

### 3. Otras disposiciones

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

*Resolución de 25 de agosto de 2020, 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 14 de julio de 2020, referente a la Modificación Puntual NN.SS. Ubrique art. VII.7.3, Ordenanza núm. 6.*

Expte.: TIP/2018/000154.

Mediante Acuerdo de 14 de julio de 2020, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz resolvió aprobar definitivamente la Modificación Puntual del artículo VII.7.3 de la Ordenanza núm. 6 Terciario del Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Ubrique para compatibilizar el uso industrial artesanal con el uso terciario hospedaje y aumento de edificabilidad, de conformidad con la previsión contenida en el artículo 33.2.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

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,

#### DISPONGO

Primero. Publicar el Acuerdo de 14 de julio de 2020, de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz, por el que se resolvió aprobar definitivamente la Modificación Puntual del artículo VII.7.3 de la Ordenanza núm. 6 Terciario del Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Ubrique para compatibilizar el uso industrial artesanal con el uso terciario hospedaje y aumento de edificabilidad, como Anexo I de la presente resolución.

Cádiz, 25 de agosto de 2020.- La Consejera de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, P.D. (artículo 11 de la Orden de 17.10.2018, BOJA núm. 203, de 19.10.2018), la Delegada, Mercedes Colombo Roquette.

#### ANEXO I

«Visto el expediente administrativo y documentación técnica correspondiente a la Modificación Puntual del art. VII.7.3 de la Ordenanza núm. 6 de Terciario de las NN.SS. de Ubrique para compatibilizar el uso industrial artesanal con el uso terciario hospedaje y aumento de edificabilidad de parcela calificada terciario hospedaje 1128902TF8612G00010H, aprobada provisionalmente en sesión plenaria celebrada el 29 de enero de 2019; y el Informe del Servicio de Urbanismo de 2 de junio de 2020, 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

00177033

Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, dicta el presente acuerdo conforme a los siguientes

#### ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. El planeamiento general vigente de Ubrique lo constituyen las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Cádiz en sesión celebrada el 8 de mayo de 1987, siendo su Texto Refundido aprobado definitivamente por acuerdo de dicha Comisión Provincial en sesión celebrada el día 14 de diciembre de 1989.

Este instrumento fue adaptado parcialmente a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) por Acuerdo del Ayuntamiento de Ubrique de fecha 27 de enero de 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 es el área de Ordenanza núm. 6 de Terciario del suelo urbano consolidado de las Normas Subsidiarias de Ubrique.

Segundo. La modificación propuesta tiene por objeto:

- a) Compatibilizar el uso industrial de carácter artesanal en la zona de Ordenanza núm. 6 "Terciario-Hospedaje" del Suelo Urbano Consolidado.
- b) Aumentar la edificabilidad de la parcela de suelo urbano consolidado calificada como "Terciario-Hospedaje" procedente de la Modificación de las NN.SS. aprobada definitivamente por la CPU con fecha 17.2.1992.

Tercero. El expediente ha sido sometido al procedimiento establecido en los artículos 32 y 39 de la LOUA, en cuanto a su tramitación administrativa, llevándose a cabo las siguientes aprobaciones por el pleno municipal:

Inicio de Expediente

Con fecha 30 de mayo de 2017, la mercantil Artilab 2014, S.L., presenta al Ayuntamiento de Ubrique solicitud de innovación del Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal a fin de posibilitar la implantación de una industria artesanal de marroquinería en parcela de suelo urbano ubicada junto a la carretera A-2302.

El día 16 de junio de 2017 se dicta providencia de la Concejalía de Urbanismo del Ayuntamiento de Ubrique por la que se dispone que se incoe el correspondiente expediente para la aprobación, si procede, de la citada modificación.

Aprobación inicial (30.1.2018)

Informe técnico	18/01/2018
Informe jurídico	16/01/2018
Certificación Secretario General sobre acuerdo de Pleno	31/01/2018

Información pública

Anuncio	05/02/2018
Tablón de anuncios	05/02/2018 a 12/04/2018
BOP de Cádiz, núm. 37	22/02/2018
Periódico La Voz	09/02/2018
Certificado de la Secretaría sobre resultado información pública (no se presenta ninguna alegación)	17/01/2019

**Informes Sectoriales a la Aprobación Inicial**

Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio. Servicio DPH	20/11/2018
Consejería de Cultura	26/11/2018
Consejería de Salud. D.G. Salud Pública y Ordenación Farmacéutica	30/11/2018
Consejería de Fomento y Vivienda. Servicio de Carreteras	24/01/2019
Consejería de Turismo y Deportes. Servicio de Turismo	19/03/2018

**Aprobación Provisional (29.1.2019)**

Informe técnico	22/01/2019
Informe jurídico	23/01/2019
Certificación acuerdo de Pleno	30/01/2019

**Información pública**

Anuncio	05/02/2019
Tablón de anuncios	18/02/2019 a 24/04/2019
BOP de Cádiz, núm. 32	15/02/2019
Certificado del Secretario Accidental sobre resultado información pública (no se presenta ninguna alegación)	03/05/2019

**Ratificación Informes Sectoriales**

Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio. Servicio de Carreteras	22/03/2019
Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible. Servicio DPH y Calidad Aguas	07/03/2019
Consejería de Salud y Familias. D.G. Salud Pública y Ordenación Farmacéutica	19/03/2019
Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico. D.T. Cádiz	27/03/2019

**Evaluación Ambiental Estratégica**

Admisión a trámite	18/07/2017
Documento de Alcance	11/10/2017
Declaración Ambiental Estratégica	12/02/2020

Cuarto. El documento de Modificación ha sido sometido a la Tramitación ambiental.

El Delegado Territorial en Cádiz de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible emite con fecha 12.2.2020 Declaración Ambiental Estratégica relativa a la Modificación Puntual del artículo VII.7.3 de la Ordenanza núm. 6 Terciario del Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Ubrique para compatibilizar el uso industrial artesanal con el uso terciario hospedaje y aumento de edificabilidad de la parcela calificada terciario hospedaje 1128902TF8612G00010H considerando que la misma no tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre y cuando se cumplan las especificaciones indicadas en el documento de planeamiento y en el Estudio Ambiental Estratégico.

Quinto. El Ayuntamiento de Ubrique solicita con fecha 5 de marzo de 2020 que se continúe con la tramitación del expediente solicitando su aprobación definitiva.

Sexto. 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 2 de junio de 2020.

#### 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.

Tercero. El 2 de junio de 2020, el Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial, a la vista del documento aprobado por el Ayuntamiento el 29 de enero de 2019, emite el correspondiente informe recogiendo las siguientes consideraciones:

- Con carácter general, la modificación propuesta se ajusta a las reglas de ordenación, de tramitación y de documentación establecidas en el apartado 2 del artículo 36 de la LOUA para la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento urbanístico.

- 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, modifica la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del Régimen Local, introduciendo en su articulado (art. 70 ter.) que “cuando una alteración de la ordenación urbanística, que no se efectúe en el marco de un ejercicio pleno de la potestad de ordenación, incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a los interesados de conformidad con la legislación en la materia”. Esta información no consta en el expediente remitido.

Las parcelas afectadas por la Modificación vienen identificadas en el documento con su ficha catastral y por lo tanto dichas parcelas están debidamente identificadas incluyendo sus datos catastrales; no obstante la propiedad es un dato restringido solo accesible a las administraciones públicas y a los correspondientes propietarios. Por ello se deberá completar la documentación identificativa de las parcelas añadiendo el dato de la propiedad de las mismas. Y asimismo indicar si no ha habido variaciones en los propietarios durante los 5 años anteriores al inicio del expediente; identificándolas en su caso.

• La memoria del documento, en su apartado 4.4 “Determinaciones urbanísticas de la Modificación”, establece unas indicaciones sobre la ubicación del uso hotelero en la zona más alta de la parcela, el uso industrial en la zona intermedia, y la zona verde en la inferior junto a la carretera. Y recoge que la ordenación de la parcela en la que se sustancia el incremento de edificabilidad reflejada en el plano de ordenación 2.2 tiene un carácter orientativo e indicativo, pudiendo ser modificada mediante Estudio de Detalle. De acuerdo con el artículo 15 de la LOUA, los Estudios de Detalle son instrumentos de planeamiento de desarrollo cuyo objeto es completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido sin modificar el uso urbanístico del suelo. El instrumento de planeamiento general puede optar entre incorporar las determinaciones de la ordenación detallada o remitir dicha ordenación al instrumento de planeamiento de desarrollo correspondiente, pero no resulta procedente, y en este sentido se pronuncia la Instrucción 4/2019, de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo, sobre la incorporación en el planeamiento general de determinaciones pertenecientes a la ordenación detallada establecer dicha ordenación otorgándole un carácter orientativo o indicativo. En consecuencia, si el documento de la innovación propuesta ha optado por establecer la ordenación detallada del nuevo ámbito de suelo urbano no consolidado ésta no puede tener carácter orientativo, sin perjuicio de los ajustes que puedan realizarse mediante Estudio de Detalle.

• De acuerdo con el informe emitido con fecha 22/03/2019 por el Servicio de Carreteras de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico “se deberá justificar el ancho de la Zona de No Edificación de 8 metros que en cualquier caso no ocupará la Zona de Servidumbre (8 metros medidos desde la arista exterior de la explanación)”.

#### CONCLUSIÓN:

De acuerdo con las consideraciones vertidas en el apartado anterior, el expediente de “Modificación Puntual del art. VII.7.3 de la ordenanza núm. 6 de Terciario de las NN.SS. de Ubrique para compatibilizar el uso industrial artesanal con el uso Terciario hospedaje y aumento de edificabilidad de parcela calificada Terciario hospedaje 1128902TF8612G00010H”, “Modificación Puntual del artículo VII.7.3. de la Ordenanza núm. 6 de Terciario de las NN.SS. de Ubrique para compatibilizar el uso industrial artesanal con el uso terciario hospedaje y aumento de edificabilidad de parcela calificada terciario hospedaje” se informa favorablemente condicionado a la subsanación de las siguientes deficiencias detectadas:

1. Deberá hacerse constar en el documento la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, de acuerdo con el artículo 70 ter. de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del Régimen Local.

2. En el apartado 4.4 de la memoria del Documento, “Determinaciones urbanísticas de la Modificación”, en el subapartado “Ordenación de la parcela”, deberá eliminarse el carácter orientativo o indicativo de la ordenación detallada del ámbito de suelo urbano no consolidado propuesto. Si bien puede indicarse que la ordenación podrá ser modificada mediante el correspondiente Estudio de Detalle, ajustándose a las limitaciones del art. 15 de la LOUA.

3. Se deberá justificar el ancho de la Zona de No Edificación de 8 metros que en cualquier caso no ocupará la Zona de Servidumbre (8 metros medidos desde la arista exterior de la explanación).

De conformidad con la propuesta formulada por la Delegada Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Cádiz, de fecha 10 de julio de 2020; 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 Aprobar definitivamente la Modificación Puntual del artículo VII.7.3 de la Ordenanza núm. 6 Terciario del Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Ubrique para compatibilizar el uso industrial artesanal con el uso terciario hospedaje y aumento de edificabilidad de la parcela calificada terciario hospedaje 1128902TF8612G00010H, aprobada provisionalmente en sesión plenaria celebrada el 29 de enero de 2019, de conformidad con la previsión contenida en el artículo 33.2.b) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, pendiente de la simple subsanación de las deficiencias señaladas en el fundamento de derecho tercero.

2.º Su depósito e inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y Bienes y Espacios Catalogados, de acuerdo con lo previsto en el artículo 40 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, queda pendiente de la subsanación de deficiencias señaladas en el apartado anterior.

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 pone fin a la vía administrativa por su condición de disposición administrativa de carácter general, se podrá interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente a aquel en que tenga lugar su publicación, según prevé el artículo 20.3 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 10 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.»