

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA

Resolución de 14 de agosto de 2024, de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Cádiz, por la que se dispone la publicación del Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz de fecha 17 de julio de 2024, sobre el Plan General de Ordenación Urbana de Prado del Rey.

Mediante Acuerdo de 17 de julio de 2024, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz resolvió suspender el Plan General de Ordenación Urbana de Prado del Rey, aprobado provisionalmente en sesión plenaria celebrada el 5 de marzo de 2021, de conformidad con la previsión contenida en el artículo 33.2.d) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. Conforme a la disposición transitoria tercera de la vigente Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, 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 (en adelante LOUA), vigente en el momento de inicio de la tramitación de este procedimiento.

Las Comisiones Territoriales de Ordenación del Territorio y Urbanismo son las competentes para resolver sobre la aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural, de conformidad con los artículos 31.2.B.a) y 32.4 de la LOUA; en relación con 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, así como el Decreto 160/2022, de 9 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda.

Segundo. El artículo 41.1 de la LOUA establece que los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento que correspondan a la Administración de la Comunidad Autónoma, así como el contenido del articulado de sus normas, se publicarán en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía por disposición del órgano que los aprobó. El depósito de los instrumentos de planeamiento y sus innovaciones será condición legal para su publicación, según el artículo 40.3 de la misma ley.

En virtud de todo ello, en el ejercicio de las competencias atribuidas, y de conformidad con el artículo 13.1 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero,

00306603

D I S P O N G O

Primero. Publicar como Anexo I el Acuerdo de 17 de julio de 2024, de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz, por el que se suspende el Plan General de Ordenación Urbana de Prado del Rey.

Cádiz, 14 de agosto de 2024.- La Delegada y Vicepresidenta 2.ª de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz, Carmen Sánchez Barrera.

ANEXO I**ACUERDO DE 17 DE JULIO DE 2024, DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ, SOBRE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL DOCUMENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE PRADO DEL REY**

Punto núm. 2. Visto el expediente administrativo y documentación técnica correspondiente al Plan General de Ordenación Urbanística de Prado del Rey, aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Prado del Rey en sesión plenaria celebrada el 5 de marzo de 2021; visto el Informe del Servicio de Urbanismo de 4 de julio de 2024; y la Propuesta de la Delegación Territorial en Cádiz de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de 5 de julio de 2024, 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. Prado del Rey cuenta como instrumento de planeamiento urbanístico general vigente con unas Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión celebrada el 13 de diciembre de 1991.

El término municipal de Prado del Rey se encuentra incluido en el ámbito del Plan de Ordenación del Territorio de la Sierra de Cádiz, que está actualmente en tramitación, habiéndose acordado su formulación por Decreto 200/2021, de 27 de junio.

De acuerdo con la disposición transitoria segunda de la vigente Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio en Andalucía, todos los instrumentos de planificación territorial y de planeamiento general, así como los restantes instrumentos aprobados para su desarrollo y ejecución que estuvieren en vigor o fueran ejecutivos en el momento de entrada en vigor de esta ley conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su total cumplimiento o ejecución o su sustitución por alguno de los instrumentos de ordenación de dicha ley.

Segundo. El objeto de este expediente es la revisión del Plan General de Ordenación Urbana (Normas Subsidiarias) del municipio de Prado del Rey.

Tercero. Conforme a la disposición transitoria tercera de la vigente Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, 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. El Plan General de Ordenación Urbanística de Prado del Rey fue aprobado inicialmente por

00306603

el Ayuntamiento el 15 de noviembre de 2019. En consecuencia, resulta de aplicación el régimen urbanístico establecido por la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), vigente en el momento de inicio de la tramitación del procedimiento de revisión del PGOU.

Cuarto. El expediente ha sido sometido al procedimiento establecido en los artículos 32 y 39 de la LOUA, siguiendo la tramitación administrativa que se resume a continuación:

Avance (28/03/2016)

Informe técnico/jurídico	05/02/2016
Certificación acuerdo de Pleno	30/03/2016
Publicación en BOP de Cádiz (núm. 76)	25/04/2016

Aprobación inicial (15/11/2019)

Certificación acuerdo de Pleno	15/11/2019
Anuncio de información pública	15/11/2019
Publicación en BOP de Cádiz núm. 227	27/11/2019
Tablón de anuncios	27/11/2019 a 05/02/2020
Anuncio en Diario de Cádiz	04/12/2019
Informe de alegaciones	24/01/2020
Certificado de la Secretaria sobre información pública	07/05/2020

Informes Sectoriales a la aprobación inicial

Patrimonio histórico. DT Turismo y deporte. Cultura	04/03/2020
Carreteras autonómicas. DT Fomento, infraestructuras y ordenación del territorio.	26/02/2020
Comercio. Consejería de economía, conocimiento, empresas y universidad	02/03/2020
Incidencia territorial. DT Fomento, infraestructuras y ordenación del territorio.	10/03/2020
Vivienda. DT Fomento, infraestructuras y ordenación del territorio.	05/03/2020
Telecomunicaciones. Ministerio de asuntos económicos y transformación digital.	06/03/2020
Vías pecuarias. DT Agricultura, ganadería, pesca y desarrollo sostenible.	07/04/2020
Aguas. DT Agricultura, ganadería, pesca y desarrollo sostenible.	22/12/2020
Salud. Consejería de salud y familias.	05/04/2021

Aprobación provisional (21/01/2020)

Certificación acuerdo de Pleno	24/01/2020
--------------------------------	------------

Aprobación provisional II (15/10/2020)

Certificación acuerdo de Pleno	15/10/2020
Anuncio información pública	30/10/2020
Anuncio BOJA núm. 222 información pública	17/11/2020
Informe alegaciones	01/02/2021

Aprobación provisional III (05/03/2021)

Certificación acuerdo de Pleno	05/03/2021
--------------------------------	------------

00306603

Verificación o adaptación de informes sectoriales

Aguas. DT de Agricultura, pesca, agua y desarrollo rural	01/03/2024
Carreteras autonómicas. DT Fomento, articulación del territorio y vivienda	06/03/2024
Patrimonio histórico. DT Turismo, cultura y deporte.	07/03/2024
Salud. DT Salud y consumo.	20/03/2024
Ministerio de Industria, Energía y Turismo. D.G. Telecomunicaciones	06/06/2024

Evaluación Ambiental Estratégica

Admisión a trámite	14/09/2017
Documento de Alcance	19/03/2018
Declaración Ambiental Estratégica	14/04/2023

Quinto. Una vez completada la documentación del expediente, el Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda emitió Informe con fecha 4 de julio de 2024.

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 las revisiones 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.

La Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda es la competente en materia de Urbanismo, de acuerdo con el Decreto 160/2022, de 9 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Fomento, articulación del Territorio y Vivienda.

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.

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. Una vez presentada por el Ayuntamiento de Prado del Rey la solicitud de aprobación definitiva del expediente con fecha 18 de enero de 2024, y aportada documentación requerida el 21 de junio de 2024; el Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial, con fecha 4 de julio de 2024, a la vista del expediente, de los informes sectoriales emitidos y del análisis urbanístico del documento, emite informe en el que se señalan una serie de deficiencias que deberán ser subsanadas en el documento previamente a su aprobación definitiva, basadas en las siguientes consideraciones:

- En cuanto a la documentación.

El estudio económico-financiero y el informe de sostenibilidad económica que se incluye en la documentación técnica del PGOU deberá incorporar los contenidos mínimos

00306603

establecidos por el artículo 19.1.a), regla 3.ª, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

El PGOU no incluye resumen ejecutivo con el contenido establecido por el artículo 19.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

- En cuanto al cumplimiento de los informes y pronunciamientos sectoriales vinculantes.

- Declaración Ambiental Estratégica.

Se deberá dar cumplimiento al condicionado establecido en la Declaración Ambiental Estratégica relativa al Plan General de Ordenación Urbanística de Prado del Rey emitida por el Delegado Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul en Cádiz con fecha 14.4.2023.

- Carreteras Autonómicas.

Se deberá dar cumplimiento al condicionado establecido en el informe sectorial en materia de carreteras autonómicas emitido por el Servicio de Carreteras de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio en Cádiz con fecha 26.2.2020.

- Telecomunicaciones.

Se deberá dar cumplimiento al informe en materia de comunicaciones emitido por la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales del Ministerio para la Transformación Digital y de Función Pública de fecha 6.6.2024.

- En cuanto a la clasificación del suelo.

- Suelo Urbano.

No queda acreditado en el documento técnico que los ámbitos delimitados como suelo urbano no consolidado cumplan los requisitos legalmente establecidos, tanto por el artículo 21.3 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, como por el artículo 45 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Deberá justificarse expresamente el cumplimiento de dichos requisitos para cada uno de los ámbitos clasificados como suelo urbano en la categoría de no consolidado. En los casos en que no pueda acreditarse su situación de suelo urbanizado deberá modificarse su clasificación urbanística excluyéndolos del perímetro de suelo urbano y otorgándoles otra clasificación.

Los ámbitos de suelo urbano no consolidado en los que quede justificado el cumplimiento de los requisitos legalmente establecidos para ostentar esta clasificación, deberán ser delimitados como sectores, como áreas de reforma interior o como áreas homogéneas, en función de las circunstancias en que se encuentren de acuerdo con el artículo 45.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. En este sentido, se reitera que la categoría de «área de ámbito reducido» propuesta por el PGOU de Prado del Rey no tiene cabida entre las establecidas por la legislación urbanística de aplicación.

Deberá definirse 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 artículo 10.2.A).g) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Tanto en la documentación gráfica como en las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística se establece un total de 43 «actuaciones puntuales», las cuales a tenor del artículo 68 de la normativa del Plan General serían aquellas «cuyas características y determinaciones a aplicar impiden actualmente su delimitación en Unidades de Ejecución o su consideración como Sistemas Generales adscritos o incluidos en el suelo urbanizable (SUBLE) o en el suelo urbano no consolidado (SUNC) para su obtención». En el citado artículo se aclara que «en general son establecidas en el suelo urbano, aunque algunas pudieran afectar a suelos no urbanizables al encontrarse en las mediaciones de aquel y ser necesario para su desarrollo». A fin de facilitar la ejecución

de la previsiones del instrumento de planeamiento en este aspecto y de garantizar la seguridad jurídica de las personas o entidades titulares de derechos que pudieran verse afectados por estas 43 actuaciones puntuales previstas se considera necesario que se incorpore a las normas particulares las fichas correspondientes a cada una de estas actuaciones en las que conste la información mínima necesaria para facilitar su ejecución respecto a su delimitación, modo de obtención del suelo, superficie total afectada, afecciones sectoriales, financiación, programación, modo de ejecución y cualquier otra que se considere necesaria.

- Suelo urbanizable.

El sector propuesto como SUS-5 «Ampliación P.I. La Ventilla» ocupa una superficie de suelo de 103.245,99 m² según la ficha del sector y tiene un carácter discontinuo, disponiéndose la mayor parte del sector en contacto con suelos urbanos consolidados y quedando la parte restante aislada en el suelo no urbanizable debido a la presencia de una vía pecuaria que se clasifica como suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica. No existe conexión entre la bolsa aislada de suelo urbanizable y el resto del sector delimitado. La incorporación de dicha bolsa al sector parece responder únicamente a criterios de propiedad y no de ordenación. En este sentido, 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, y que resulta de aplicación al presente expediente por la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad de Andalucía establece que «la división del suelo urbanizable programado en sectores deberá establecerse de forma tal, que éstos constituyan unidades geográficas y urbanísticas que permitan un desarrollo adecuado en Planes Parciales». De esta forma, 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 delimitación del sector SUS-5 deberá ajustarse a estos criterios.

En los sectores de suelo urbanizable SUS-2, SUS-3, SUS-4 y SUS-5 para los que el Plan General se remite a un planeamiento de desarrollo posterior, el instrumento de planeamiento general no deberá incorporar ninguna de las determinaciones que, según la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, corresponden a la ordenación detallada ni siquiera a título indicativo o no vinculante, debiendo limitarse a establecer en relación a la citada ordenación detallada, según proceda, los objetivos, criterios y directrices que permitan establecerla, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 10.2.A de la LOUA.

- Suelo no urbanizable.

El Plan General de Ordenación Urbanística de Prado del Rey propone la inclusión en la categoría de suelo no urbanizable (Rústico) especialmente protegido por la planificación territorial o urbanística de un «área de protección del suelo urbano y urbanizable», delimitada con el objeto, según consta en la memoria, de evitar las edificaciones en los alrededores de estos suelos y protegerlos desde el punto de vista paisajístico, mantener la ciudad compacta así como no condicionar suelos para futuros desarrollos. Su ámbito se delimita en el plano de ordenación O.04 de «Ordenación pormenorizada. Área urbana» y se regula en el artículo 173 de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural en el que se establece lo siguiente:

- Su ámbito es el indicado en la documentación gráfica y es compatible con la pertenencia a otra categoría de suelo rústico, superponiéndose ambas protecciones.
- Solo se permiten los usos primarios y se consideran compatibles los turísticos solo en edificaciones legalmente existentes sin aumento de edificabilidad salvo las mínimas necesarias para su adecuación a la normativa sectorial.

- No se permite ninguna construcción, edificación e instalación de nueva planta ni siquiera para los usos permitidos.

A la vista del plano de ordenación O.03 de «Ordenación pormenorizada del término municipal» se aprecia que se incluye suelo no urbanizable de carácter natural o rural dentro del ámbito del «área de protección del suelo urbano y urbanizable» que, como se ha señalado anteriormente, forma parte del suelo no urbanizable especialmente protegido. A fin de garantizar la seguridad jurídica de los propietarios afectados por ambas categorías, se considera necesario que se diferencien y se delimiten gráficamente de forma que se permita la distinción entre los suelos especialmente protegidos y los que no lo están, dado el diferente régimen de usos y de edificación que se establece para cada uno de ellos en las normas urbanísticas del Plan General, eliminándose en consecuencia la posibilidad de compatibilizar ambas categorías de suelo.

A C U E R D A

1.º Suspender el «Plan General de Ordenación Urbanística de Prado del Rey» aprobado provisionalmente en sesión plenaria celebrada el 5 de marzo de 2021, de conformidad con la previsión contenida en el artículo 33.2.d) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, dadas las deficiencias sustanciales a subsanar contenidas en el fundamento de derecho tercero.

2.º El Ayuntamiento de Prado del Rey deberá presentar Documento de Cumplimiento para poder proceder al levantamiento de las suspensiones de las cuestiones señaladas en el apartado anterior, el cual será elevado a resolución por parte de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, previo sometimiento en su caso a Información Pública y previa solicitud de los informes sectoriales cuyas materias se vean afectadas.

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.