

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

RESOLUCIÓN de 16 de diciembre de 2015, de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Cádiz, por la que se dispone la publicación del Acuerdo de la CTOTU de Cádiz de 6 de octubre de 2015, referente a la Modificación Puntual de la Unidad de Ejecución 10 «Los Quemados 2» del PGOU de Chipiona.

Expte.: TIP/2013/001191.

Mediante Acuerdo de 6 de octubre de 2015, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz resolvió suspender la Modificación Puntual de la Unidad de Ejecución 10 «Los Quemados 2» del Plan General de Ordenación Urbanística de Chipiona, 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 los Fundamentos de Derecho Tercero y Cuarto del Acuerdo.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.3.e) del Decreto 216/2015, de 14 de julio, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Medio Ambiente 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

Único. Publicar el Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz, de fecha 6 de octubre de 2015, referente a la Modificación Puntual de la Unidad de Ejecución 10 «Los Quemados 2» del Plan General de Ordenación Urbanística de Chipiona, como Anexo de la presente Resolución.

Cádiz, 16 de diciembre de 2015.- El Delegado, Ángel Acuña Racero.

A N E X O

«Visto el expediente administrativo y documentación técnica correspondiente a la Modificación Puntual de la Unidad de Ejecución 10 “Los Quemados 2” del Plan General de Ordenación Urbanística de Chipiona, aprobada provisionalmente en sesión plenaria celebrada el 16 de octubre de 2014; y visto el Dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía de 17 de junio de 2015, y el Informe del Servicio de Urbanismo de 1 de abril de 2015; 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 (BOJA núm. 35, de 20 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, emite el presente Acuerdo conforme a los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. El municipio de Chipiona se encuentra incluido en el ámbito del Plan de Ordenación del Territorio de la Costa Noroeste de Cádiz (POTCNC), aprobado por el Consejo de Gobierno de Andalucía con fecha 19 de abril de 2011.

El Planeamiento general vigente de Chipiona lo constituye el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística, aprobado definitivamente con fecha 21 de julio de 2005, encontrándose el mismo adaptado a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

La Unidad de Ejecución núm. 10 se localiza al Sur del núcleo urbano, quedando delimitada por la calle Róbalo (límite con la UE 9), la Hijuela de Ana Flores (límite con el suelo urbanizable Sector 4), Camino de Meca (límite con el Sector 10) y la Calle Langostino. Constituye un ámbito de planeamiento ocupado parcialmente por edificaciones preexistentes y clasificado en el PGOU como suelo urbano no consolidado. La superficie del ámbito es de 28.556 m², el uso global residencial y cuenta con ordenación pormenorizada establecida potestativamente desde el PGOU.

Segundo. El objeto de la modificación a tenor de la Memoria Descriptiva del documento, es:
- Ajustar los límites de la Unidad de Ejecución núm. 10 “Los Quemados 2”, con objeto de:

- a) Excluir, resto de parcela, que forma parte de una mayor incluida en suelo urbano consolidado (fachada a Avenida del Esturión), pasando así la parcela íntegramente a formar parte de dicha categoría de suelo.
- b) Incluir, resto de parcela, que forma parte de una parcela incluida en la unidad, se adscribía al sector de suelo urbanizable colindante Sector 10 "Tras Regla".
- c) Excluir del ámbito de la unidad el denominado camino de Meca, que transcurre por el lindero sur y este, que pasaría a formar parte del sector de suelo urbanizable Sector 10 "Tras Regla".

- Proponer una diferente ordenación de la unidad de ejecución y zonificación de zonas verdes que se trasladan de su ubicación actual en el límite de la unidad, formando un corredor en contacto con los suelos urbanizables no desarrollados, justificado en que una posición interior favorece la funcionalidad de las zonas verdes al incorporarse a la trama urbana. Se eliminan los viales que generan bolsas de suelo de dimensiones reducidas y mantienen los existentes generados en el proceso de parcelación. Introducir la ordenanza núm. 4 Ciudad Jardín en hilera, en dos parcelas, para facilitar la adquisición de derechos de pequeños propietarios y adecuación de las construcciones a la normativa.

- Cambiar el sistema de ejecución de compensación a cooperación.

Tercero. 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. Tuvo lugar mediante acuerdo plenario adoptado el día 19 de septiembre de 2013. Este documento se somete a información pública en los siguientes medios de comunicación: Tablón de anuncios del Ayuntamiento, Diario de fecha 26 de diciembre de 2013, y Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz, núm 203, de 23 de octubre de 2013.

Aprobación provisional I. A la vista del resultado de la tramitación establecida en el artículo 32.1.2º de la LOUA, el Ayuntamiento acuerda aprobar provisionalmente el documento mediante acuerdo plenario de fecha 20 de febrero de 2014.

Aprobación provisional II. Con fecha 16 de octubre de 2014 el Ayuntamiento acuerda aprobar provisionalmente el documento y sometiéndolo a un nuevo periodo de información pública en los siguientes medios de comunicación: Tablón de Anuncios del Ayuntamiento, Diario de fecha 28 de noviembre de 2014, y Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz de 11 de noviembre de 2014.

Cuarto. Una vez completada la documentación del expediente, el Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, emite Informe de fecha 1 de abril de 2015.

La Modificación propone una diferente zonificación de los espacios libres localizados en el Plan General, por lo que de acuerdo con el artículo 36.2.c.2.ª, se ha procedido por parte de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio a solicitar el dictamen preceptivo del Consejo Consultivo de Andalucía, el cual fue emitido en la sesión de la Comisión Permanente de 17 de junio de 2015, con el núm. 438/2015.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. De conformidad con las competencias establecidas por el artículo 13 del Decreto de la Presidencia 12/2015, de 17 de junio, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías; y el artículo 1 del Decreto 216/2015, de 14 de julio, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, las competencias en materia de ordenación del territorio y del litoral, y de urbanismo corresponden a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio. En el artículo 2.3.e) del Decreto 216/2015, de 14 de julio, se adscribe a esta Consejería la Comisión Territorial 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 304/2015, de 28 de julio, se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía, y se crea la Delegación Territorial de la Consejería Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, 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 1 de abril de 2015, el Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial, a la vista de los informes sectoriales emitidos y del análisis urbanístico del documento, emite informe desfavorable, cuyas consideraciones se resumen en lo siguiente:

Respecto al documento técnico.

El documento técnico no incorpora ni en memoria ni en planos, información urbanística suficiente que permita valorar la coherencia de la ordenación respecto de las determinaciones del plan general que se quiere modificar. De acuerdo con el artículo 19.a) LOUA y artículos 58.2 y 59.b) del Reglamento de Planeamiento deberá completarse la documentación con la información catastral (parcelario) relativa a las fincas que son objeto de inclusión o exclusión, según el caso, de la delimitación de la unidad, así como cuantificar la superficie afectada en cada una de ellas, aportando su identificación catastral concreta, justificando así la superficie bruta resultante del ámbito.

Respecto a la clasificación de suelo.

Los ajustes en la clasificación del suelo derivados del reconocimiento de parcelas catastrales completas, resultan coherentes y necesarios para que la incorporación al proceso equidistributivo y urbanizador se realice mediante fincas, parcelas o solares completos que garanticen la viabilidad de la posterior reparcelación (artículo 100.4 LOUA).

Sin embargo, la exclusión del ámbito de la unidad de ejecución de los suelos correspondientes del camino de La Meca, no se considera justificada, ya que por un lado opera una clasificación de suelo urbano consolidado a urbanizable sectorizado y por otro, porque se trata de suelos de titularidad pública, disponibles a efectos de su integración en la unidad de ejecución, conforme al artículo 112.2 LOUA.

La clasificación del suelo como urbano tiene carácter reglado y en este caso obedece al cumplimiento de unos objetivos de transformación urbanística, actuación de reforma interior, por no contar la urbanización existente con todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicas en la proporción y con las características adecuadas para servir a la edificación existente (artículo 45.2.B.b LOUA), no conteniendo el documento justificación expresa relativa a distintas circunstancias que justifiquen el cambio de clasificación de suelo propuesto.

Respecto a la ordenación.

La nueva ordenación deberá justificar expresa y concretamente las mejoras que suponga para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad urbanística (artículo 36.2.a LOUA). En este sentido se considera que la nueva ordenación presenta deficiencias respecto de la actual, en concreto en relación con:

La superficie destinada a espacios libres, parques y jardines se mantiene en la nueva ordenación 2.873,0 m², no así la superficie destinada a viales, que se reduce en 694,80 m².

La exclusión del camino de La Meca de la unidad de ejecución, supone eliminar un viario cuyo objeto es concluir la trama urbana, por lo que las manzanas edificatorias quedarían, en contacto con suelos no urbanizados, coincidiendo con alineaciones y rasantes, sin la dotación viaria necesaria y de la que en la ordenación actual disponen, impidiendo su consideración como solar (artículo 148.4.a. LOUA).

Cuarto. Con fecha 17 de junio de 2015 el Consejo Consultivo de Andalucía dictamina desfavorablemente el expediente de la modificación puntual (Dictamen núm. 438/2015), señalando que no puede efectuarse su aprobación definitiva al tener el dictamen el carácter de preceptivo y vinculante y destacando lo siguiente:

En relación con las modificaciones que afectan al ámbito de la UE 10. “La consecuencia de los datos reflejados es, desde un punto de vista cualitativo, una mejora en la reubicación de las zonas verdes, ya que la nueva zonificación, realmente, permite generar una zona de expansión que viene a descongestionar el apelmazamiento de viviendas existente en la zona central del ámbito.

Pero en términos cuantitativos, se incumple lo preceptuado por el artículo 36.2.a.2.^a y 5.^a de la LOUA, ya que de ambos apartados se deduce sin esfuerzo que un incremento de aprovechamiento lucrativo urbanístico debe conllevar en paralelo un aumento de las dotaciones públicas, en este caso de zonas verdes, condición esta incumplida en la presente innovación. Por tanto, se ha de dictaminar desfavorablemente”.

En relación con las modificaciones introducidas en el Sector 10 “Tras Regla”. “... se ha de indicar que en la ficha urbanística, a propósito de las determinaciones de la ordenación pormenorizada, se prevé que las zonas verdes que se zonifiquen en el Plan Parcial de desarrollo, se ubiquen en continuidad con el eje verde de la unidad de ejecución 10, obviando que la zona verde de la UE 10 pretende ser reubicada en su zona central, desapareciendo el eje verde en cuestión. Esta previsión, por tanto, ha de ser modificada en consonancia con el resto de la modificación”.

De conformidad con la propuesta formulada por el Delegado Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Cádiz, 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 10.3 del Decreto 525/2008, y en el artículo 26.4 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común,

A C U E R D A

1.º Suspender la Modificación Puntual de la Unidad de Ejecución 10 «Los Quemados 2» del Plan General de Ordenación Urbanística de Chipiona, aprobada provisionalmente en sesión plenaria celebrada el 16 de octubre de 2014, 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 los Fundamentos de Derecho Tercero y Cuarto.

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.

Notifíquese el presente Acuerdo a los interesados con las advertencias legales que procedan.

Contra el presente Acuerdo cabe recurso de alzada ante el titular de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, en el plazo de un mes desde su notificación, de acuerdo con lo previsto en el art. 115 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y conforme a lo dispuesto en el art. 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.»