

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

RESOLUCIÓN de 29 de abril de 2016, de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Cádiz, por la que se dispone la publicación del Acuerdo de la CTOTU de Cádiz de 21 de abril de 2016, referente a la Modificación del Plan Especial que se cita.

Expte.: TIP/2012/000040.

Mediante Acuerdo de 21 de abril de 2016, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz resolvió suspender la Modificación del Plan Especial del Área Lúdico Recreativa «Antigua Estación de Ferrocarril» de Villamartín, de conformidad con la previsión contenida en el artículo 33.2.d) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, por contener deficiencias sustanciales, de acuerdo con lo recogido en el Fundamento de Derecho Tercero del Acuerdo.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.3.e) del Decreto 216/2015, de 14 de julio, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, y el artículo 13.1 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo,

D I S P O N G O

Único. Publicar el Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz, de fecha 21 de abril de 2016, referente a la Modificación del Plan Especial del Área Lúdico Recreativa «Antigua Estación de Ferrocarril» de Villamartín, como Anexo de la presente Resolución.

Cádiz, 29 de abril de 2016.- El Delegado, Ángel Acuña Racero.

A N E X O

«Visto el expediente administrativo y documentación técnica del expediente correspondiente a la Modificación del Plan Especial del Área Lúdico Recreativa “Antigua Estación de Ferrocarril”, aprobada provisionalmente por acuerdo plenario del Ayuntamiento de Villamartín de 27 de noviembre de 2014; y visto el Informe emitido por el Servicio de Urbanismo de fecha 15 de abril de 2016; esta Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz, de conformidad con la previsión contenida en el artículo 12.1.d) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero (BOJA núm. 35, de 20 de febrero) por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, emite el presente Acuerdo conforme a los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. El instrumento de planeamiento general vigente en el municipio de Villamartín lo constituye las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, aprobadas definitivamente por acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de 24 de abril de 2000, cuyo Texto Refundido fue aceptado por el mismo órgano colegiado en sesión celebrada el 20 de diciembre de 2007. Este instrumento se encuentra adaptado parcialmente a la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) por acuerdo del Ayuntamiento en pleno de 2 de octubre de 2014.

Actualmente el municipio de Villamartín se encuentra tramitando la revisión del instrumento de planeamiento general, habiéndose aprobado el documento provisionalmente por acuerdo plenario de 17 de febrero de 2016.

El Plan general vigente clasifica los suelos objeto de la modificación como no urbanizable y destina los mismos a Sistema General de Equipamientos. El objetivo básico del Plan para los sistemas generales en suelo no urbanizable consiste en crear un foco de actividad que permita impulsar operaciones estratégicas de carácter integral que posibiliten la recuperación de parajes naturales como las vías pecuarias existentes, la ribera del Guadalete o la vía verde. En el artículo 7.3.10 de la normativa urbanística se concreta este objetivo para el Sistema General de la Antigua Estación de Ferrocarril estableciendo un área recreativa donde pueden desarrollarse actividades dotacionales diversas (culturales deportivas, sociales, etc.) permitiendo la implantación

de actividades complementarias tales como aeródromo de ultraligeros. En el mismo artículo se establece la exigencia de un Plan Especial para su implantación.

En desarrollo de las previsiones del Plan General, mediante acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 16 de noviembre de 2005, se aprueba definitivamente el Plan Especial del Área Lúdico-Recreativa “Antigua Estación de Ferrocarril”, donde se concretan las determinaciones sobre los usos y edificación en el ámbito del Sistema General.

Segundo. El objeto de la Modificación, a tenor de su memoria, consiste en reubicar los usos establecidos en el Plan Especial, concretándose en lo siguiente:

- Reubicación de la zona de “alojamiento asociado al uso deportivo” aunque manteniendo la superficie ocupada y el volumen edificatorio.
- Adaptación de la topografía existente. Se ha efectuado nuevo levantamiento topográfico y además se señala que “es objeto de esta Modificación la regularización de las construcciones existentes situadas al este del edificio principal”.
- Ajuste de accesos, aparcamientos, viarios y espacios libres.
- Ajuste de la volumetría en la zona para uso deportivo.
- Modificaciones en la ordenación derivadas de las condiciones de inundabilidad de los terrenos.

Tercero. El expediente ha sido sometido al procedimiento establecido en los artículos 32 y 39 de la LOUA, siguiendo la tramitación administrativa que se resume a continuación:

La aprobación inicial tuvo lugar mediante acuerdo plenario adoptado el día 21 de julio de 2011, habiéndose sometido el documento a información pública (BOP núm 193, de 10 de octubre de 2011). A la vista del resultado de la tramitación establecida en el artículo 32.1.2.º de la LOUA, el Ayuntamiento acuerda aprobar provisionalmente el documento mediante acuerdo plenario de fecha 27 de noviembre de 2014.

Durante la tramitación del expediente se han emitido los siguientes informes:

- Aguas. Informe favorable de la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico, de 6 de marzo de 2015, en relación con las afecciones al Dominio Público y zonas inundables, a la disponibilidad de recursos hídricos y a las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración y su financiación.
- Medio ambiente. Informe de la Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, de 5 de abril de 2016, sobre la innecesariedad de someter la Modificación del Plan Especial a Evaluación ambiental Estratégica, conforme a la Ley 7/2007, modificada por la Ley 3/2015.
- Fundación Vía Verde de la Sierra. Informe de 23 de enero de 2012, de la Directora Gerente de la Fundación en el que se informa que no se tienen previstas actuaciones en la zona.

Cuarto. Una vez completada la documentación del expediente, el Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio emite Informe desfavorable de fecha 15 de abril de 2016.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. De conformidad con las competencias establecidas por el artículo 13 del Decreto de la Presidencia 12/2015, de 17 de junio, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías; y el artículo 1 del Decreto 216/2015, de 14 de julio, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, las competencias en materia de ordenación del territorio y del litoral, y de urbanismo corresponden a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio. En el artículo 2.3.e) del Decreto 216/2015, de 14 de julio, se adscribe a esta Consejería la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

El Decreto 36/2014, distribuye las competencias que en materia de urbanismo tiene la Administración de la Junta de Andalucía, en virtud del artículo 31 de la LOUA, entre los diferentes órganos de la Administración Andaluza.

Mediante Decreto 304/2015, de 28 de julio, se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía, y se crea la Delegación Territorial de la Consejería Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, como órgano periférico de la Consejería.

Segundo. La Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz, es el órgano competente para adoptar el Acuerdo que proceda sobre la aprobación definitiva de este expediente, conforme a los artículos 31.1.B.c) y 31.2.B.a) de la LOUA y 12.1 del Decreto 36/2014.

Tercero. El 15 de abril de 2016, el Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial, a la vista de los informes sectoriales emitidos y del análisis urbanístico del documento, emite informe desfavorable, cuyas consideraciones se resumen en lo siguiente:

Respecto a la documentación del Plan Especial.

La Memoria de los instrumentos de planeamiento, incluirá los contenidos de carácter informativo y de diagnóstico descriptivo y justificativo adecuados al objeto de la ordenación, debiendo en este caso, incorporarse plano de información donde se indiquen, las construcciones existentes a fecha de 16.11.2005, así como detallarse las superficies que ocupan, volúmenes y entreplantas, diferenciándolas de las edificaciones implantadas posteriormente en desarrollo del Plan Especial (artículo 19.1.a LOUA y artículo 77.2.c) RPU).

Por otro lado, se desprende del propio documento (Apartado II. Adaptación a la topografía existente) y del expediente administrativo municipal que la modificación pretende la regularización de una serie de edificaciones, debiéndose aportar información sobre las medidas que conforme al artículo 181 y siguientes de la LOUA hayan podido adoptarse por el municipio.

La Memoria del Plan Especial, no incorpora información sobre elementos integrantes del patrimonio histórico (yacimientos arqueológicos) que pudieran encontrarse en su ámbito, recabada conforme al artículo 29.2 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Respecto a los objetivos de ordenación.

Entre los objetivos de ordenación y estrategias de intervención del Plan General (Línea 3.5) se encuentra la propuesta de integración en la Vía Verde de los espacios de interés aledaños como: el Paraje Natural de la Cola del Embalse de Bornos, el cauce y ribera del Guadalete, el Aeródromo junto a la Estación de Villamartín, forestación de las márgenes de la Vía Verde, en los tramos más desprotegidos o sin sombra, etc...

El Plan Especial vigente incorpora en la ordenación el trazado de la Vía Verde manteniendo la continuidad y las características del trazado de una vía férrea. En la modificación se propone una ordenación que rompe esta continuidad introduciendo elementos que no responden a los objetivos de integración de la Vía Verde marcados por el Plan General.

La modificación de planeamiento, no justifica expresa y concretamente las mejoras que la nueva ordenación pueda suponer para el bienestar de la población, considerándose que no contribuye al mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad urbanística y las nuevas soluciones propuestas para los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural no mejoran su capacidad o funcionalidad, por lo que no cumplen con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en ésta, en contradicción con el artículo 36.2.a.1ª regla LOUA.

Respecto a la regulación de las zonas.

Parte de los edificios "existentes" destinados al uso alojativo en el plan especial vigente, ahora se destinan a uso deportivo, sin especificarse su superficie, volumen, edificabilidad ni destino concreto, ya que aunque se incrementa la edificabilidad asignada al uso deportivo de 3.630 m² a 4.647 m², el artículo 4 de las Ordenanzas del Plan Especial, solo refiere dos zonas destinadas al uso deportivo (una central de 2.287 m²) coincidente con nave edificada al amparo del Plan Especial y una segunda correspondiente a las construcciones que se trasladan hacia la zona sin riesgo de inundación (2.360 m²), y que completan la total edificabilidad asignada, por lo que deberá reflejarse el volumen o edificabilidad correspondiente a dichas construcciones.

Se introduce una nueva zona denominada, "espacio libre compatible con el deportivo". Aunque los espacios libres son susceptibles de admitir construcciones o instalaciones complementarias al uso en un porcentaje mínimo (kioscos, etc...), en este caso, es posible ocupar hasta el 36% de la zona de espacio libre (6.514 m²) por edificaciones de uso deportivo (almacenaje, vestuarios, talleres), hasta los 2.360 m² construidos. La limitación impuesta al uso de espacios libres, es incompatible con las actividades de esparcimiento, deporte al aire libre, reforestación y ajardinamiento, reflejadas en las condiciones de uso del apartado 4 del artículo 3 de las Normas Urbanísticas del propio Plan Especial, debiendo la zona a ocupar con instalaciones de uso deportivo, considerarse como uso deportivo.

En un caso similar, se encuentra una superficie de 2.273 m², destinada actualmente a uso docente, pero que al estar afectada por riesgo de inundación, y no admitir edificaciones se adscribe al uso de espacios libres pero vinculado al uso docente, debiendo optarse por la regulación del uso docente al que se pretenda destinar. La parcela de uso docente restante, tiene un área de 732 m², donde puede concentrarse un volumen edificatorio de 1.250 m², resultando una edificabilidad neta de 1,7 m²/m², en 2 plantas, sótano o semisótano y áticos, parámetros más acordes a tipologías de suelo urbano y no de edificaciones en suelo no urbanizable.

La Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística aprobada provisionalmente con fecha 15.2.16, revisa los límites del sistema general de equipamiento (SGEQ-26-OB), ajustándolo a los suelos de titularidad pública, deduciéndose, la pérdida de interés en la ampliación del sistema general de equipamiento. Por todo ello,

podría valorarse la coherencia del modificado de Plan Especial, con el planeamiento que se revisa y la idoneidad de mantener la zona docente, con las dificultades antes descrita, sobre los terrenos de la Fase 2.

De conformidad con la propuesta formulada por el Delegado Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Cádiz, en virtud de lo establecido por el artículo 10.1 del Decreto 36/2014, de 11 febrero, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz, por la mayoría especificada en el artículo 9.4 del Decreto 36/2014, y en el artículo 26.4 de la Ley de Régimen Jurídico de la Administración Pública y del Procedimiento Administrativo Común,

A C U E R D A

1.º Suspender la Modificación del Plan Especial del Área Lúdico Recreativa “Antigua Estación de Ferrocarril”, aprobada provisionalmente por acuerdo plenario del ayuntamiento de Villamartín de 27 de noviembre de 2014, de conformidad con la previsión contenida en el artículo 33.2.d) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, por contener deficiencias sustanciales, de acuerdo con lo recogido en el Fundamento de Derecho Tercero de este Acuerdo.

2.º Publicar el presente Acuerdo, en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, de acuerdo con lo previsto en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y la Disposición Adicional Quinta del Decreto 36/2014, de 11 de febrero.

Notifíquese el presente Acuerdo a los interesados con las advertencias legales que procedan.

Contra el presente Acuerdo, que no pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso de alzada ante el titular de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, en el plazo de un mes desde su notificación, de acuerdo con lo previsto en el art. 115 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico y del Procedimiento Administrativo Común, y conforme a lo dispuesto en el art. 20.4 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo. Con fecha 26 de febrero de 2016 se publica Orden de 22 de febrero de 2016, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, que en su artículo 17 delega la competencia para resolver en las Secretarías Generales de la Consejería.»