

### 3. Otras disposiciones

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

*Acuerdo de 14 de julio de 2022, de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio en Huelva, de aprobación definitiva de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Huelva a la Modificación núm. 16 del PGOU relativa a la exención de vivienda protegida en el sector «Bella Recinto Sur» y a la articulación de medidas compensatorias, del término municipal de Lepe.*

Visto el expediente administrativo municipal incoado sobre la solicitud citada en el encabezamiento y en virtud de las competencias que la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CTOTU) tiene atribuidas por la Ley 7/2002, 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, normativa aplicable de conformidad con la disposición transitoria tercera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, en relación con 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, en relación con el Decreto del Presidente 2/2019, de 21 de enero, modificado por el Decreto del Presidente 6/2019, de 11 de febrero, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de las Consejerías, y el Decreto del Presidente 3/2020 de 3 de septiembre, 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, modificado por el Decreto 440/2019, 2 de abril, y el Decreto 226/2020, de 29 de diciembre, por el que se regula la organización territorial provincial de la administración de la Junta de Andalucía.

#### ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. El día 18.11.2021 tiene entrada en el registro telemático de esta Delegación Territorial documentación relativa al expediente municipal de la Modificación núm. 16 del PGOU relativa a la exención de vivienda protegida en el sector «Bella Recinto Sur» y a la articulación de medidas compensatorias del término municipal (en adelante t.m.) de Lepe. CP-065/2021, solicitando que, previo dictamen del Consejo Consultivo, se proceda a su aprobación definitiva por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo. Mediante oficio de esta Delegación Territorial de fecha 14.12.2021 se realiza requerimiento de documentación, que es aportada por el Ayuntamiento con fecha 20.12.2021, considerándose que el expediente se encuentra completo. No obstante, con fecha 11.1.2022 el Ayuntamiento aporta nueva documentación, que se incorpora al mismo. El expediente está compuesto por documentación administrativa con el procedimiento de tramitación municipal y documento técnico del instrumento de planeamiento a los efectos que, previo dictamen del Consejo Consultivo, se pronuncie la Comisión Territorial, en virtud de las competencias que tiene atribuidas por la legislación vigente sobre su aprobación definitiva.

La presente Modificación tiene por objeto eximir totalmente al sector de suelo urbanizable ordenado «La Bella recinto Sur» de la obligación de contemplar como reserva de vivienda protegida unos terrenos equivalentes al treinta por ciento (30%) de la edificabilidad residencial de los mismos y establecer como medida compensatoria excepcional un incremento de la cesión obligatoria y gratuita al municipio de terrenos urbanizados en los que se localice el aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento de Lepe en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.

00265224

Segundo. La tramitación administrativa seguida en el expediente, ha sido la siguiente:

La Modificación núm. 16 del PGOU relativa a la exención de vivienda protegida en el sector «Bella Recinto Sur» y a la articulación de medidas compensatorias del t.m. de Lepe fue objeto del trámite de consultas públicas previas establecida en el art. 133.1 de la Ley 39/2015, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, con publicación en la página web del Ayuntamiento en el plazo de 15 mediante anuncio de 25.6.2020, sin que se hayan producido aportaciones, según se acredita mediante certificado de la Secretaría municipal de fecha 11.2.2021.

Con fecha 15.2.2021, mediante Resolución de la Alcaldía, se realiza la formulación del Plan, siendo objeto de aprobación plenaria inicial con fecha 25.2.2021, previa emisión de informe técnico e informe jurídico, ambos de fecha 16.2.2021. En cuanto a la información pública, en cumplimiento del artículo 39 de la LOUA, fue objeto de publicación:

- En el BOP de Huelva núm. 63, de 6.4.2021.
- En uno de los diarios de mayor difusión provincial: «Huelva Información» con fecha 17.3.2021.

- En el tablón de anuncios del Ayuntamiento: Del 8.3.2021 al 8.4.2021.

Consta en el expediente certificado de la Secretaria municipal de 8.7.2021 sobre la no realización de alegaciones en el periodo de información pública.

Con fecha 29.7.2021 se acuerda la aprobación plenaria provisional, constando informe jurídico e informe técnico, ambos de fecha 9.7.2021. Mediante certificado de la Secretaria municipal de 30.7.2021 se acredita que «(...) estas novedades son simples alteraciones puntuales, por lo que no suponen un cambio sustancial del instrumento de planeamiento urbanístico aprobado inicialmente, que haga necesario un nuevo sometimiento a información pública del expediente.(...)», conforme a lo mencionado en el artículo 32.1.3.ª, último párrafo de la LOUA.

Con fecha 20.12.2021 se consideró que el Ayuntamiento había remitido el expediente completo hasta la aprobación provisional, comenzando a computar el plazo que la Comisión Territorial tiene para resolver, de acuerdo con el art. 32.4 de la LOUA. En relación a ello, con fecha 4.2.2022 se solicita por la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio el dictamen preceptivo y vinculante del Consejo Consultivo de Andalucía sobre la presente modificación, dado que la misma afecta a la exención de la obligatoriedad de reservar terrenos con el fin previsto en el artículo 10.1.A).b), de conformidad con el art. 36.2.c).2.ª de la LOUA. El dictamen del Consejo Consultivo es emitido y notificado dentro del plazo legalmente previsto con fecha 11.3.2022 en sentido favorable, comenzándose de nuevo a computar el plazo que tiene la Comisión Territorial para resolver, que quedó suspendido con fecha 4.2.2022, con la petición del mismo, de conformidad con lo dispuesto en el art. 81.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Tercero. Constan en el expediente administrativo incoado, en lo que a materia sectorial se refiere, de conformidad con lo establecido en el artículo 32.1.2.ª y 32.1.4.ª de la LOUA:

- Certificado de la Secretaria municipal de 30.7.2021 sobre no emisión del informe en materia de Ordenación del Territorio en el plazo legalmente previsto.

- Informe de 25.5.2021 de Evaluación de Impacto en la Salud de la Dirección General de Salud Pública y Ordenación Farmacéutica de la Consejería de Salud y Familias, informando que la modificación no supone impacto relevante para la salud, considerándose el instrumento viable.

- Informe de 11.6.2021 en materia de Vivienda Protegida de la D.T. de Huelva de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, en el que comunica que no procede la emisión del mismo en dicha materia, dado que consideran que el informe que se solicita no es el del art. 18.3.c) de la LOUA sobre plazos de inicio y terminación de viviendas protegidas, sino que se refiere a la exención de la reserva de

viviendas en el sector de referencia, por lo que no procede emitir informe alguno. Con fecha 15.12.2021, el Ayuntamiento de la localidad emite certificado acreditativo de la no emisión de informe dentro del plazo legalmente establecido aunque, posteriormente, con fecha 23.12.2021 se vuelve a emitir informe en dicha materia informando de nuevo la no procedencia de su emisión.

En materia de la Evaluación Ambiental Estratégica, la D.T. en Huelva de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible ha emitido los siguientes:

- Oficio del Servicio de Medio Ambiente al Ayuntamiento, informando el sometimiento a la EAE simplificada.

- Resolución de 19.10.2020, por la que se acuerda la admisión a trámite.

- Informe Ambiental Estratégico de 3.2.2021, acerca de la no existencia de impactos ambientales significativos, si bien se deberá tener en cuenta las consideraciones establecidas en el mismo.

Cuarto. A la vista de la solicitud remitida por el Ayuntamiento de Lepe, el Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial en Huelva de la Consejería de Fomento, Ordenación del Territorio y Urbanismo, emite informe de fecha 20.6.2022 en el que concluye lo siguiente:

«(...) D.- Conclusiones: Adecuación del contenido.

D.1.- En lo relativo al expediente administrativo.

La tramitación municipal dada al expediente se ajusta al procedimiento habilitado por la legislación urbanística vigente, en concreto por el artículo 32 de la LOUA.

Consta Certificado de la Secretaría de exposición en Consulta Previa, según lo establecido por el art. 133 de la Ley 39/2015, sin que se hubieran presentado sugerencias. Asimismo, consta el acuerdo de formulación del instrumento de planeamiento, según lo previsto por el artículo 26.2 de la LOUA.

Se acredita la información pública reglamentaria de la aprobación inicial del expediente, con publicación del correspondiente Acuerdo Plenario tanto en un periódico de tirada provincial, como en el Boletín Oficial de la Provincia, sin que se hayan formulado alegaciones al respecto.

Se han solicitado los pronunciamientos sectoriales de los distintos órganos de la administración autonómica a través de la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística, de conformidad con lo establecido en 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. Las conclusiones de dichas solicitudes se recogen en apartados previos del presente informe.

Con fecha 11.3.2022, se ha obtenido el dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía, preceptivo dado el objeto de la Modificación de planeamiento que se tramita, según lo establecido en el art. 36.2c)2.ª de la LOUA.

D.2.- En lo relativo a la documentación.

Se verifica la inclusión dentro de la documentación del Resumen Ejecutivo previsto en el art. 19 de la LOUA, al considerarse parte integrante e intrínseca del instrumento de planeamiento. Respecto al Informe de Sostenibilidad Económica, en el Texto se desarrolla un epígrafe denominado Implicaciones económicas de la Modificación. Sostenibilidad Económica.

Respecto de la Memoria de Viabilidad Económica, a la que se refiere el artículo 22.5 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, se entiende que su contenido se encuentra subsumido en el apartado de Implicaciones económicas de la Modificación. Sostenibilidad Económica.

Se aporta, asimismo, documento de Valoración de Impacto en la Salud, en cumplimiento de los artículos 3 y 10 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la evaluación del impacto en la salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía, así como el Informe de Evaluación.

00265224

Se incluye un epígrafe denominado «Principales Afecciones Ambientales y Sectoriales», así como un Anexo con el Documento e Informe Ambiental Estratégico.

Conforme al art. 36.2.b) de la LOUA, el contenido documental se valora Adecuado e idóneo para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas, en función de su naturaleza y alcance, integrando los textos adicionales dentro de la Ficha Urbanística del sector afectado, en la que se contienen las determinaciones aplicables derivadas de la innovación.

D.3.- En lo relativo al contenido sustantivo.

Como se ha indicado en los apartados anteriores, la propuesta afecta al contenido del art. 10.1.A, apartado b), de la LOUA, proponiendo eximir totalmente al sector de suelo urbanizable Bella Recinto Sur de la obligación de reservar terrenos equivalentes al treinta por ciento (30%) de la edificabilidad residencial, con destino a vivienda protegida según lo establecido en el art. 10.1.A.b), de la LOUA.

En cumplimiento del propio art. 10.1.A.b), así como del 36.2.a).2.<sup>a</sup>, se establece como medida compensatoria excepcional un incremento de la cesión obligatoria y gratuita al municipio de terrenos urbanizados, en los que se localice el aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento de Lepe en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por el planeamiento. El porcentaje de cesión se fija en el 16,36% del techo edificable del sector.

A efectos del cumplimiento de las determinaciones legales que regulan dicha exención e incremento de cesión de aprovechamiento, el documento técnico justifica:

- Densidad inferior a quince (15) viviendas por hectárea, según exige el art. 10.1.A.b) de la LOUA.
- Tipología de viviendas no acorde con el art 18.1 del Decreto 91/2020, con superficie prevista superior a los 90 m<sup>2</sup> (superficie útil máxima de la vivienda protegida).
- La disponibilidad de suelo calificado para la construcción de viviendas protegidas es suficiente para abastecer las necesidades presentes y futuras de este tipo de viviendas, conforme al Plan Municipal de Vivienda y Suelo.
- Vocación vacacional y turística del sector, conforme establece el Plan de Ordenación del Territorio del Litoral Occidental de Huelva, (D. 130/2006, de 27 de junio). A ello, la Corporación añade el carácter etnológico del núcleo originario de La Bella.
- El PGOU no está adaptado al POTA, superando los límites de la Norma 45 tanto en población como en superficie edificable, no pudiéndose prever un mayor número de viviendas en ningún otro ámbito del municipio.

Conforme a lo anterior, la propuesta de exención tiene amparo en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, art. 10.1.A.b) y 36.2.a).2.<sup>a</sup>, posibilitándose, asimismo y de forma excepcional, las medidas compensatorias relativas al incremento de la cesión obligatoria y gratuita de terrenos urbanizados en los que localizar el aprovechamiento urbanístico que corresponde al municipio.

No obstante, dado que con anterioridad se ha producido una modificación con idéntico objeto y a efectos de desarrollar con mayor eficacia los fines de la actividad urbanística enunciados en el artículo 3 de la LOUA, la Corporación Municipal deberá vincular de forma directa y finalista la cesión de aprovechamiento urbanístico fruto de la exención de las viviendas protegidas, al de la promoción de este tipo de viviendas, según prevé el artículo 75.2.c) de la Ley 7/2002.

Se sugiere a la Corporación municipal proceder a la revisión del Plan Municipal de Vivienda y Suelo adaptándolo a las Resoluciones de esta CTOTU en relación con la aprobación de la Modificación núm. 9 del PGOU, así como a la del presente expediente.

**FUNDAMENTOS DE DERECHO**

Primero. Es de aplicación la disposición transitoria tercera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, que establece que, a los procedimientos relativos a los instrumentos de planeamiento urbanístico que se hubieran iniciado antes de la entrada en vigor de esta ley, podrán continuar su tramitación conforme a las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de iniciar la misma. En consecuencia, resulta de aplicación el régimen urbanístico establecido por la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, vigente en el momento de inicio de la tramitación de este procedimiento.

Segundo. El órgano competente para resolver es la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de conformidad con lo establecido en los artículos 31.2.B.a) y 36.2.c.1.ª de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el artículo 12.1.d) del Decreto 36/2014, 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo y el Decreto 226/2020, de 29 de diciembre, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía.

Tercero. La tramitación seguida ha sido la prevista para las innovaciones de los instrumentos de planeamiento conforme a lo previsto en el artículo 32 por remisión del artículo 36 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre. A la presente Modificación le será de aplicación asimismo de forma supletoria y en lo que sea compatible con la citada Ley 7/2002, según lo establecido en la disposición transitoria novena de la misma, las normas previstas para la Modificación de los Planes en el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento.

Cuarto. El contenido documental de la presente Modificación cumple los requisitos establecidos en el artículo 36.2.b) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Quinto. La innovación se enmarca en el supuesto regulado en el artículo 38 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, ya que no se produce mediante la misma la alteración integral de la ordenación establecida por el instrumento de planeamiento o en todo caso, la alteración estructural del Plan General de Ordenación Urbana.

Sexto. De conformidad con la propuesta formulada por el Delegado Territorial del Delegado Territorial de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y demás normativa de aplicación, en plazo para resolver y notificar, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por unanimidad de los miembros asistentes con derecho a voto,

**A C U E R D A**

Primero. Aprobar definitivamente la Modificación núm. 16 del PGOU relativa a la exención de la vivienda protegida en el sector «Bella Recinto Sur» y a la articulación de medidas compensatorias del t.m. de Lepe (CP-065/2021), de conformidad con el artículo 33.2, apartado b), de la LOUA, a reserva de la simple subsanación de deficiencias señaladas en el apartado siguiente, supeditando, en su caso, su registro y publicación al cumplimiento de la misma.

00265224

Segundo. La simple subsanación de deficiencias consiste en la adopción del acuerdo municipal que proceda en derecho, respecto a la vinculación directa y finalista de la cesión de aprovechamiento urbanístico fruto de la exención de las viviendas protegidas, al de la promoción de este tipo de viviendas, según prevé el artículo 75.2.c) de la Ley 7/2002. Asimismo, se sugiere adoptar el acuerdo municipal que proceda, en relación con la necesaria revisión y adaptación del Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

En ese sentido, por parte de la Corporación Municipal se deberá elaborar un texto unitario omnicomprendivo que refunda los distintos documentos de la Modificación, una vez realizado el cumplimiento de las subsanaciones citadas. De dicho documento, una vez ratificado por el Pleno Municipal, se deberán remitir ejemplar en formato digital, de conformidad con lo establecido en el artículo 33.2.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y el Decreto 2/2004, de 7 de enero, al objeto de su debido registro y publicación.

Tercero. Este acuerdo se publicará en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía y se notificará a los interesados, de acuerdo con lo previsto en los artículos 40 y 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y la disposición adicional quinta 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.

De conformidad con los artículos 20.3 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, y 10.1.b) 14 y 46.1 de la Ley 29/1988, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente a su publicación ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Sevilla, contra los contenidos del presente acuerdo que hayan sido objeto de aprobación, y que ponen fin a la vía administrativa por su condición de disposición administrativa de carácter general. Todo ello, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 44, en relación con el artículo 46.6 de la Ley Contencioso-Administrativa para los litigios entre Administraciones Públicas. El Vicepresidente 3.º de la Comisión Territorial.

Huelva, 14 de julio de 2022.- El Delegado, José Manuel Correa Reyes.