

### 3. Otras disposiciones

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

*Resolución de 29 de abril de 2019, de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Cádiz, por la que se dispone la publicación del Acuerdo de la CTOTU de Cádiz de 11 de abril de 2019, por la que se resuelve recurso de reposición contra Acuerdo de CTOTU de 20 de septiembre de 2018.*

Expte.: TIP/2013/000858.

Mediante Acuerdo de 11 de abril de 2019, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz resolvió desestimar, en virtud del artículo 119.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, el recurso de reposición presentado por Marco Antonio de Felipe Segovia, en representación de la entidad Sonora Bienes Raíces, S.L., contra la Resolución de la CTOTU de 20 de septiembre de 2018, por la que se aprueba definitivamente la «Modificación Puntual Parcela 29 de la zona 6 del núcleo urbano de Tarifa (La Marina I) y parcela 42 del polígono 20 del suelo no urbanizable natural o rural del Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa»; en base a las consideraciones recogidas en el apartado cuarto de los Fundamentos de Derecho del Acuerdo.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 4.k) del 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; 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

Publicar el Acuerdo de 11 de abril de 2019, de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz, por el que se desestima el recurso de reposición presentado por Marco Antonio de Felipe Segovia, en representación de la entidad Sonora Bienes Raíces, S.L., contra la Resolución de la CTOTU de 20 de septiembre de 2018 por la que se aprueba definitivamente la «Modificación Puntual Parcela 29 de la zona 6 del núcleo urbano de Tarifa (La Marina I) y parcela 42 del polígono 20 del suelo no urbanizable natural o rural del Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa», como anexo de la presente resolución.

Cádiz, 29 de abril de 2019.- La Delegada, Mercedes Colombo Roquette.

#### A N E X O

«Con fecha 26 de noviembre de 2018, Marco Antonio de Felipe Segovia, en representación de la mercantil Sonora Bienes Raíces, S.L., interpone, conforme a la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, recurso potestativo de reposición contra el acto de Resolución de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 20 de septiembre de 2018, por el que se aprueba definitivamente La «Modificación Puntual Parcela 29 de la zona 6 del

núcleo urbano de Tarifa (La Marina I) y parcela 42 del polígono 20 del suelo no urbanizable natural o rural del Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa”.

A la vista del expediente completo; visto el Informe del Servicio de Urbanismo de fecha 2 de abril de 2019; y la Propuesta de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico de Cádiz de 10 de abril de 2019, esta Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz dicta el presente Acuerdo conforme a los siguientes

#### ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. El planeamiento general vigente del municipio de Tarifa lo constituye el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión celebrada el 27/07/1990, siendo el Texto Refundido aceptado por dicho órgano colegiado en sesión celebrada el 18/10/1995. Este instrumento fue adaptado parcialmente a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) por Acuerdo del Ayuntamiento de Tarifa de fecha 23/03/2010 siguiendo el procedimiento establecido por el Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

El ámbito de la Modificación Puntual comprende la parcela de suelo urbano 29 de la zona 6 ocupada en la actualidad por el Campo de Fútbol municipal y la parcela en suelo no urbanizable de carácter natural o rural número 42 del polígono 20, a donde se propone dar traslado de dicho equipamiento municipal.

El objeto de la modificación a tenor de la Memoria Descriptiva del documento, es:

1. Ubicar un nuevo elemento integrante del Sistema General de Equipamiento, con una superficie de 36.312,75 m<sup>2</sup>, para la implantación de una instalación deportiva (campo de fútbol y atletismo) en terrenos actualmente clasificados como suelo no urbanizable de carácter natural o rural. En virtud de la modificación propuesta, el terreno destinado al equipamiento deportivo se excluye de la clasificación del suelo al considerarse en el documento técnico que por su naturaleza, entidad y objeto tiene un carácter singular (artículo 44 LOUA). Se adscribe al suelo urbano a los efectos de su valoración y obtención.

2. Cambiar el uso de 24.911,06 m<sup>2</sup> de la parcela de Sistema General de Equipamiento Deportivo en suelo urbano, en la que se ubica el actual campo de fútbol, asignándole un uso hotelero. La parcela mantendría su clasificación como suelo urbano si bien dejaría de ser suelo urbano consolidado para pasar a la categoría de suelo urbano no consolidado dado el cambio de uso y con el fin de mantener la proporcionalidad entre el aprovechamiento de la zona y las dotaciones y servicios de la misma (art. 45.2.B.b)).

Segundo. La Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión de fecha 24 de enero de 2018, emite resolución sobre la Aprobación Definitiva del Documento de la Modificación aprobado provisionalmente el 28 de marzo de 2017, acordando suspender la Modificación, 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 de dicha resolución.

Mediante escrito de fecha 9 de agosto de 2018, el Ayuntamiento de Tarifa presenta en la Delegación Territorial el Documento de la Modificación del PGOU de Tarifa relativa a la parcela 29 de la Zona 6 del núcleo urbano La Marina I y a la parcela 42 del polígono 20 en SNU de carácter natural o rural, aprobado por el Pleno municipal de 24 de julio de 2018 y cuyo objeto es incorporar la subsanación de las deficiencias señaladas en la resolución de la CTOTU de fecha 24 de enero de 2018.

La Comisión, dando por subsanadas esta y el resto de cuestiones señaladas en la resolución de 24 de enero de 2018, acuerda la aprobación definitiva de la Modificación.

Tercero. Mediante escrito presentado por Sonora Bienes Raíces, S.L., con fecha 26 de noviembre de 2018, dicha entidad interpone recurso de reposición ante la Comisión Territorial de urbanismo y Ordenación del Territorio de Cádiz, que persigue defender que la propiedad de una porción de la Finca Registral 15.855 corresponde a esta entidad, y que dicha circunstancia debería haber quedado recogida en el Documento de Planeamiento, en cumplimiento de la Disposición Adicional Novena 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.

Cuarto. A la vista del expediente completo y del recurso presentado, el Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico, emite Informe con fecha 2 de abril de 2019.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. De conformidad con las competencias establecidas por el artículo 12 del Decreto del Presidente 2/2019, de 21 de enero, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías; y 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, las competencias en materia de ordenación del territorio y del litoral y urbanismo corresponden a la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio. En el artículo 2.4.k) del Decreto 107/2019 se adscriben a esta Consejería las Comisiones Territoriales 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 32/2019, de 5 de febrero, se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía, y se crea la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico 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; así como para resolver el recurso de reposición presentado, en base al artículo 20.3 de dicho Decreto.

Tercero. La Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión de fecha 24 de enero de 2018, emitió resolución sobre la Aprobación Definitiva del Documento de la Modificación aprobado provisionalmente el 28 de marzo de 2017, acordando suspender la Modificación, 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 de dicha resolución, que se transcriben a continuación:

- La nueva ubicación para el Campo de Fútbol se encuentra en un área próxima a los suelos urbanos, separado de ellos por el Sistema General de Equipamiento del Cementerio, y con una propuesta de acceso que no se comunica de forma directa con los suelos urbanos próximos ya existentes; si bien es cierto que con el futuro desarrollo de la estructura urbana general recogida en el documento de Avance del PGOU, el Sistema

General del campo de fútbol, quedaría en continuidad e integrado en la trama urbana (apartado C.1., gráficos 1 y 2 de la Memoria).

Por lo tanto, para que pueda quedar garantizado el cumplimiento del artículo 9.E) de la LOUA, la ordenación que quede establecida por la Modificación Puntual, al albergar una actuación con carácter de transitoriedad mientras que se desarrolla la revisión del Plan General, deberá aproximarse a la solución de integración del Sistema General recogida en el gráfico 2 del apartado C.1 de la memoria, "Justificación de la oportunidad de la Innovación", en consonancia con su tratamiento como área de centralidad y red viaria propuesta.

- Garantizar la adecuada inserción de la parcela destinada a deportes de Viento que ahora se separa del anterior Sistema General (campo de fútbol anterior).

- Dar respuesta a la Disposición Adicional Novena 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, en relación con la identidad de los propietarios de las fincas del ámbito de la Modificación, en los últimos 5 años.

- En el artículo 45.2.B) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía 7/2002, se especifican los tipos de actuación que se pueden llevar a cabo en el Suelo Urbano No consolidado, estableciéndose como supuestos distintos el de las Áreas de Reforma Interior cuyo desarrollo está ligado a la correspondiente Unidad de Ejecución (apartado 45.2.B.b)); y el de las Áreas de Incremento de Aprovechamiento (apartado 45.2.B.c)). El régimen urbanístico del suelo urbano no consolidado queda reglado en el artículo 55 de la LOUA; en el primer caso nos encontramos en el apartado 1 de dicho artículo, y en el segundo en el apartado 3 del mismo.

La Modificación Puntual debe resolver si se opta por una actuación sistemática en virtud del artículo 55.1 de la LOUA referente a las Unidades de Ejecución en suelo urbano no consolidado; o por el supuesto de Área de Incremento de Aprovechamiento del artículo 55.3 LOUA. En el primer supuesto estaríamos en el caso del apartado 140.3 (actuación sistemática de una Unidad de Ejecución) para la obtención de la parcela correspondiente al nuevo Campo de Fútbol; y en el segundo en el supuesto 140.1 (Actuación Puntual asistemática).

- Debe eliminarse del documento el Anexo I "Valoraciones", ya que no forma parte del contenido reglado de un instrumento de planeamiento. Estas valoraciones están supeditadas al futuro desarrollo del correspondiente expediente de expropiación que, en cualquier caso, deberá ajustarse a lo regulado en el 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.

Respecto al cumplimiento de la subsanación referida a los propietarios de las fincas del ámbito, en el apartado "Fundamentos de Derecho Tercero" de la resolución de la CTOTU de 20 de septiembre de 2018 se especifica: "En relación con la identidad de los propietarios de las fincas del ámbito, en la memoria del Documento aprobado por el Pleno Municipal de 24 de julio de 2018, en su apartado 3 de la introducción, se afirma que, atendiendo a los expedientes que constan en el Ayuntamiento, "la propiedad de la parcela 42 del polígono 29 del suelo no urbanizable de Tarifa, pertenecen a la mercantil "Verco Inversiones y Servicios, S.L.U." desde el año 2005, sin que conste titular de otros derechos sobre dicha finca en los cinco años anteriores al inicio de esta innovación."

La Comisión, en sesión de 20 de septiembre de 2018, dando por subsanadas esta y el resto de cuestiones señaladas en la resolución de 24 de enero de 2018, acuerda la aprobación definitiva de la Modificación.

Cuarto. El 2 de abril de 2019, el Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial, a la vista del recurso presentado, emite informe recogiendo las siguientes consideraciones:

- El expediente ha sido sometido a resolución por parte de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de fecha 24 de enero de 2018,

acordándose la suspensión del documento de Modificación; y nuevamente en sesión de fecha 20 de septiembre de 2018, acordándose su aprobación definitiva.

Un primer escrito de Sonora Bienes y Raíces, S.L., conteniendo alegaciones ante la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo tuvo entrada en esta Delegación Territorial con fecha 26 de septiembre de 2018, posteriormente a la sesión de la CTOTU en la que se resuelve la aprobación definitiva.

- Según consta en el expediente municipal aportado, la Modificación Puntual ha sido sometida a los correspondientes periodos de información pública; en concreto, el documento aprobado por el Pleno municipal el 24 de julio de 2018, cuyo objeto es subsanar las deficiencias señaladas por la CTOTU en fecha 24 de enero de 2018, había sido previamente sometido a información pública en el BOP de Cádiz de 24 de mayo de 2018; constando en el expediente municipal la contestación a las alegaciones, en sentido desestimatorio.

- La formulación y tramitación del expediente de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbanística, en virtud del artículo 31 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, corresponde al Ayuntamiento, compitiendo a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio su Aprobación Definitiva.

En la fase de tramitación una vez presentado el documento ante la CTOTU para su resolución de Aprobación Definitiva, no está estipulado legalmente ningún nuevo período en el que se puedan formular alegaciones al expediente.

Contra el acuerdo de la CTOTU, que pone fin a la vía administrativa por su condición de disposición administrativa de carácter general, cabe interponer recurso contencioso-administrativo, ante los Juzgados de lo Contencioso-Administrativo, según se prevé en los artículos 20.3 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, y el art. 14 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Si bien previamente podrá interponerse recurso potestativo de reposición en virtud del artículo 123 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

- A tenor del contenido del recurso presentado, el objeto de controversia reside en la titularidad de los terrenos que conforman la parcela 42 del polígono 20 del suelo no urbanizable incluida en el ámbito de la Modificación Puntual.

Y sobre esta cuestión, aludiendo al Real Decreto Legislativo 7/2015 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de suelo y rehabilitación urbana, el acuerdo de la CTOTU de 24 de enero de 2018, señaló como una de las deficiencias a subsanar la necesidad expresa de hacer constar en el documento la propiedad de los terrenos del ámbito de la modificación en los últimos 5 años.

En el documento de subsanación de deficiencias que se presenta ante la CTOTU, se recoge expresamente la titularidad de los terrenos en los últimos 5 años; apreciándose en el expediente administrativo municipal la contestación a las alegaciones en virtud de informe técnico municipal de fecha 9 de julio de 2018.

- A raíz de la lectura del expediente municipal y de las alegaciones, se detecta la existencia de una controversia respecto a la propiedad de la parcela completa núm. 42 del polígono 20 del suelo no urbanizable. No obstante, la titularidad del derecho de propiedad no es una cuestión que corresponda dirimir a la CTOTU; así como tampoco es competencia de esta Comisión intervenir en el procedimiento de expropiación de los terrenos, tal como se ha reflejado en el Fundamento de Derecho Tercero del acuerdo de la CTOTU de 24 de enero de 2018, en referencia a la eliminación del Anexo I "Valoraciones", que sí había sido incorporado en el documento sometido a la CTOTU en dicha sesión (Aprobación Provisional por el Ayuntamiento de Tarifa por acuerdo plenario de 28 de marzo de 2017).

La resolución de aprobación definitiva de un documento de planeamiento urbanístico se fundamenta en la valoración por parte de la CTOTU de la ordenación urbanística propuesta y su adecuación al marco legal en materia urbanística y de Ordenación



del Territorio, y en concreto en la adecuación a lo reglado en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía; entendiéndose que no es cometido de esta Comisión cuestionar las afirmaciones que la Administración local haya incluido en el procedimiento de tramitación que le corresponde en virtud del art. 32 de la LOUA; y en concreto sobre un régimen de propiedad de los terrenos, cuestión que en cualquier caso debería dirimirse en el ámbito jurisdiccional que corresponda y no en el ámbito urbanístico.

#### Conclusiones.

En base a las consideraciones anteriores, y en virtud del artículo 119 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se concluye que procede la desestimación del Recurso de Reposición presentado por Marco Antonio de Felipe Segovia, en representación de la entidad Sonora Bienes Raíces, S.L., contra la Resolución de la CTOTU de 20 de septiembre de 2018 por la que se Aprueba Definitivamente la “Modificación Puntual Parcela 29 de la zona 6 del núcleo urbano de Tarifa (La Marina I) y parcela 42 del polígono 20 del suelo no urbanizable natural o rural del Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa”.

De conformidad con la propuesta formulada por la Delegada Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico de Cádiz, de fecha 10 de abril de 2019; 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 9.4 del Decreto 36/2014

### A C U E R D A

1.º En virtud del artículo 119.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, desestimar el recurso de reposición presentado por Marco Antonio de Felipe Segovia, en representación de la entidad Sonora Bienes Raíces, S.L., contra la Resolución de la CTOTU de 20 de septiembre de 2018 por la que se Aprueba Definitivamente la “Modificación Puntual Parcela 29 de la zona 6 del núcleo urbano de Tarifa (La Marina I) y parcela 42 del polígono 20 del suelo no urbanizable natural o rural del Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa”; en base a las consideraciones recogidas en el apartado cuarto de los Fundamentos de Derecho de esta propuesta.

2.º Publicar el presente Acuerdo, en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, de acuerdo con lo previsto en 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.

Contra el presente Acuerdo, que pone fin a la vía administrativa por su condición de disposición administrativa de carácter general, cabe interponer recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente al de su notificación o publicación, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo con competencia territorial, según se prevé en los artículos 20.3 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, y el art. 14 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa; o, en su caso, ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía y con cumplimiento de los requisitos previstos en la mencionada Ley.»