

### 3. Otras disposiciones

#### CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA

*Resolución de 21 de noviembre de 2024, de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Cádiz, por la que se dispone la publicación de Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz, de fecha 6 de noviembre de 2024, sobre la Modificación Puntual del PGOU de San Roque Área NU-19 ASONOR.*

Mediante Acuerdo de 6 de noviembre de 2024, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz resolvió suspender la Modificación Puntual del PGOU de San Roque Área NU-19 ASONOR, aprobada provisionalmente en sesión plenaria celebrada el 7 de septiembre de 2023, 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 31.2B 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,

#### D I S P O N G O

Publicar como Anexo I el Acuerdo de 6 de noviembre de 2024, de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz, por el que se suspende la Modificación Puntual del PGOU de San Roque Área NU-19 ASONOR.

Cádiz, 21 de noviembre de 2024.- La Delegada y Vicepresidenta 2.<sup>a</sup> de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz, Carmen Sánchez Barrera.

## ANEXO I

## ACUERDO DE 6 DE NOVIEMBRE DE 2024, DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ, SOBRE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL DOCUMENTO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE SAN ROQUE ÁREA NU-19 ASONOR

TIP/2020/001059.

Punto núm. 3. Visto el expediente administrativo y documentación técnica correspondiente a la «Modificación Puntual del PGOU de San Roque Área NU-19 ASONOR», aprobada provisionalmente por el Ayuntamiento de San Roque en sesión plenaria celebrada el 7 de septiembre de 2023; y el Informe del Servicio de Urbanismo de 9 de octubre 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. San Roque cuenta como instrumento de planeamiento urbanístico general con un Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión celebrada el 25.7.2000. La Adaptación Parcial del PGOU a la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, fue aprobada por el Pleno municipal con fecha 7 de mayo de 2009.

El término municipal de San Roque se encuentra incluido en el ámbito del Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar, documento aprobado por el Consejo de Gobierno mediante el Decreto 370/2011, de 20 de diciembre (BOJA núm. 54, de 19 de marzo de 2012).

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. La Modificación tiene por objeto, a tenor de la Memoria del documento técnico, «el desarrollo urbanístico de los suelos integrantes de las parcelas A y B con la finalidad de conectar los suelos urbanos de Torreguadiaro y Sotogrande. Para ello se propone:

- Sobre la Parcela A: Modificar la clasificación de suelo no urbanizable por el de suelo urbano no consolidado. Diferenciando la ordenación estructural y la pormenorizada. Complementariamente se adoptan las determinaciones de carácter potestativo que harán posible el desarrollo del suelo urbano no consolidado sin posterior planeamiento de desarrollo.

- Sobre la Parcela B: Mantener la clasificación como suelo urbano consolidado y regular la ordenación detallada de ésta de acuerdo con las condiciones de protección del patrimonio conferidas por su carácter de Bien de Interés cultural, para ser destinada a dotación pública del tipo SIPS. La parcela pasa a tener consideración de sistema general de dotaciones».

La denominada Parcela A cuenta con una superficie de 21.920 m<sup>2</sup> y está clasificada como suelo no urbanizable de carácter natural o rural y la Parcela B, de 440 m<sup>2</sup> de superficie, forma parte del suelo urbano consolidado.

00311700

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 Ayuntamiento solicitó el inicio del trámite para la Evaluación Ambiental Estratégica de la «Modificación Puntual del PGOU de San Roque Área NU-19 ASONOR» con fecha 9 de noviembre de 2018. 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 la innovación del PGOU de San Roque propuesta.

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:

Aprobación inicial (26/11.2020).  
Informe técnico: 6.3.2020.  
Informe jurídico: 12.3.2020.  
Nota de conformidad Secretaría General: 9.11.2020.  
Certificación acuerdo de Pleno: 26.11.2020.  
Anuncio de información pública: 12.1.2021.  
Publicación en BOP de Cádiz núm. 244: 24.12.2020.  
Publicación en BOJA núm. 34: 19.2.2021.

Informes sectoriales a la aprobación inicial.  
Evaluación del impacto en la Salud. Dirección General de Salud Pública y Ordenación Farmacéutica: 8.7.2021.  
Aguas. Servicio de Dominio Público Hidráulico. Delegación Territorial de Agricultura, Ganadería y Pesca en Cádiz: 28.10.2021.  
Incidencia territorial. Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio en Cádiz: 15.9.2021.  
Vivienda. Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio en Cádiz.: 26.8.2021.  
Patrimonio Cultural. Delegación Territorial de Cultura y Patrimonio Histórico en Cádiz: 15.9.2021.  
Costas. Ministerio para la transición ecológica y el reto demográfico: 9.8.2021.

Aprobación provisional (27.1.2022).  
Informe técnico: 18.1.2022.  
Informe jurídico: 18.1.2022.  
Nota de conformidad Secretaría General: 26.1.2022.  
Certificación acuerdo de Pleno: 27.1.2022.

Informes sectoriales.  
Costas. Ministerio para la transición ecológica y el reto demográfico: 23.6.2022.  
Informe de verificación de los informes sectoriales vinculantes emitidos por la Administración de la Junta de Andalucía: 5.1.2023.

Aprobación provisional II (7.9.2023).  
Informe jurídico - Nota de conformidad Secretaria General: 4.9.2023.  
Certificación acuerdo de Pleno: 7.9.2023.

Informes sectoriales.

Costas. Ministerio para la transición ecológica y el reto demográfico: 24.5.2024.

Evaluación Ambiental Estratégica.

Admisión a trámite: 30.11.2018.

Documento de Alcance: 30.7.2019.

Declaración Ambiental Estratégica: 3.10.2022.

Publicación BOJA núm. 206: 26.10.2022.

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 9 de octubre de 2024.

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. En virtud del artículo 31.2.B.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, la competencia para la aprobación definitiva de las Innovaciones 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. El Ayuntamiento de San Roque, con fecha 25 de junio de 2024, presenta en esta Delegación Territorial la solicitud de aprobación definitiva de la «Modificación Puntual del PGOU de San Roque Área NU-19 ASONOR» y, considerándose completo el expediente, el Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial, con fecha 9 de octubre de 2024, a la vista del expediente, de los informes sectoriales emitidos y del análisis urbanístico del documento, emite informe desfavorable basándose en las siguientes:

### CONSIDERACIONES

Los suelos que conforman la denominada «Parcela A» en el documento técnico de la innovación del PGOU de San Roque objeto del presente informe se encuentran clasificados como suelo no urbanizable de protección general (área NU-19) en el instrumento de planeamiento urbanístico vigente en el municipio. En virtud del documento de Adaptación Parcial del PGOU de San Roque a la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía se incluyeron en la categoría de suelo no urbanizable de carácter natural o rural. Dichos suelos no han sido sometidos a proceso alguno de urbanización ni de edificación, presentando en la actualidad características similares a las que determinaron su clasificación como suelo no urbanizable.

00311700

El Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado mediante RDL 7/2015 de 30 de octubre, define en su artículo 21 las situaciones básicas del suelo distinguiendo la situación básica de suelo rural y de suelo urbanizado. Éste último se define como el que, estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte cumpla alguna de las siguientes condiciones:

- Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.
- Tener instaladas y operativas, conforme a la legislación urbanística, las infraestructuras y servicios necesarios.
- Estar ocupados por la edificación en el porcentaje indicado por la ordenación territorial o urbanística.

Los suelos que se proponen clasificar como suelo urbano no cumplen ninguna de estas condiciones por lo que no se pueden identificar con la definición de suelo urbanizado contenida en el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana. Su situación básica es la de suelo rural lo cual es coherente con su actual clasificación como suelo no urbanizable.

La clasificación de un determinado ámbito de suelo como urbano obedece al cumplimiento de una serie de requisitos que determinan dicha clasificación como reglada, tal y como ha sido señalado en repetidas ocasiones por la jurisprudencia del Tribunal Supremo. En este sentido, en el Acuerdo de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz, de 11 de febrero de 2014, por el que se suspendió la aprobación definitiva de esta Modificación Puntual ya se consideró que la clasificación del suelo objeto de la modificación como urbano no consolidado no quedaba justificada en ninguna de las circunstancias del artículo 45 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía para esta clase y categoría de suelo.

El documento técnico que se somete de nuevo a aprobación definitiva, aprobado provisionalmente con fecha 7.9.2023, trata de justificar el carácter urbano de los suelos incidiendo sobre los siguientes aspectos:

- Los terrenos forman parte de un núcleo de población existente, se encuentran colindantes, en la parte norte, con los suelos urbanos consolidados de Torreguadiaro y, al sur, con los suelos urbanos consolidados de Sotogrande, separados ambos enclaves por una distancia de 90 metros.
- El ámbito que se incluye en la modificación de planeamiento cuenta con redes de urbanización en sus bordes con capacidad suficiente para atender las demandas de abastecimiento, saneamiento, energía eléctrica y acceso rodado.
- El suelo «no presenta ningún valor o interés de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico o histórico» (art. 46.1.c) de la LOUA), sino que se trata de un suelo ya transformado por el antiguo cultivo y por las infraestructuras urbanas que contiene.

La Memoria de Ordenación insiste en considerar que «El documento de Innovación justifica la existencia de las circunstancias establecidas en el párrafo a) del artículo 45.1, tanto en la memoria como en los planos, para clasificarlo como suelo urbano, ya que:

- Forma parte de un núcleo de población existente.
- Está dotado de los servicios urbanísticos que dicha disposición requiere, esto es, y como ya se ha referido en un punto anterior, acceso rodado por vía urbana (Avda. del Puerto); abastecimiento de agua (red pública ARGISA); saneamiento (residuales de Aguas del Valle del Guadiaro- Sotogrande); suministro de energía eléctrica de baja tensión (red de Sevillana-Endesa).

En el documento técnico se considera que por todo ello el suelo debe clasificarse como urbano en la categoría de no consolidado. No debe olvidarse que la clasificación del suelo en la actual legislación urbanística es «reglada» por virtud de lo que la doctrina primero, y la Jurisprudencia después, han venido en denominar la «fuerza normativa de lo fáctico», que obliga a clasificar como suelo urbano aquellos terrenos –como los que constituyen el objeto de la presente modificación– que reúnen todos los elementos y requisitos de urbanización a tal fin necesarios. Y aun bastando para ello con que

cumpla una de las reglas establecidas en el art. 45, esta Innovación también aprecia la concurrencia del supuesto contemplado en el apdo. b) del art.45. 1 de la LOUA.

Respecto al hecho de que los suelos afectados por la innovación deban ser clasificados como urbanos en virtud del artículo 45.1 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía se constatan los siguientes aspectos:

1. Los terrenos que se pretenden clasificar como urbanos no forman parte de un núcleo de población existente ni están dotados de los servicios urbanísticos señalados en el apartado a) del artículo 45.1. Como ha señalado repetidamente la jurisprudencia del Tribunal Supremo, la mera colindancia con zonas urbanizadas no supone que haya que extender dicha clasificación por la sola circunstancia de su proximidad al suelo que ya es urbano.

2. A la vista de la documentación aportada, se constata que el ámbito de la innovación no se halla enclavado en la malla urbana. En este sentido, la jurisprudencia del Tribunal Supremo ha insistido en la idea de que el suelo urbano sólo llega hasta donde lo hagan los servicios urbanísticos que se han realizado para la atención de una zona urbanizada y ni un metro más allá.

Considera el documento técnico de la innovación que como consecuencia del uso de los terrenos y la densidad adoptados se deberán reforzar las dotaciones entrando dentro de lo previsto en el art. 45.2.B).b) Suelo urbano no consolidado sujeto a una actuación de reforma interior. En este sentido cabe indicar que no procede la consideración del ámbito de la innovación como área de reforma interior en suelo urbano no consolidado ya que no cuenta con una urbanización ya existente susceptible de reforma o de renovación. El paso de un ámbito de suelo de la situación del suelo rural a la de urbanizado, de acuerdo con el artículo 7 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Renovación Urbana (RDL 7/2015), requiere de una actuación de transformación urbanística de nueva urbanización para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, parcelas aptas para la edificación conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.

### C O N C L U S I Ó N

Tras el análisis técnico realizado al expediente y a la vista de las consideraciones indicadas en el apartado anterior se emite informe desfavorable a la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbanística de San Roque en el ámbito NU-19.

### A C U E R D A

1.º Suspender la «Modificación Puntual del PGOU de San Roque Área NU-19 ASONOR», aprobada provisionalmente en sesión plenaria celebrada el 7 de septiembre de 2023, 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 contenidas en el fundamento de derecho tercero.

2.º Publicar el presente acuerdo, en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, de acuerdo con lo previsto en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y la Disposición Adicional Quinta del Decreto 36/2014, de 11 de febrero.

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.

00311700