

### 3. Otras disposiciones

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

*Resolución de 25 de agosto de 2020, de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Cádiz, por la que se dispone la publicación del Acuerdo de la CTOTU de Cádiz de 14 de julio de 2020, referente al Plan de Sectorización del Sector de Suelo Urbanizable No Sectorizado «Cortijo San Bernabé» en Algeciras.*

Expte.: TIP/2019/000862.

Mediante Acuerdo de 14 de julio de 2020, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz resolvió Suspender la aprobación definitiva del Plan de Sectorización del Sector de Suelo Urbanizable No Sectorizado «Cortijo San Bernabé» en Algeciras, de conformidad con la previsión contenida en el artículo 33.2. d) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 4.k) del Decreto 107/2019, de 12 de febrero, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio; y el artículo 13.1 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo,

#### DISPONGO

Primero. Publicar el Acuerdo de 14 de julio de 2020, de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz, por el que se resolvió Suspender la aprobación definitiva del Plan de Sectorización del Sector de Suelo Urbanizable No Sectorizado «Cortijo San Bernabé» en Algeciras, como Anexo I de la presente Resolución.

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

#### ANEXO I

«Visto el expediente administrativo y documentación técnica correspondiente al Plan de Sectorización del Sector de Suelo Urbanizable No Sectorizado «Cortijo de San Bernabé» de Algeciras, aprobado provisionalmente en sesión plenaria de 9 de mayo de 2019; y visto el Informe del Servicio de Urbanismo de 30 de junio de 2020, esta Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz, de conformidad con la previsión contenida en el artículo 12.1.d) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, dicta el presente Acuerdo conforme a los siguientes

#### ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. El instrumento de planeamiento urbanístico de carácter general vigente en el municipio de Algeciras es la Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística aprobado definitivamente de manera parcial, mediante Orden de la Consejería

de Obras Públicas y Transportes de 11 de julio de 2001, publicada en el BOJA núm. 88, de 2 de agosto de 2001, siendo aprobado su Documento de Cumplimiento por Resolución de 21 de diciembre de 2001, de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, publicada en el BOJA núm. 9, de 22 de enero de 2002.

Este instrumento fue adaptado parcialmente a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) por Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de Algeciras de fecha 18 de mayo de 2008, siguiendo el procedimiento establecido por 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.

Segundo. El objeto del Documento es llevar a cabo la sectorización del Sector de Suelo Urbanizable No Sectorizado del PGOU de Algeciras, "Cortijo de San Bernabé".

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

Aprobación inicial (28.9.2018).

Informe técnico	10/09/2018
Informe jurídico	12/09/2018
Nota de conformidad del Secretario General	14/09/2018
Certificación Secretario General sobre acuerdo de Pleno	09/10/2018

#### Información pública

Tablón de anuncios	01/02/2019 a 03/04/2019
BOJA núm. 19	29/01/2019
Periódico Europa Sur	09/11/2018
Certificado de la Secretaría sobre resultado información pública	05/04/2019

#### Alegaciones

D. José Antonio Polanco Delgado, en representación de Parque de Getares S.L.	13/12/2018
D. Juan Carlos Quiñones García	14/03/2019
D. Alejandro Gallardo Gaitán, portavoz del Grupo Municipal Algeciras Sí Se Puede	14/03/2019
D. Francisco José Montoya Joya, en representación del Colectivo Ornitológico Cigüeña Negra	28/03/2019
D. José Méndez Montero, presidente de FAPACSA	20/02/2019

#### Informes Sectoriales a la Aprobación Inicial

Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico. Departamento de Protección del Patrimonio Histórico.	25/03/2019
Consejería de Salud. D.G. Salud Pública y Ordenación Farmacéutica. Informe de Evaluación de Impacto en la Salud	20/02/2019
Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio. Servicio de Vivienda	08/02/2019
Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio. Informe de Incidencia Territorial	18/03/2019
Consejería de Economía, Conocimiento, Empresas y Universidad. Dirección General de Comercio	01/03/2019

## Aprobación Provisional (09/05/2019)

Informe técnico	05/04/2019
Informe jurídico	04/04/2019
Nota de conformidad del Secretario General	08/04/2019
Certificación acuerdo de Pleno	17/05/2019

## Ratificación Informes Sectoriales

Consejería de Salud. D.G. Salud Pública y Ordenación Farmacéutica. Informe de Evaluación de Impacto en la Salud	18/06/2019
Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible. Servicio DPH y Calidad Aguas	12/07/2019
Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible. Oficina de Planificación Hidrológica	22/07/2019
Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico. DT Cádiz	27/06/2019

## Evaluación Ambiental Estratégica

Admisión a trámite	10/05/2017
Documento de Alcance	02/08/2017
Declaración Ambiental Estratégica	25/11/2019

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 en Cádiz, emite Informe con fecha 30 de junio de 2020, que concluye informando desfavorablemente el Plan de Sectorización, en base a una serie de deficiencias a subsanar antes de la Aprobación Definitiva del Documento, y que se relacionan en el apartado de «Consideraciones» de dicho informe.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. De conformidad con las competencias establecidas por el artículo 12 del Decreto del Presidente 2/2019, de 21 de enero, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías; y el Decreto 107/2019, de 12 de febrero, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, las competencias en materia de ordenación del territorio y del litoral y urbanismo corresponden a la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio. En el artículo 2.4.k) del Decreto 107/2019 se adscriben a esta Consejería las Comisiones Territoriales de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

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

Mediante Decreto 32/2019, de 5 de febrero, se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía, y se crea la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico como órgano periférico de la Consejería.

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

Tercero. El 30 de junio de 2020 el Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial, a la vista de los informes sectoriales emitidos y del análisis urbanístico del documento, emite informe en el que se relacionan una serie de deficiencias que deberán ser subsanadas previamente a la aprobación definitiva del Plan, y que se recogen a continuación:

#### CONSIDERACIONES:

- El artículo 19 de la LOUA (Contenido documental de los instrumentos de planeamiento), establece en la regla 3.<sup>a</sup>, del epígrafe 1, apartado a), en relación con el contenido de la Memoria del Plan que “en función del alcance y la naturaleza de las determinaciones del instrumento de planeamiento sobre previsiones de programación y gestión, contendrá un estudio económico-financiero que incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución, así como un informe de sostenibilidad económica, que debe contener la justificación de la existencia de suelo suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento, así como el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios.” El Plan de Sectorización no incorpora en su contenido el preceptivo informe de sostenibilidad económica con el contenido señalado en el citado artículo 19.1, apartado A), regla 3.<sup>a</sup>, de la LOUA.

- El Plan de Sectorización, al tratarse de un plan de iniciativa particular habrá de contener la fundamentación de su viabilidad técnica y económica, de acuerdo con el artículo 19.1, apartado A), regla 5.<sup>a</sup>, de la LOUA.

- El Plan de Sectorización adscribe el nuevo sector en el área de reparto delimitada por el PGOU de Algeciras conformada por los sectores programados para el segundo cuatrienio de su vigencia, lo que supondría una alteración de los parámetros establecidos por el PGOU para todos los sectores que conforman el área de reparto al verse incrementada su superficie. De acuerdo con lo establecido por el artículo 58, apartado a) de la LOUA y en el documento de Adaptación Parcial del PGOU de Algeciras, corresponde al Plan de Sectorización delimitar una nueva área de reparto conformada por el nuevo sector de suelo urbanizable y los sistemas generales incluidos y/o adscritos al mismo. Una vez delimitada la nueva área de reparto, el Plan de Sectorización deberá determinar su aprovechamiento medio de acuerdo con lo establecido en el artículo 60 de la LOUA y en el PGOU de Algeciras actualmente vigente.

- De acuerdo con el artículo 10.1A, apartado d), de la LOUA, entre las determinaciones de la ordenación estructural a establecer por el planeamiento general, en este caso el Plan de Sectorización, se encuentra el nivel de densidad aplicable a cada sector de suelo urbanizable. Erróneamente, el Plan de Sectorización establece como estructural el parámetro correspondiente a la densidad concreta del sector, siendo ésta una determinación de la ordenación pormenorizada potestativa. El Plan de Sectorización deberá establecer como determinación estructural el nivel de densidad del sector, correspondiendo al Plan Parcial su concreción dentro la horquilla establecida.

- De acuerdo con el artículo 18.3, apartado b), de la LOUA el Plan de Sectorización especificará los plazos para su ordenación detallada, cuando ésta no haya quedado por él establecida, y los relativos a la ejecución y edificación del sector. El documento deberá concretar con mayor claridad este aspecto ya que lo único que establece al respecto es que el plazo para la presentación del plan parcial será de «seis meses desde la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación, aún cuando dicho plazo puede adelantarse e incluso sería posible la tramitación simultánea de ambos instrumentos».

**CONCLUSIONES:**

De acuerdo con las consideraciones vertidas en el apartado anterior, el expediente de «Plan de sectorización del sector de suelo urbanizable no sectorizado Cortijo San Bernabé» se informa desfavorablemente debido a las siguientes deficiencias detectadas:

1. La Memoria del Plan deberá contener un informe de sostenibilidad económica con el contenido establecido por el artículo 19.1, apartado a), regla 3.ª, de la LOUA.

2. La Memoria del Plan deberá contener la fundamentación de su viabilidad técnica y económica, de acuerdo con lo establecido por el artículo 19.1, apartado a), regla 5ª, de la LOUA.

3. El Plan de Sectorización deberá delimitar el nuevo área de reparto al que se adscribe el sector, como determinación de carácter estructural, de acuerdo con lo establecido por el artículo 58, apartado a) de la LOUA y determinar su aprovechamiento medio de acuerdo con lo establecido en el artículo 60 de la LOUA siguiendo los criterios del PGOU de Algeciras actualmente vigente.

4. El Plan de Sectorización deberá establecer, como determinación de carácter estructural, el nivel de densidad del sector, de acuerdo con el artículo 10.1A, apartado d), de la LOUA.

5. El Plan de Sectorización deberá especificar los plazos para su ordenación detallada y los relativos a la ejecución y edificación del sector, de acuerdo con el artículo 18.3, apartado b), de la LOUA.

De conformidad con la propuesta formulada por la Delegada Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Cádiz, de fecha 10 de julio de 2020; en virtud de lo establecido por el artículo 10.1 del Decreto 36/2014, de 11 febrero, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz, por la mayoría especificada en el artículo 9.4 del Decreto 36/2014

**A C U E R D A**

1.º Suspender la aprobación definitiva del Plan de Sectorización del Sector de Suelo Urbanizable No Sectorizado “Cortijo de San Bernabé” en Algeciras, de conformidad con el artículo 33.2.d) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en base a las consideraciones que se relacionan en el apartado Tercero de los Fundamentos de Derecho de esta Propuesta.

2.º El Ayuntamiento de Algeciras deberá presentar Documento de Cumplimiento para poder proceder al levantamiento de las suspensiones de las cuestiones a las que se refiere el apartado anterior, el cual será elevado a resolución por parte de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

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

Contra el presente acuerdo, que no pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso de alzada, bien directamente o a través de esta Delegación Territorial, ante la persona titular de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente a aquel en que tenga lugar su publicación, según prevé el artículo 20.2 y 20.4 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, y conforme a los artículos 121 y 122 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.»

00177035