

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Resolución de 29 de abril de 2019, 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 11 de abril de 2019, referente al Plan General de Ordenación Urbanística de Villamartín.

Expte.: TIP/2014/001388.

Mediante Acuerdo de 11 de abril de 2019, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz resolvió Aprobar definitivamente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Villamartín, de conformidad con la previsión contenida en el artículo 33.2.b) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, a excepción de las determinaciones recogidas en el apartado 2.º del Acuerdo; y pendiente de la simple subsanación, con carácter previo a la diligencia e inscripción en el Registro de Instrumentos Urbanísticos de esta Delegación, de una serie de deficiencias fundamentadas en el apartado Tercero de los Fundamentos de Derecho del Acuerdo. En el apartado 2.º del acuerdo se suspenden, de conformidad con el artículo 33.2.c) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, una serie de determinaciones que se relacionan en el apartado tercero de los fundamentos de derecho del acuerdo.

El Ayuntamiento de Villamartín deberá presentar Documento de Cumplimiento para poder proceder al levantamiento de las suspensiones de las cuestiones recogidas en el apartado 2.º del acuerdo, el cual será elevado a resolución por parte de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, previo sometimiento a Información Pública y previa solicitud de Informe Sectorial en materia de Aguas.

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

Publicar el Acuerdo de 11 de abril de 2019 de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz por el que se aprueba definitivamente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Villamartín, como anexo de la presente resolución.

Cádiz, 29 de abril de 2019.- La Delegada, Mercedes Colombo Roquette.

A N E X O

Visto el expediente administrativo y documentación técnica correspondiente a la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Villamartín, aprobada provisionalmente en sesión plenaria de 31 de marzo de 2018; visto el Informe del Servicio de Urbanismo de 5 de abril de 2019; y la Propuesta de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico de Cádiz de 10 de abril 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 instrumento de planeamiento urbanístico de carácter general vigente en el municipio de Villamartín está constituido por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo con fecha 24 de abril de 2000, siendo aceptado el Texto Refundido por la citada Comisión con fecha 20 de diciembre de 2007. Consta la aprobación definitiva de dos modificaciones puntuales de dicho documento, habiéndose desarrollado mediante la aprobación de tres planes parciales, todos de uso residencial, siete estudios de detalle y un plan especial.

El Pleno del Ayuntamiento de Villamartín, en sesión celebrada el 2 de octubre de 2014, adoptó el acuerdo de aprobar la Adaptación Parcial del planeamiento general vigente a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, de conformidad con el procedimiento establecido en el Decreto 11/2008.

Segundo. El objeto del Documento es la Revisión Total del Planeamiento General vigente, en virtud del artículo 37.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

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

- Avance. Se aprueba el Avance del Plan General de Ordenación Urbanística de Villamartín por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 27 de febrero de 2013, publicado en el tablón de anuncios y en la página web municipal así como en el BOP de Cádiz número 66 de 10 de abril de 2013 y en el Diario La Voz de 21 de marzo de 2013, con un periodo de exposición al público de tres meses. Consta la presentación de un total de 22 escritos de sugerencias.

- Aprobación Inicial. Acordada por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 4 de julio de 2014, según consta en certificación emitida por el Secretario Accidental del Ayuntamiento.

- Información pública tras la Aprobación Inicial. Consta documentación acreditativa de que el documento aprobado inicialmente el 4 de julio de 2014 ha sido sometido a información pública por el plazo de tres meses, mediante inserción en el BOP de Cádiz núm. 198, de 17 de octubre de 2014, y anuncio expuesto en el tablón de anuncios y en la página web municipal. Según consta en el expediente administrativo remitido, se presentan catorce escritos de alegaciones durante este periodo y uno más fuera de plazo.

- Informes sectoriales tras la Aprobación Inicial. Consta la emisión de los siguientes informes sectoriales:

- Informe en materia de Carreteras Autonómicas. Emitido por el Servicio de Carreteras de la Delegación Territorial de Fomento, Vivienda, Turismo y Comercio en Cádiz. Carácter favorable condicionado.
- Informe en materia de Vivienda Protegida. Emitido por el Servicio de Vivienda de la Delegación Territorial de Fomento, Vivienda, Turismo y Comercio en Cádiz. Carácter desfavorable.
- Informe de Incidencia Territorial. Emitido por el Delegado Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Cádiz. No se pronuncia sobre su carácter

favorable o desfavorable considerando necesario completar el contenido del documento.

- Informe en materia de Patrimonio Histórico. Emitido por la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de Cádiz. Carácter desfavorable.
- Informe en materia de Aguas. Emitido por el Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de las Aguas de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Cádiz. Carácter favorable condicionado.
- Informe en materia de Carreteras Provinciales. Emitido por el Servicio de Vías y Obras de la Diputación Provincial de Cádiz. No se pronuncia sobre su carácter favorable o desfavorable
- Informe en materia de Salud. Emitido por el Delegado Territorial de Igualdad, Salud y Políticas Sociales. De carácter favorable.
- Informe en materia de Comercio. Emitido por la Dirección General de Comercio. Carácter favorable condicionado.
- Informe en materia de Vías Pecuarias. Emitido por el Departamento de Vías Pecuarias de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio. No se pronuncia sobre su carácter favorable o desfavorable considerando necesario completar el documento.

- Aprobación Provisional. Acordada por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 17 de febrero de 2016 según consta en certificación emitida por el Secretario Accidental del Ayuntamiento de Villamartín.

- Información pública tras la Aprobación Provisional. Consta documentación acreditativa de que el documento aprobado provisionalmente el 17 de febrero de 2016 ha sido sometido a información pública por el plazo de un mes y medio, mediante inserción en el Diario La Voz de 16 de marzo de 2016, el BOP de Cádiz nº45 de 9 de marzo de 2016 y anuncio expuesto en el tablón de anuncios y en la página web municipal. Según consta en el expediente administrativo remitido, se presentan nueve escritos de alegaciones durante este periodo.

- Informes sectoriales tras la Aprobación Provisional. Consta la emisión de los siguientes informes sectoriales:

- Informe en materia de Salud. Emitido por la Delegación Territorial de Igualdad, Salud y Políticas Sociales en Cádiz. Se ratifica en su carácter favorable.
- Informe en materia de Comercio. Emitido por la Dirección General de Comercio de la Consejería de Turismo y Comercio. De carácter desfavorable.
- Informe en materia de Carreteras Autonómicas. Emitido por la Delegación Territorial de Fomento y Vivienda. Carácter favorable.
- Informe en materia de Vivienda Protegida. Emitido por la Delegación Territorial de Fomento y Vivienda. Carácter desfavorable.
- Informe en materia de Vías Pecuarias. Emitido por la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio. Carácter desfavorable.
- Informe en materia de Aguas. Emitido por la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio. Carácter favorable condicionado.

- Segunda Aprobación Provisional. Acordada por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 8 de junio de 2017 según consta en certificación emitida por la Secretaria General municipal.

- Información pública tras la segunda Aprobación Provisional. Consta documentación acreditativa de que el documento aprobado provisionalmente el 8 de junio de 2017 ha sido sometido a información pública por el plazo de 45 días, mediante inserción en el Diario La Voz de 14 de junio de 2017, el BOP de Cádiz nº121 de 28 de junio de 2017 y anuncio expuesto en el tablón de anuncios y en la página web municipal. Según consta en el expediente administrativo remitido, se presentan cinco escritos de alegaciones durante este periodo y otros tres fuera de plazo.

- Informes sectoriales tras la Segunda Aprobación Provisional. Consta la emisión de los siguientes informes sectoriales:

- Informe en materia de Salud. Emitido por la Delegación Territorial de Igualdad, Salud y Políticas Sociales. De carácter favorable.
- Informe en materia de Comercio. Emitido por la Dirección General de Comercio de la Consejería de Turismo y Comercio. Carácter desfavorable.
- Informe en materia de Carreteras Autonómicas. Emitido por la Delegación Territorial de Fomento y Vivienda. Carácter favorable.
- Informe en materia de Vivienda Protegida. Emitido por la Delegación Territorial de Fomento y Vivienda. Carácter desfavorable.
- Informe en materia de Vías Pecuarias. Emitido por la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio. Carácter favorable si bien manifiesta errores a subsanar.
- Informe en materia de Aguas. Emitido por la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio. Carácter favorable condicionado.

- Tercera Aprobación Provisional. Acordada por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 31 de mayo de 2018 según consta en certificación emitida por la Secretaria General municipal.

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 5 de abril de 2019 que concluye informando favorablemente el Plan General de Ordenación Urbanística de Villamartín, señalando no obstante una serie de deficiencias a subsanar desarrolladas en el apartado 9 «Consideraciones» de dicho informe.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. En virtud del artículo 31.2.B de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, la competencia para la aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística corresponde a la Consejería competente en materia de Urbanismo, la cual, a tenor de lo dispuesto en el artículo 32.4, debe pronunciarse de forma expresa en el plazo máximo de cinco meses a contar desde el día siguiente al de la presentación en el registro de dicha Consejería por el Ayuntamiento interesado del expediente completo, comprensivo del instrumento de planeamiento y las actuaciones practicadas en el procedimiento de aprobación municipal.

El expediente se consideró completo tras la recepción de documentación con fecha 26 de noviembre de 2018. La fecha máxima para resolver, de conformidad con lo establecido en el apartado 4 del citado artículo 32 de la LOUA, es el 27 de abril de 2019.

La Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio es la competente en materia de Urbanismo, de acuerdo con el Decreto del Presidente 2/2019, de 21 de enero, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías.

Segundo. El 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, recoge la asignación de competencia de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo para resolver sobre la Aprobación Definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, salvo en los casos en los que corresponde la aprobación al titular de la Consejería competente en materia de Urbanismo, por tratarse de municipios incluidos como ciudades principales y medias de nivel 1 en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía. Dado que el municipio de Villamartín no ostenta dicha consideración, compete a la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz resolver sobre la Aprobación Definitiva

de su Plan General de Ordenación Urbanística, correspondiendo a la Delegada Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico, previo informe del Servicio competente, elevar la propuesta de acuerdo al citado órgano colegiado.

Tercero. El 5 de abril de 2019, el Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial, a la vista de los informes sectoriales emitidos y del análisis urbanístico del documento, emite informe cuyas consideraciones se resumen en lo siguiente:

«En cuanto a la tramitación.

Examinado el expediente administrativo tramitado por el Ayuntamiento de Villamartín, no se aprecia la existencia de deficiencia procedimental. Se constata por tanto que la tramitación del expediente se ajusta a lo establecido por el artículo 32 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

En cuanto a la documentación.

- El documento D "Normas Urbanísticas y Ordenanzas" incluye, además de las normas urbanísticas que con carácter general han de regir la actividad urbanística en el municipio, unas ordenanzas de edificación y de urbanización que se redactan conforme a los artículos 23, 24 y 25 de la LOUA, según consta en el artículo 1 de ambas ordenanzas. Se da la circunstancia de que los citados artículos de la LOUA tratan de diferenciar entre las normas urbanísticas que deben formar parte de un PGOU y las ordenanzas, tanto de edificación como de urbanización, que complementan a aquellas pero que no deben formar parte necesariamente del instrumento de planeamiento. Tanto es así que el artículo 25 de la LOUA diferencia entre el procedimiento de aprobación de las normas urbanísticas del PGOU y el de las ordenanzas municipales de edificación y urbanización, siendo para estas últimas el procedimiento para su aprobación el previsto en la legislación de régimen local para las Ordenanzas Municipales, sin perjuicio de que tanto su elaboración como su tramitación pueda efectuarse de manera conjunta con el instrumento de planeamiento urbanístico.

En consecuencia, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo no es competente para aprobar definitivamente las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización. No obstante, se observa que en las Ordenanzas de Edificación se incluyen las ordenanzas particulares para cada uso pormenorizado que deberían formar parte de las Normas Urbanísticas del PGOU. Las Normas Urbanísticas del PGOU, cuya aprobación definitiva corresponde a la CTOTU, estarían formadas por el documento denominado Normas Urbanísticas Generales, el título 2 "Ordenanzas para cada uso pormenorizado" del documento denominado Ordenanzas de Edificación, el documento denominado "Condiciones urbanísticas" que incorpora las fichas de los ámbitos de suelo urbano no consolidado, suelo urbanizable, sistemas generales y actuaciones aisladas, y el anexo. Los documentos restantes (Ordenanzas de Urbanización y Ordenanzas de Edificación a excepción de su título 2) deberán detraerse de la documentación del PGOU y aprobarse, en su caso, por el Ayuntamiento de Villamartín.

En cuanto al cumplimiento de los informes sectoriales.

- Informe en materia de Aguas (art. 42 de la Ley 9/2010 de Aguas de Andalucía).

El informe en materia de Aguas emitido por el Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de las Aguas al documento de segunda aprobación provisional condiciona su carácter favorable a la subsanación de dos consideraciones (dichas consideraciones son idénticas a las que se expresan en el anexo de la D.A.E.):

1. Incluir en la ficha urbanística del sector SUO-02-R que, previamente a su desarrollo, deberán corregirse las deficiencias detectadas relacionadas directamente con la zona inundable asociada al sector y acometer, con cargo al promotor, las actuaciones precisas para evitar la inundabilidad de los terrenos afectados.

2. Aportar copia de la solicitud de concesión de aguas para abastecimiento urbano del término municipal de Villamartín.

En los sucesivos informes sectoriales en materia de aguas emitidos en las diferentes fases de tramitación del PGOU ya se fueron poniendo de manifiesto las afecciones y servidumbres que recaen sobre el sector de Suelo Urbanizable Ordenado SUO-02-R. El sector incluye terrenos que, a tenor de la delimitación técnica cautelar aportada por la Dirección General de Planificación y Gestión de los Recursos Hídricos, formarían parte del Dominio Público Hidráulico y sus zonas de servidumbre y policía, estando igualmente afectado por la zona inundable asociada a dicho cauce. Pese a que en el documento se han ido incorporando, a modo de observaciones, una serie de cautelas relativas al futuro desarrollo del sector, lo cierto es que su ordenación, tal y como se establece tanto en la ficha del sector como en los planos, difícilmente resultaría compatible con las limitaciones que conlleva la presencia del cauce en su interior. Por este motivo, desde el Servicio de Urbanismo de esta Delegación Territorial se solicitó aclaración al servicio competente de la Delegación Territorial de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible sobre “si se considera que las determinaciones y la ordenación establecidas por el PGOU en tramitación sobre el Sector SUO-02-R son las adecuadas para cumplimentar los requerimientos establecidos en sus anteriores informes sobre las deficiencias relacionadas con la zona inundable asociada al sector y las actuaciones precisas para evitar la inundabilidad de los terrenos afectados.” Con fecha 02/04/2019 se recibe contestación a la consulta efectuada en la que se concluye que “una vez ejecutado el deslinde administrativo del cauce basado en el deslinde técnico reflejado en los planos del Plan General, se tendrá que reordenar el sector al tratarse de un SNUEPLE tanto el cauce como su Zona de servidumbre. En el caso de la zona inundable asociada al mismo, ésta estaría limitada por los usos en dicho ámbito establecidos en la Ley de Aguas. Por tanto, será necesario una nueva ordenación del Sector SUO-02-R para su posterior desarrollo, no siendo válida la plasmada en el documento para la Aprobación Definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística ya que la actual no respeta el Dominio Público Hidráulico y su Zona de Servidumbre. Además se ha de tener en cuenta los usos permitidos en las Zonas Inundables asociadas al cauce en la reordenación del Sector SUO-02-R”.

Por tanto, se entiende que la clasificación de los terrenos del SUO-02-R, con la ordenación incorporada por el Plan General de Ordenación Urbanística, entraría en contradicción con el artículo 46.1.apartado a) y apartado i) de la LOUA al incluir el Dominio Público Hidráulico y su Zona de Servidumbre y estar afectado por inundabilidad. Las zonas afectadas por el Dominio Público Hidráulico y sus servidumbres así como las afectadas por riesgo de inundabilidad, dado el nivel de riesgo recogido por el propio PGOU, han de ser clasificadas, en virtud del artículo 46 de la LOUA, como Suelo No Urbanizable.

Respecto a la solicitud de concesión, este documento, si bien no forma parte de la documentación propia de un PGOU, ha sido solicitado al Ayuntamiento de Villamartín, recibándose en esta Delegación Territorial con fecha 04/04/2019.

- Informe en materia de Vivienda Protegida (artículo 18.3.c de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía y artículo 10.4 de la Ley 1/2010 Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía).

En las fichas de las Áreas de Reforma Interior y Sectores de Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable Sectorizado cuya ordenación urbanística detallada se remite a un instrumento de planeamiento de desarrollo, se deberá incluir que dicho instrumento deberá establecer la localización de las viviendas protegidas, los plazos de ejecución y los porcentajes de vivienda de las diferentes categorías establecidas en el correspondiente Plan Municipal de Vivienda y Suelo, de acuerdo con lo establecido por el artículo 18.3.c) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y el artículo 10.3 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía.

- Informe en materia de Comercio (art.36 del Texto Refundido de la Ley de Comercio Interior de Andalucía).

En el artículo 9.4.4 de las Normas Urbanísticas, deberá adecuarse la regulación de los usos comerciales, incluido el uso pormenorizado de Gran Superficie Minorista, a los conceptos de carácter comercial establecidos en el Texto Refundido de la Ley de Comercio Interior de Andalucía.

Las Normas Urbanísticas del PGOU deberán excluir expresamente la posibilidad de implantación del uso pormenorizado de Gran Superficie Minorista en todo el término municipal de Villamartín, dado que el municipio no cumple con los criterios establecidos en el artículo 34 del Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Comercio Interior de Andalucía.

En cuanto a la clasificación del suelo.

Suelo Urbano.

En el Suelo Urbano No Consolidado deberá diferenciarse claramente entre áreas de reforma interior y sectores de acuerdo con el artículo 17 de la LOUA. Se deberá identificar para cada uno de los ámbitos de SUNC las circunstancias en que se encuentran a los efectos de su consideración como sectores, áreas de reforma interior o actuaciones de dotación, conforme a los apartados del artículo 45.2.B) de la LOUA, con las consecuencias de ordenación derivadas de cada uno de ellos (dotaciones, reserva de vivienda protegida, edificabilidad, densidad, etc.).

El PGOU delimita dos ámbitos de suelo urbano no consolidado, en la avenida de Ronda, a los que considera SUNC fuera de unidad de ejecución: SUNC-FUE-01 y SUNC-FUE-02. En el planeamiento general vigente (Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente el 24/04/2000) conformaban el área de ordenación diferida en suelo urbano PERI 1 (área marginal de la avenida de Ronda) en terrenos que hasta ese momento estaban clasificados como Suelo No Urbanizable. El principal objetivo era el de recalificar la zona dotándola de un uso residencial unifamiliar y obteniendo para sistema de espacios públicos un 15 % del ámbito y recuperando el edificio de la antigua fábrica de harinas con el fin de dotarlo de un uso de equipamiento sociocultural. El sistema de actuación previsto, de iniciativa pública, era el de cooperación. Transcurridos diecinueve años desde su aprobación, la iniciativa para desarrollar estos suelos no se ha producido, proponiendo ahora el PGOU una ordenación pormenorizada que básicamente se adapta a las construcciones existentes, con un viario falto de coherencia y renunciando a la obtención de espacios libres y equipamientos. Por otra parte, parte del ámbito se encuentra afectado por la delimitación de la zona inundable de acuerdo con los planos de ordenación del núcleo urbano. Pese a lo anteriormente expuesto, la Memoria de Ordenación del PGOU no ofrece ninguna justificación sobre los cambios propuestos para la zona.

En consecuencia, dado que la ordenación pormenorizada propuesta no reúne unas mínimas condiciones que permitan el objetivo de recalificación urbana del ámbito, que no se garantiza la equidistribución de beneficios y cargas ni se establece compensación alguna por el incremento de aprovechamiento que se produce en la zona, no se considera viable la propuesta que se formula sobre los ámbitos denominados SUNC-FUE-01 y 02. El Ayuntamiento de Villamartín deberá valorar si mantener la clasificación como SUNC de una parte de estos terrenos, previa redelimitación del ámbito excluyendo las zonas con mayor riesgo de inundabilidad y remitiendo su ordenación pormenorizada al correspondiente instrumento de planeamiento de desarrollo (plan parcial o plan especial) o por el contrario devolver a los terrenos su antigua clasificación como Suelo No Urbanizable.

No procede la consideración como áreas de planeamiento incorporado (APIs) de los ámbitos con instrumentos de planeamiento de desarrollo definitivamente aprobados que han sido completamente ejecutados y que, por lo tanto, forman parte ya del Suelo Urbano Consolidado.

Las determinaciones contenidas en las fichas de planeamiento de los sectores de SUNC cuya ordenación pormenorizada se remite a un instrumento de planeamiento de

desarrollo deberán limitarse a las establecidas en el artículo 10 de la LOUA para esta categoría de suelo.

El sector SUNC-02-R se corresponde con la UE-7 del instrumento planeamiento general vigente, no habiéndose iniciado hasta la fecha la tramitación de ningún instrumento de desarrollo y/o ejecución de las determinaciones contenidas en la ficha del plan vigente. Los terrenos se encuentran en situación de suelo rural no contando ni con urbanización ni con edificación en su ámbito por lo que se considera que su clasificación más adecuada para cumplir con los objetivos del Plan es la de Suelo Urbanizable pudiendo integrarse, en su caso, en el sector de SUS-02-R colindante.

No se incorpora en las Normas Urbanísticas la definición de la media dotacional de las distintas zonas del suelo urbano expresada por la cuota que resulte entre la superficie dotacional y la edificabilidad global de dicha zona, de acuerdo con el apartado g) del artículo 10.2.A) de la LOUA.

Suelo Urbanizable.

Los sectores de Suelo Urbanizable Ordenado denominados SUO-01-R-UE.A, SUO-01-R-UE.B, SUO-01-R-UE.C y SUO-01-R-UE.D conforman el ámbito del sector "Llanos del Soldado" con Plan Parcial aprobado con fecha 13/07/2004. Se trata en realidad de un área de planeamiento incorporado y así debe considerarse en el PGOU.

El sector propuesto como Suelo Urbanizable Sectorizado SUS-05-R es de carácter discontinuo, disponiéndose una parte del sector de manera colindante con suelos urbanos consolidados y quedando otra parte aislada debido a la presencia de un arroyo que se clasifica como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación específica. El Reglamento de Planeamiento Urbanístico (aprobado por R.D.2159/1978, de 23 de junio) aplicable de forma supletoria en Andalucía en virtud de la Disposición Transitoria Novena de la LOUA, establece que la división del Suelo Urbanizable en sectores deberá establecerse de forma tal, que éstos constituyan unidades geográficas y urbanísticas que permitan un desarrollo adecuado en Planes Parciales. Los terrenos incluidos dentro de cada sector tendrán características urbanísticas homogéneas y su perímetro estará delimitado por situaciones de planeamiento existentes, por sistemas generales de comunicación, por espacios libres de Plan General o por elementos naturales, definidos de forma que garanticen una adecuada inserción del sector dentro de la estructura urbanística general del Plan. La aplicación de dichos criterios supone la exclusión de la bolsa de suelo que queda aislada al sur del arroyo, la cual deberá integrarse en el ámbito de suelo urbanizable no sectorizado colindante (SUNS-03).

Suelo No Urbanizable.

De los tres enclaves que conforman la subcategoría de Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por Legislación Específica "Bienes de Interés Cultural" (Castillo de Matrera, Dolmen de Alberite y Yacimiento de Torre Vieja), uno de ellos se ubica en Suelo Urbano por lo que deberá excluirse de esta categoría de Suelo No Urbanizable. Respecto a las normas de protección de esta subcategoría de SNUEP recogidas en el artículo 8.3.2 de las Normas Urbanísticas, deberán corregirse los siguientes aspectos:

Deberá aclararse que se incluyen en esta subcategoría los Bienes de Interés Cultural declarados e incoados que se ubiquen en suelo no urbanizable y no en todo el término municipal.

Dado el reducido ámbito superficial de esta subcategoría (incluye únicamente los restos de la edificación del Castillo de Matrera y del Dolmen de Alberite) no se considera adecuado establecer como usos compatibles las actividades agrícolas extensivas, forestales, ganaderas y cinegéticas ya que los usos permitidos serán únicamente aquellos que resulten compatibles con su régimen de protección de acuerdo con lo establecido por la legislación vigente en materia de Patrimonio Histórico.

Se desconoce a qué actividad urbanística puede referirse el apartado 4 de este artículo.

Deberá eliminarse como subcategoría de Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica la denominada SNUEPLE “Zona de Dominio Público Adyacente a Carreteras” de acuerdo con lo establecido por el artículo 46.1.a) de la LOUA. Este artículo identifica como susceptibles de clasificarse como SNUEP los bienes de dominio público natural y sus zonas de protección asociadas, así como otros bienes cuya protección esté enfocada a la preservación del medio ambiente en general. La legislación de carreteras no exige que sus zonas de dominio público deban quedar adscritas a ninguna clase de suelo en concreto considerándose que dichas zonas formarían parte del Sistema General de Comunicaciones que se identifica para todo el término municipal.

El PGOU prevé la clasificación de la Red de Caminos Históricos del municipio que transcurren por el SNU como SNUEP por planificación territorial o urbanística. Estos caminos forman parte de la organización de la movilidad en el territorio conectando Villamartín con los municipios colindantes. Se considera más adecuada su consideración como parte del Sistema General de Comunicaciones pudiendo quedar excluidos de la clasificación del suelo conforme al artículo 44 de la LOUA.

Los artículos 8.3.5 y 8.3.6 que regulan las categorías de SNUEP por Legislación Específica “Zona de Dominio Público Hidráulico y Zona de Servidumbre del Dominio Público Hidráulico” y “Zona Inundable” contienen determinaciones impropias del suelo no urbanizable ya que regulan aspectos de las otras clases de suelo.

La regulación del Suelo No Urbanizable en el término municipal de Villamartín se efectúa en el Título 8 de las Normas Urbanísticas. En el artículo 8.1.6 se define el concepto de “unidad mínima de actuación” como “aquella parcela que cuenta con la superficie mínima especificada para cada categoría y subcategoría de Suelo No Urbanizable a fin de ser susceptible de contener los distintos usos compatibles”. Por su parte, el artículo 8.1.7, en su apartado 5, establece las “unidades mínimas” (sin precisar si se refiere a las anteriores o a las unidades mínimas de cultivo) a los efectos de obtención de licencia para división o segregación en el Suelo No Urbanizable (25.000 m² excepto en el SNU de Caracter Natural o Rural, subcategoría Regadío, que se fija en 10.000 m²). El mismo artículo 8.1.7, en el apartado 8, establece que por seguridad jurídica se debe evitar la equiparación entre el concepto de “unidad mínima de cultivo” con el de “parcela mínima” en suelo no urbanizable. En el artículo 8.1.12 se alude al concepto de “parcela mínima de actuación” para cada categoría de suelo. Pese a lo dicho anteriormente, en el artículo 8.1.13, apartado 4, se retoma el concepto de “unidad mínima de cultivo” como superficie mínima para la implantación de una actuación de interés público. Siguiendo con la regulación del SNU, el artículo 8.2.2 en su apartado b) utiliza el concepto de “ámbito mínimo de actuación” para fijar un mínimo de 5.000 m² (muy por debajo de las unidades mínimas para la segregación) para cualquier edificación vinculada a los usos en SNU si bien en el apartado d) dice que quedará definida la unidad de actuación vinculada al proyecto o plan debiendo tener una superficie igual o mayor a la de la unidad mínima de cultivo y adquirirá la condición de indivisible. A la vista de lo anterior, se considera necesario que las normas urbanísticas establezcan con claridad una única denominación para la superficie mínima que se considera necesaria para la implantación de los usos compatibles en cada categoría de suelo no urbanizable y que la misma se establezca de forma inequívoca en el artículo correspondiente a la regulación de cada una de las categorías.

En cuanto a los Sistemas Generales.

- De acuerdo con el artículo 10.1.A, apartado c), de la LOUA, los Sistemas Generales están constituidos por una red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que aseguren la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garanticen la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo. En este sentido, dado su carácter privado, el Hospital Virgen de las Montañas no forma parte

de la red de dotaciones y equipamientos públicos del municipio por lo que no debe ser calificado como elemento integrante del Sistema General de Equipamientos.

- El espacio propuesto como Sistema General de Espacios Libres denominado Parque Arroyo Tenería (SGEL-02) se ubica sobre el cauce y zona inundable del arroyo del que toma el nombre, en suelo que se clasifica por estos motivos como no urbanizable. Tanto por las limitaciones relacionadas con su riesgo de inundabilidad como por su situación, separado de los suelos urbanos por la Ronda Sur, no se considera que este espacio sea susceptible de ser considerado como un elemento integrante del Sistema General de Espacios Libres dado que no contribuye a la racionalidad, coherencia y funcionalidad de los espacios de uso colectivo del municipio, sin perjuicio de que dicho espacio pueda adecuarse para uso público en el marco que establezca el organismo responsable en materia de aguas.

- Se deberá aclarar si se mantiene la vigencia como planeamiento incorporado del Plan Especial del Área Lúdico-Recreativa de la Antigua Estación de Ferrocarril, el cual establece la ordenación del SG EQ 26 OB.

- Los Sistemas Generales carecen de regulación en las Normas Urbanísticas del PGOU.

En cuanto a la regulación de los usos en el suelo urbano y urbanizable.

Las normas urbanísticas no establecen el uso global turístico como uno de los usos globales susceptibles de implantarse en los suelos urbanos y urbanizables del municipio. Tampoco aparece el uso turístico entre los usos pormenorizados regulados por el PGOU. Únicamente se hace mención a los alojamientos turísticos como “uso detallado”, con la denominación de Residencial Hotelero, compatible con los usos pormenorizados incluidos en el uso global Residencial. De acuerdo con el artículo 18 de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía, los establecimientos de alojamiento turístico deberán ubicarse sobre suelo de uso turístico. El cambio de uso del suelo turístico donde se ubique un establecimiento de alojamiento turístico, o de parte del mismo, a uso residencial u otro uso distinto de los previstos en la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía exigirá la previa innovación del instrumento de planeamiento que la habilite, conforme a lo previsto en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Los usos detallados que se incluyen en el uso pormenorizado denominado Terciario Comercial han de ajustarse a las denominaciones establecidas por el Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Comercio Interior de Andalucía.

En cuanto a la regulación de los usos en el Suelo No Urbanizable.

Los artículos de las Normas Urbanísticas 8.1.13 “Actuaciones de Interés Público en suelo no urbanizable”, 8.1.14 “Actividades susceptibles de ser establecidas como actuaciones de interés público”, y 8.1.15 “Usos y actividades permitidas mediante actuación de interés público” han de ajustarse a lo establecido por el artículo 42 de la LOUA. En cualquier caso, las actuaciones deberán limitarse a aquellas para las que sea procedente o necesaria su implantación en el suelo no urbanizable. En este sentido no se considera justificado que cualquier tipo de actuación de carácter industrial, turístico, deportivo, recreativo, educativo o religioso tenga que ser ubicada en suelo no urbanizable.

En relación a las previsiones de programación y gestión:

El artículo 8.1 de la LOUA determina que el PGOU ha de establecer la ordenación urbanística en la totalidad del término municipal y organizar la gestión de su ejecución de acuerdo a las características del municipio y los procesos de ocupación y utilización del suelo actuales y previsibles a medio plazo. El PGOU de Villamartín programa para el primer cuatrienio de su vigencia la aprobación de cinco Planes Parciales y de seis para el segundo cuatrienio. En total se programa la aprobación de once planes parciales para los primeros ocho años de vigencia del PGOU. Teniendo en cuenta que en los 19 años de vigencia de las actuales Normas Subsidiarias únicamente se han aprobado tres Planes Parciales, de los cuales solo uno se encuentra totalmente ejecutado, se considera que

esta previsión de ejecución no resulta viable ya que ni se ajusta a las características del municipio ni a los procesos de ocupación y utilización del suelo actuales, tal y como requiere el citado artículo 8.1 de la LOUA. Se considera por tanto necesario que las previsiones de programación del PGOU abarquen un plazo mayor (12-16 años), en consonancia con los objetivos del mismo y las consideraciones efectuadas en el apartado del presente informe relativas a la adecuación de los crecimientos previstos a la planificación territorial.

En relación con las Normas Urbanísticas.

Con carácter general, se deberán realizar las subsanaciones en las Normas Urbanísticas derivadas de los informes sectoriales y del análisis territorial y urbanístico del Plan anteriormente desarrollados y expuestos.

Sobre los aspectos regulados en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en caso de contradicción la redacción contenida en ésta prevalecerá en cualquier caso sobre la recogida de manera no literal en las Normas Urbanísticas del PGOU.

No se define el contenido de la situación legal de fuera de ordenación de acuerdo con la Disposición Adicional Primera de la LOUA.

Art. 1.1.3, apartado 7, y art. 2.1.6: El Estudio de Detalle no es el instrumento de planeamiento legalmente previsto para llevar a cabo las innovaciones de la ordenación pormenorizada establecida por el PGOU ni para cambiar el uso de manzanas ni de parcelas, de acuerdo con el artículo 15 de la LOUA.

La ordenación estructural, pormenorizada preceptiva y pormenorizada potestativa vienen definidas en el artículo 10 de la LOUA, debiendo interpretarse en cualquier caso el carácter de las determinaciones del instrumento de planeamiento conforme a lo regulado en dicho artículo, debiendo corregirse las fichas de planeamiento para adaptarse al citado artículo 10 de la LOUA.

Art. 7.5.1: La referencia a los artículos 121 y 124 de estas normas, es errónea.

Art. 8.1.1 La referencia al artículo 47 de la LOUA es errónea.

Art. 8.2.2.1.b El establecimiento de un ámbito mínimo de actuación de 5.000 m² para cualquier edificación en suelo no urbanizable resulta impropio e inadecuado (por reducido) para esta clase de suelo.

Art. 8.2.2.1.c La ocupación máxima de las construcciones respecto de la parcela objeto de la actuación para cualquier edificación en suelo no urbanizable se fija en un 20%, lo que resulta impropio e inadecuado (por excesiva) para esta clase de suelo.

Art. 8.2.2.2.b La superficie máxima construida de 35 m² para un cuarto de aperos se considera excesiva.

Art. 8.3.9, art. 8.3.10 y art. 8.3.11: La unidad mínima de actuación (5.000 m²) establecida para el Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Urbanística resulta impropia e inadecuada (por reducida) para esta clase y categoría de suelo.

Art. 8.3.10 y art. 8.3.11:

Los usos de equipamiento social y comunitario resultan impropios del suelo no urbanizable de especial protección debiendo resolverse las necesidades en los suelos clasificados como urbanos y urbanizables.

Deberá especificarse qué categoría o categorías concretas de edificaciones de interés público son susceptibles de implantarse en esta clase de suelo dada su especial protección.

Art. 8.3.13 y 8.3.14: Teniendo en cuenta que la superficie mínima a efectos de segregación se fija en 10.000 m² para el SNU de carácter natural o rural, regadío, y en 25.000 m² para el resto de categorías de SNU, no se considera coherente que se establezcan 5.000 m² en SNU regadío y 15.000 m² en SNU seco como ámbitos mínimos de actuación.

El capítulo 2 "Ordenanza reguladora de vertidos industriales al sistema integral de saneamiento" del Título 11 no debiera formar parte de las normas urbanísticas del PGOU

ya que se trata de unas ordenanzas municipales que deberán tramitarse de acuerdo con la legislación de régimen local.

En la Disposición Derogatoria de las Normas Urbanísticas deberán excluirse expresamente los instrumentos de planeamiento urbanístico que continúan vigentes por considerarse planeamiento incorporado.”

La ordenación estructural, pormenorizada preceptiva y pormenorizada potestativa vienen definidas en el artículo 10 de la LOUA, debiendo interpretarse en cualquier caso el carácter de las determinaciones del instrumento de planeamiento conforme a lo regulado en dicho artículo, debiendo corregirse las fichas de planeamiento para adaptarse al citado artículo 10 de la LOUA.»

De conformidad con la propuesta formulada por la Delegada Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico de Cádiz, de fecha 10 de abril de 2019; 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 Aprobar definitivamente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Villamartín, de conformidad con la previsión contenida en el artículo 33.2.b) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, a excepción de las determinaciones recogidas en el apartado 2.º de este Acuerdo; y pendiente de la simple subsanación, con carácter previo a la diligencia e inscripción en el Registro de Instrumentos Urbanísticos de esta Delegación, de las siguientes deficiencias fundamentadas en el apartado Tercero de los Fundamentos de Derecho de este Acuerdo:

- Deberán excluirse de las Normas Urbanísticas las Ordenanzas de Edificación y de Urbanización, por no formar parte del documento técnico del PGOU de acuerdo con los artículos 23, 24 y 25 de la LOUA.

- Se deberá incluir en las fichas de las Áreas de Reforma Interior y Sectores de Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable Sectorizado con uso residencial, cuya ordenación detallada se remite a un instrumento de planeamiento de desarrollo, que dicho instrumento deberá establecer la localización de las viviendas protegidas, los plazos de ejecución y los porcentajes de vivienda de las diferentes categorías establecidas en el Plan Municipal de Vivienda y Suelo, de acuerdo con lo establecido por el artículo 18.3.c) de la LOUA y el artículo 10.3 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía.

- Se deberá excluir expresamente en las Normas Urbanísticas del PGOU la posibilidad de implantación de grandes superficies minoristas en el término municipal de Villamartín, al no tener capacidad territorial para acoger este tipo de establecimientos comerciales de acuerdo con los artículos 31 y 34 del Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Comercio Interior de Andalucía.

- Deberá identificarse para cada uno de los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado las circunstancias en que se encuentran a los efectos de su consideración como sectores, áreas de reforma interior o actuaciones de dotación, conforme al artículo 45.2.B) de la LOUA, con las consecuencias de ordenación derivadas de cada categoría (dotaciones, reserva de vivienda protegida, edificabilidad, densidad...).

- Las Normas Urbanísticas deberán incorporar la definición de la media dotacional de las distintas zonas del suelo urbano expresada por la cuota que resulte entre la superficie dotacional y la edificabilidad global de dicha zona, de acuerdo con el apartado g) del artículo 10.2.A) de la LOUA.

00154805

- Deberá eliminarse, en los planos de ordenación completa, la consideración como área de planeamiento incorporado (API) de los ámbitos de instrumentos de planeamiento de desarrollo definitivamente aprobados que han sido completamente ejecutados y que, por lo tanto, forman parte ya del Suelo Urbano Consolidado, de acuerdo con el artículo 45 de la LOUA.

- Las determinaciones contenidas en las fichas de planeamiento de los sectores de SUNC cuya ordenación pormenorizada se remite a un instrumento de planeamiento de desarrollo deberán limitarse a las establecidas en el artículo 10 de la LOUA para esta categoría de suelo.

- Los sectores de Suelo Urbanizable Ordenado SUO-01-R-EU.A, SUO-01-R-UE.B, SUO-01-R-UE.C y SUO-01-R-UE.D conforman un único sector con planeamiento incorporado y así debe considerarse en el PGOU.

- Deberá aclararse la clasificación del suelo donde se ubica el Yacimiento de Torrevieja ya que aparece como SNUEP por legislación específica en el plano de ordenación 3.2 y como Sistema General de Espacios Libres en Suelo Urbano Consolidado en el resto de la cartografía de ordenación. La categoría de BIC lleva aparejada su protección por la legislación de Patrimonio Histórico, sin que tenga que por ello establecerse una categoría específica de esta protección dentro de las clases de suelo no urbanizable.

- La zona de dominio público adyacente a carreteras y la red de caminos del municipio no conforman categorías de Suelo No Urbanizable de Especial Protección, de acuerdo con el contenido del artículo 46 de la LOUA, tratándose de elementos que forman parte del Sistema General de Comunicaciones pudiendo quedar excluidos de la clasificación del suelo conforme al artículo 44 de la LOUA.

- El Hospital Virgen de las Montañas, de titularidad privada, no debe formar parte del Sistema General de Equipamientos definido por el PGOU, de acuerdo con el artículo 10.1.A, apartado C) de la LOUA.

- Se deberá aclarar si se mantiene la vigencia como planeamiento incorporado del Plan Especial del Área Lúdico-Recreativa de la Antigua Estación de Ferrocarril, el cual establece la ordenación detallada del SG EQ 26 OB.

- Deberá definirse el Uso Global Turístico de acuerdo con el artículo 18 de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, de Turismo de Andalucía.

- Los usos detallados que se incluyen en el uso pormenorizado Terciario-Comercial han de ajustarse a las denominaciones establecidas por el D.L. 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Comercio Interior de Andalucía.

- Deberá corregirse el articulado de las Normas Urbanísticas del PGOU de acuerdo con las consideraciones vertidas en el apartado 9.4.3 del informe del Servicio de Urbanismo, recogidas en el apartado Tercero de los Fundamentos de Derecho:

- De los tres enclaves que conforman la subcategoría de Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por Legislación Específica «Bienes de Interés Cultural» (Castillo de Matrera, Dolmen de Alberite y Yacimiento de Torrevieja), uno de ellos se ubica en Suelo Urbano por lo que deberá excluirse de esta categoría de Suelo No Urbanizable. Respecto a las normas de protección de esta subcategoría de SNUEP recogidas en el artículo 8.3.2 de las Normas Urbanísticas, deberán corregirse los siguientes aspectos:

Deberá aclararse que se incluyen en esta subcategoría los Bienes de Interés Cultural declarados e incoados que se ubiquen en suelo no urbanizable y no en todo el término municipal.

Dado el reducido ámbito superficial de esta subcategoría (incluye únicamente los restos de la edificación del Castillo de Matrera y del Dolmen de Alberite) no se considera adecuado establecer como usos compatibles las actividades agrícolas extensivas, forestales, ganaderas y cinegéticas ya que los usos permitidos serán únicamente aquellos que resulten compatibles con su régimen de protección de acuerdo con lo establecido por la legislación vigente en materia de Patrimonio Histórico. Asimismo, la categoría de BIC

lleva aparejada su protección por la legislación de Patrimonio Histórico, sin que tenga que por ello establecerse una categoría dentro de las clases de suelo.

Se desconoce a qué actividad urbanística puede referirse el apartado 4 de este artículo.

- Deberá eliminarse como subcategoría de Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica la denominada SNUEPLE «Zona de Dominio Público Adyacente a Carreteras» de acuerdo con lo establecido por el artículo 46.1.a) de la LOUA. Este artículo identifica como susceptibles de clasificarse como SNUEP los bienes de dominio público natural y sus zonas de protección asociadas, así como otros bienes cuya protección esté enfocada a la preservación del medio ambiente en general. La legislación de carreteras no exige que sus zonas de dominio público deban quedar adscritas a ninguna clase de suelo en concreto considerándose que dichas zonas formarían parte del Sistema General de Comunicaciones que se identifica para todo el término municipal.
- El PGOU prevé la clasificación de la Red de Caminos Históricos del municipio que transcurren por el SNU como SNUEP por planificación territorial o urbanística. Estos caminos forman parte de la organización de la movilidad en el territorio conectando Villamartín con los municipios colindantes. Se considera más adecuada su consideración como parte del Sistema General de Comunicaciones pudiendo quedar excluidos de la clasificación del suelo conforme al artículo 44 de la LOUA.
- Los artículos 8.3.5 y 8.3.6 que regulan las categorías de SNUEP por Legislación Específica «Zona de Dominio Público Hidráulico y Zona de Servidumbre del Dominio Público Hidráulico» y «Zona Inundable» contienen determinaciones impropias del suelo no urbanizable ya que regulan aspectos de las otras clases de suelo.
- La regulación del Suelo No Urbanizable en el término municipal de Villamartín se efectúa en el Título 8 de las Normas Urbanísticas. En el artículo 8.1.6 se define el concepto de «unidad mínima de actuación» como «aquella parcela que cuenta con la superficie mínima especificada para cada categoría y subcategoría de Suelo No Urbanizable a fin de ser susceptible de contener los distintos usos compatibles». Por su parte, el artículo 8.1.7, en su apartado 5, establece las «unidades mínimas» (sin precisar si se refiere a las anteriores o a las unidades mínimas de cultivo) a los efectos de obtención de licencia para división o segregación en el Suelo No Urbanizable (25.000 m² excepto en el SNU de Caracter Natural o Rural, subcategoría Regadío, que se fija en 10.000 m²). El mismo artículo 8.1.7, en el apartado 8, establece que por seguridad jurídica se debe evitar la equiparación entre el concepto de «unidad mínima de cultivo» con el de «parcela mínima» en suelo no urbanizable. En el artículo 8.1.12 se alude al concepto de «parcela mínima de actuación» para cada categoría de suelo. Pese a lo dicho anteriormente, en el artículo 8.1.13, apartado 4, se retoma el concepto de «unidad mínima de cultivo» como superficie mínima para la implantación de una actuación de interés público. Siguiendo con la regulación del SNU, el artículo 8.2.2 en su apartado b) utiliza el concepto de «ámbito mínimo de actuación» para fijar un mínimo de 5.000 m² (muy por debajo de las unidades mínimas para la segregación) para cualquier edificación vinculada a los usos en SNU si bien en el apartado d) dice que quedará definida la unidad de actuación vinculada al proyecto o plan debiendo tener una superficie igual o mayor a la de la unidad mínima de cultivo y adquirirá la condición de indivisible. A la vista de lo anterior, se considera necesario que las normas urbanísticas establezcan con claridad una única denominación para la superficie mínima que se considera necesaria para la implantación de los usos compatibles en cada categoría de suelo no urbanizable y que la misma se establezca de forma inequívoca en el artículo correspondiente a la regulación de cada una de las categorías.
- El capítulo 2 «Ordenanza reguladora de vertidos industriales al sistema integral de saneamiento» del Título 11 no deberá formar parte de las normas urbanísticas del PGOU

ya que se trata de unas ordenanzas municipales que deberán tramitarse de acuerdo con la legislación de régimen local.

- La ordenación estructural, pormenorizada preceptiva y pormenorizada potestativa vienen definidas en el artículo 10 de la LOUA, debiendo interpretarse en cualquier caso el carácter de las determinaciones del instrumento de planeamiento conforme a lo regulado en dicho artículo, debiendo corregirse las fichas de planeamiento para adaptarse al citado artículo 10 de la LOUA.

2.º Suspender, de conformidad con el artículo 33.2.c) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, las determinaciones que se relacionan en el apartado Tercero de los Fundamentos de Derecho de este Acuerdo relativas a las siguientes cuestiones:

- Se deberán excluir del sector de Suelo Urbanizable SUO-02-R los suelos ocupados por el Dominio Público Hidráulico, así como por la Zona Inundable asociada al cauce, los cuales deberán ser clasificados como Suelo No Urbanizable de acuerdo con el artículo 46.1 de la LOUA.

- El ámbito de Suelo Urbano No Consolidado SUNC-FUE-02 se encuentra afectado en su integridad por la inundabilidad vinculada al cauce colindante por lo que, de acuerdo con el artículo 46.1 de la LOUA se deberá clasificar como Suelo No Urbanizable.

- Deberá redelimitarse el ámbito del Suelo Urbano No Consolidado SUNC-FUE-1 excluyendo del mismo las Zonas Inundables, las cuales deberán clasificarse como Suelo No Urbanizable en virtud del artículo 46.1 de la LOUA. Para el resto del ámbito deberá definirse su carácter como área de reforma interior o sector de suelo urbano no consolidado remitiéndose, en su caso, su ordenación detallada al correspondiente instrumento de planeamiento de desarrollo, de acuerdo con el artículo 10.2 de la LOUA.

- El sector de Suelo Urbano No Consolidado SUNC-02-R no reúne los requisitos establecidos por el artículo 45 de la LOUA para ser clasificado como Suelo Urbano por lo que deberá clasificarse como Suelo Urbanizable, pudiendo integrarse en el sector SUS-02-R colindante.

- Deberá replantearse del sector de Suelo Urbanizable Sectorizado SUS-05-R la bolsa de suelo que queda aislada al sur del arroyo, la cual podría integrarse en el ámbito de Suelo Urbanizable No Sectorizado colindante (SUNS-03), en aplicación de lo establecido por el artículo 32 del Reglamento de Planeamiento (R.D. 2159/78, de 23 de junio) aplicable de forma supletoria en Andalucía en virtud de la D.T. 9.ª de la LOUA.

- El SGEL-02 no reúne condiciones para ser considerado como elemento integrante del Sistema General de Espacios Libres de acuerdo con los criterios del artículo 10.1.A, apartado c) de la LOUA.

- Las previsiones de programación y gestión deberán adaptarse a los objetivos del PGOU en cuanto al crecimiento del municipio a medio-largo plazo y a los criterios establecidos por el artículo 8.1 de la LOUA. En consecuencia, el desarrollo de los sectores que no se consideran de alta prioridad por el PGOU deberán programarse al menos para un tercer cuatrienio.

- En relación con las actuaciones de Interés Público:

Los artículos de las Normas Urbanísticas 8.1.13 «Actuaciones de Interés Público en suelo no urbanizable», 8.1.14 «Actividades susceptibles de ser establecidas como actuaciones de interés público», y 8.1.15 «Usos y actividades permitidas mediante actuación de interés público» han de ajustarse a lo establecido por el artículo 42 de la LOUA. En cualquier caso, las actuaciones deberán limitarse a aquellas para las que sea procedente o necesaria su implantación en el suelo no urbanizable. En este sentido no se considera justificado que cualquier tipo de actuación de carácter industrial, turístico, deportivo, recreativo, educativo o religioso tenga que ser ubicada en suelo no urbanizable.

- En relación con las Normas Urbanísticas, y según lo recogido en el apartado 9.9 del informe del Servicio de Urbanismo, reseñado en los Fundamentos de Derecho Tercero:

- No se define el contenido de la situación legal de fuera de ordenación de acuerdo con la Disposición Adicional Primera de la LOUA.
- Art. 1.1.3, apartado 7, y art. 2.1.6: El Estudio de Detalle no es el instrumento de planeamiento legalmente previsto para llevar a cabo las innovaciones de la ordenación pormenorizada establecida por el PGOU ni para cambiar el uso de manzanas ni de parcelas, de acuerdo con el artículo 15 de la LOUA.
- Art. 7.5.1: La referencia a los artículos 121 y 124 de estas normas, es errónea.
- Art. 8.1.1 La referencia al artículo 47 de la LOUA es errónea.
- Art. 8.2.2.1.b El establecimiento de un ámbito mínimo de actuación de 5.000 m² para cualquier edificación en suelo no urbanizable resulta impropio e inadecuado (por reducido) para esta clase de suelo.
- Art. 8.2.2.1.c La ocupación máxima de las construcciones respecto de la parcela objeto de la actuación para cualquier edificación en suelo no urbanizable se fija en un 20%, lo que resulta impropio e inadecuado (por excesiva) para esta clase de suelo.
- Art. 8.2.2.2.b La superficie máxima construida de 35 m² para un cuarto de aperos se considera excesiva.
- Art. 8.3.9, art. 8.3.10 y art. 8.3.11: La unidad mínima de actuación (5.000 m²) establecida para el Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Urbanística resulta impropia e inadecuada (por reducida) para esta clase y categoría de suelo.
- Art. 8.3.10 y art. 8.3.11:

Los usos de equipamiento social y comunitario resultan impropios del suelo no urbanizable de especial protección debiendo resolverse las necesidades en los suelos clasificados como urbanos y urbanizables.

Deberá especificarse qué categoría o categorías concretas de edificaciones de interés público son susceptibles de implantarse en esta clase de suelo dada su especial protección.

- Art. 8.3.13 y 8.3.14: Teniendo en cuenta que la superficie mínima a efectos de segregación se fija en 10.000 m² para el SNU de carácter natural o rural, regadío, y en 25.000 m² para el resto de categorías de SNU, no se considera coherente que se establezcan 5.000 m² en SNU regadío y 15.000 m² en SNU seco como ámbitos mínimos de actuación.

3.º El Ayuntamiento de Villamartín deberá presentar Documento de Cumplimiento para poder proceder al levantamiento de las suspensiones de las cuestiones recogidas en el apartado 2º, el cual será elevado a resolución por parte de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, previo sometimiento a Información Pública y previa solicitud de Informe Sectorial en materia de Aguas.

4.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, cabe interponer recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente al de su notificación o publicación, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo con competencia territorial, según se prevé en los artículos 20.3 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, y el art. 14 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa; o, en su caso, ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía y con cumplimiento de los requisitos previstos en la mencionada Ley. Todo ello, sin perjuicio de que se pueda ejercitar cualquier otro recurso que se estime procedente.