

### 3. Otras disposiciones

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

*Resolución de 28 de enero 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 2 de diciembre de 2019, referente a la Modificación Puntual núm. 4 del PGOU de San José del Valle.*

Expte.: TIP/2013/000532.

Mediante Acuerdo de 2 de diciembre de 2019, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz resolvió Aprobar definitivamente la Modificación Puntual núm. Cuatro del PGOU de San José del Valle relativa a la UE-10 Extensión Este, de conformidad con la previsión contenida en el artículo 33.2.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Conforme establece el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, con fecha 5 de diciembre de 2019, y con el número de registro 8233, se ha procedido a la inscripción y depósito del instrumento de planeamiento de referencia en el Registro de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos, y de los bienes y espacios catalogados dependiente de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio. Igualmente, se ha inscrito, con fecha 16 de diciembre de 2019, en el Registro de instrumentos de planeamiento del Ayuntamiento de San José del Valle con el número de registro 19.

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,

#### DISPONGO

Primero. Publicar el Acuerdo de 2 de diciembre de 2019, de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz, por el que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual núm. 4 del PGOU de San José del Valle relativa a la UE-10 Extensión Este, como Anexo I de la presente resolución.

Segundo. Publicar, de conformidad con el artículo 41.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el articulado de la Normativa Urbanística como Anexo II de la presente resolución.

Cádiz, 28 de enero de 2020.- La Delegada, Mercedes Colombo Roquette.

#### ANEXO I

«Visto el expediente administrativo y documentación técnica correspondiente a la "Modificación núm. 4 del PGOU de San José del Valle relativa a la UE-10 Extensión Este", aprobada provisionalmente en sesión plenaria celebrada el 29 de noviembre de 2018; visto el Informe del Servicio de Urbanismo de 7 de junio de 2019 y el dictamen del Consejo Consultivo de 12 de septiembre de 2019; y la Propuesta de la Delegación Territorial de

Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Cádiz de 25 de noviembre de 2019, 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. El planeamiento general vigente de San José del Valle lo constituye el Plan General de Ordenación Urbanística aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz en sesión celebrada el 8 de abril de 2003. El texto refundido que da cumplimiento a dicha resolución fue aceptado posteriormente por resolución del mismo órgano colegiado en fecha de 23 de diciembre de 2004.

La Adaptación Parcial del Planeamiento General a la LOUA fue aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno con fecha 21 de enero de 2010, según el Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

El ámbito comprende la Unidad de Ejecución 10 "Extensión Este", delimitada por el PGOU vigente en el municipio de San José del Valle, situada al norte del núcleo urbano junto al arroyo Los Toreros e integrante del Suelo Urbano No Consolidado. Cuenta con una superficie de 11.711 m<sup>2</sup>.

Segundo. El objeto de la modificación es, a tenor de la Memoria del documento, dar continuidad a los espacios verdes en el borde del límite urbano, hasta la conexión con la unidad de ejecución núm. 11 y ajustar los límites de la unidad a las fincas reales afectadas y a la delimitación técnica del Dominio Público Hidráulico.

La propuesta se justifica en la Memoria del documento en la necesidad de redelimitar la Unidad de Ejecución núm. 10 con el fin de excluir de su ámbito los terrenos que forman parte del Dominio Público Hidráulico y su zona de servidumbre, que pasarían a clasificarse como Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

Tercero. El expediente ha sido sometido al procedimiento establecido en los artículos 32 y 39 de la LOUA, en cuanto a su tramitación administrativa, llevándose a cabo las siguientes aprobaciones por el pleno municipal:

Aprobación inicial.

Según consta en certificación emitida por la Secretaria-Interventora del Excmo. Ayuntamiento de San José del Valle, en sesión plenaria celebrada el día 25 de abril de 2018 se adoptó por unanimidad el acuerdo de Aprobación Inicial del documento de "Modificación núm. 4 del PGOU: UE-10 Extensión Este". En virtud de dicho acuerdo se somete el expediente al trámite de información pública durante el plazo de un mes a partir de su publicación en el boletín oficial correspondiente (BOP núm. 129, de 6.7.2018) y en el periódico Diario de Jerez (edición de 9.7.2018) así como en el tablón de anuncios del Ayuntamiento.

Alegaciones.

Según consta en certificación emitida por el Secretario-Interventor accidental del Excmo. Ayuntamiento de San José del Valle, durante el periodo de información pública de la modificación del PGOU no se presentó ninguna alegación.

**Informes Sectoriales.**

Con fecha 15.3.2018, el Delegado Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio emite Informe Ambiental Estratégico relativo a la Modificación Puntual núm. 4 del PGOU de San José del Valle, Modificación de la UE 10 Extensión Este, determinando que la misma no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente.

Con fecha de salida 14.9.2018, el Ayuntamiento de San José del Valle solicita a la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística la emisión de los siguientes informes sectoriales preceptivos:

- Informe de la Consejería competente en materia de Aguas y Dominio Público Hidráulico, de acuerdo con lo establecido por el artículo 42 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas. Se pronuncia en sentido favorable con fecha 15.11.2018.

- Informe de Incidencia Territorial, de acuerdo con el artículo 32 de la LOUA. El Delegado Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio se pronuncia en sentido favorable con fecha 19.11.2018.

- Informe de la Consejería competente en materia Salud Pública, de acuerdo con lo establecido por el Decreto 169/2014. Se pronuncia en el sentido de que "no procede la emisión de informe EIS ya que la aprobación inicial de la misma se considera anterior a la entrada en vigor del Decreto citado".

**Aprobación provisional.**

Según consta en certificación emitida por la Secretaria-Interventora del Ayuntamiento de San José del Valle, en sesión plenaria celebrada el día 29 de noviembre de 2018, adopta con el voto unánime de sus miembros presentes los siguientes acuerdos:

1. Aprobar provisionalmente el documento de Modificación núm. 4 del PGOU.
2. Solicitar la ratificación de los informes sectoriales vinculantes emitidos.
3. Remitir el expediente a la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo para su aprobación definitiva.

A pesar de que el documento aprobado provisionalmente no introduce modificaciones con respecto al aprobado inicialmente, el documento se somete a un nuevo periodo de información pública por el plazo de un mes (tablón de anuncios municipal y BOP núm. 30 de 13.2.2019) sin que se presenten alegaciones según consta en certificación emitida por la Secretaria Interventora del Ayuntamiento de San José del Valle.

Con fecha 1.2.2019, el Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de Aguas ratifica el carácter favorable del informe emitido tras la Aprobación Inicial.

**Cuarto. El documento de Modificación ha sido sometido a la Tramitación ambiental:**

Se emite, con fecha 15.3.2018, por el Delegado Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, el Informe Ambiental Estratégico a la Modificación núm. 4 del PGOU de San José del Valle.

Quinto. Mediante escrito de fecha 10 de enero de 2017 el Ayuntamiento de San José del Valle, presenta en esta Delegación Territorial la Modificación del PGOU, solicitando su aprobación definitiva por parte de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Sexto. Con fecha 5 de junio de 2019 se aporta la documentación necesaria para dar por completo el expediente, y el Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio emite Informe de fecha 7 de junio de 2019. Al incurrir en el supuesto estipulado en el art. 36.2.c)2.ª de la LOUA, se solicita dictamen al Consejo Consultivo de Andalucía.

Con fecha 12 de septiembre de 2019 el Consejo Consultivo emite dictamen con carácter favorable.

**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 7 de junio de 2019, el Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial, a la vista del documento aprobado por el Ayuntamiento el 25 de enero de 2018, emite el correspondiente informe recogiendo las siguientes consideraciones:

- En cuanto a la ordenación.

La nueva ordenación, de acuerdo con la regla 1.<sup>a</sup> del apartado a) del artículo 36.2 de la LOUA, deberá justificar expresa y concretamente las mejoras que suponga para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regulados en la LOUA. En este sentido, la innovación propuesta, al reducir la superficie, la edificabilidad y la densidad de la Unidad de Ejecución sobre la que incide, propicia una disminución en el número de viviendas susceptibles de implantarse en este ámbito, pasando de las 65 previstas inicialmente a las 35 que resultarían de la aplicación de los parámetros propuestos por la innovación, lo que supone, a tenor de la Memoria “frenar la masificación de la construcción en dicha zona”. Este hecho, unido al mantenimiento de la superficie prevista para espacios libres, hace que se incremente la ratio de espacios libres por habitante. También supone una mejora para el bienestar y seguridad de la población la exclusión del suelo urbano de los terrenos afectados por el dominio público hidráulico y su zona de servidumbre.

En cuanto a la segunda regla de ordenación señalada en el artículo 36 de la LOUA, se constata que la innovación propuesta no aumenta el aprovechamiento lucrativo de la unidad, ni desafecta suelo de un destino público a parques y jardines, dotaciones o equipamientos, ni suprime determinaciones que vinculen terrenos al uso de viviendas protegidas. En este sentido, cabe señalar que el documento de Adaptación Parcial del PGOU de San José del Valle a la LOUA no establece en este ámbito reserva de edificabilidad residencial para su destino a vivienda protegida al contar ya la unidad de ejecución con ordenación pormenorizada establecida por el propio PGOU. En consecuencia, no resultaría necesario contemplar medidas compensatorias para mantener la proporción y calidad de las dotaciones respecto al aprovechamiento previsto.

- En cuanto a la documentación.

De acuerdo con el apartado b) del artículo 36.2 de la LOUA, el contenido documental de la innovación será el adecuado e idóneo para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas, debiendo integrar los documentos refundidos, parciales o íntegros, sustitutivos de los correspondientes del instrumento de planeamiento en vigor, en los que se contengan las determinaciones aplicables resultantes de la innovación. En este aspecto, se constata que la documentación de la modificación refleja las determinaciones de la innovación con la precisión necesaria para su correcta comprensión.

- En cuanto al procedimiento.

Pese a mantenerse en la innovación propuesta la superficie total de espacios libres inicialmente prevista por el PGOU, la modificación propone una diferente zonificación de los mismos. Por lo tanto, la innovación requiere, con carácter previo a su Aprobación Definitiva, del dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía de acuerdo con el artículo 36.2, apartado c), regla 2.ª, de la LOUA.

#### Conclusión.

La modificación puntual núm. 4 del PGOU de San José del Valle se ajusta desde un punto de vista técnico y jurídico a las determinaciones legales que le resultan de aplicación por lo que se informa favorablemente, si bien con carácter previo a su Aprobación Definitiva deberá solicitarse el dictamen preceptivo y vinculante del Consejo Consultivo de Andalucía, de acuerdo con la consideración efectuada en el apartado anterior del presente informe.

Cuarto. La Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio solicita informe al Consejo Consultivo de Andalucía en virtud de lo estipulado en el artículo 36.2.c) 2.ª de la 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía. Con fecha 12 de septiembre de 2019 el Consejo Consultivo emite dictamen en sentido favorable.

De conformidad con la propuesta formulada por la Delegada Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Cádiz, de fecha 25 de noviembre de 2019; en virtud de lo establecido por el artículo 10.1 del Decreto 36/2014, de 11 de 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 Aprobar definitivamente la “Modificación n.º 4 del PGOU de San José del Valle relativa a la UE-10 Extensión Este”, aprobada provisionalmente en sesión plenaria celebrada el 29 de noviembre de 2018, de conformidad con la previsión contenida en el artículo 33.2.a) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2.º Proceder a su depósito e inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y Bienes y Espacios Catalogados, de acuerdo con lo previsto en el artículo 40 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

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 pone fin a la vía administrativa por su condición de disposición administrativa de carácter general, se podrá interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente a aquel en que tenga lugar su publicación, según prevé el artículo 20.3 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 10 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.»

## ANEXO II

UNIDAD DE EJECUCIÓN NÚM. 10, EXTENSIÓN ESTE		
ANTECEDENTES	Terrenos situados al norte del núcleo junto al arroyo Los Toreros.	
OBJETIVOS	Ordenación y urbanización de zona no consolidada. Completar vacío de borde. Obtención de espacio libre. Completar paseo peatonal en el borde del arroyo y su conexión con el existente.	
CONDICIONES DE DESARROLLO	SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
	INICIATIVA	Privada
	INSTRUMENTOS	Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	SUPERFICIE BRUTA (M <sup>2</sup> )	11.325,00
	USO DOMINANTE	Residencial
	EDIFICABILIDAD BRUTA (M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> )	0,500
	SUPERFICIE PARCELA LUCRATIVA (M <sup>2</sup> )	6.798,00
	DENSIDAD BRUTA MÁXIMA (VIV/Ha)	31,00
	ORDENANZA DE APLICACIÓN	Extensión
	CESIONES (M <sup>2</sup> )	
	VIARIO	1.187,00 (10,50%)
	ESPACIOS LIBRES	3.340,00 (29,50%)
	EQUIPAMIENTOS	
	APROVECHAMIENTOS	10%
TOTAL	4.527,00 (40,00%)	
CRITERIOS DE ORDENACIÓN	<p>La ubicación de los suelos de cesión se considera vinculante.</p> <p>El ancho del viario principal será de 8 metros.</p> <p>Se podrá destinar a usos compatibles un máximo del 30% de la edificabilidad total.</p> <p>Red de saneamiento: separativa. Conexión con las redes municipales.</p> <p>Condiciones de las superficies:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En aceras de ancho superior a 1,50 m: mínimo 20% superficie permeable.</li> <li>- Para bulevares y medianas: mínimo 50% superficie permeable.</li> <li>- Para plazas y zonas verdes urbanas: mínimo 35% superficie permeable.</li> </ul>	