



INSTRUCCIÓN 01/2019 SOBRE TRAMITACIÓN DE ACTUACIONES DE INTERÉS PÚBLICO EN SUELO NO URBANIZABLE

La presente instrucción tiene por objeto establecer –con base en las determinaciones de la LOUA para los Proyectos de Actuación- una guía de los procedimientos a seguir en orden a la tramitación de éstas figuras de planeamiento. A estos efectos, se seguirán los siguientes pasos:

A. SOLICITUD DEL INTERESADO

El procedimiento se iniciará mediante solicitud del interesado ante el Ayuntamiento, acompañada del Proyecto de Actuación de éstas figuras de planeamiento exigida en el artículo 42 de la LOUA. Además se deberá dar cumplimiento a los parámetros exigidos en el PGOU municipal.

B. INFORMES MUNICIPALES, TÉCNICO Y JURÍDICO.

Los informes –técnico y jurídico- determinarán:

B.1 En primer lugar, el carácter de la actuación y la procedencia del documento aportado. A estos efectos:

1. **Se consideran Actuaciones de Interés Público** en terrenos que tengan el régimen de suelo no urbanizable (artículo 42.1 LOUA), las actividades de intervención singular (de promoción **pública o privada**) con incidencia en la ordenación urbanística que tengan por objeto la realización de edificaciones, construcciones, obras e instalaciones, para:
 - La implantación en este suelo de **infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos**.
 - Usos industriales, terciarios, turísticos u otros análogos, pero **en ningún caso usos residenciales**.
2. **No tienen la consideración de Actuaciones de Interés Público**, a los efectos de la LOUA (Artículo 42.2 de la LOUA) y por tanto no requieren la tramitación de proyecto de actuación:
 - Las actividades de **obras públicas ordinarias** a que se refieren el artículo 143 de la LOUA¹
 - La implantación de infraestructuras y servicios para las que la

¹ Cuando no esté prevista en el planeamiento ni se efectúe por el municipio delimitación de unidades de ejecución, la ejecución del planeamiento, salvo la edificación, se llevará a cabo mediante **obras públicas ordinarias**, de acuerdo con la legislación que sea aplicable por razón de la Administración pública actuante (art. 143.1 LOUA).



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E4001CF9F00V9T6O2E5N3N7 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA	EXPEDIENTE :: 2020000466
	CELIA RAMOS CABELLO-LETRADA ASESOR JURÍDICO - 15/01/2020 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 15/01/2020 13:25:38	Fecha: 14/01/2020 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL



legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización con la ordenación urbanística.

3. **Procederá la formulación de un Plan Especial** en los casos de actividades en las que se produzcan cualquiera de las siguientes circunstancias (Artículo 42.4 LOUA):
- 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 Plan General de Ordenación Urbanística.
 - d) En todo caso, cuando comprendan unas **superficie superior a 50 hectáreas**.

En los restantes supuestos procederá la formulación de un **Proyecto de Actuación, salvo para las Actuaciones de Interés Autonómico reguladas en la LOTA (Ver ANEXO II)**.

B.2 En segundo lugar y para decidir sobre la admisión o no a trámite del Proyecto de Actuación, se verificará que la propuesta incluye y justifica los cuatro requisitos exigidos por el artículo 42.1 LOUA así como el cumplimiento de las determinaciones del PGOU municipal.

- **Utilidad pública o interés social**
- **Procedencia o necesidad de implantación en suelos que tengan este régimen jurídico (suelo no urbanizable).**

Comentario. Se exige es que la actividad sea **procedente** en el medio rural, es decir que no sea **incompatible**.

En algunas ocasiones la necesidad de implantación en suelo no urbanizable viene exigida ya por la propia normativa urbanística (por ejemplo la prohibición de determinados usos en suelo urbano y urbanizable que exigen su localización en la SNU; en otros casos, bastará la expresa previsión de la LOUA o de la propia normativa del PGOU admitiendo el uso propuesto acompañada de la pertinente justificación).

- **Ser compatible con el régimen de la correspondiente categoría de este suelo.**

Comentario. Este punto, no se trata de valorar el cumplimiento de **todos** los parámetros de la normativa sino la **compatibilidad** del uso propuesto con el régimen establecido en la LOUA para esta categoría



<p>La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E4001CF9F00V9T6O2E5N3N7 en la Sede Electrónica de la Entidad</p>	<p style="text-align: center;">FIRMANTE - FECHA</p> <p style="text-align: center;">CELIA RAMOS CABELLO-LETRADA ASESOR JURÍDICO - 15/01/2020 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 15/01/2020 13:25:38</p>	<p>EXPEDIENTE :: 2020000466 Fecha: 14/01/2020 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL</p>
--	---	---



de suelo, **no pudiendo admitirse a trámite el Proyecto de cuando el uso no sea compatible.**

- **No incluir a la formación de nuevos asentamientos.**

Comentario. La exigencia de no inducir a un nuevo asentamiento que, en régimen vigente anterior, estaba referido exclusivamente a la autorización para viviendas familiares aisladas, se amplía ahora para estas actuaciones de interés público.

A estos efectos “se considerará que inducen a la formación de nuevos asentamientos los actos de realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto a asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico, sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos, impropios de la naturaleza de esta clase de suelo” (artículo 52.6 LOUA).

B.3 Los informes técnico y jurídico –y cada uno desde su propio ámbito- incluirán un pronunciamiento expreso sobre el cumplimiento de todos y cada uno de los requisitos indicados en el apartado anterior:

- Si el Proyecto según uno o ambos informes, **no cumple todos y cada uno de los requisitos de admisibilidad** establecidos en el artículo 42 LOUA, se evacuarán los mismos y **se resolverá con NO ADMISIÓN A TRÁMITE** del Proyecto de Actuación.
- Por el contrario, si el Proyecto según los informes municipales, cumple los requisitos de admisibilidad, y antes de producirse la admisión a trámite, **SE COMPLETARÁN DICHS INFORMES TÉCNICOS Y JURÍDICO** con el análisis del cumplimiento de las restantes determinaciones que debe contener el Proyecto de Actuación, según indica en Anexo I.
- En este segundo caso y **cuando se hubiesen detectado deficiencias en la documentación presentada**, se requerirá directamente del promotor para que, en el plazo que al efecto se conceda que, como máximo, lo será antes de la apertura del trámite de información pública del Proyecto de Actuación, subsanar el expediente, completando o modificando las deficiencias advertidas.

C. ADMISIÓN O INADMISIÓN A TRÁMITE DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN.

El órgano competente **RESOLVERÁ SOBRE LA ADMISIÓN O INADMISIÓN A TRÁMITE DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN** mediante acuerdo del que se dará traslado al solicitante.

La Resolución por la que se decida la admisión a trámite del Proyecto de



<p>La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E4001CF9F000V9T6O2E5N3N7 en la Sede Electrónica de la Entidad</p>	<p style="text-align: center;">FIRMANTE - FECHA</p> <p style="text-align: center;">CELIA RAMOS CABELLO-LETRADA ASESOR JURÍDICO - 15/01/2020 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 15/01/2020 13:25:38</p>	<p>EXPEDIENTE :: 2020000466 Fecha: 14/01/2020 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL</p>
---	---	---



Actuación **acordará también sobre el sometimiento a información pública** del Proyecto de Actuación sin perjuicio, en su caso, de la posibilidad de condicionar el inicio de dicho trámite a información pública a la previa comprobación –mediante los informes técnico y jurídico pertinentes– de la subsanación de las deficiencias observadas.

D. NO RESOLUCIÓN SOBRE LA ADMISIÓN A TRÁMITE.

Transcurrido el plazo de **seis meses** desde la formulación de la solicitud en debida forma sin notificación de resolución expresa, se entenderá **denegada** la autorización solicitada (art. 43.2 LOUA).

Sin perjuicio de lo anterior, transcurridos **dos meses** desde la entrada de la solicitud y del correspondiente Proyecto de Actuación en el registro del órgano competente sin que sea notificada la resolución de la admisión o inadmisión a trámite, el interesado podrá instar la **información pública** de la forma que se establece en el artículo 32.3 de la LOUA. Practicada la información pública por iniciativa del interesado, éste podrá remitir la documentación acreditativa del cumplimiento de este trámite y el Proyecto de Actuación al municipio para su aprobación. Transcurridos dos meses sin que haya sido notificada la resolución aprobatoria, ésta podrá entenderse desestimada (art. 43.3 LOUA).

E. TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA

El Proyecto de Actuación, **admitido a trámite** y una vez **subsanadas las deficiencias advertidas**, será sometido a información pública por plazo de **veinte días**, mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, con **llamamiento a los propietarios** de terrenos incluidos en el ámbito del proyecto.

El anuncio se publicará igualmente en el **Tablón de Anuncios y en la web municipal**.

Si durante el período de información pública se hubiesen presentado alegaciones, el órgano competente a la vista de los informes técnico y jurídico sobre las mismas, estimará o desestimará las mismas, remitiendo el expediente completo una vez corregido a la Consejería competente en materia de Urbanismo.

F. INFORME DE LA CONSEJERÍA COMPETENTE EN MATERIA DE URBANISMO.

De conformidad a lo establecido en la LOUA, la consejería dispone de un plazo no superior a treinta días para la emisión de su informe que tiene carácter **preceptivo, pero no vinculante**.

G. RESOLUCIÓN MOTIVADA DEL AYUNTAMIENTO PLENO.



<p>La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E4001CF9F000V9T6O2E5N3N7 en la Sede Electrónica de la Entidad</p>	<p style="text-align: center;">FIRMANTE - FECHA</p> <p style="text-align: center;">CELIA RAMOS CABELLO-LETRADA ASESOR JURÍDICO - 15/01/2020 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 15/01/2020 13:25:38</p>	<p>EXPEDIENTE :: 2020000466 Fecha: 14/01/2020 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL</p>
---	---	---



A la vista del expediente completo, el Concejal Delegado de Urbanismo, elevará la propuesta **de aprobación o denegación** del Proyecto de Actuación a la Comisión Plenaria, previa a su resolución motivada del Proyecto por el Pleno del Ayuntamiento de Rincón de la Victoria.

El acuerdo plenario de aprobación o denegación motivada del Proyecto de Actuación se publicará en el BOPMA y en la WEB municipal.



<p>La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E4001CF9F000V9T6O2E5N3N7 en la Sede Electrónica de la Entidad</p>	<p style="text-align: center;">FIRMANTE - FECHA</p> <p style="text-align: center;">CELIA RAMOS CABELLO-LETRADA ASESOR JURÍDICO - 15/01/2020 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 15/01/2020 13:25:38</p>	<p>EXPEDIENTE :: 2020000466 Fecha: 14/01/2020 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL</p>
---	--	--



ANEXO I.

DOCUMENTACIÓN QUE DEBEN CONTENER LOS PROYECTOS DE ACTUACIÓN

Cuando la ordenación urbanística otorgue la posibilidad de llevar a cabo, en el suelo clasificado como no urbanizable, **actos** edificación, construcción, obras o instalaciones **no vinculados** a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, el propietario podrá materializar éstos en las condiciones determinadas por dicha ordenación y por la aprobación del pertinente Plan Especial o Proyecto de Actuación y, en su caso, licencia (Artículo 52.4 LOUA).

El artículo 42.3 LOUA establece que “Las Actuaciones de Interés Público requieren la aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación pertinente y el otorgamiento, en su caso, de la preceptiva licencia urbanística, sin perjuicio de las restantes autorizaciones administrativas que fueran legalmente preceptivas”.

El **Plan Especial y el Proyecto de Actuación**² contendrán, al menos, las siguientes determinaciones (Artículo 42.5 LOUA):

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

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

- a. Situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos afectados.
- b. Caracterización física y jurídica de los terrenos.
- c. Características socioeconómicas de la actividad.
- d. Características de las edificaciones, construcciones, obras e instalaciones que integre, con inclusión de las exteriores necesarias para la adecuada funcionalidad de la actividad y de las construcciones, infraestructuras y servicios públicos existentes en su ámbito territorial de incidencia.

Normas de aplicación directa (art.57 LOUA)³

Los actos de construcción o edificación e instalación que se realicen en terrenos que tengan el régimen propio del suelo no urbanizable deberán observar cuantas condiciones se establecen en el artículo 52 de esta Ley, aun cuando no exista Plan General de Ordenación Urbanística o Plan Especial y, además, las siguientes reglas:

- 1.º Ser adecuados y proporcionados al uso a que se vinculen.
- 2.º Tener el carácter de aislados.
- 3.º No tener más de dos plantas, salvo prescripción imperativa distinta del Plan.
- 4.º Presentar características tipológicas y estéticas adecuadas a su ubicación y a su integración en el entorno.
- 5.º Evitar la limitación del campo visual y la ruptura y/o desfiguración del paisaje

- 2 La LOUA no distingue entre la documentación exigida para los Proyectos de Actuación y la exigida para los Planes Especiales.
- 3 Las Normas de aplicación directa son exigibles en suelos que tengan el régimen de SNU. En SUNS, sólo será exigible el cumplimiento de las normas 1º, 4º y 5º, aunque deberán justificarse adecuadamente los parámetros adoptados.



<p>La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E4001CF9F000V9T6O2E5N3N7 en la Sede Electrónica de la Entidad</p>	<p style="text-align: center;">FIRMANTE - FECHA</p> <p style="text-align: center;">CELIA RAMOS CABELLO-LETRADA ASESOR JURÍDICO - 15/01/2020 <small>serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 15/01/2020 13:25:38</small></p>	<p>EXPEDIENTE :: 2020000466 Fecha: 14/01/2020 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL</p>
---	--	---



en los lugares abiertos o en perspectiva de los núcleos e inmediaciones de las carreteras y caminos con valores paisajísticos.

Igualmente deberá justificarse cada uno de los parámetros establecidos para estas actuaciones según el PGOU municipal vigente,

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

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

- a. **Utilidad pública o interés social** de su objeto.
- b. **Viabilidad económico-financiera y plazo de duración** de la cualificación urbanística de los terrenos, legitimadora de ella actividad. Por lo que respecta a los plazos, estos actos tendrán una **duración limitada**, aunque renovable, no inferior en ningún caso al tiempo que sea indispensable para la amortización de la inversión que requiera su materialización.
- c. **Procedencia o necesidad** de la implantación en suelo no urbanizable, justificación de la ubicación concreta propuesta y de su incidencia urbanístico-territorial y ambiental, así como de las medidas para la corrección de los impactos territoriales o ambientales.
- d. **Compatibilidad** con el régimen urbanístico de la categoría de suelo no urbanizable, correspondiente a su situación y emplazamiento.
- e. **No inducción** de la formación de **nuevos asentamientos**.

La aprobación del Plan Especial o del Proyecto de Actuación tiene como presupuesto previo, según hemos indicado, la concurrencia de los requisitos enunciados en el artículo 42.1 LOUA (los apartados del listado marcados con R), y conllevará la aptitud de los terrenos necesarios en los términos y plazos precisos para la legitimación de aquélla. Transcurridos los mismos, cesará la vigencia de dicha cualificación.

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

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

En todo caso, las **condiciones** que se establezcan **en los PGOU o Planes Especiales** para poder llevar a cabo los actos a que se refieren los apartados anteriores en suelo no urbanizable deberán (Artículo 52.6 LOUA):

- Asegurar, como mínimo, la **preservación de la naturaleza** de esta clase de suelo y la **no inducción a la formación de nuevos asentamientos**, ni siquiera en la categoría del Hábitat Rural Diseminado.
- Adoptar las **medidas** que sean precisas **para corregir su incidencia** urbanística, territorial y ambiental, y garantizar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes.
- Garantizar la **restauración de las condiciones** ambientales y paisajistas de los terrenos y de su entorno inmediato.



<p>La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E4001CF9F000V9T6O2E5N3N7 en la Sede Electrónica de la Entidad</p>	<p style="text-align: center;">FIRMANTE - FECHA</p> <p style="text-align: center;">CELIA RAMOS CABELLO-LETRADA ASESOR JURÍDICO - 15/01/2020 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 15/01/2020 13:25:38</p>	<p>EXPEDIENTE :: 2020000466 Fecha: 14/01/2020 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL</p>
---	---	---



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

Prestación compensatoria. Con la finalidad de que se produzca la necesaria **compensación** por el uso y aprovechamiento de carácter excepcional del suelo no urbanizable que conllevarían las actuaciones permitidas en el apartado anterior, se establece una prestación compensatoria, que gestionará el municipio y destinará al Patrimonio Municipal de Suelo (Artículo 52.5 LOUA)

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

Sujetos. Estarán obligadas al pago de esta prestación las personas físicas o jurídicas que promuevan los actos enumerados en el párrafo anterior.

Cuantía. Se devengará con ocasión del otorgamiento de la licencia con una cuantía de conformidad con lo recogido en la Ordenanza Reguladora de la Prestación Compensatoria por el Uso y Aprovechamiento de carácter excepcional del suelo no urbanizable.

Garantías económicas. El propietario deberá asegurar la prestación de garantía correspondiente a la amortización de la inversión necesaria.

Objeto. La garantía tiene como objeto 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.

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

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

F) Actuaciones con Incidencia en la Ordenación del Territorio,

Cuando la actuación tenga la condición, además, de Actuación con Incidencia en la Ordenación del Territorio, el Plan Especial o Proyecto de Actuación deberá especificar asimismo las incidencias previsibles en la ordenación del territorio, en la forma prevista en el artículo 31 de la citada Ley. Todo ello a los efectos de la emisión del informe prevenido en el artículo 30 del mismo texto legal con carácter previo a la aprobación de aquéllos.



<p>La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E4001CF9F000V9T6O2E5N3N7 en la Sede Electrónica de la Entidad</p>	<p style="text-align: center;">FIRMANTE - FECHA</p> <p style="text-align: center;">CELIA RAMOS CABELLO-LETRADA ASESOR JURÍDICO - 15/01/2020 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 15/01/2020 13:25:38</p>	<p>EXPEDIENTE :: 2020000466 Fecha: 14/01/2020 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL</p>
---	---	---

