

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y DESARROLLO RURAL

RESOLUCIÓN de 15 de diciembre de 2014, de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Cádiz, por la que se dispone la publicación del Acuerdo de la CTOTU de Cádiz de 2 de diciembre de 2014, referente a la Modificación Puntual Los Chorros del Planeamiento Urbanístico General vigente de Jimena de la Frontera.

Expte.: TIP/2014/001084.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.3.e) del Decreto 142/2013, de 1 de octubre, 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, esta Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Cádiz hace Público el Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz de fecha 2 de diciembre de 2014, referente a la Modificación Puntual «Los Chorros» del Planeamiento Urbanístico General vigente de Jimena de la Frontera.

De conformidad con lo establecido por el artículo 41.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace público el contenido de:

- Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz de fecha 2 de diciembre de 2014, referente a la Modificación Puntual «Los Chorros» del Planeamiento Urbanístico General vigente de Jimena de la Frontera (Anexo I).

ANEXO I

«Visto el expediente administrativo y documentación técnica del expediente correspondiente a la Modificación Puntual “Los Chorros” del Planeamiento Urbanístico General vigente de Jimena de la Frontera, aprobado provisionalmente en sesión plenaria celebrada el día 15 de noviembre de 2012; y visto el Informe emitido por el Servicio de Urbanismo de fecha 13 de noviembre de 2014; 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 municipio de Jimena de la Frontera cuenta con Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas definitivamente por resolución de la entonces, Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 13 de julio de 1994. Cuenta con documento de Adaptación a la LOUA, aprobado mediante acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de fecha 19 de mayo de 2011.

Con fecha 16 de diciembre de 2008, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo aprueba una Modificación Puntual mediante el cual se clasifica un sector de suelo urbanizable no sectorizado SUNS-1 Los Chorros, como “Área para incorporar al Patrimonio Municipal del Suelo”.

El término municipal de Jimena de la Frontera se encuentra incluido en el ámbito del Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar (POTCG), cuyo documento fue aprobado por el Consejo de Gobierno mediante el Decreto 95/2011, de 20 de diciembre (BOJA núm. 54, de 19 de marzo de 2012).

Segundo. El objeto de la modificación es redelimitar el sector de suelo urbanizable no sectorizado SUNS-1 Los Chorros, de 46.330 m², localizado en el área noroeste del núcleo Los Ángeles-Estación, pasando parte de los mismos a incluirse en la delimitación del suelo urbano, categoría consolidado, y cambiar la clasificación del suelo de los suelos de urbanizable no sectorizado a ordenado.

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:

Aprobación inicial. Tuvo lugar mediante acuerdo plenario adoptado el día 19 de mayo de 2011. Este documento se somete a información pública en los siguientes medios de comunicación: Tablón de Anuncios del Ayuntamiento, Diario de fecha 25 de julio de 2011, y, Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz núm. 108, de 9 de junio de 2011.

Aprobación provisional. A la vista de los resultados 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 15 de noviembre de 2012.

Cuarto. Una vez completada la documentación del expediente, el Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Cádiz, emite Informe de fecha 13 de noviembre de 2014.

Quinto. Durante la tramitación del expediente se han emitido los siguientes informes sectoriales al documento objeto de resolución:

- Informe en materia de Carreteras de la Dirección General de Carreteras, del Ministerio de Fomento, de 10 de mayo de 2012, estando el sentido del mismo condicionado del artículo 26.2 de la Ley General de Comunicaciones.

- Informe sobre patrimonio histórico arqueológico, emitido por la Delegación Territorial de la Consejería de Educación, Cultura y Deporte, de 3 de julio de 2014, de carácter favorable.

- Informe en materia de Aguas, emitido por la Dirección General de Dominio Público Hidráulico de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, de 16 de junio de 2014, favorable y condicionado al cumplimiento de una serie de requisitos.

- Informe de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Cádiz, recogiendo Declaración de Impacto Ambiental Viable.

- Informe de Incidencia Territorial de 17 de noviembre de 2011 al documento de aprobación inicial, en el que se concluye que el documento no incorpora una valoración de las incidencias de sus determinaciones sobre la ordenación del territorio, de acuerdo con la disposición adicional segunda de la Ley 1/1994, de Ordenación del Territorio de Andalucía, ni se justifica el cumplimiento de las determinaciones que con carácter vinculante se recogen en la planificación territorial vigente. Con fecha 26 de noviembre de 2014 se ha emitido Informe por parte de la Oficina de Ordenación del Territorio de la Delegación Territorial en relación con el documento de aprobación provisional y el Informe de Incidencia Territorial emitido, concluyéndose que no se ha dado respuesta a las cuestiones que se ponían de manifiesto en el mismo, omitiendo, además, la justificación de la adecuación de la ordenación urbanística propuesta a la ordenación y determinaciones de los Planes de Ordenación de Territorio. Debiendo considerarse, por tanto, en sentido desfavorable.

- Asimismo han emitido informe las siguientes compañías suministradoras:

- Informe de Endesa Distribución sobre viabilidad y desarrollo de la Modificación Puntual del Área.

- Informe de ARCGISA, Agua y Residuos del Campo de Gibraltar, SA.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. De conformidad con las competencias establecidas por el artículo 6 del Decreto de la Presidencia 4/2013, de 9 de septiembre, sobre reestructuración de las Consejerías, las competencias en materia de planificación, ordenación territorial y urbanismo, corresponden a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio. En el Decreto 142/2013, de 1 de octubre, se establece la estructura orgánica de la Consejería quedando adscrita a la misma, entre otros órganos colegiados, 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. Las referencias que en el mismo se realizan a la Consejería con competencias en materia de urbanismo, se entienden realizadas a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, conforme a la Disposición Final Segunda del Decreto 4/2013.

Mediante Decreto 342/2012, de 31 de julio, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía, modificado por el Decreto 163/2013, de 8 de octubre, se crea la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, 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 13 de noviembre de 2014, el Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Cádiz, a la vista de las consideraciones derivadas de los informes sectoriales y del análisis urbanístico del documento, emite Informe desfavorable, en base a las siguientes consideraciones:

1. Respecto a la justificación de los cambios de clasificación de suelo.

El documento justifica la modificación del planeamiento general, en las incoherencias detectadas en la delimitación original del sector de suelo urbanizable no sectorizado SUNS Los Chorros, con respecto a los límites del suelo urbano y la existencia de discontinuidades y superposiciones entre el suelo urbano y urbanizable no sectorizado.

El plano ORD-1 denominado "Estructura. Clasificación del suelo" de la Modificación aprobada con fecha 16 de diciembre de 2008, define el sector SUNS Los Chorros, en continuidad con la delimitación del suelo urbano de las Normas Subsidiarias, coincidiendo el límite sur y oeste, en su totalidad. La Memoria del documento, apartado 2.3.2 así lo refuerza:

La aptitud, idoneidad y procedencia de la clasificación como urbanizable del suelo objeto de la presente Innovación, viene avalada por su localización en colindancia con el suelo urbano del núcleo secundario Los Ángeles-Estación, en un ámbito territorial especialmente adecuado para completar el inacabado borde occidental de la trama urbana del núcleo consolidado.

Se considera que el criterio de la Modificación, era el de mantener la continuidad de los nuevos crecimientos con el suelo urbano, dando continuidad a la trama viaria. Por ello, si se considera la oportunidad de estudiar los límites del ámbito y proceder a excluir aquellos suelos que pudieran ser susceptibles de acogerse a un distinto régimen urbanístico del suelo, más allá de las pequeñas desviaciones entre los límites del suelo urbano establecido en el planeamiento general y lo reflejado en la Modificación Puntual aprobada definitivamente el 16.12.2008, la propuesta debe quedar justificada en que dichos suelos se encontraban en alguna de las circunstancias recogidas en el artículo 45.1 LOUA, a la fecha de aprobación de la Modificación.

Por otra parte, derivado del cumplimiento del Informe en materia de Aguas, el límite del sector debe ajustarse de manera que no incluya la zona de servidumbre de protección y que afecta al Sistema General de Espacios Libres y la Manzana R1.

2. Respecto a la sectorización del ámbito SUNS-1 Los Chorros.

La mencionada Modificación Puntual de Plan General, establecía las condiciones para la sectorización del ámbito, que deben ser tenidas en cuenta y completarse con el contenido mínimo expresado en el artículo 12 de la LOUA. En este contexto, se detecta que el documento no contiene:

- Justificación de una nueva apreciación de los procesos de ocupación y utilización del suelo y su previsible evolución en el medio plazo, teniendo en cuenta la evolución desde la aprobación del correspondiente Plan General, modelo de desarrollo urbano por éste adoptado y grado de ejecución de los sectores delimitados por él y criterios establecidos para dimensionar los crecimientos urbanísticos propuestos conforme a lo dispuesto en la Norma 45 del POTA e Instrucción 1/2014 de la Secretaria General de Ordenación del Territorio y Cambio Climático, vulnerándose el artículo 12.2 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

- Viabilidad de la transformación de los terrenos según su adecuación al modelo de crecimiento urbano y de las condiciones y previsiones para proceder a su sectorización, requisito exigido por el artículo 12.3.b LOUA. En el expediente tampoco constan las certificaciones técnicas de los órganos competentes respecto de la suficiencia de las infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos para garantizar los servicios públicos que la propuesta demande y la ejecución, mejora o reforzamiento de las redes de infraestructura exteriores afectadas por la nueva actuación, como exige el artículo 12.4.f) de la LOUA, por lo que no se encuentra garantizada la conexión, en óptimas condiciones de funcionamiento, a las redes generales de los servicios infraestructurales de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica, ni el estudio económico-financiero, contiene evaluación de los gastos derivados de la conexión exterior a las redes de infraestructuras ni identifica los agentes implicados en la inversión, exigencia del artículo 19.1.a.3.ª regla LOUA.

Por otra parte, el informe emitido en materia de Aguas, condiciona el sentido favorable, a que con anterioridad a la aprobación definitiva, se incorpore al expediente: certificado emitido por la empresa gestora del ciclo integral del agua, de que existe volumen suficiente para el desarrollo sin necesidad de incrementar las dotaciones con que cuenta la empresa y que las infraestructuras previstas en el ámbito, son suficientes para el desarrollo del mismo, documento que no consta en el expediente.

- Además, de conformidad con lo previsto en el artículo 12.3.c) LOUA constituía criterio para la sectorización del ámbito la definición rigurosa y exhaustiva de la oferta dotacional a implantar en el área, a partir de la coordinación entre las distintas administraciones y la existencia de compromisos de financiación para la ejecución de dotaciones de equipamientos y servicios básicos de manera acompañada a los ritmos de producción del espacio residencial, integrando y completando la nueva propuesta, la ordenación estructural establecida por el Plan, definición que no se acredita en el documento.

3. Respecto a las determinaciones de desarrollo del sector de suelo no urbanizable sectorizado u ordenado.

Para su consideración como suelo urbanizable sectorizado u ordenado, el documento debe contener las determinaciones de la ordenación estructural conforme a lo establecido en el artículo 12.4.c) y al artículo 10.1.A LOUA, así:

- Las determinaciones relativas a la organización de la gestión de la reserva de viviendas protegidas y condiciones de plazos de ordenación y ejecución establecidas en el artículo 18.2 LOUA. No se ha justificado la disminución del porcentaje del 70 al 55% de reserva de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, en base al estudio de las necesidades presentes y futuras de la población, tampoco se han justificado las medidas compensatorias precisas para mantener la calidad y proporción de la reserva de acuerdo con la regla .2.ª del artículo 36.2.a) de la LOUA.

- Se ha optado como sistema de actuación por el de compensación, en contradicción con las determinaciones que para su gestión quedaron establecidas por la Modificación Puntual, al identificar el ámbito como "Área para incorporar al Patrimonio Municipal de Suelo" mediante el sistema de expropiación.

- No se han definido las áreas de reparto ni se ha fijado su aprovechamiento medio, vulnerándose lo dispuesto en los artículos 12.4.a) y 58.1.a) de la LOUA.

4. Respecto a la ordenación incorporada con carácter potestativo, para hacer posible la actividad de ejecución, sin ulterior planeamiento de desarrollo, se realizan las siguientes observaciones:

- La ordenación propuesta se realiza con base en unos caminos preexistentes, cuya titularidad no se identifica, al estar la ordenación subordinada al interés general de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3.1.c) LOUA, la formalización de la reserva de suelo para viviendas protegidas ha de ser coherente desde el punto de vista de su gestión, etc..., por ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3.2.e) y j) de la LOUA se deben incorporar al ordenamiento los procesos edificatorios o de asentamientos al margen de la legalidad cuando ello sea compatible. Además se ha de tener en cuenta que se incumple lo dispuesto en el artículo 59.b) del Reglamento de Planeamiento que exige que la información urbanística de carácter gráfico reflejará información sobre el estado catastral de los terrenos.

Por último, señalar, que la ordenación no considera las condiciones del borde del Sector, estableciendo una continuidad viaria con los suelos actualmente clasificados como suelo no urbanizable, cuya oportunidad no queda justificada.

Cuarto. A la vista de que la tramitación seguida por el Ayuntamiento de Jimena de la Frontera para la Resolución definitiva de este documento, se ha ajustado a lo establecido por los artículos 32 y 39 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía; y a la vista de que el expediente remitido por el Ayuntamiento está formalmente completo, procede que la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz adopte acuerdo sobre este asunto, en virtud de lo establecido por el artículo 31.2.B.a) de la citada Ley.

De conformidad con la propuesta formulada por el Delegado Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente 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 10.3 del Decreto 525/2008, 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 aprobación definitiva del expediente Modificación Puntual "Los Chorros" del Planeamiento Urbanístico General vigente de Jimena de la Frontera, aprobado provisionalmente en Sesión Plenaria celebrada el día 15 de noviembre de 2012, 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 la presente Resolución, cabe recurso de alzada ante la 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 de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y conforme a lo dispuesto en el art. 23.4 del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, 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.

Cádiz, 15 de diciembre de 2014.- El Delegado, Federico Fernández Ruiz-Henestrosa.