

### 3. Otras disposiciones

#### CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

*Resolución de 25 de agosto de 2020, de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Cádiz, por la que se dispone la publicación del Acuerdo de la CTOTU de Cádiz de 14 de julio de 2020, referente a la Modificación Puntual del PGOU de Conil de la Frontera «La Lobita II».*

Expte.: TIP/2019/000282.

Mediante Acuerdo de 14 de julio de 2020, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz resolvió suspender la aprobación definitiva de la Modificación Puntual del PGOU de Conil de la Frontera Suelo Urbanizable Ordenado «La Lobita II», 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.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 4.k) del Decreto 107/2019, de 12 de febrero, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Fomento, Infraestructuras 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

Primero. Publicar el Acuerdo de 14 de julio de 2020, de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz, por el que se resolvió suspender la aprobación definitiva de la Modificación Puntual del PGOU de Conil de la Frontera Suelo Urbanizable Ordenado «La Lobita II», como Anexo I de la presente resolución.

Cádiz, 25 de agosto de 2020.- La Consejera de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, P.D. (artículo 11 Orden de 17.10.2018, BOJA núm. 203, de 19.10.2018), la Delegada, Mercedes Colombo Roquette.

#### ANEXO I

«Visto el expediente administrativo y documentación técnica correspondiente a la Modificación Puntual del PGOU de Conil de la Frontera Suelo Urbanizable Ordenado «La Lobita II» remitido por el Ayuntamiento de Conil de la Frontera el 15 de mayo de 2020, aprobado provisionalmente en sesión plenaria de 28 de noviembre de 2019; y visto el Informe del Servicio de Urbanismo de 9 de julio de 2020, 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, 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, dicta el presente acuerdo conforme a los siguientes

**ANTECEDENTES DE HECHO**

Primero. Conil de la Frontera cuenta como instrumento de planeamiento general vigente con un Plan General de Ordenación Urbanística aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz en sesión celebrada el 23 de diciembre de 2004.

Con fecha 19 de febrero de 2013, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz adopta el acuerdo de aprobar definitivamente de manera parcial el documento de Adaptación Parcial a la LOUA y Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbanística de Conil de la Frontera, cuyo objeto es adaptar las determinaciones del PGOU a las disposiciones de la LOUA, revisar parcialmente las determinaciones del suelo urbanizable pendiente de desarrollo y clasificar dos nuevos sectores de suelo urbanizable, uno de uso industrial y otro de uso residencial destinado mayoritariamente a vivienda protegida.

Segundo. El objeto del documento es la clasificación como suelo urbanizable ordenado de los suelos no urbanizables colindantes con el polígono industrial La Lobita, área de ordenanza AO-11 del documento de Adaptación Parcial a la LOUA y Revisión Parcial del PGOU de Conil de la Frontera, así como una parte de suelo urbano del mencionado polígono. Se trata de dar continuidad al polígono industrial existente con el fin de facilitar la ampliación de las instalaciones de la S.C.A. Nuestra Señora de las Virtudes, entidad promotora de la innovación del PGOU propuesta.

Tercero. En el expediente administrativo remitido constan las siguientes actuaciones en fase de tramitación municipal:

**Inicio de Expediente.**

Con fecha 11 de diciembre de 2017, la Sociedad Cooperativa Andaluza Ntra. Sra. de las Virtudes presenta al Ayuntamiento de Conil de la Frontera solicitud de innovación del PGOU para lo que acompaña Documento Inicial Estratégico y Documento borrador de la Modificación del PGOU.

El día 21 de diciembre de 2017 el Ayuntamiento Pleno acuerda solicitar el inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica de la citada modificación.

**Aprobación inicial (27.2.2019).**

Informe técnico	07/02/2019
Informe jurídico	14/02/2019
Certificación Secretaria General sobre acuerdo de Pleno	04/03/2019

**Información pública.**

Anuncio	13/03/2019
Tablón de anuncios	15/03/2019 a 14/05/2019
BOP de Cádiz núm. 62	02/04/2019
Diario de Cádiz	19/03/2019
Certificado de la Secretaría sobre resultado información pública (no se presenta ninguna alegación)	17/01/2019

**Alegaciones.**

D.ª Juana de Alba Rodríguez	05/06/2019
Informe respuesta alegaciones	22/10/2019

## Informes Sectoriales a la Aprobación Inicial.

Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible. D.T. Cádiz Servicio de Dominio Público Hidráulico	10/05/2019
Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico. D.T. Cádiz	16/05/2019
Consejería de Salud y Familias. D.G. Salud Pública y Ordenación Farmacéutica	30/09/2019
Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio. D.T. Cádiz Servicio de Carreteras	24/06/2019
Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio. D.T. Cádiz. Incidencia Territorial	02/07/2019
Diputación de Cádiz. Servicio de Vías y Obras	23/04/2019
Consejería de Economía, Conocimiento, Empresas y Universidad Dirección General de Comercio	
Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible. D.T. Cádiz Vías Pecuarias	15/07/2019

## Aprobación Provisional (28.11.2019).

Informe técnico	22/10/2019
Informe jurídico	14/11/2019
Certificación acuerdo de Pleno	29/11/2019

## Verificación/Adaptación Informes Sectoriales Vinculantes.

Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio. Servicio de Carreteras	03/02/2020
Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible. Servicio DPH y Calidad Aguas	20/02/2020
Consejería de Salud y Familias. D.G. Salud Pública y Ordenación Farmacéutica	02/03/2020
Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico. DT Cádiz	27/03/2019
Diputación de Cádiz. Servicio de Vías y Obras	29/01/2020

## Evaluación Ambiental Estratégica.

Admisión a trámite	20/02/2018
Documento de Alcance	30/05/2018
Declaración Ambiental Estratégica	04/05/2020

Cuarto. Una vez completada la documentación del expediente, el Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico, emite Informe con fecha 9 de julio de 2020, que concluye señalando una serie de deficiencias a subsanar antes de la Aprobación Definitiva del Documento, y que se relacionan en el apartado de "Consideraciones" de dicho informe.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. De conformidad con las competencias establecidas por el artículo 12 del Decreto del Presidente 2/2019, de 21 de enero, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías; y el Decreto 107/2019, de 12 de febrero, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, las competencias en materia de ordenación del territorio y del litoral y urbanismo corresponden a la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio. En el artículo 2.4.k) del Decreto 107/2019 se adscriben a esta Consejería las Comisiones Territoriales 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 32/2019, de 5 de febrero, se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía, y se crea la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico 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 31.2.B.a) de la LOUA. y 12.1.d) del Decreto 36/2014.

Tercero. El 9 de julio de 2020, el Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial, a la vista de los informes sectoriales emitidos y del análisis urbanístico del documento, emite informe en el que se relacionan una serie de deficiencias que deberán ser subsanadas previamente a la aprobación definitiva de la Modificación, y que se recogen a continuación:

#### CONSIDERACIONES:

- El artículo 19 de la LOUA (Contenido documental de los instrumentos de planeamiento), establece en la regla 3.ª, del epígrafe 1, apartado a), en relación con el contenido de la Memoria del Plan que “en función del alcance y la naturaleza de las determinaciones del instrumento de planeamiento sobre previsiones de programación y gestión, contendrá un estudio económico-financiero que incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución, así como un informe de sostenibilidad económica, que debe contener la justificación de la existencia de suelo suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento, así como el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios”. La modificación puntual no incorpora en su contenido el preceptivo informe de sostenibilidad económica con el contenido señalado en el citado artículo 19.1, apartado A), regla 3.ª, de la LOUA. Este Informe de Sostenibilidad Económica resulta preceptivo en las actuaciones de transformación urbanística, de acuerdo con el artículo 22.4 del vigente Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

- La delimitación de un nuevo sector de suelo urbanizable en terrenos que ostentan la clasificación de suelo no urbanizable es un supuesto clásico de actuación de transformación urbanística, ya que supone el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística, tal y como se contempla en el artículo 7.1 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre. En cambio, la inclusión en el nuevo sector de suelo urbanizable de terrenos que se encuentran clasificados como suelo urbano consolidado resulta excepcional, dado el carácter reglado de esta clase de suelo y la reducción de los derechos y el consiguiente aumento de los deberes urbanísticos de los propietarios de los terrenos en cuestión. Así lo pone de manifiesto la propietaria afectada en su escrito de alegaciones presentado con fecha 05/06/2019 durante el periodo de información pública del expediente, tras su Aprobación Inicial. Por ello, el cambio en la clasificación del

ámbito de suelo urbano consolidado que pasaría, en virtud de la modificación del PGOU propuesta, a clasificarse como suelo urbanizable ha de estar debidamente justificado en las circunstancias urbanísticas de dicho ámbito, de acuerdo con el artículo 45 de la LOUA, y no en la conveniencia de incluir dichos suelos en el sector para mejorar la ordenación del mismo. El documento técnico de la innovación, objeto del presente informe, no incorpora justificación alguna al respecto, limitándose a señalar en la Memoria de Ordenación, refiriéndose al suelo urbano consolidado, que “estos terrenos se incluirán en el nuevo Sector para regularizar y estructurar las parcelas resultantes”. En consecuencia, o el documento técnico incorpora un análisis de las circunstancias urbanísticas concretas de las parcelas urbanas que se incluyen en el sector a fin de justificar, de manera clara y manifiesta, que en las mismas no concurren los requisitos legales propios de la clasificación que ostentan, de acuerdo con el artículo 45 de la LOUA, o se excluyen dichos terrenos del ámbito del sector conformando el mismo únicamente los suelos actualmente clasificados como no urbanizables para los que se propone su transformación.

- Además de la delimitación de un nuevo sector de suelo urbanizable ordenado, la Modificación propone el cambio de clasificación urbanística de una superficie total de 220,04 m<sup>2</sup> actualmente clasificada como suelo urbano consolidado y a la que se presume coincidente con una vía pecuaria que no se encuentra deslindada en la actualidad. Esta superficie se propone clasificar como suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica-vía pecuaria. Este cambio en la clasificación del suelo carece de justificación, ya que según se especifica en el informe del Departamento de Vías Pecuarias de 22 de abril de 2020, que figura como anexo en la Declaración Ambiental Estratégica emitida, no se ha llevado a cabo ningún procedimiento de deslinde de vía pecuaria que incida sobre ese ámbito en concreto, por lo que se desconoce cual sería su superficie exacta legal. Por lo tanto el cambio en su clasificación urbanística no se puede fundamentar por la Modificación, al no ser el instrumento de planeamiento el competente para delimitar dicha superficie de dominio pecuario.

- La innovación del PGOU de Conil de la Frontera objeto del presente informe, adscribe el nuevo sector de suelo urbanizable ordenado en el área de reparto delimitada por el PGOU, AR-05, conformada hasta el momento por el sector industrial SIA-48 propuesto en la revisión parcial de los suelos urbanizables operada por el documento de Adaptación Parcial a la LOUA y Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbanística de Conil de la Frontera. La incorporación del nuevo sector a un área de reparto que ya cuenta con sus parámetros básicos definidos supone la alteración de los mismos que han de ser de nuevo calculados al modificarse, entre otros aspectos, la superficie del área de reparto. Por otra parte, la delimitación del sector industrial SIA-48 se encuentra actualmente suspendida en virtud del Acuerdo de la CPOTU de Cádiz de 19 de febrero de 2013, referente a la Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbanística de Conil de la Frontera. En consecuencia, corresponde al documento de innovación del PGOU delimitar una nueva área de reparto conformada por el nuevo sector de suelo urbanizable, determinándose su aprovechamiento medio de acuerdo con lo establecido en el artículo 60 de la LOUA y en el PGOU de Conil de la Frontera actualmente vigente.

- De acuerdo con el informe emitido por la Diputación de Cádiz en relación con la afección de la innovación del PGOU de Conil de la Frontera sobre la carretera CA-4201 “La Florida”, debe recogerse en el documento de Modificación que, durante la ejecución de ésta, debe estar formalizada la cesión de titularidad y competencias por parte de Diputación de Cádiz al Ayuntamiento de Conil de la Frontera del tramo de carretera CA-4201 del pk 0,0000 al pk 0,218.

#### CONCLUSIONES:

De acuerdo con las consideraciones vertidas en el apartado anterior, el expediente de Modificación Puntual del PGOU, Suelo Urbanizable Ordenado “La Lobita II” remitido por

el Ayuntamiento de Conil de la Frontera, para poder ser aprobado definitivamente deberá subsanar previamente las siguientes deficiencias detectadas:

1. La Memoria del Plan deberá contener un informe de sostenibilidad económica con el contenido establecido por el artículo 19.1, apartado a), regla 3.ª, de la LOUA.
2. La Memoria del Plan deberá incorporar un análisis de las circunstancias urbanísticas concretas de las parcelas de suelo urbano consolidado que se incluyen en el nuevo sector, a fin de justificar, de manera clara y manifiesta, que en las mismas no concurren los requisitos legales propios de la clasificación que ostentan de acuerdo con el artículo 45 de la LOUA. Caso contrario se deberán excluir dichos terrenos del ámbito del sector de suelo urbanizable ordenado, conformando el mismo únicamente los suelos actualmente clasificados como no urbanizables para los que se propone su transformación.
3. Deberá mantener su actual clasificación el ámbito de 220,04 m<sup>2</sup> propuesto como suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica, dado que la vía pecuaria sobre la que incide no se encuentra deslindada y por lo tanto no corresponde al instrumento de planeamiento asumir la delimitación de su superficie, necesaria para el cambio de clasificación.
4. La Modificación del PGOU de Conil de la Frontera deberá delimitar el nuevo área de reparto al que se adscribe el nuevo sector, como determinación de carácter estructural, de acuerdo con lo establecido por el artículo 10.1, A), apartado f de la LOUA y determinar su aprovechamiento medio de acuerdo con lo establecido en el artículo 60 de la LOUA siguiendo los criterios del PGOU de Conil de la Frontera actualmente vigente.
5. De acuerdo con el informe emitido por la Diputación de Cádiz en relación con la afección de la innovación del PGOU de Conil de la Frontera sobre la carretera CA-4201 "La Florida", debe recogerse en el documento de la Modificación que, durante la ejecución de ésta, debe estar formalizada la cesión de titularidad y competencias por parte de Diputación de Cádiz al Ayuntamiento de Conil de la Frontera del tramo de carretera CA-4201 del pk 0,0000 al pk 0,218.

De conformidad con la propuesta formulada por la Delegada Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Cádiz, de fecha 10 de julio de 2020; 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,

#### A C U E R D A

- 1.º Suspender la aprobación definitiva de la Modificación Puntual del PGOU Suelo Urbanizable Ordenado "La Lobita II", de conformidad con el artículo 33.2.d) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en base a las consideraciones que se relacionan en el apartado tercero de los fundamentos de derecho de esta propuesta.
- 2.º El Ayuntamiento de Conil deberá presentar Documento de Cumplimiento para poder proceder al levantamiento de las suspensiones de las cuestiones a las que se refiere el apartado anterior, el cual será elevado a resolución por parte de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
- 3.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.

Contra el presente acuerdo, que no pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso de alzada, bien directamente o a través de esta Delegación Territorial, ante la persona titular de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente a aquel en que tenga lugar su publicación, según prevé el artículo 20.2 y 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, y conforme a los artículos 121 y 122 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.»

00177034

