

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y DESARROLLO RURAL

RESOLUCIÓN de 21 de febrero de 2014, de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Cádiz, por la que se dispone la publicación del Acuerdo de 11 de febrero de 2014, de la CPOTU de Cádiz, referente a la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbanística de San Roque.

Expte.: TIP/2013/000987.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.3.e) del Decreto 142/2013, de 1 de octubre, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, y el artículo 14.2.a) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, 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, esta Delegación Territorial hace Público el Acuerdo de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz de fecha 11 de febrero de 2014, referente a la Modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbanística de San Roque, «Área NU-19».

De conformidad con lo establecido por el artículo 41.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace público el contenido de:

- Acuerdo de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz de fecha 11 de febrero de 2014, referente a la Modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbanística de San Roque, «Área NU-19» (Anexo I).

ANEXO I

«Visto el expediente administrativo y documentación técnica del expediente correspondiente a la Modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbanística de San Roque, "Área NU-19", aprobado provisionalmente, por el Ayuntamiento de San Roque, en sesión plenaria celebrada el día 27 de junio 2013, y visto el Informe emitido por el Servicio de Urbanismo de fecha 4 de febrero de 2014, esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, sección de Urbanismo, de Cádiz, de conformidad con la previsión contenida en el artículo 13.2.a) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre (BOJA núm. 12, de 20 de enero), 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 término municipal de San Roque se encuentra incluido en el ámbito del Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar (POTCG), cuyo documento fue aprobado por el Consejo de Gobierno mediante el Decreto 95/2011, de 20 de diciembre (BOJA núm. 54, de 19 de marzo de 2012).

El instrumento de planeamiento urbanístico general vigente en el municipio lo constituye el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de San Roque, aprobado definitivamente, por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CPOTU) con fecha 25 de julio de 2000. Este instrumento se encuentra adaptado parcialmente a la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, por acuerdo plenario de fecha 7 de mayo de 2009.

Segundo. El documento que se presenta para su resolución de aprobación definitiva, por esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, fue aprobado provisionalmente, por el Ayuntamiento de San Roque, en sesión plenaria celebrada el día 27 de junio de 2013.

El objeto de la modificación es la clasificación como suelo urbano no consolidado de 22.325 m² (Parcela A), actualmente suelo no urbanizable, situados entre el núcleo urbano de Torreguadiaro y la urbanización Puerto y Marina de Sotogrande, así como el cambio de categoría de urbano consolidado a no consolidado de la parcela correspondiente a la Torre de Guadiaro (BIC) de 440 m², y su cesión para equipamiento cultural.

Tercero. El expediente ha sido sometido a la tramitación que se especifica en los arts. 32 y 39 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre (BOJA núm. 154, de 31 de diciembre), de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Aprobación inicial. Tuvo lugar mediante acuerdo plenario adoptado el día 30 de julio de 2009. Este documento, se somete a información pública en los siguientes medios de comunicación: Tablón de anuncios del

Ayuntamiento, Diario de fecha 29 de agosto de 2009, y Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz núm. 167, de 31 de agosto de 2009.

Aprobación provisional. (I) A la vista del resultado de la tramitación establecida en el artículo 32.1.2.º de la LOUA, el Ayuntamiento acuerda aprobar provisionalmente el documento mediante acuerdo plenario de fecha 10 de febrero de 2011. Este documento, se somete a información pública en los siguientes medios de comunicación: Tablón de anuncios del Ayuntamiento, Diario de 1 de mayo de 2011, y Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz núm. 49, de 15 de marzo de 2011. Aprobación provisional. (II) A la vista del resultado de la tramitación establecida en el artículo 32.1.2.º de la LOUA, el Ayuntamiento acuerda aprobar provisionalmente el documento mediante acuerdo plenario de fecha 27 de junio de 2013.

Cuarto. Una vez completada por el Ayuntamiento la documentación del expediente, el Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Cádiz emite informe de fecha 4 de febrero de 2014.

Quinto. Durante la tramitación del expediente se han emitido los siguientes informes y pronunciamientos sectoriales:

- Incidencia Territorial. Consejería de Fomento y Vivienda. Delegación Territorial. Informe de 13 de junio de 2012 al documento de aprobación provisional de 10 de febrero de 2011, en el que se concluye que la modificación no tiene una incidencia territorial negativa.

- Aguas. Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio. Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico. Informe favorable condicionado de 19 de agosto de 2013.

- Patrimonio Histórico. Consejería de Educación Cultura y Deporte. Delegación Territorial. Informe favorable de 25 de noviembre de 2013, en el que se solicita subsanación gráfica del entrono de protección de la Torre Nueva de Guadiaro.

- Costas. Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar. Informe favorable de 5 de mayo de 2011.

- Evaluación Ambiental. Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente. Delegación Territorial. Informe de Valoración Ambiental, de 5 de septiembre de 2011, en el que se constata que el documento de aprobación provisional recoge el condicionado ambiental establecido en el Informe Previo de Valoración Ambiental y las medidas correctoras del Estudio de Impacto Ambiental. No obstante se establece un condicionado en relación con las medidas de contaminación acústica, atmosférica y lumínica.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. De conformidad con las competencias establecidas por el artículo 6 del Decreto de la Presidencia 4/2013, de 9 de septiembre, sobre reestructuración de las Consejerías, las competencias en materia de planificación, ordenación territorial y urbanismo, corresponden a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio. En el Decreto 142/2013, de 1 de octubre, se establece la estructura orgánica de la Consejería quedando adscrita a la misma, entre otros órganos colegiados, la Comisiones Provinciales de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

El Decreto 525/2008, 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. Las referencias que en el mismo se realizan a la Consejería con competencias en materia de urbanismo, se entienden realizadas a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, conforme a la disposición final segunda del Decreto 4/2013.

Mediante Decreto 342/2012, de 31 de julio, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía, modificado por el Decreto 163/2013, de 8 de octubre, se crea la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, como órgano periférico de la Consejería.

Segundo. La Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial 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 13.2.a) del Decreto 525/2008.

Tercero. El 4 de febrero de 2014, el Servicio de Urbanismo de esta Delegación Provincial, emite Informe desfavorable al expediente de la innovación para la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de San Roque, "Área NU-19", aprobado provisionalmente, por el Ayuntamiento de San Roque, en sesión plenaria celebrada el día 27 de junio de 2013, en base a las siguientes consideraciones:

A la justificación de la modificación.

- El documento no contiene ningún apartado relativo a la justificación de la modificación, haciendo mención a la existencia de un Convenio entre el Ayuntamiento y Asonor Inversiones, S.L., suscrito con fecha 5 de diciembre de 2006, en el marco de la Revisión del Plan General para el correcto desarrollo urbanístico de la zona.

- La ordenación propuesta obedece a la previa ocupación del suelo por la actuación turística de Puerto Sotogrande, a la que prevé conectar las redes de servicios e infraestructuras en su totalidad, a pesar que el ámbito de Puerto Sotogrande, constituye una actuación urbanística finalizada y como tal fue tratada por la Adaptación a la LOUA, al considerarla como suelo urbano consolidado, por haber sido transformado y urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones (artículo 4.1.a, Decreto 11/2008).

- El déficit de cesiones y accesibilidad, detectado por el Plan General, en Puerto Sotogrande, así como la necesidad de ubicación de un área dotacional, no es evaluado en el documento de modificación.

- De acuerdo con el artículo 36.2.a.1.ª Regla LOUA, en la innovación de planeamiento, la nueva ordenación deberá justificar expresa y concretamente las nuevas mejoras que suponga para el bienestar de la población y las nuevas soluciones para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural habrán de mejorar su capacidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, y deberán cubrir y cumplir, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en ésta.

A la clasificación de suelo.

- La clasificación de suelo como urbano no consolidado no queda justificada en las circunstancias del artículo 45.1 y artículo 45.2.B LOUA, para esta clase y categoría de suelo.

- El sector está delimitado, a excepción del contacto con Puerto Sotogrande, por terrenos clasificados como no urbanizables protegidos (regadío) por planificación urbanística, protección otorgada por el propio Plan General de Ordenación Urbanística de San Roque, por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico o histórico (artículo 46.1.c en relación con el apartado 2.b del mismo), sobre los que no existe edificación consolidada.

- La parcela correspondiente al BIC Torre de Guadiaro (440 m²), debe mantener la clasificación de suelo urbano consolidado correspondiente a la trama urbana en la que se inserta, con independencia del cambio de uso y su condición de carga urbanística adscrita a la actuación.

- Existen divergencias en la delimitación del ámbito del área 23-TG, respecto de la contenida en el Plan General aprobado definitivamente con fecha 25 de julio de 2000. Por otro lado, el área comprendida entre este ámbito (23-TG) y los 24, 25 y 26-TG, y la N-340, si parece contener edificación aislada, para la que no se valora si se dan las circunstancias del artículo 45.1.b LOUA.

En cuanto al uso global.

- De acuerdo con el artículo 9 de la LOUA los planes generales deben optar por un modelo que asegure la protección y el tratamiento adecuado del litoral. En el artículo 10 se establece, como parte de las determinaciones de ordenación estructural de los planes generales, la necesidad de establecer una normativa para la adecuada utilización de litoral, con delimitación de la zona de influencia. Esta normativa debe adecuarse a lo dispuesto, con carácter general, en el POTCG. En concreto, los nuevos crecimientos residenciales deberán justificar las determinaciones establecidas en los artículos 56 y 57 del POTCG.

En cuanto a la edificabilidad y densidad de viviendas.

- A efectos de valorar los parámetros de ordenación, no se diferencia entre sector bruto y sector neto (excluidos sistemas generales e infraestructuras existentes), aplicándose las condiciones de edificabilidad y densidad de viviendas sobre éste último. Así si consideramos la superficie del sector neto (18.521,72 m²), resulta una edificabilidad superior a 0,75 m²/m² (0,92 m²/m² y una densidad de 87 viv/ha). En los planos de ordenación, se refleja un continuo edificado de hasta 150 metros en alturas de hasta 5 plantas. La zona colindante de La Marina (49 SO-B), cuenta con una edificabilidad de 0,68 m²/m² y 54,21 viv/ha.

- De acuerdo con el artículo 17.7 LOUA, en la Zona de Influencia del Litoral se evitará la urbanización continua y las pantallas de edificación, procurando la localización de las zonas de uso público en los terrenos adyacentes a la Zona de Servidumbre de Protección. En este caso, todo el volumen edificado recae en los primeros 200 metros del frente litoral.

En cuanto a la delimitación de áreas de reparto y aprovechamiento medio.

- Los sectores de suelo urbano no consolidado o urbanizables, deben quedar incluidos en áreas de reparto y se determinarán sus aprovechamientos medios (artículo 58.1.b y 10.2.A.b de la LOUA), estableciéndose

justificadamente el coeficiente que exprese el valor que atribuye a cada uso y tipología edificatoria en relación con las demás, y estos serán diferentes cuando los usos o tipologías, den lugar a rendimientos económicos diferentes, vivienda libre respecto de la protegida (artículo 61, apartados 1 y 2, de la LOUA).

A las determinaciones de la ordenación pormenorizada.

- Los suelos destinados a la reserva de dotaciones se localizan en parcelas irregulares, con fondos de 5 metros, sin acceso adecuado, en terrenos afectados por servidumbre de protección y en lo que donde difícilmente tienen cabida edificios que puedan dar respuesta a programas funcionales específicos, requeridos por el uso docente o comercial. La ordenación de estos suelos debiera realizarse en consonancia con la prevista para la zona 23-TG (parcela mínima, carácter aislado de la edificación, etc.), dotándolo de acceso viario apropiado al carácter público, por donde puedan transcurrir las redes de servicios. El aliviadero del canal de riego, deberá tener consideración de infraestructura hidráulica existente y valorarse en la ordenación pormenorizada la compatibilidad de su zona de servidumbre, con los usos propuestos.

- Las redes de infraestructura (abastecimiento, alcantarillado...) conectan en su totalidad con las existentes en la urbanización de Puerto Sotogrande, sin aportación de nueva infraestructura, por ejemplo, la nueva estación de bombeo solicitada por ARCGISA, entendiéndose como la mera extensión de las existentes a dos nuevas parcelas residenciales.

- Por ultimo, la ordenanza particular establece la edificabilidad sobre parcela neta en 1,8 m²/m² y altura máxima en 4 plantas + ático, similar a la establecida para las tipologías de La Marina (2,00 m²/m² y 5 plantas), no justificándose la integración con el próximo poblado de Torreguadiaro (Área 23-TG) (1,5 m²/m² y 2 plantas).

Informes sectoriales.

- Deberá subsanarse la delimitación gráfica del entrono del BIC "Torre Nueva de Guadiaro", en los términos establecidos por el informe de la Consejería de Educación, Cultura y Deporte de 25 de noviembre de 2013.

- Deberá incorporarse al documento el condicionado establecido en el Informe de Valoración Ambiental, de 5 de septiembre de 2011.

- De acuerdo con el Informe condicionado de la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, de fecha 19 de agosto de 2013 el rebose del aliviadero del canal no podrá ir entubado, pero se propone otra alternativa siempre que en la ficha de desarrollo del sector se contemple lo siguiente:

"La modificación puntual no incluye las oportunas previsiones referentes a la obra para evitar el rebose del canal de Pacheco hacia el sector (que no podrá ir entubada por el sector). Por tanto, el Proyecto de Urbanización deberá contar con autorización de la Administración Hidráulica con anterioridad a la concesión de licencia de obras de urbanización (art. 78 y 126 del Reglamento de DPH aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio)."

Cuarto. A la vista de que la tramitación seguida por el Ayuntamiento de San Roque para la Resolución definitiva de este documento, se ha ajustado a lo establecido por el artículo 32 y 39 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y a la vista de que el expediente remitido por el Ayuntamiento está formalmente completo, procede que la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz adopte acuerdo sobre este asunto, en virtud de lo establecido por el artículo 31.2.B.a) de la citada Ley,

De conformidad con la propuesta formulada por el Delegado Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Cádiz, en virtud de lo establecido por el artículo 11.1 del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, la Sección de Urbanismo de esta Comisión Provincial 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 aprobación definitiva del expediente correspondiente a la Modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbanística de San Roque, "Área NU-19", aprobado provisionalmente, por el Ayuntamiento, en sesión plenaria celebrada el día 27 de junio 2013, de conformidad con la previsión contenida en el artículo 33.2.d) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

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 transitoria tercera del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre.

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

Contra la presente Resolución, cabe recurso de alzada ante la 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. 23.4 del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, 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.

Cádiz, 21 de febrero de 2014.- El Delegado, Federico Fernández Ruiz-Henestrosa.