intereses legítimos de las personas, el centro directivo competente publicará el texto en el portal web correspondiente, con el objeto de dar audiencia a los ciudadanos afectados y recabar cuantas aportaciones adicionales puedan hacerse por otras personas o entidades. Asimismo, podrá también recabarse directamente la opinión de las organizaciones o asociaciones reconocidas por ley que agrupen o representen a las personas cuyos derechos o

intereses legítimos se vieren afectados por la norma y cuyos fines guarden relación directa con su objeto.

3. La consulta, audiencia e información públicas reguladas en este artículo deberán realizarse de forma tal que los potenciales destinatarios de la norma y quienes realicen aportaciones sobre ella tengan la posibilidad de emitir su opinión, para lo cual deberán ponerse a su disposición los documentos necesarios, que serán claros, concisos y reunir toda la información precisa para poder pronunciarse sobre la materia.

4. Podrá prescindirse de los trámites de consulta, audiencia e información públicas previstos en este artículo en el caso de normas presupuestarias u organizativas de la Administración General del Estado, la Administración autonómica, la Administración local o de las organizaciones dependientes o vinculadas a éstas, o cuando concurran razones graves de interés público que lo justifiquen.

Cuando la propuesta normativa no tenga un impacto significativo en la actividad económica, no imponga obligaciones relevantes a los destinatarios o regule aspectos parciales de una materia, podrá omitirse la consulta pública regulada en el apartado primero. Si la normativa reguladora del ejercicio de la iniciativa legislativa o de la potestad reglamentaria por una Administración prevé la tramitación urgente de estos procedimientos, la eventual excepción del trámite por esta circunstancia se ajustará a lo previsto en aquella.”

LISTA

El artículo 76 (Consultas) de la LISTA señala:

“1. La Administración competente para la tramitación, a iniciativa propia o de cualquier otra Administración o entidad adscrita o dependiente de la misma, realizará consulta pública previa, conforme a lo establecido en la legislación sobre procedimiento administrativo común. La consulta pública previa será preceptiva en los instrumentos de ordenación urbanística general y en el Plan de Ordenación Urbana, y facultativa para el resto de los instrumentos de ordenación urbanística y los instrumentos complementarios. En dicho acuerdo se identificará, al menos, el objeto, alcance y ámbito del instrumento, justificando la necesidad y oportunidad de proceder a su tramitación.

2. La Administración competente para la tramitación podrá solicitar a las Administraciones Públicas con competencia sectorial, incluida la competente en materia de ordenación del territorio, la información disponible sobre las protecciones, servidumbres, deslindes y demás afecciones que pudieran tener incidencia en la elaboración del instrumento. Esta información deberá facilitarse a la Administración peticionaria en el plazo máximo de un mes, pudiendo ampliarse, justificadamente, por otro mes adicional a la vista de la complejidad de la información solicitada. La falta de respuesta a tal solicitud facultará a la Administración peticionaria para continuar con la elaboración del documento de Avance, de acuerdo con la información de que disponga.

3. La Administración competente para la tramitación podrá solicitar la colaboración de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo en el ejercicio de las funciones de impulso, coordinación y desarrollo de la política general en materia de urbanismo que tiene atribuidas. Reglamentariamente se instrumentará la forma de colaboración.”

B) Avance según la LISTA

El artículo 77 (Avance) de la LISTA señala:

“1. La Administración competente para la tramitación podrá aprobar el documento de Avance del instrumento de ordenación urbanística en el que se describa y justifique el objeto, ámbito de actuación, principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales, los criterios y propuestas

generales para la ordenación, así como las distintas alternativas técnica, ambiental y económicamente viables planteadas.

2. Será preceptiva la aprobación del Avance en los instrumentos de ordenación urbanística general y en los restantes instrumentos sometidos a evaluación ambiental estratégica, conforme a lo dispuesto en la legislación ambiental.

3. El Avance tendrá la consideración de borrador del plan a los efectos del procedimiento ambiental correspondiente.”

11.3 Procedimiento

A) Procedimiento según la LISTA

El artículo 78 (Procedimiento) de la LISTA señala:

“1. La Administración competente para la tramitación aprobará inicialmente el instrumento de ordenación urbanística y lo someterá a información pública por plazo no inferior a veinte días.

2. Durante la tramitación de los instrumentos de ordenación urbanística, la Administración competente para la aprobación inicial podrá acordar la suspensión del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas para áreas concretas o usos determinados, siempre que se justifique la necesidad y la proporcionalidad de dicha previsión. El plazo máximo de la suspensión que se establezca no podrá ser superior a tres años desde el acuerdo de aprobación inicial. En todo caso, la suspensión acordada se extinguirá con la publicación y entrada en vigor del instrumento de ordenación urbanística.

3. Cuando el instrumento de ordenación urbanística deba someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria conforme a la legislación ambiental, el documento de aprobación inicial tendrá la consideración de versión preliminar del plan y se acompañará del estudio ambiental correspondiente. En este caso, ambos documentos se someterán a información pública por plazo no inferior a cuarenta y cinco días.

4. Durante la información pública se solicitarán los informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos e informe de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo conforme a lo dispuesto en el apartado 2.b) del artículo 75. Asimismo, en los instrumentos de ordenación urbanística general se solicitará informe preceptivo y vinculante de la Consejería competente en materia de delimitación de los términos municipales.

Los informes se limitarán, conforme a su normativa específica, a los aspectos de control de la legalidad y de tutela de los intereses sectoriales y tendrán carácter vinculante exclusivamente sobre estos aspectos cuando así se establezca en la citada normativa. Los informes deberán ser emitidos en el plazo establecido en su normativa reguladora o, en su defecto, en el plazo máximo de tres meses, transcurrido el cual se entenderán emitidos con carácter favorable y podrá continuarse con la tramitación del procedimiento, salvo que afecte al dominio o al servicio públicos. A falta de solicitud del preceptivo informe, en el supuesto de informe vinculante desfavorable, o en los casos de silencio citados en los que no opera la presunción del carácter favorable del informe, no podrá aprobarse definitivamente el correspondiente instrumento de ordenación urbanística.

No obstante, si la Administración competente para la tramitación no tuviera los elementos de juicio suficientes, bien porque no se hubiesen recibido los correspondientes informes, o bien porque, habiéndose recibido, resultasen insuficientes para decidir, requerirá personalmente al titular del órgano jerárquicamente superior de aquel que tendría que emitir el informe, para que, en el plazo de diez días hábiles, contados a partir de la recepción del requerimiento, ordene al

órgano sectorial competente la entrega del correspondiente informe en el plazo de diez días hábiles, sin perjuicio de las responsabilidades en que pudiera incurrir el responsable de la demora. El requerimiento efectuado se comunicará al promotor en los casos en que el procedimiento se tramite a iniciativa privada y este último podrá también reclamar a la Administración competente la emisión del informe, a través del procedimiento previsto en el artículo 29.1 de la Ley 29/1998, de 13 julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa.

La solicitud y remisión de los informes preceptivos y las actuaciones del procedimiento ambiental se sustanciarán a través de un órgano colegiado de coordinación, cuyas competencias, organización y funcionamiento se determinarán reglamentariamente y al que corresponderá coordinar el contenido y alcance de los diferentes pronunciamientos, dentro de los límites establecidos por la legislación sectorial que regula su emisión.

5. Durante el periodo de información pública, en función de la naturaleza y alcance del instrumento de ordenación urbanística, se practicarán, además, los siguientes trámites:

a) Audiencia a los municipios colindantes en la tramitación del Plan General de Ordenación Municipal y Plan Básico de Ordenación Municipal.

b) Solicitud de informe a los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, para que puedan comparecer en el procedimiento y hacer valer las exigencias que deriven de dichos intereses.

c) Llamamiento al trámite de información pública a las personas propietarias, según las certificaciones catastrales y del Registro de la Propiedad solicitadas a tal efecto, incluidas en la delimitación de los instrumentos de ordenación urbanística que establezcan la ordenación detallada y sus modificaciones.

Este trámite no será obligatorio en los instrumentos de ordenación urbanística que afecten a una pluralidad indeterminada de propietarios ni en las revisiones de los Planes de Ordenación Urbana y de los Planes Básicos de Ordenación Municipal.

d) Consulta a las compañías suministradoras, respecto a las infraestructuras y servicios técnicos.

6. Será preceptiva nueva información pública, siempre que la Administración competente para la tramitación del instrumento, ejerciendo la potestad planificadora que le corresponde, y mediante la resolución o acuerdo correspondiente, introduzca en el mismo modificaciones sustanciales que no deriven de los trámites previstos en los apartados anteriores. Deberá solicitarse nuevo informe sectorial si las modificaciones afectaran al contenido de un informe ya emitido.

7. Cuando el instrumento de ordenación urbanística deba someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria conforme a la legislación ambiental, el instrumento de ordenación urbanística y el estudio ambiental estratégico, modificados tras los informes y trámites anteriores, tendrán la consideración de propuesta final del plan.

8. Cuando, de conformidad con lo señalado en el apartado 4 de este artículo, se hubiera emitido informe preceptivo y vinculante por la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, le será remitido nuevamente, a través del órgano colegiado de coordinación, a efectos de que lo ratifique o, en su caso, emita nuevo informe con carácter previo a la aprobación definitiva. El informe de ratificación o, en su caso, el nuevo informe deberá ser emitido en el plazo máximo de un mes, transcurrido el cual se entenderá emitido con carácter favorable y podrá continuarse con la tramitación del procedimiento. En el caso de que fuera necesario nuevo informe, transcurrido dicho plazo se estará a lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 78.”

B) Aprobación definitiva en procedimientos iniciados de oficio según la LISTA

El artículo 79 (Aprobación definitiva en procedimientos iniciados de oficio) de la LISTA señala:

“1. El acuerdo de aprobación podrá adoptar motivadamente algunas de las siguientes decisiones:

a) Aprobar definitivamente, de forma completa o parcial.

La aprobación definitiva parcial podrá adoptarse si con ello no se desvirtúa el modelo de ordenación propuesto por el instrumento de ordenación urbanística, por afectar las deficiencias detectadas a concretas partes del instrumento de ordenación susceptibles de gestión y ejecución autónomas.

La parte no aprobada definitivamente podrá ser suspendida o denegada. La parte suspendida deberá ser subsanada en el plazo de dos años desde la publicación del acuerdo, transcurrido el cual se entiende denegado.

b) Suspender la aprobación definitiva por deficiencias sustanciales a subsanar. La subsanación de las deficiencias deberá realizarse en el plazo de dos años desde la publicación del acuerdo, transcurrido el cual se entiende denegado.

c) Denegar la aprobación definitiva.

2. El plazo máximo para resolver el procedimiento será de tres años a contar desde la aprobación inicial. El plazo se suspenderá cuando se soliciten los informes preceptivos conforme establece la legislación del procedimiento administrativo común. Transcurrido el plazo para resolver sin que se haya dictado resolución expresa, se producirá la caducidad del procedimiento.”

11.4 Publicidad, publicación y entrada en vigor

A) Publicidad

El artículo 82 (Publicidad) de la LISTA señala:

“1. A los efectos de garantizar la publicidad de los instrumentos, existirá en los municipios y en la Consejería con competencias en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo un registro administrativo donde se deben depositar todos los instrumentos de ordenación urbanística. A estos efectos, los Ayuntamientos deberán remitir a la Consejería correspondiente los documentos completos de dichos instrumentos en el plazo de un mes desde su aprobación definitiva. Dicho registro será accesible a través de la sede electrónica de ambas Administraciones, quienes adoptarán las medidas necesarias que garanticen a la ciudadanía la consulta de la documentación depositada y la obtención de copias. Las copias de los documentos expedidas por el registro acreditarán el contenido de los instrumentos de ordenación urbanística a todos los efectos.

El depósito de los instrumentos de ordenación urbanística será condición legal indispensable para la publicación prevista en el artículo 83.

2. Para garantizar a la ciudadanía el acceso a la información, el Ayuntamiento y la Administración de la Comunidad Autónoma deberán publicar en la sede electrónica de su titularidad al menos la resolución de aprobación definitiva, el instrumento de ordenación urbanística completo y, en su caso, el estudio ambiental estratégico.

3. La Consejería con competencias en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo incorporará la información de los instrumentos de ordenación urbanística en el Sistema de Información Territorial y Urbanística de Andalucía.”

B) Publicación

El artículo 83 (Publicación) de la LISTA señala:

- “1. La publicación de los instrumentos de ordenación urbanística deberá contener, en todo caso, el acuerdo de aprobación definitiva y el contenido de las normas urbanísticas, sean Normas, Recomendaciones o Directrices.*
- 2. Los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de ordenación urbanística que correspondan a la Administración de la Comunidad Autónoma se publicarán en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía por decisión del órgano que los haya adoptado. Respecto a los instrumentos de ordenación urbanística cuya aprobación definitiva corresponda a los municipios, será de aplicación lo establecido en la legislación de régimen local.*
- 3. La publicación llevará la indicación de haberse procedido previamente al depósito en el registro del Ayuntamiento y en el de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.*
- 4. Los instrumentos de ordenación urbanística aprobados y no publicados no adquieren vigencia ni producirán efecto alguno.”*

C) Efectos de la entrada en vigor

El artículo 84 (Efectos de la entrada en vigor) de la LISTA señala:

- “1. La entrada en vigor de los instrumentos de ordenación urbanística se producirá a partir del día siguiente al de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva y de la normativa urbanística, salvo que el acuerdo de aprobación establezca un plazo superior.*
- 2. La entrada en vigor de los instrumentos de ordenación urbanística producirá, de conformidad con su contenido material, los siguientes efectos:*
 - a) La vinculación de los terrenos, los equipamientos, las construcciones y las edificaciones al destino que resulte de su clasificación y calificación, y al régimen urbanístico que consecuentemente les sea de aplicación.*
 - b) La declaración en situación de fuera de ordenación de las instalaciones, construcciones, obras y edificaciones erigidas legalmente con anterioridad, que resulten disconformes con la nueva ordenación, en los términos que disponga el instrumento de ordenación de que se trate.*
 - c) La obligatoriedad del cumplimiento de sus determinaciones, conforme a su carácter, por todos los sujetos, públicos y privados, siendo nulas cualesquiera reservas de dispensación.*

Sin perjuicio de lo anterior, excepcionalmente se podrá autorizar la realización de usos y obras de carácter provisional, que no estén expresamente prohibidos por la legislación territorial y urbanística o la sectorial y sean compatibles con la ordenación urbanística. Estos usos y obras deberán cesar y, en todo caso, ser demolidas las obras, sin derecho a indemnización alguna, cuando así lo acuerde la Administración Pública competente en materia de urbanismo, en los términos desarrollados reglamentariamente. La eficacia de las autorizaciones correspondientes, bajo las indicadas condiciones expresamente aceptadas por sus destinatarios, quedará supeditada a su constancia en el Registro de la Propiedad, de conformidad con la legislación hipotecaria.

No cabe el otorgamiento de las autorizaciones previstas en el párrafo anterior para adelantar la realización de obras o la implantación de usos cuando no se cuente con los presupuestos legales para ello, tales como la previa aprobación de un instrumento de ordenación urbanística o la ejecución de obras de urbanización.

d) La ejecutividad de sus determinaciones a los efectos de la aplicación por la Administración Pública de cualesquiera medios de ejecución forzosa.

e) La declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos, las infraestructuras, las construcciones y las edificaciones correspondientes, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, cuando se prevean obras públicas ordinarias o se delimiten unidades de ejecución para cuya ejecución sea precisa la expropiación. Se entenderán incluidos, en todo caso, los terrenos precisos para las conexiones exteriores con las infraestructuras y servicios técnicos.

f) El derecho de cualquier persona al acceso y consulta de su contenido.

3. En relación con la declaración en situación de fuera de ordenación, se estará a lo siguiente:

a) A los efectos de la declaración en situación de fuera de ordenación, el instrumento de ordenación urbanística deberá distinguir entre:

1.º Las instalaciones, construcciones, obras y edificaciones que sean totalmente incompatibles con la nueva ordenación. A estos efectos, las que ocupen suelo dotacional público o, en caso del viario, impidan la efectividad de su destino son siempre incompatibles con la nueva ordenación y deben ser identificadas en el instrumento de ordenación urbanística.

2.º Las instalaciones, construcciones, obras y edificaciones que sean solo parcialmente incompatibles con la nueva ordenación.

b) El instrumento de ordenación urbanística definirá, teniendo en cuenta la modulación anterior, los actos constructivos y los usos de los que puedan ser susceptibles las correspondientes instalaciones, construcciones, obras y edificaciones.

c) En defecto de las determinaciones a que se refiere el apartado anterior, se aplicarán a las instalaciones, construcciones, obras y edificaciones en situación de fuera de ordenación las siguientes reglas:

1.º Con carácter general se podrán realizar las obras de reparación y conservación y aquellas obras que exijan la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido. Salvo las autorizadas con carácter excepcional conforme a la regla siguiente, cualesquiera otras obras serán ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de las expropiaciones.

2.º Excepcionalmente, podrán autorizarse los cambios de uso que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística y las obras de reforma, incluidas las de consolidación que no impliquen un incremento de la ocupación ni del volumen edificado, cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición, según proceda, en un plazo de cinco años, a partir de la fecha en que se pretendan realizar. Tampoco estas obras podrán dar lugar a incremento del valor de expropiación."

D) Vigencia y suspensión

El artículo 85 (Vigencia y suspensión) de la LISTA señala:

"1. Los instrumentos de ordenación urbanística tendrán vigencia indefinida.

2. La entrada en vigor sobrevenida de los instrumentos de ordenación territorial comportará:

a) La prevalencia de sus normas de aplicación directa cuando estas sean contrarias o incompatibles con las determinaciones del instrumento de ordenación urbanística.

b) La obligación del municipio o municipios afectados de proceder a la innovación de sus instrumentos de ordenación urbanística para la adaptación de sus determinaciones a las de la ordenación territorial en los términos previstos en estas. No obstante, se deberá estar a lo dispuesto en los artículos 55.3 y 56.3.

3. Cuando una entidad local incumpliera las obligaciones impuestas directamente por esta Ley de forma que tal incumplimiento afecte al ejercicio de competencias de la Comunidad Autónoma, la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo deberá requerir al Ayuntamiento su cumplimiento, concediendo al efecto el plazo que fuere necesario. Si, transcurrido dicho plazo, nunca inferior a un mes, el incumplimiento persistiera, se podrán adoptar las siguientes medidas:

1.ª El Consejo de Gobierno, previa audiencia al municipio afectado y dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía, podrá suspender motivadamente, en todo o parte de su contenido y ámbito territorial, cualquier instrumento de ordenación urbanística general, concretando el ámbito y los efectos de dicha suspensión, por un plazo de hasta dos años, plazo durante el cual deberá producirse su innovación.

2.ª En el plazo de un mes desde el acuerdo de suspensión, la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo iniciará el procedimiento para establecer normas sustantivas transitorias que sustituyan a las suspendidas. El procedimiento se tramitará de urgencia y durante el mismo se acordará un periodo de información pública no inferior a cuarenta y cinco días.

4. Asimismo, podrán adoptarse las medidas referidas en el apartado anterior cuando, a petición razonada del municipio o municipios afectados, resulte necesario para salvaguardar la eficacia de las competencias autonómicas o garantizar el interés público y siempre que en ella se asuman expresamente las consecuencias económicas de todo orden que, en su caso, resulten de la adopción de la medida solicitada."

11.5 Resumen de tramitación

TIEMPO
ESTIMADO

Actos preparatorios

- 1 meses • Consulta pública previa.
- 1 mes • Consulta información sectorial.
- Solicitud colaboración CFIOT: Mesa de trabajo.
- 1 mes • Aprobación Avance: Borrador urbanístico + Documento Inicial Estratégico (DIE).

Tramitación

- 2 meses • Aprobación Inicial: Versión preliminar del PBOM + Estudio Ambiental Estratégico (EAE).
- 3 meses • Información pública: ≥ 45 días.
Solicitud por medio del Órgano Colegiado de coordinación JA:
 - Solicitud de Informes sectoriales.
 - Solicitud informe CFIOT.
 - PBOM: Vinculante.
 - POU: No vinculante.
 - Audiencia a municipios colindantes.
 - Solicitud Informe a Órganos y Entidades administración gestores de intereses públicos afectados.
 - Consulta a compañías suministradoras, respecto a las infraestructuras y servicios técnicos.
- 2 meses • Propuesta final: Documento para Aprobación Definitiva del PBOM + EAE.

Aprobación definitiva

- 1 mes • Solicitud informe CFIOT: Órgano colegiado de coordinación Junta de Andalucía.
- 2 meses • Aprobación Definitiva Ayuntamiento.

Publicidad, publicación y entrada en vigor

- 1 mes • Depositar PBOM en registros administrativos, publicación web (SITU@ de la CFIOT). Plazo de remisión: 1 mes desde AD.
- 1 mes • Publicación BOP: Acuerdo AD y Normas urbanísticas.
 - Entrada en vigor: A partir del día siguiente de su publicación.

Vigencia

- Vigencia: Indefinida.

12. ANEXOS